

**SABIEDRĪBA AR IEROBEŽOTU ATBILDĪBU „RĪGAS PILSĒTBŪVNIKS”**  
(VIENOTAIS REĢISTRĀCIJAS NUMURS 50003590021)

**2020. GADA PĀRSKATS**

(19. finanšu gads)

**SAGATAVOTS SASKAŅĀ AR LATVIJAS REPUBLIKAS GADA PĀRSKATU  
UN KONSOLIDĒTO GADA PĀRSKATU LIKUMU  
UN NEATKARĪGU REVIDENTU ZIŅOJUMS**

**Rīga, 2021**

**SATURS**

<b>Vispārīga informācija</b>	<b>3</b>
<b>Vadības ziņojums</b>	<b>4</b>
<b>Finanšu pārskats:</b>	
<b>Peļņas vai zaudējumu aprēķins</b>	<b>8</b>
<b>Bilance</b>	<b>9</b>
<b>Naudas plūsmas pārskats</b>	<b>11</b>
<b>Pašu kapitāla izmaiņu pārskats</b>	<b>12</b>
<b>Finanšu pārskata pielikums</b>	<b>13</b>
<b>Neatkarīgu revidentu ziņojums</b>	

**Vispārīga informācija**

Sabiedrības nosaukums	SIA “Rīgas pilsētņēmnieks”
Juridiskā forma	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību
Reģistrācijas numurs, vieta un datums	50003590021
Juridiskā adrese	Baznīcas iela 19/23 Rīga, Latvija, LV-1010
Dalībnieks	Rīgas pilsētas pašvaldība (100%)
Valdes locekļi	Inga Cerbule - valdes priekšsēdētāja 2016.gada 5.augusts – šobrīd  Jānis Umbraška – valdes loceklis 2019.gada 27.decembris – 2020.gada 26.decembris  Inese Šnepsta – valdes locekle 2015.gada 28.aprīlis – 2020.gada 27.aprīlis
Finanšu gads	2020. gada 1. janvāris –2020. gada 31. decembris
Revidenti	Dace Negulinere SIA „Ernst & Young Baltic” LR zvērināta revidente Muižas iela 1a, Rīga Sertifikāts Nr. 175 Latvija, LV – 1010 Licence Nr.17

## Vadības ziņojums

### 1. Vispārīga informācija par Sabiedrību

SIA „Rīgas pilsētņēmums” (turpmāk tekstā - RPB) reģistrēta 2002. gada 7. maijā Latvijas Republikas Komercreģistrā Rīgā ar Nr. 50003590021.

RPB juridiskā adrese ir Baznīcas iela 19/23, Rīga, LV-1010.

RPB galvenokārt nodarbojas ar nekustamo īpašumu būvniecību un nekustamo īpašumu pārvaldīšanu un apsaimniekošanu.

RPB 2020.gada finanšu pārskats apstiprināts ar RPB valdes lēmumu Nr. 5 2021.gada 29.aprīlī

### 2. Sabiedrības darbība pārskata periodā

#### 2.1. Vispārīgi jautājumi

2020. gada aprīlī starptautiska akreditācijas kompānija “Det Norske Veritas Latvia” veica RPB kvalitātes vadības sistēmas uzraudzības auditu, kā rezultāti apliecina, ka RPB vadība notiek atbilstoši starptautiskām prasībām kvalitātes vadībā un RPB pilnībā atbilst visām ISO 9001:2015 kvalitātes vadības standarta prasībām. Uzraudzības audita rezultātā netika konstatēta neviena neatbilstība, kā arī netika norādītas pilnveidojamās jomas, kas liecina par augsto RPB pārvaldības kvalitāti.

Republikā ir stājušies spēkā ar korona vīrusa izplatību saistīti ierobežojumi, kas ievērojami samazina ekonomikas attīstību valstī un pasaulē. 2020.gadā RPB darbību nebūtiski ietekmēja Covid-19, bija nepieciešams ievērot valstī noteiktos ierobežojošos pasākumus, iespēju robežās pārkārtot darbu attālināti. Vairāki nomnieki pārtrauca nomas līgumus, nedaudz palielinājās parādnieku apjoms, tika aizkavēti vairāki procesi (dzīvokļu apskate, dzīvokļu īres līgumu slēgšana, maksas pakalpojumi dzīvokļos un skaitītāju maiņa). Papildus finanšu līdzekļi bija nepieciešami aizsarglīdzekļu iegādei un telpu dezinfekcijai, kas gan nesastāda nozīmīgu daļu no RPB izdevumiem. Nav paredzams, kā situācija varētu attīstīties nākotnē, un līdz ar to, pastāv ekonomikas attīstības nenoteiktība. RPB vadība nepārtraukti izvērtē situāciju. Pašlaik RPB darbībā būtisku izmaiņu nav, tiek veikti nepieciešamie pasākumi, lai nodrošinātu darbinieku un klientu drošību, kas rada papildus izdevumus, paredzams, ka ārkārtas situācijas ietekmē pieaugs debitoru parādu apjoms un nemaksātāju skaits. RPB vadība uzskata, ka RPB spēs pārvarēt ārkārtas situāciju bez kompensējošiem pasākumiem.

#### 2.2. Nekustamo īpašumu būvniecība.

RPB Rīgas pilsētas pašvaldības uzdevumā 2020. gadā nodrošināja likumā „Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” noteikto mērķu sasniegšanu, veicot jaunu dzīvojamo māju būvniecības projektu realizāciju Rīgas pilsētas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstībai, atbilstoši Rīgas domes lēmumos noteiktiem uzdevumiem un kārtībai.

Pārskata periodā RPB turpināja realizēt sekojošu dzīvojamo māju būvniecības projektu:

- Trīs savstarpēji saistītas sociālās dzīvojamās mājas ar Rīgas sociālā dienesta teritoriālo centru, dienas centru un veselības centru, Mežrozīšu ielā 43, Rīgā (turpmāk tekstā – Objekts Mežrozīšu)

Dzīvojamo māju būvniecības projektā Rīgas pilsētas pašvaldība 2020. gadā ieguldīja finanšu līdzekļus 1.63 milj. eiro apmērā.

**Tabulā Nr.1** attēlots izlietoto finanšu līdzekļu sadalījums pa finansējuma avotiem un gadiem.

**Tabula Nr.1**

Būvniecības objektu finansējuma avoti						
Nr. P.k.	Finansējuma avots	2016, EUR	2017, EUR	2018, EUR	2019, EUR	2020, EUR
2	Rīgas pilsētas pašvaldības investīciju programma	2 195 026	154 445	5 329 005	9 712 607	1 626 972
3	Rīgas pilsētas pašvaldības dotācija	-	186 747	302 455	-	-
4	RPB pašu finanšu līdzekļi	890 766	-	-	-	-
<b>KOPĀ</b>		<b>3 085 792</b>	<b>341 192</b>	<b>5 631 460</b>	<b>9 712 607</b>	<b>1 626 972</b>

RPB dzīvojamo māju būvniecības projekts **Objekts Mežrozīšu** 2020. gadā tika finansēts no Rīgas pilsētas pašvaldības investīciju programmas 2020.gadā par kopējo summu 1.63 milj. eiro.

2020. gadā tika turpināts darbs pie **Objekta Mežrozīšu** projektēšanas un būvniecības. 20.05.2020. **Objekts Mežrozīšu** tika nodots ekspluatācijā

## Vadības ziņojums (turpinājums)

### 2. Sabiedrības darbība pārskata periodā (turpinājums)

2020.gada janvārī tika noslēgts kredīta līgums kredītsaistību EUR 11 160 881 apmērā pārkreditācijai ar kredīta norēķinu beigu termiņu 2029. gadā. Jauno kredītsaistību nodrošināšanai tika noslēgts hipotēkas līgums.

#### 2.3. Nekustamo īpašumu pārvaldīšana un apsaimniekošana

RPB 2020. gadā veica gan dzīvojamo māju, gan neapbūvēto zemes gabalu apsaimniekošanu. RPB pārvaldīšanā ir 66 daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, tajā skaitā 18 sociālās mājas, ar kopējo dzīvokļu skaitu - 6171. Šobrīd RPB pamatkapitālā ir ieguldīti 30 zemesgabali ar kopējo platību 79.71 ha, tajā skaitā neapbūvēti – 22 zemes gabali ar kopējo platību 71.77 ha.

2020.gadā saskaņā ar noslēgtajām vienošanām par remonta darbu veikšanu RPB apsaimniekojamās mājās tika veikti nekustamo īpašumu remontdarbi par kopējo summu EUR 221 546.

Saskaņā ar kalendāro grafiku, 2020. gadā ir veiktas RPB visu apsaimniekošanā esošo ēku (kurām nav būvdarbu garantijas uzraudzība) tehniskās apsekošanas un sastādīti atzinumi, lai palīdzētu novērtēt nepieciešamos steidzamos remontdarbus.

2020. gadā RPB veica namu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas darbu, nodrošinot iedzīvotājiem un telpu nomniekiem komunālo pakalpojumu nepārtrauktību, operatīvi novēršot bojājumus un nepieļaujot dzīvojamā un nedzīvojamā fondu pasliktināšanos, tajā skaitā arī Īpašuma apsaimniekošanas pārvaldes (turpmāk tekstā – ĪAP) darbiniekiem pašu spēkiem veicot remontdarbus apsaimniekojamās mājās.

Lai uzlabotu dzīvojamo māju apsaimniekošanas kvalitāti, 2020. gadā RPB turpināja sniegt maksas pakalpojumus īrniekiem un nomniekiem.

3. Pateicoties aktīvam darbam ar parādniekiem (brīdinājumi, tiesvedība, izlikšana no dzīvokļa u.c), parādu apjoms 2020.gada laikā ir samazinājies par 0,05 milj. eiro (2019. gada laikā trīs parādi samazinājās par 0.04 milj. eiro), tomēr zaudēto un neatgūto parādu apjoms atstāj negatīvu iespaidu uz RPB finansiālo darbību.

## 4. Finanšu rādītāji

RPB pārskata perioda ieņēmumi ir 13.66 milj.eiro, kas ir par 2.40 milj.eiro vairāk nekā 2019. gadā.

RPB 2020.gada ieņēmumus veido :

- 8.89 milj. eiro – ieņēmumi no nekustamo īpašumu realizācijas Rīgas pilsētas pašvaldībai;
- 2.03 milj. eiro – ieņēmumi no nekustamā īpašuma apsaimniekošanas;
- 1.38 milj. eiro – saņemtais finansiālais atbalsts no Rīgas pilsētas pašvaldības sociālo telpu uztrurēšanai;
- 0.26 milj. eiro – saņemtais maksājums no Rīgas pilsētas pašvaldības (procenti no finansēšanas);
- 0.31 milj. eiro – ieņēmumi no zemes un telpu nomas ;
- 0.17 milj.eiro – ieņēmumi no projektu vadības un būvuzraudzības;
- 0.62 milj. eiro – pārējie ieņēmumi.

RPB pārskata perioda izdevumi ir 13.47 milj.eiro, kas ir par 2.41 milj.eiro vairāk nekā 2019.gadā.

RPB 2020.gada peļņa pēc nodokļu nomaksas ir 0.188 milj.eiro, 2019.gada finansiālās darbības rezultāts bija peļņa pēc nodokļu nomaksas 0.205 milj.eiro apmērā.

RPB ilgtermiņa ieguldījumu vērtība uz 31.12.2020. ir 57.12 milj.eiro. Salīdzinājumā ar 2019.gadu to vērtība samazinājusies par 4.36 milj.eiro. Tas saistīts ar ilgtermiņa finanšu ieguldījumu samazinājumu, jo 2020.gadā Rīgas pilsētas pašvaldība ir veikusi saistību dzēšanu.

RPB pamatkapitāls uz 31.12.2020. ir 42.34 milj.eiro. Pārskata periodā RPB pamatkapitāls nav mainījies.

RPB pašu kapitāla vērtība uz 31.12.2020. ir 41,96 milj.eiro.

RPB aizņēmumi no finanšu institūcijām 2020.gadā samazinājās par 11.84 milj.eiro, pārskata perioda beigās sasniedzot 70.88 milj.eiro, kas sastāv no pamatsummas - 70.08 mill.eiro, uzkrātie procenti – 0.80 milj.eiro .

2020.gadā vidējais darbinieku skaits RPB bija 201 darbinieks.

## 5. Vadības ziņojums (turpinājums)

### 6. Sabiedrības turpmākā attīstība

2021.gadā tiks meklētas iespējas uzsākt nākošās kārtas projekta realizāciju Mežrozīšu ielā 39, kā arī uzsākt rekonstrukcijas projektu Ziepju ielā 11.

2021. gadā tiks turpināta nekustamo īpašumu apsaimniekošana saskaņā ar 2016.gadā noslēgto bezatlīdzības lietošanas līgumu RPB sniedzot īres pakalpojumu Rīgas pilsētas iedzīvotājiem. Tāpat 2021.gadā tiks pārdotas nekustamo īpašumu domājamās daļas Rīgas pilsētas pašvaldībai, saņemti maksājumi no Rīgas pilsētas pašvaldības par ilgtermiņa saistībām un RPB veiks kredītu maksājumus saskaņā ar noslēgtajiem aizdevuma līgumiem.

2021. gadā tiks nodrošināta ikgadējā RPB apsaimniekojamo māju apsekošana saskaņā ar RPB iekšējiem normatīvajiem aktiem, lai apzinātu apsaimniekojamo māju tehnisko stāvokli un izvērtētu nepieciešamo darbu apjomu 2021. un turpmākajiem gadiem.

### 7. Sabiedrības pamatkapitāls

2020. gada laikā RPB pamatkapitāls palika nemainīgs. 2020. gada 31. decembrī reģistrētais un pilnībā apmaksātais pamatkapitāls sastāv no 42 344 756 parastajām daļām ar 1 EUR nominālvērtību katra. Visas kapitāla daļas ir pilnībā apmaksātas.

### 8. Sabiedrības pakļautība riskiem

#### *Valūtas risks*

Ārvalstu valūtas riskam pakļautajos RPB finanšu aktīvos un saistībās ietilpst nauda un naudas ekvivalenti, pircēju un pasūtītāju parādi, parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem un īstermiņa un ilgtermiņa aizņēmumi. RPB nav ārvalstu valūtas riska, jo visi aktīvi un pasīvi ir eiro, darījumi citās valūtās nenotiek.

#### *Tirgus risks*

RPB tirgus riskam ir pakļauts minimāli. RPB sniegtie pakalpojumi galvenokārt tiek veikti Rīgas pilsētas pašvaldības vajadzībām. Atsevišķos gadījumos nomas pakalpojumi tiek piedāvāti brīvā tirgū. Dīvos nekustamajos īpašumos tiek sniegti nekustamo īpašumu pārvaldīšanas pakalpojumi privātpersonām. Tirgus ietekme jūtama gadījumos, kad konkursa kārtībā tiek izvēlēti preču piegādātāji vai pakalpojumu sniedzēji.

#### *Procentu likmju risks*

RPB ir pakļauts procentu likmju riskam galvenokārt saistībā ar ilgtermiņa aizņēmumiem. Ņemot vērā negatīvo EURIBOR likmi, procentu likmju risks 2020.gadā ir samazinājies. 2020.gada laikā ir tendence EURIBOR likmei samazināties. RPB risku šajā gadījumā samazina arī tas, ka aizdevumu pamatsummu kopējais apjoms katru gadu samazinās un tas samazina pieaugošo procentu likmes ietekmi.

#### *Likviditātes un naudas plūsmas risks*

levērojot, ka saskaņā ar likuma „Par valsts budžetu 2017.gadam” 14.panta 4 daļu, kur noteikts: ” ka pašvaldībām nav tiesību uzņemt ilgtermiņa saistības atbilstoši likuma “Par pašvaldību budžetiem” 22.pantam, izņemot saistības:

1)līdz pieciem gadiem pašvaldību autonomo funkciju nodrošināšanai nepieciešamajiem pakalpojumiem, datortehnikas, sakaru un citas biroja tehnikas iegādei;

2)pakalpojumiem ilgstošas sociālās aprūpes un sociālās rehabilitācijas pakalpojumu nodrošināšanai”,

pārskata periodā par komercbanku aizdevuma līdzekļiem iegādāto dzīvojamo māju ikgadējo saistību segšanai ar Rīgas pilsētas pašvaldību noslēgti īstermiņa pirkuma/pārdevuma līgumi.

Aizdevumu atmaksas finanšu risku samazina noslēgtie ķīlas un komercķīlas līgumi. Vairākiem nomaksas pirkuma un pirkuma/pārdevuma līgumiem ir nostiprinātas komercķīlas, kas garantē, ka Rīgas pilsētas pašvaldība saskaņā ar noslēgtajiem līgumiem veiks samaksu. 2020. gadā RPB dzīvojamo māju būvniecības finansēšanai tika izmantots Rīgas pilsētas pašvaldības finansējums. Aizdevumu atmaksa tiek nodrošināta, saņemot finanšu līdzekļus no Rīgas pilsētas pašvaldības, noslēdzot nomas pirkuma (finanšu lizinga), nomaksas pirkuma līgumus. Rīgas pilsētas pašvaldība sedz procentu maksājumus, līdz ar to RPB ir minimāli pakļauta finanšu riskiem.

**Vadības ziņojums (turpinājums)****1. Sabiedrības pakļautība riskiem (turpinājums)***Kredītrisks*

RPB ir pakļauts kredītriskam saistībā ar tā pircēju un pasūtītāju parādiem. RPB kontrolē savu kredītrisku, pastāvīgi izvērtējot klientu parādu atmaksas vēsturi un nosakot parādu atmaksas nosacījumus katram klientam atsevišķi. Bez tam RPB nepārtraukti uzrauga debitoru parādu atlikumus, lai mazinātu neatgūstamo parādu rašanās iespēju.

*Korupcijas risks*

RPB, pamatojoties uz Rīgas domes priekšsēdētāja 14.12.2018. iekšējo noteikumu Nr. RD-18-9-ntd “Korupcijas novēršanas sistēmas organizācijas kārtība Rīgas pilsētas pašvaldībā” un Rīgas pilsētas pašvaldības pretkorupcijas stratēģijas 2018.-2021.gadam realizācijas plānā 2018.-2021.gadam noteikto, 2020. gadā korupcijas risku novēršanai tika veikti sekojoši pasākumi:

1. 2020. gada 20.februārī veikta RPB darbinieku apmācība pieaugušo neformālās izglītības programmā “Korupcijas un interešu konflikta novēršana valsts un pašvaldību institūciju darbībā”. Lektors Jaroslavs Streļčenoks.
2. Aktualizēts un 28.12.2020 valdes sēdē apstiprināts SIA „Rīgas pilsēt būvnieks” pretkorupcijas pasākumu plāns 2021. - 2022. gadam.
3. Aktualizēts un 28.12.2020 valdes sēdē apstiprināts Korupcijas risku novērtējums, veikta korupcijas riskam pakļauto amatu identificēšana un pasākumu noteikšana riska mazināšanai vai novēršanai.
4. Aktualizēts un 28.12.2020 valdes sēdē apstiprināts SIA "Rīgas pilsēt būvnieks" amatu korupcijas riska līmeņa izvērtējums 2021.-2022. gadam.

---

Inga Cerbule  
Valdes priekšsēdētājs

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

**Peļņas vai zaudējumu aprēķins**

	Piezīme	2020 EUR	2019 EUR
Neto apgrozījums	3	13 318 974	10 863 710
Pārdoto preču un sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas	4	(11 662 232)	(8 991 166)
<b>Bruto peļņa vai zaudējumi</b>		<b>1 656 742</b>	<b>1 872 544</b>
Administrācijas izmaksas	5	(333 701)	(332 135)
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	6	86 278	94 775
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas		(25 006)	(29 617)
Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi:	7		
a) no radnieciskām sabiedrībām		255 983	303 795
Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas:	8		
a) citām personām		(1 450 589)	(1 704 001)
<b>Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa</b>		<b>189 707</b>	<b>205 361</b>
Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata gadu		(1 210)	(787)
<b>Pārskata gada peļņa vai zaudējumi</b>		<b>188 497</b>	<b>204 574</b>

Pielikums ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

\_\_\_\_\_  
Inga Cerbule  
Valdes priekšsēdētājs

\_\_\_\_\_  
Austris Langenfelds  
Galvenais grāmatvedis

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



## Balance

## AKTĪVS

	Piezīme	31.12.2020. EUR	31.12.2019. EUR
<b>ILGTERMIŅA IEGULDĪJUMI</b>			
<b>Nemateriālie ieguldījumi</b>			
Koncesijas, patenti, licences, preču zīmes un tamlīdzīgas tiesības		27 929	28 973
KOPĀ	10	<b>27 929</b>	<b>28 973</b>
<b>Pamatlīdzekļi</b>			
Nekustamie īpašumi:			
• zemesgabali, ēkas un inženierbūves	11	29 328 218	29 275 577
Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs	11	54 901	40 203
KOPĀ		<b>29 383 119</b>	<b>29 315 780</b>
<b>Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi</b>			
Aizdevumi radniecīgām sabiedrībām		27 706 563	32 134 763
KOPĀ	12	<b>27 706 563</b>	<b>32 134 763</b>
<b>KOPĀ ILGTERMIŅA IEGULDĪJUMI</b>		<b>57 117 611</b>	<b>61 479 516</b>
<b>APGROZĀMIE LĪDZEKĻI</b>			
<b>Krājumi</b>			
Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli		1 080	205
Nepabeigtie ražojumi un pasūtījumi		274 335	275 853
Gatavie ražojumi un preces pārdošanai		39 191 548	46 757 317
Avansa maksājumi par krājumiem		-	26 526
KOPĀ	13	<b>39 466 963</b>	<b>47 059 901</b>
<b>Debitori</b>			
Pircēju un pasūtītāju parādi	14	611 407	710 911
Radniecīgo sabiedrību parādi	15	12 176 434	11 232 534
Citi debitori	16	27 914	16 148
Nākamo periodu izmaksas	17	19 273	14 692
Uzkrātie ieņēmumi	18	381 405	374 861
KOPĀ		<b>13 216 433</b>	<b>12 349 146</b>
<b>Nauda</b>			
	19	4 769 689	5 631 617
<b>KOPĀ APGROZĀMIE LĪDZEKĻI</b>		<b>57 453 085</b>	<b>65 040 664</b>
<b>KOPĀ AKTĪVS</b>		<b>114 570 696</b>	<b>126 520 180</b>

Pielikums ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

\_\_\_\_\_  
Inga Cērbule  
Valdes priekšsēdētājs

\_\_\_\_\_  
Austris Langenfelds  
Galvenais grāmatvedis

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

**Balance**

	Piezīme	31.12.2020. EUR	31.12.2019. EUR
<b>PAŠU KAPITĀLS</b>			
Daļu kapitāls (pamatkapitāls)		42 344 756	42 344 756
Rezerves:			
• pārējās rezerves		401 882	401 882
Iepriekšējo gadu nesegtie zaudējumi		(972 269)	(1 176 843)
Pārskata gada peļņa		188 497	204 574
<b>KOPĀ PAŠU KAPITĀLS</b>	20	<b>41 962 866</b>	<b>41 774 369</b>
<b>KREDITORI</b>			
<b>Ilgtermiņa kreditori</b>			
Aizņēmumi no kredītiestādēm	21	58 793 072	58 913 794
<b>KOPĀ</b>		<b>58 793 072</b>	<b>58 913 794</b>
<b>Īstermiņa kreditori</b>			
Aizņēmumi no kredītiestādēm	21	12 082 646	23 805 647
No pircējiem saņemtie avansi	22	39 802	30 877
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem		614 250	597 616
Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	23	828 766	1 124 231
Pārējie kreditori	24	94 209	96 174
Uzkrātās saistības	25	155 085	177 472
<b>KOPĀ</b>		<b>13 814 758</b>	<b>25 832 017</b>
<b>KOPĀ KREDITORI</b>		<b>72 607 830</b>	<b>84 745 811</b>
<b>KOPĀ PASĪVS</b>		<b>114 570 696</b>	<b>126 520 180</b>

Pielikums ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

\_\_\_\_\_  
Inga Cerbule  
Valdes priekšsēdētājs

\_\_\_\_\_  
Austris Langenfelds  
Galvenais grāmatvedis

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

## Naudas plūsmas pārskats

	2020 EUR	2019 EUR
<b>Pamatdarbības naudas plūsma</b>		
<i>Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa</i>	189 707	205 361
Korekcijas:		
pamatlīdzekļu vērtības samazinājuma korekcijas	27 143	16 339
nemateriālo ieguldījumu vērtības samazinājuma korekcijas	14 481	4 363
pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi	(255 983)	(303 795)
procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas	1 450 589	1 704 001
<i>Peļņa vai zaudējumi pirms apgrozāmo līdzekļu un īstermiņa kreditoru atlikumu izmaiņu ietekmes korekcijām</i>	<b>1 425 937</b>	<b>1 626 269</b>
Debitoru parādu atlikuma (pieaugums) vai samazinājums	(1 071 727)	(263 753)
Krājumu atlikumu (pieaugums) vai samazinājums	7 592 938	5 582 845
Piegādātājiem, darbuuzņēmējiem un pārējiem kreditoriem maksājamo parādu atlikumu pieaugums/ (samazinājums)	(968 765)	(646 748)
<b>Bruto pamatdarbības naudas plūsma</b>	<b>6 978 383</b>	<b>6 298 613</b>
Izdevumi procentu maksājumiem	(2 012 569)	(1 807 760)
<b>Pamatdarbības neto naudas plūsma</b>	<b>4 965 814</b>	<b>4 490 853</b>
<b>Ieguldīšanas darbības naudas plūsma</b>		
Pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu iegāde	(106 801)	(53 637)
Ieņēmumi no aizdevumu atmaksas	4 428 200	4 427 643
Saņemtie procenti	311 604	308 186
<b>Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma</b>	<b>4 633 003</b>	<b>4 682 192</b>
<b>Finansēšanas darbības naudas plūsma</b>		
Saņemtās subsīdijas, dotācijas, dāvinājumi vai ziedojumi	1 382 978	1 199 380
Izdevumi aizņēmumu atmaksāšanai	(11 843 723)	(11 385 767)
<b>Finansēšanas darbības neto naudas plūsma</b>	<b>(10 460 745)</b>	<b>(10 186 387)</b>
<b>Pārskata gada neto naudas plūsma</b>	<b>(861 928)</b>	<b>(1 013 342)</b>
<b>Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada sākumā</b>	<b>5 631 617</b>	<b>6 644 959</b>
<b>Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada beigās</b>	<b>4 769 689</b>	<b>5 631 617</b>

Pielikums ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

Inga Cerbule  
Valdes priekšsēdētājs

Austris Langenfelds  
Galvenais grāmatvedis

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

**Pašu kapitāla izmaiņu pārskats**

	Daļu kapitāls	Pārējās rezerves	Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa	Pārskata gada nesadalītā peļņa	Kopā
<b>2018. gada 31. decembrī</b>	<b>42 344 756</b>	<b>401 882</b>	<b>(1 215 101)</b>	<b>38 258</b>	<b>41 569 795</b>
Nesadalītās peļņas palielinājums	-	-	38 258	(38 258)	-
Pārskata gada peļņa	-	-	-	204 574	204 574
<b>2019. gada 31. decembrī</b>	<b>42 344 756</b>	<b>401 882</b>	<b>(1 176 843)</b>	<b>204 574</b>	<b>41 774 369</b>
Nesadalītās peļņas palielinājums	-	-	204 574	(204 574)	-
Pārskata gada peļņa	-	-	-	188 497	188 497
<b>2020. gada 31. decembrī</b>	<b>42 344 756</b>	<b>401 882</b>	<b>(972 269)</b>	<b>188 497</b>	<b>41 962 866</b>

Pielikums ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

\_\_\_\_\_  
Inga Cerbule  
Valdes priekšsēdētājs

\_\_\_\_\_  
Austris Langenfelds  
Galvenais grāmatvedis

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

## Finanšu pārskata pielikums

### 1. Vispārīga informācija par Sabiedrību

SIA „Rīgas pilsētņēmums” (turpmāk tekstā – RPB) reģistrēta Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā 2002. gada 7. maijā. Sabiedrības juridiskā adrese ir Baznīcas iela 19/23, Rīga. RPB vienīgais īpašnieks (100%) ir Rīgas pilsētas pašvaldība. RPB galvenokārt nodarbojas ar nekustamo īpašumu būvniecību un nekustamo īpašumu pārvaldīšanu un apsaimniekošanu.

### 2. Nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkums

#### **Finanšu pārskata sagatavošanas pamatnostādnes**

SIA „Rīgas pilsētņēmums” finanšu pārskats sagatavots saskaņā ar Latvijas Republikas Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likumu.

Finanšu pārskats sagatavots saskaņā ar sākotnējās vērtības uzskaites principu. Finanšu pārskatā par naudas vienību lieto eiro (EUR). Finanšu pārskats aptver laika periodu no 2020. gada 1. janvāra līdz 2020. gada 31. decembrim.

Saskaņa ar likumā noteiktajiem kritērijiem Sabiedrība tiek klasificēta kā vidēja Sabiedrība.

Likums paredz papildu atvieglojumus mazām un vidējām sabiedrībām finanšu pārskata sagatavošanā, bet vienlaikus arī nosaka, ka finanšu pārskatam ir jāsniedz paties un skaidrs priekšstats par sabiedrības finansiālo stāvokli un peļņu vai zaudējumiem, bet vidējas un lielas sabiedrības gada pārskatam – arī par naudas plūsmu.

Peļņas vai zaudējumu aprēķins veidots atbilstoši apgrozījuma izmaksu shēmai. Naudas plūsmas pārskats veidots pēc netiešās metodes.

#### **Sabiedrības darbības turpināšana**

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

#### **COVID-19 ietekme**

Līdz ar koronavīrusa (COVID-19) pandēmijas straujo izplatību pasaulē sākās vēl nepieredzēta apmēra veselības aprūpes krīze, kas izraisīja ievērojamus traucējumus gan uzņēmumu darbībā, gan ikdienas dzīvē.

2020. gada martā Latvijā un daudzās citās valstīs stājās spēkā dažādi ierobežojumi COVID-19 izplatības mazināšanai, ievērojami palēninot ekonomikas izaugsmi. Šie valsts politikas pasākumi, kuru mērķis bija un joprojām ir ierobežot COVID-19 izplatību, būtiski ietekmē saimniecisko darbību daudzās nozarēs.

Vienlaikus valdības, tajā skaitā Latvijas Republikas valdība, ieviesa dažādus finansiālo atbalsta mehānismus, lai mazinātu COVID-19 pandēmijas radīto ietekmi uz ekonomiku. Sabiedrība nav pieteikusies uz šādu valsts atbalstu.

Ņemot vērā pandēmijas straujo izplatību un būtiskās nenoteiktības, ko rada nespēja ticami paredzēt tās iznākumu, šobrīd nav iespējams pietiekami pamatoti noteikt krīzes finansiālo ietekmi uz pasaules ekonomiku un uzņēmējdarbību kopumā. Valdības šī brīža prognozes un aplēses var atšķirties no faktiskajiem rezultātiem.

Izvērtējot šos unikālos apstākļus un ar tiem saistītos riskus, Sabiedrības vadība ir secinājusi, ka Sabiedrības rentabilitāte nav būtiski ietekmēta un COVID-19 pandēmijai nav bijusi tūlītēja un būtiska ietekme uz saimniecisko darbību.

Sabiedrības vadība uzskata, ka tiek veikti visi nepieciešamie pasākumi, lai saglabātu Sabiedrības dzīvotspēju un nodrošinātu tās darbības attīstību pašreizējā uzņēmējdarbības un ekonomiskajā vidē.

Vadība turpinās cieši uzraudzīt esošo situāciju un, ja pandēmijas dēļ noteikto uzņēmējdarbības ierobežojumu periods ieilgs, izvērtēs nepieciešamību pēc valsts atbalsta

Vadība ir ņēmusi vērā iepriekš minēto jautājumu negatīvo ietekmi, sagatavojot operatīvās darbības un citas naudas plūsmas, lai noteiktu šī brīža un turpmāk nepieciešamo finansējuma apjomu.

Pamatojoties uz veiktās analīzes rezultātiem, netika identificētas nekādas papildu likviditātes vajadzības vai ietekme uz finanšu nosacījumu izpildi.

## 2. Nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkums (turpinājums)

### **Aplēšu izmantošana**

Sagatavojot finanšu pārskatu, vadībai nākas pamatoties uz zināmām aplēsēm un pieņēmumiem, kas ietekmē atsevišķos pārskatos atspoguļotos bilances un peļņas vai zaudējumu aprēķina 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 pārskatā to noteikšanas brīdī.

### **Izmaiņas aplēsēs**

RPB lietotās uzskaites un novērtēšanas metodes nav mainītas.

### **Ārvalstu valūtu pārvērtēšana**

RPB funkcionālā valūta un finanšu pārskatā lietotā valūta ir Latvijas Republikas naudas vienība eiro (EUR). Visi darījumi ārvalstu valūtās ir pārvērtēti EUR pēc Eiropas Centrālās bankas publicēta eiro atsauces kursa attiecīgā darījuma veikšanas dienā. Monetārie aktīvi un saistības, kas izteikti ārvalstu valūtā, tiek pārrēķināti EUR pēc Eiropas Centrālās bankas publicētā eiro atsauces kursa pārskata gada pēdējā dienā. Valūtu kursa starpības, kas rodas no norēķiniem valūtās vai, atspoguļojot aktīvu un saistību posteņus, lietojot valūtas kursus, kuri atšķiras no sākotnēji darījumu uzskaitē izmantotajiem valūtas kursiem, tiek atzītas peļņas vai zaudējumu aprēķinā neto vērtībā.

### **Nemateriālie aktīvi**

Nemateriālie aktīvi ir uzskaitīti to sākotnējā vērtībā, kura tiek amortizēta aktīvu lietderīgās lietošanas laikā, izmantojot lineāro metodi. 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.

### **Pētniecības darba un attīstības izmaksas**

Pētniecības darbu izmaksas tiek iekļautas peļņas vai zaudējumu aprēķinā to rašanās brīdī. Ar konkrētu projektu saistītas attīstības izmaksas tiek pārnestas uz nākamajiem periodiem, ja to atgūstamību nākotnē var uzskatīt par pamatoti pierādītu. Amortizācija visām uz nākamajiem periodiem pārnestajām izmaksām tiek aprēķināta visā attiecīgā projekta paredzamajā realizācijas laikā.

Ja attiecīgais aktīvs netiek izmantots, attīstības izmaksu bilances vērtība tiek pārskatīta katru gadu, lai noteiktu tās iespējamo vērtības samazināšanos. Citos gadījumos šāda pārskatīšana tiek veikta, ja kādi notikumi vai apstākļu maiņa liecina, ka bilances vērtība varētu būt neatgūstama.

### **Pamatlīdzekļi**

Pamatlīdzekļi ir uzskaitīti to sākotnējā vērtībā, atskaitot uzkrāto nolietojumu un vērtības samazinājumu. Zemei nolietojums netiek aprēķināts. Nolietojums tiek aprēķināts šādā aktīva lietderīgās lietošanas laikā, izmantojot lineāro metodi:

	<b>% gadā</b>
Nemateriālie ieguldījumi	20.00/33.33/100.00
Transporta līdzekļi	20
Datori	33.33
Datu uzkrāšanas iekārtas	20
Citi pamatlīdzekļi	20
Vieglas konstrukcijas ēkas un pārējās ēkas	6.67/10

Nolietojumu aprēķina, sākot ar nākamo mēnesi pēc pamatlīdzekļu nodošanas ekspluatācijā vai iesaistīšanas saimnieciskajā darbībā. Katrai pamatlīdzekļa daļai, kuras izmaksas ir būtiskas attiecībā pret šī pamatlīdzekļa kopējām izmaksām, nolietojums jāaprēķina atsevišķi. Ja RPB atsevišķi nolieto dažas pamatlīdzekļa daļas, tas atsevišķi nolieto arī atlikušās šī paša pamatlīdzekļa daļas. Atlikumu veido tās pamatlīdzekļa daļas, kas atsevišķi nav svarīgas. Atlikušo daļu nolietojumu aprēķina, izmantojot tuvināšanas metodes, lai patiesi atspoguļotu to lietderīgās lietošanas laiku.

## 2. Nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkums (turpinājums)

### **Pamatlīdzekļi (turpinājums)**

Ja kādi notikumi vai apstākļu maiņa liecina, ka pamatlīdzekļu bilances vērtība varētu būt neatgūstama, attiecīgo pamatlīdzekļu vērtība tiek pārskatīta, lai noteiktu to vērtības samazināšanos. Ja eksistē vērtības neatgūstamības pazīmes un ja aktīva bilances vērtība pārsniedz aplēsto atgūstamo summu, aktīvs vai naudu ģenerējošā vienība tiek norakstīta līdz tā atgūstamajai summai.

Tādus īpašumus kā zeme un ēkas, kuras tiek turētas nomas ieņēmumu vai ieguldījuma vērtības pieauguma nolūkos, nevis izmantošanai ražošanas, preču piegādes vai pakalpojumu sniegšanas nolūkos, administrācijas vajadzībām vai pārdošanai ikdienas uzņēmējdarbības ietvaros, RPB novērtē iegādes izmaksās. Iegādes izmaksās tiek iekļautas visas ar atbilstošā objekta iegādi saistītās izmaksas.

Pamatlīdzekļu objektu uzskaites vērtības atzīšanu pārtrauc, ja tas tiek atsavināts vai ja no aktīva turpmākās lietošanas nākotnē nav gaidāmi nekādi saimnieciskie labumi. Jebkāda peļņa vai zaudējumi, kas radušies pamatlīdzekļu objekta atzīšanas pārtraukšanas rezultātā (ko aprēķina kā starpību starp neto ieņēmumiem no atsavināšanas un pamatlīdzekļa bilances vērtību), tiek atzīti peļņas vai zaudējumu aprēķinā tajā periodā, kad notikusi pamatlīdzekļa atzīšanas pārtraukšana.

Zemesgabali tiek pārdoti Rīgas pašvaldībai par ieguldīto vērtību.

Izmaksas, kas saistītas ar nomātā īpašuma uzlabojumiem, tiek kapitalizētas un atspoguļotas kā pamatlīdzekļi. Šo aktīvu nolietojums tiek aprēķināts visā nomas perioda laikā, izmantojot lineāro metodi.

Pamatlīdzekļu izveidošanas un nepabeigto celtniecības objektu izmaksas tiek uzskaitītas sākotnējā vērtībā. Sākotnējā vērtībā ietilpst celtniecības izmaksas un citas tiešās izmaksas. Nepabeigtajai celtniecībai nolietojums netiek aprēķināts, kamēr attiecīgie aktīvi nav pabeigti un nodoti ekspluatācijā.

### **Pārējie finanšu aktīvi**

Finanšu aktīvi ir klasificēti kā ieguldījumi, kurus RPB sākotnēji atzīst patiesajā vērtībā ar pārvērtēšanas atzīšanu peļņas vai zaudējumu aprēķinā, ieguldījumi, kuri pēc definīcijas ir aizdevumi un debitoru parādi, līdz termiņa beigām turētie ieguldījumi un pārdošanai pieejamie ieguldījumi, kā nepieciešams. Sākotnēji atzīstot finanšu aktīvus, tie tiek uzskaitīti to patiesajā vērtībā, pieskaitot tieši attiecināmās darījuma izmaksas, ja attiecīgie ieguldījumi peļņā vai zaudējumos nav uzskaitīti to patiesajā vērtībā. Pēc sākotnējās atzīšanas RPB nosaka tās finanšu aktīvu klasifikāciju un, ja tas pieļaujams un ir atbilstoši, pārskata šo klasifikāciju katra finanšu gada beigās.

Parastu finanšu aktīvu iegādi vai pārdošanu atzīst un to atzīšanu pārtrauc darījuma dienā, proti, dienā, kad RPB apņemas iegādāties attiecīgo aktīvu. Parasta finanšu aktīvu iegāde vai pārdošana ir tāda finanšu aktīvu iegāde vai pārdošana, kas prasa aktīvu piegādi tādā laika periodā, kas noteikts tirgū spēkā esošos regulējumos vai konvencijās.

#### *Finanšu aktīvi patiesajā vērtībā ar pārvērtēšanas atzīšanu peļņas vai zaudējumu aprēķinā*

Šajā kategorijā iekļauti finanšu aktīvi, kas klasificēti kā pārdošanai turēti ieguldījumi. Finanšu aktīvi tiek klasificēti kā pārdošanai turētie ieguldījumi, ja tie iegādāti pārdošanai tuvākajā laikā. Atvasinātie finanšu instrumenti klasificēti kā pārdošanai turētie ieguldījumi, ja vien tie netiek izmantoti kā efektīvi risku ierobežošanas instrumenti. Peļņa vai zaudējumi no pārdošanai turētajiem ieguldījumiem tiek atzīti peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

#### *Līdz termiņa beigām turētie ieguldījumi*

Līdz termiņa beigām turēti ieguldījumi ir neatvasināti finanšu aktīvi ar fiksētu vai nosakāmu maksājumu grafiku un noteiktu termiņu, attiecībā uz kuriem RPB ir pozitīva apņemšanās un iespējas tos uzglabāt līdz termiņa beigām. Ieguldījumi, kurus RPB paredzējusi turēt nenoteiktu laika periodu, šajā kategorijā netiek iekļauti. Pārējie ilgtermiņa ieguldījumi, ko paredzēts turēt līdz termiņa beigām, piemēram, obligācijas, pēc sākotnējās atzīšanas tiek uzskaitīti to amortizētajā vērtībā. Pašizmaksa ir summa, par kuru finanšu aktīvs tika novērtēts sākotnējās atzīšanas brīdī, no kuras atņemta atmaksātā pamatsumma un pieskaitīta vai atņemta uzkrātā amortizācija, kas, izmantojot efektīvās procentu likmes metodi, aprēķināta par jebkādu starpību starp sākotnējo summu un summu termiņa beigās. Šis aprēķins ietver visas maksas un punktus, ko samaksājušas vai saņēmušas līgumslēdzējas puses un kas ir neatņemama efektīvās procentu likmes, darījumu izmaksu un visu citu prēmiju un atlaīžu neatņemama sastāvdaļa. Peļņa vai zaudējumi, kas izriet no ieguldījumiem, kas uzskaitīti to sākotnējā vērtībā, peļņas vai zaudējumu aprēķinā tiek atzīti šo ieguldījumu atzīšanas pārtraukšanas vai to vērtības samazināšanās brīdī, kā arī amortizācijas procesā.

## 2. Nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkums (turpinājums)

### ***Pārējie finanšu aktīvi (turpinājums)***

#### *Aizdevumi un debitoru parādi*

Aizdevumi un debitoru parādi ir neatvasināti finanšu aktīvi ar fiksētu vai nosakāmu maksājumu grafiku, kuri netiek kotēti aktīvajā tirgū. Šādi aktīvi tiek uzskaitīti amortizētajā pašizmaksā, izmantojot efektīvās procentu likmes metodi. Peļņa un zaudējumi tiek atzīti peļņas vai zaudējumu aprēķinā šo aktīvu atzīšanas pārtraukšanas vai to vērtības samazināšanās brīdī, kā arī amortizācijas procesā.

#### *Pārdošanai pieejamie finanšu aktīvi*

Pārdošanai pieejamie finanšu aktīvi ir tādi neatvasināti finanšu aktīvi, kas tiek uzskaitīti kā pārdošanai pieejamie ieguldījumi vai kas nav iekļauti vienā no trim iepriekš minētajām kategorijām. Pēc sākotnējās atzīšanas pārdošanai pieejamie finanšu aktīvi tiek novērtēti to patiesajā vērtībā, no tiem izrietošo peļņu vai zaudējumus atzīstot kā atsevišķas pašu kapitāla komponentes, līdz brīdim, kad attiecīgā ieguldījuma atzīšana tiek pārtraukta vai tiek uzskatīts, ka tā vērtība samazinājusies; tādā gadījumā iepriekš pašu kapitālā atspoguļotā kumulatīvā peļņa vai zaudējumi tiek iekļauti peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

To ieguldījumu patiesā vērtība, kas tiek kotēti aktīvajā finanšu tirgū, tiek noteikta, pamatojoties uz kotētajām tirgus cenām darba dienas beigās bilances datumā. To ieguldījumu patieso vērtību, kuri netiek kotēti aktīvajā tirgū, nosaka, izmantojot dažādas novērtēšanas metodes. Šajās metodēs ietilpst ar ieinteresētām pusēm nesaistītu pušu darījumu nosacījumiem atbilstošu jaunāko tirgus darījumu informācijas izmantošana, atsauce uz kāda cita instrumenta pašreizējo vērtību, kas pēc būtības ir līdzīgs attiecīgajam ieguldījumam, diskontētās naudas plūsmas analīze un alternatīvo izmaksu noteikšanas modeļi.

### ***Krājumi***

Krājumi tiek uzskaitīti zemākajā no pašizmaksas vai neto realizācijas vērtības.

Izmaksas, kas radušās, nogādājot krājumus to tagadējā atrašanās vietā un stāvoklī, tiek uzskaitītas šādi:

- izejvielas tiek uzskaitītas atbilstoši to pirkšanas izmaksām pēc “pirmais iekšā – pirmais ārā” (FIFO)

- gatavie un nepabeigtie ražojumi tiek uzskaitīti to tiešajās materiālu un darbaspēka izmaksās, pieskaitot ražošanas vispārējo izmaksu daļu, pamatojoties uz ražošanas iekārtu normālu jaudu, bet neņemot vērā aizņēmumu izmaksas.

Neto realizācijas vērtība ir aplēstā pārdošanas cena parastās uzņēmējdarbības ietvaros, atskaitot aplēstās produkcijas pabeigšanas un pārdošanas izmaksas. Neto realizācijas vērtība tiek atspoguļota kā pašizmaksas, no kuras atskaitīti izveidotie uzkrājumi.

Krājumos uzskaita nekustamos īpašumus, kuri paredzēti pārdošanai pa daļām, kā arī zemes gabalus, uz kuriem tiek būvēti objekti, kuri paredzēti pārdošanai. Šādi nekustamie īpašumi tiek uzskaitīti postenī „Gatavie projekti un preces pārdošanai”. Krājumos uzskaitītie nekustamie īpašumi tiek pārdoti/realizēti par ne mazāku kā iegādes vērtību.

Postenī „Nepabeigtie pasūtījumi” uzskaitītas to nepabeigto celtniecības objektu izmaksas, kuri tiek būvēti pārdošanai. Postenī „Nepabeigtie pasūtījumi” ietvertajā nepabeigtās celtniecības objektu vērtībā tiek iekļautas visas tiešās celtniecības izmaksas. Nepabeigto pasūtījumu sākotnējā vērtība netiek palielināta par krājumu izveidošanai izmantoto aizņēmumu procentiem.

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

Pircēju un pasūtītāju parādi tiek uzskaitīti un atspoguļoti bilancē atbilstoši sākotnējai rēķinu summai, atskaitot nedrošiem parādiem izveidotos uzkrājumus. Uzkrājumi nedrošiem parādiem tiek aplēsti, kad pilnas parāda summas saņemšana vairs nav ticama. Parādi tiek norakstīti, kad to atgūstamība uzskatāma par neiespējamu.

### ***Nauda un naudas ekvivalenti***

Naudu un naudas ekvivalentus veido nauda bankā un kasē un īstermiņa noguldījumi, kuru sākotnējais dzēšanas termiņš nepārsniedz trīs mēnešus.

### ***Aizdevumi un aizņēmumi***

Aizdevumi un aizņēmumi sākotnēji tiek atspoguļoti to sākotnējā vērtībā, ko nosaka, aizdevuma vai aizņēmuma summas patiesajai vērtībai pieskaitot ar aizdevuma izsniegšanu saistītās vai atņemot ar aizņēmuma saņemšanu saistītās izmaksas.

Pēc sākotnējās atzīšanas aizdevumi un aizņēmumi tiek uzskaitīti to amortizētajā vērtībā, izmantojot efektīvās procentu likmes metodi. Amortizētā vērtība tiek aprēķināta, ņemot vērā aizdevuma izsniegšanas vai aizņēmuma saņemšanas izmaksas, kā arī jebkādas ar aizdevumu vai aizņēmumu saistītos diskontus vai prēmijas. Amortizācijas rezultātā radusies peļņa vai zaudējumi tiek atspoguļoti peļņas vai zaudējumu aprēķinā kā procentu ieņēmumi un izmaksas.



## 2. Nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkums (turpinājums)

### **Uzkrājumi**

Uzkrājumi tiek atzīti, kad RPB ir pašreizējs pienākums (juridisks vai prakses radīts), ko izraisījis kāds pagātnes notikums, un pastāv varbūtība, ka šo saistību izpildei būs nepieciešama ekonomiskos labumus ietverošu resursu aizplūšana no RPB, un saistību apjomu iespējams pietiekami ticami novērtēt. Ja RPB paredz, ka uzkrājumu izveidošanai nepieciešamie izdevumi tiks daļēji vai pilnībā atmaksāti, piemēram, apdrošināšanas līguma ietvaros, šo izdevumu atmaksa tiek atzīta kā atsevišķs aktīvs tikai un vienīgi tad, kad ir praktiski skaidrs, ka šie izdevumi patiešām tiks atmaksāti. Ar jebkādu uzkrājumu saistītās izmaksas peļņas vai zaudējumu aprēķinā tiek atspoguļotas, atskaitot summas, kas ir atgūtas. Gadījumā, ja būtiska ietekme ir naudas laika vērtībai, uzkrājumi tiek aprēķināti, diskontējot paredzamo nākotnes naudas plūsmu, izmantojot pirmsnodokļu likmi, kas atspoguļo naudas laika vērtības pašreizējo novērtējumu tirgū un riskus, kas attiecas uz konkrētajām saistībām, ja tādi būtu. Ja tiek veikta diskontēšana, uzkrājumu palielināšana laika gaitā tiek atzīta kā aizņēmumu izmaksas.

### **Iespējamās saistības un aktīvi**

Šajā finanšu pārskatā iespējamās saistības nav atzītas. Tās kā saistības tiek atzītas tikai tad, ja iespējamība, ka līdzekļi tiks izdoti, kļūst pietiekami pamatota. Iespējamie aktīvi šajā finanšu pārskatā netiek atzīti, bet tiek atspoguļoti tikai tad, kad iespējamība, ka ar darījumu saistītie ekonomiskie guvumi nonāks līdz RPB ir pietiekami pamatota.

### **Noma**

Finanšu nomas darījumi, kuru ietvaros RPB tiek nodoti visi riski un atbildība, kas izriet no īpašumtiesībām uz nomas objektu, tiek atzīti bilancē kā pamatlīdzekļi par summu, kas, nomu uzsākot, atbilst nomas ietvaros nomātā īpašuma patiesajai vērtībai, vai, ja tā ir mazāka, minimālo nomas maksājumu pašreizējai vērtībai. Finanšu nomas maksājumi tiek sadalīti starp finanšu izmaksām un saistību samazinājumu, lai katrā periodā nodrošinātu pastāvīgu procentu likmi par saistību atlikumu. Finanšu izmaksas tiek iekļautas peļņas vai zaudējumu aprēķinā kā procentu izmaksas.

Ja ir pietiekams pamats uzskatīt, ka nomas perioda beigās attiecīgais nomas objekts pāries nomnieka īpašumā, par paredzamo izmantošanas laiku tiek pieņemts šī aktīva lietderīgās izmantošanas laiks. Visos citos gadījumos kapitalizēto nomāto aktīvu nolietojums tiek aprēķināts, izmantojot lineāro metodi, aplēstajā aktīvu lietderīgās lietošanas laikā vai nomas periodā atkarībā no tā, kurš no šiem periodiem īsāks.

Aktīvu noma, kuras ietvaros praktiski visus no īpašumtiesībām izrietošos riskus uzņemas un atbildību gūst iznomātājs, tiek klasificēta kā operatīvā noma. Nomā maksājumi operatīvās nomas ietvaros tiek uzskaitīti kā izmaksas visā nomas perioda laikā, izmantojot lineāro metodi. No operatīvās nomas līgumiem izrietošās RPB saistības tiek atspoguļotas kā ārpusbilances saistības.

### **Ieņēmumu atzīšana**

Ieņēmumi tiek atzīti atbilstoši pārlicēbībai par iespēju RPB gūt ekonomisko labumu un tik lielā apmērā, kādā to iespējams pamatot noteikt, atskaitot pievienotās vērtības nodokli un ar pārdošanu saistītās atlaides. Atzīstot ieņēmumus, tiek ņemti vērā arī tālāk minētie nosacījumi.

#### *Preču pārdošana*

Ieņēmumi tiek atzīti, kad RPB ir nodevusi pircējam nozīmīgākos ar īpašumtiesībām uz precēm saistītos riskus un atbildības.

#### *Pakalpojumu sniegšana*

Ieņēmumi no pakalpojumiem tiek atzīti periodā, kad pakalpojumi sniegti.

Ieņēmumi no RPB pakalpojumiem un attiecīgās izmaksas atzīstamas, ņemot vērā to, kādā izpildes pakāpē bilances datumā ir attiecīgais darījums. Ja ar pakalpojumu saistītā darījuma iznākums nevar tikt pamatoti novērtēts, ieņēmumi tiek atzīti tikai tik lielā apmērā, kādā atgūstamas atzītās izmaksas.

#### *Pašvaldības finansējums*

Rīgas pilsētas pašvaldība (RPP) saskaņā ar līgumu par dzīvojamo māju nodošanu bezatlīdzības lietošanā sociālo dzīvojamo telpu uzturēšanai sniedz RPB finansiālu atbalstu. Finansiālais atbalsts tiek piešķirts saskaņā ar ikgadējo finansējuma plānu. RPB faktiski izlietoto finansiālo atbalstu atzīst ieņēmumos peļņas vai zaudējumu aprēķinā. Neizlietotais finansiālais atbalsts bilancē tiek atzīts kā nākamo periodu ieņēmumi, savukārt iztrūkstošais (nesaņemtais) finansiālais atbalsts tiek atzīts kā saistīto uzņēmumu parāds un iekļauts bilances aktīvu sastāvā.

## 2. Nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkums (turpinājums)

### Uzņēmumu ienākuma nodoklis

Sākot ar 2018. gada 1. janvāri, saskaņā ar Latvijas Republikas Uzņēmumu ienākuma nodokļa likuma izmaiņām juridiskām personām nav jāmaksā ienākuma nodoklis par gūto peļņu. Uzņēmumu ienākuma nodoklis tiek maksāts par sadalīto peļņu un nosacīti sadalīto peļņu. Sadalītajai un nosacīti sadalītajai peļņai tiek piemērota nodokļa likme 20 procentu apmērā no bruto summas jeb 20/80 no neto izmaksām. Uzņēmumu ienākuma nodoklis par dividenžu izmaksu tiek atzīts peļņas vai zaudējumu aprēķinā kā izmaksas tajā pārskata periodā, kad attiecīgās dividendes pasludinātas, savukārt pārējiem nosacītās peļņas objektiem – brīdī, kad izmaksas radušās pārskata gada ietvaros.

Pirms dividenžu izsludināšanas nekādi uzkrājumi uzņēmumu ienākuma nodoklim par dividenžu izmaksu netiek atzīti.

Saskaņā ar Uzņēmumu ienākuma nodokļa likumu nodokļu maksātājs, kura uzņēmumu ienākuma nodokļa deklarācijā 2017. gada 31. decembrī ir uzrādīti zaudējumi, var samazināt pārskata gadā par dividendēm aprēķināto uzņēmumu ienākuma

nodokli par summu, kas aprēķināta 15 procentu apmērā no kopējās nesegto zaudējumu summas, bet ne vairāk kā 50 procentus no uzņēmumu ienākuma nodokļa summas, kas attiecīgajā pārskata gadā aprēķināta par dividendēm.

Uzņēmuma atlikusī neizmantotā nodokļu zaudējumu summa ir EUR 5 402 385, no kuras 15 procenti ir EUR 810 357. Minēto summu var izmantot kā uzņēmumu ienākuma nodokļa atlaidi, 50 procentu apmērā samazinot par dividendēm aprēķināto uzņēmumu ienākuma nodokli nākamajos pārskata gados, bet ne vēlāk kā līdz pārskata gadam, kas sākas 2022. gadā (ieskaitot).

### Finanšu instrumenti

#### Atvasinātie finanšu instrumenti

Atvasinātie finanšu instrumenti ir iespēju līgumi, nākotnes līgumi, mijmaiņas līgumi, nākotnes procentu likmju līgumi, opcijas vai jebkuras valūtu nākotnes, mijmaiņas un/vai procentu mijmaiņas darījumu kombinācijas, kas ir saistītas ar valūtām, ārvalstu valūtu maiņu un/vai procentu likmēm. No atvasinātajiem finanšu instrumentiem RPB izmanto procentu mijmaiņas darījumu. Procentu likmju mijmaiņas darījums – speciālo naudas tirgus produktu darījumi, kuros viena no pusēm maksā otrai pusei procentus saskaņā ar fiksētu procentu likmi un otra puse maksā pirmajai pusei procentus saskaņā ar mainīgu likmi par konkrētu summu, konkrētā valūtā un par konkrētu laika periodu. Gada beigās atvasinātie finanšu instrumenti netiek atspoguļoti patiesajā vērtībā bilancē, bet patiesā vērtība ir atklāta finanšu pārskata pielikumā.

### Notikumi pēc bilances datuma

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

**3. Neto apgrozījums**

	2020	2019
Ieņēmumi no gatavo projektu pārdošanas	8 892 790	6 774 351
Ieņēmumi no dzīvojamo māju apsaimniekošanas	2 034 253	1 861 582
RPP finansējums sociālo telpu īres maksām *	1 382 978	1 240 328
Ieņēmumi no telpu un zemes nomas	309 318	231 136
Ieņēmumi no būvniecības projektu vadības un būvuzraudzības**	170 880	218 147
Pārējie ieņēmumi	528 755	538 166
<b>KOPĀ:</b>	<b>13 318 974</b>	<b>10 863 710</b>

\*RPP finansējums saskaņā ar Rīgas domes 29.11.2016. lēmumu Nr.RD-16-4553-lē "Par uzdevumu sabiedrībai ar ierobežotu atbildību "Rīgas pilsēt būvnieks" sniegt dzīvojamo telpu izīrēšanas pakalpojumu" un līgumu par dzīvojamo māju nodošanu bezatlīdzības lietošanā, kur noteikts, ka RPP kompensē sociālo dzīvojamo telpu īres maksu un telpu remontu atbilstoši RPP noteiktajai kārtībai.

\*\* 2020.gadā ieņēmumi samazinājās, jo samazinājās ieņēmumi no būvniecības projektu vadības un būvuzraudzības.

**4. Pārdoto preču un sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas**

	2020	2019
Pārdoto krājumu vērtības norakstīšana	7 565 769	5 339 398
Darbinieku darba samaksa	1 840 287	1 822 985
Apsaimniekošanas izdevumi	496 136	293 039
Sociālās apdrošināšanas izmaksas	432 016	427 530
Neatskaitāmais PVN saskaņā ar proporciju	225 811	172 087
Darbuņēmēju veiktie remontu	221 546	144 235
Nekustamā īpašuma nodoklis	94 080	94 963
Bezcerīgo parādu norakstīšana un uzkrājumu veidošana	86 326	91 141
Telpu uzturēšanas izmaksas	65 348	61 223
Transporta izmaksas	62 744	63 285
Materiālu izmaksas	56 264	55 970
Nemateriālo ieguldījumu, pamatlīdzekļu nolietojums un izslēgšanas izdevumi	41 623	20 703
Valsts nodevas	35 175	28 691
Dabas resursu nodoklis	71	71
Pārējie izdevumi	439 036	375 845
<b>KOPĀ:</b>	<b>11 662 232</b>	<b>8 991 166</b>

**5. Administrācijas izmaksas**

	2020	2019
Darbinieku darba samaksa	115 728	160 106
Sakaru izdevumi	59 600	70 614
Profesionālo pakalpojumu izmaksas	47 753	33 763
Sociālās apdrošināšanas izmaksas	27 452	35 855
Biroja uzturēšanas izmaksas	8 098	8 198
Pārējās administrācijas izmaksas	75 070	23 599
<b>KOPĀ:</b>	<b>333 701</b>	<b>332 135</b>

**6. Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi**

	2020	2019
Uzkrājumu samazinājums atvaļinājumiem un VSAOI	32 358	-
Saņemtās kavējuma naudas un līgumsodi	23 388	27 156
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	30 532	67 619
<b>KOPĀ:</b>	<b>86 278</b>	<b>94 775</b>

**7. Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi**

	2020	2019
Ieņēmumi no aizdevumiem un prasījumiem	255 983	303 795
<b>KOPĀ:</b>	<b>255 983</b>	<b>303 795</b>

**8. Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas**

	2020	2019
Procentu maksājumi par aizdevumiem	1 450 589	1 704 001
<b>KOPĀ:</b>	<b>1 450 589</b>	<b>1 704 001</b>

**9. Personāla izmaksas un darbinieku skaits**

	2020	2019
Atlīdzība par darbu	1 956 015	1 983 091
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	459 468	463 385
<b>KOPĀ:</b>	<b>2 415 483</b>	<b>2 446 476</b>
t.sk. iekļautas postenī "Pārdoto preču un sniegto pakalpojumu iegādes izmaksās"	2 272 303	2 250 515
Iekļautas postenī "Administrācijas izmaksas"	143 180	195 961

**Tai skaitā, augstākās vadības amatpersonu atlīdzība par darbu:**

	2020	2019
<b>Valdes locekļi</b>		
Atlīdzība par darbu	115 728	160 106
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	27 452	35 855
<b>KOPĀ:</b>	<b>143 180</b>	<b>195 961</b>

	2020	2019
Vidējais valdes locekļu skaits pārskata gadā	2	3
Vidējais pārējo darbinieku skaits pārskata gadā	199	195
<b>KOPĀ:</b>	<b>201</b>	<b>198</b>

## 10. Nemateriālie ieguldījumi

	Koncesijas, patenti, licences, preču zīmes un tamlīdzīgas tiesības	KOPĀ
<b>2018. gada 31. decembrī</b>		
Sākotnējā vērtība	110 421	110 421
Uzkrātā amortizācija un vērtības samazinājums	(104 322)	(104 322)
<b>Bilances vērtība 31. decembrī</b>	<b>6 099</b>	<b>6 099</b>
<b>2019. gads</b>		
Bilances vērtība 1. janvārī	6 099	6 099
legāde	27 237	27 237
Amortizācija	(4 363)	(4 363)
<b>Bilances vērtība 31. decembrī</b>	<b>28 973</b>	<b>28 973</b>
<b>2019. gada 31. decembrī</b>		
Sākotnējā vērtība	137 658	137 658
Uzkrātā amortizācija un vērtības samazinājums	(108 685)	(108 685)
<b>Bilances vērtība 31. decembrī</b>	<b>28 973</b>	<b>28 973</b>
<b>2020.gads</b>		
Bilances vērtība 1. janvārī	28 973	28 973
legāde	13 437	13 437
Amortizācija	(14 481)	(14 481)
<b>Bilances vērtība 31. decembrī</b>	<b>27 929</b>	<b>27 929</b>
<b>2020. gada 31. decembrī</b>		
Sākotnējā vērtība	151 095	151 095
Uzkrātā amortizācija un vērtības samazinājums	(123 166)	(123 166)
<b>Bilances vērtība 31. decembrī</b>	<b>27 929</b>	<b>27 929</b>

## 11. Pamatlīdzekļi

	Zemesgabali, ēkas un inženierbūves *	Ilgtermiņa ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos	Pārējie pamatlīdzekļi	KOPĀ
<b>2018. gada 31. decembrī</b>				
Sākotnējā vērtība	29 282 187	4 127	204 074	29 490 388
Uzkrātais nolietojums un vērtības samazinājums	(5 524)	(4 127)	(175 018)	(184 669)
<b>Bilances vērtība 31. decembrī</b>	<b>29 276 663</b>	<b>-</b>	<b>29 056</b>	<b>29 305 719</b>
<b>2019. gads</b>				
Bilances vērtība 1. janvārī	29 276 663	-	29 056	29 305 719
legāde	-	-	26 400	26 400
Izslēgto pamatlīdzekļu sākotnējā vērtība	-	-	(14 729)	(14 729)
Izslēgto pamatlīdzekļu uzkrātais nolietojums	-	-	14 729	14 729
Nolietojums	(1 086)	-	(15 253)	(16 339)
<b>Bilances vērtība 31. decembrī</b>	<b>29 275 577</b>	<b>-</b>	<b>40 203</b>	<b>29 315 780</b>
<b>2019. gada 31. decembrī</b>				
Sākotnējā vērtība	29 282 187	4 127	215 745	29 502 059
Uzkrātais nolietojums un vērtības samazinājums	(6 610)	(4 127)	(175 542)	(186 279)
<b>Bilances vērtība 31. decembrī</b>	<b>29 275 577</b>	<b>-</b>	<b>40 203</b>	<b>29 315 780</b>
<b>2020. gads</b>				
Bilances vērtība 1. janvārī	29 275 577	-	40 203	29 315 780
legāde	56 890	-	37 593	94 483
Izslēgto pamatlīdzekļu sākotnējā vērtība	-	-	(24 753)	(24 753)
Izslēgto pamatlīdzekļu uzkrātais nolietojums	-	-	23 559	23 559
Nolietojums	(4 248)	-	(21 701)	(25 949)
<b>Bilances vērtība 31. decembrī</b>	<b>29 328 219</b>	<b>-</b>	<b>54 901</b>	<b>29 383 120</b>
<b>2020. gada 31. decembrī</b>				
Sākotnējā vērtība	29 339 076	4 127	228 585	29 571 788
Uzkrātais nolietojums un vērtības samazinājums	(10 858)	(4 127)	(173 684)	(188 669)
<b>Bilances vērtība 31. decembrī</b>	<b>29 328 218</b>	<b>-</b>	<b>54 901</b>	<b>29 383 119</b>

\* RPB valde ir izvērtējusi zemes gabalu vērtības un iespēju tās atgūt un atzinusi bilanci norādīto vērtību par atgūstamu 2020.gada un 2019.gada 31.decembrī. Vērtību atgūstamības izvērtējums tiek balstīts uz to, ka Rīgas pilsētas pašvaldība, atbilstoši veiktajiem darījumiem iepriekšējos periodos, arī nākotnē atsavinās zemes gabalus vērtībā, kādā tie tika ieguldīti Sabiedrības pamatkapitālā, kas šobrīd atbilst bilances vērtībai.

**12. Aizdevumi radniecīgām sabiedrībām**

	31.12.2020.	31.12.2019.
Saskaņā ar nomaksas pirkuma līgumiem	25 712 454	29 313 018
Saskaņā ar vienošanās par izdevumu atlīdzību	1 994 109	2 821 745
<b>KOPĀ:</b>	<b>27 706 563</b>	<b>32 134 763</b>

**(a) aizdevumu vērtības izmaiņu analīze**

	Aizdevumi radniecīgām sabiedrībām
	EUR
<b>31.12.2018.</b>	<b>36 562 406</b>
Ilgtermiņa saistību korekcija uz īstermiņa saistībām	(4 427 643)
<b>31.12.2019.</b>	<b>32 134 763</b>
Ilgtermiņa saistību korekcija uz īstermiņa saistībām	(4 428 200)
<b>31.12.2020.</b>	<b>27 706 563</b>
<b>Bilances vērtība 31.12.2018.</b>	<b>36 562 406</b>
<b>Bilances vērtība 31.12. 2019.</b>	<b>32 134 763</b>
<b>Bilances vērtība 31.12.2020.</b>	<b>27 706 563</b>

**b) RPB bilances aktīvos esošo finanšu ieguldījumu (ar samaksas termiņu ilgāku kā 5 gadi pēc bilances datuma) samaksas beigu termiņi un summa**

N.p.k	Līguma noslēgšanas datums	Līguma numurs	Samaksas beigu termiņš	Debitors	Summa samaksai pēc 5 gadiem (EUR)	2020	2019
1	09.07.2008	Nomaksas pirkuma līgums Nr.RD-08-236-lī	05.01.2028.	Rīgas pilsētas pašvaldība	8 517 099	8 392 732	
2	04.09.2008	Nomaksas pirkuma līgums Nr.RD-08-297-lī	05.01.2027.	Rīgas pilsētas pašvaldība	1 574 244	2 516 335	
3	26.11.2008	Nomaksas pirkuma līgums Nr.RD-08-403-lī	05.01.2029.	Rīgas pilsētas pašvaldība	1 222 795	1 549 486	
4	04.12.2008	Vienošānās Nr.DI-08-312-lī	05.01.2027.	Rīgas pilsētas pašvaldība	554 171	831 257	
<b>Kopā</b>					<b>11 868 309</b>	<b>13 289 810</b>	

**c) Saskaņā ar noslēgtajiem finanšu nomas (vai nomaksas) pirkuma līgumiem, no Rīgas pašvaldības saņemamo nākotnes maksājumu ieņēmumi atspoguļoti sekojošajā tabulā:**

	Nākotnes minimālie nomas maksājumi, bruto	Minimālie nomas maksājumi pašreizējā vērtībā, neto	Procentu ieņēmumi	Nākotnes minimālie nomas maksājumi, bruto	Minimālie nomas maksājumi pašreizējā vērtībā, neto	Procentu ieņēmumi
	31.12.2020.	31.12.2020.	31.12.2020	31.12.2019.	31.12.2019.	31.12.2019.
Termiņā:	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
īsāks par vienu gadu	4 684 183	4 428 200	255 983	4 731 438	4 427 643	303 795
2 līdz 5 gadiem	16 408 827	15 838 254	570 573	17 172 259	16 389 360	782 899
ilgāks par 5 gadiem	12 046 061	11 868 309	177 752	16 029 797	15 745 403	284 394
<b>Kopā</b>	<b>33 139 071</b>	<b>32 134 763</b>	<b>1 004 308</b>	<b>37 933 494</b>	<b>36 562 406</b>	<b>1 371 088</b>

**13. Krājumi**

	31.12.2020.	31.12.2019.
Gatavie ražojumi un preces pārdošanai ēkas (pašizmaksa)*	29 943 982	37 074 476
Gatavie ražojumi un preces pārdošanai zemesgabali (pašizmaksa)*	9 247 566	9 682 841
Nepabeigtie ražojumi un pasūtījumi (pašizmaksa)	274 335	275 853
Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli (pašizmaksa)	1 080	205
Avansa maksājumi par krājumiem	-	26 526
<b>KOPĀ:</b>	<b>39 466 963</b>	<b>47 059 901</b>

\*Gatavie ražojumi un preces ir iekļāti kā nodrošinājums. Gatavie ražojumi un preces pārdošanai tiek pārdoti pa daļām, no tiem EUR 36 070 978 termiņā, kas ilgāks par 1 gadu.

Gataviem ražojumiem aizdevumu nodrošināšanai nostiprinātas komercķīlas un hipotēkas. Gatavos ražojumus un preces pārdošanai veido nekustamie īpašumi, kurus ir plānots atsavināt Rīgas pilsētas pašvaldībai turpmāko 8 gadu laikā.

**14. Pircēju un pasūtītāju parādi**

	31.12.2020.	31.12.2019.
Pircēju un pasūtītāju parādi	918 879	1 017 014
Uzkrājumi nedrošiem parādiem	(307 472)	(306 103)
<b>KOPĀ:</b>	<b>611 407</b>	<b>710 911</b>

**15. Radniecīgo sabiedrību parādi**

	31.12.2020.	31.12.2019.
Parādi par nekustamo īpašumu iegādi	7 666 986	6 396 448
Ilgtermiņa aizdevumu īstermiņa daļa (līdz 1 gads)	4 428 199	4 427 644
Aizdevumu procenti	4 550	234 976
Parāds par būvniecības darbu finansēšanu	-	145 640
Parāds par neizīrētām telpām	17 980	19 119
Nesamaksāti rēķini par sociāliem dzīvokļiem	58 719	8 707
<b>KOPĀ:</b>	<b>12 176 434</b>	<b>11 232 534</b>

**16. Citi debitori**

	31.12.2020.	31.12.2019.
Citi debitori	210 719	198 648
Nodokļu pārmaxsa	3 143	3 448
Uzkrājumi nedrošiem parādiem	(185 948)	(185 948)
<b>KOPĀ:</b>	<b>27 914</b>	<b>16 148</b>

**17. Nākamo periodu izmaksas**

	31.12.2020.	31.12.2019.
Apdrošināšana	12 027	10 195
Pārējie izdevumi	7 246	4 497
<b>KOPĀ:</b>	<b>19 273</b>	<b>14 692</b>

**18. Uzkrātie ieņēmumi**

	31.12.2020.	31.12.2019.
Uzkrātie ieņēmumi par tranzīta maksājumiem *	380 174	365 092
Pārējie uzkrātie ieņēmumi	1 231	9 769
<b>KOPĀ:</b>	<b>381 405</b>	<b>374 861</b>

\*Ieņēmumi par komunālajiem pakalpojumiem, kas tiks saņemti pēc gada pārskata beigām. Komunālo pakalpojumu sniedzēji rēķinus izrakstījuši gada pārskata pēdējā mēnesī, bet Sabiedrība pakalpojumu saņēmējiem rēķinus izrakstīs nākošā gada janvārī.



**19. Nauda un naudas ekvivalenti**

	31.12.2020.	31.12.2019.
Naudas līdzekļi norēķinu kontos bankās	4 769 689	5 631 617
<b>KOPĀ:</b>	<b>4 769 689</b>	<b>5 631 617</b>

**20. Daļu kapitāls (pamatkapitāls)**

2020.gada 31.decembrī reģistrētais un pilnībā apmaksātais pamatkapitāls pēc izmaiņām sastāv no 42 42 344 756 parastajām daļām ar 1 EUR nominālvērtību katra. Visas kapitāla daļas ir pilnībā apmaksātas. 2020.gadā pamatkapitāls nav mainījies.

Pašu kapitāla sastāvā iekļautas pārējās rezerves EUR 401 882, kas izveidotas likvidējot RPB meitas uzņēmumu SIA “Pļavnieku centrs”.

RPB valde iesaka pārskata gada peļņu novirzīt iepriekšējo gadu zaudējumu segšanai.

**21. Aizņēmumi no kredītiestādēm**

Ilgtermiņa:	Atmaksas termiņš	31.12.2020.	31.12.2019.
Aizņēmums no kredītiestādēm	EUR 2022.-2023.gados	1 495 780	4 505 972
Aizņēmums no kredītiestādēm	EUR 2028.-2029.gados	57 297 292	54 407 822
<b>KOPĀ ilgtermiņa aizņēmumi no kredītiestādēm:</b>		<b>58 793 072</b>	<b>58 913 794</b>

Ilgtermiņa:	31.12.2020.	31.12.2019.
Ar termiņu garāku par vienu gadu, bet īsāku par pieciem gadiem	34 077 744	29 320 205
Ar termiņu garāku par pieciem gadiem	24 715 328	29 593 589
<b>KOPĀ:</b>	<b>58 793 072</b>	<b>58 913 794</b>

Īstermiņa	31.12.2020.	31.12.2019.
Ar termiņu viena gada laikā	11 281 603	22 442 624
Uzkrātie procenti	801 043	1 363 023
<b>KOPĀ aizņēmumu no kredītiestādēm īstermiņa daļa:</b>	<b>12 082 646</b>	<b>23 805 647</b>

2020.gada 31.decembrī aizņēmumiem ar atlikušo vērtību EUR 14 152 439 eiro apmērā aizņēmuma līgumos kā īpašie nosacījumi ir iekļautas prasības nodrošināt paša kapitāla rādītājus virs aizņēmuma līgumā noteiktā apmēra.

Pielikuma 26 (c) piezīmē ir atklāta papildus informācija par gavojušiem attiecībā uz aizņēmumiem no kredītiestādēm.

\* Ar Nordea Bank Finland Plc ir noslēgti četri OTC Currency Swap darījuma līgumi. Šo darījumu tirgus vērtība uz 31.12.2020. ir negatīva un sastāda EUR 1 944 864. Ja RPB rodas nepieciešamība noslēgtos darījumus izbeigt, var rasties papildus izdevumi sedzot negatīvo darījuma vērtību un atskaitot ieguvumu no izdevīga SEK/EUR maiņas kursa (darījuma līgumā 1EUR=9.1895 SEK, 31.12.2020. pēc LB kursa 1EUR=10.03430 SEK).

**22. No pircējiem saņemtie avansi**

	31.12.2020.	31.12.2019.
Pircēju un pasūtītāju avansi par precēm	29 156	21 048
Pārējie saņemtie avansi	10 646	9 829
<b>KOPĀ:</b>	<b>39 802</b>	<b>30 877</b>

**23. Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas**

	31.12.2020.	31.12.2019.
Pievienotās vērtības nodoklis	743 882	1 007 709
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	57 041	76 768
Iedzīvotāju ienākuma nodoklis	27 298	39 551
Uzņēmuma ienākuma nodoklis	398	56
Uzņēmējdarbības riska nodeva	76	76
Dabas resursu nodoklis	71	71
<b>KOPĀ:</b>	<b>828 766</b>	<b>1 124 231</b>

**24. Pārējie kreditori**

	31.12.2020.	31.12.2019.
Atlīdzība par darbu	93 535	95 827
Pārējie kreditoru parādi	674	347
<b>KOPĀ:</b>	<b>94 209</b>	<b>96 174</b>

**25. Uzkrātās saistības**

	31.12.2020.	31.12.2019.
Uzkrātās neizmantoto atvaļinājumu izmaksas	93 484	125 842
Citas uzkrātās saistības	61 601	51 630
<b>KOPĀ:</b>	<b>155 085</b>	<b>177 472</b>

**26. Finanšu un iespējamās saistības****(a) Operatīvās nomas saistības**

RPB kā nomnieks noslēgusi vairākus īpašuma (vieglo automašīnu) operatīvās nomas līgumus. Kopējās ikgadējās nomas izmaksas 2020. gadā bija 33 707 EUR (2019. gadā: 33 707 EUR). 2020. gada 31. decembrī kopējos minimālos nomas maksājumus saskaņā ar operatīvās nomas līgumiem var atspoguļot šādi:

	31.12.2020.	31.12.2019.
Ar termiņu viena gada laikā	33 707	33 707
Ar termiņu garāku par vienu gadu, bet īsāku par pieciem gadiem	-	33 706
<b>KOPĀ:</b>	<b>33 707</b>	<b>67 413</b>

**(b) Juridiskās prasības****Informācija par tiesvedībām, kurās iesaistīta RPB**

2020. gadā RPB ir iesniegusi 47 prasības tiesā pret ģimējiem par parāda piedziņu, īres līguma izbeigšanu un izlikšanu no dzīvokļa. Dēļ Covid-19 pandēmijas šo lietu izskatīšana lielā daļā no lietām ir ieilgusi un nav zināms kad būs izskatītas, iespējams, līdz 2021.gada beigām, iespējams, ilgāk. 2020.gadā RPB ir panākusi 25 tiesvedības lietās, ka tiesvedības laikā parādnieki pilnā apmērā ir nomaksājuši parādsaistības, un ar tiesas lēmumu izbeigtas tiesvedības. 2020.gada laikā ir notikušas 31 parādnieku izlikšanas no dzīvokļiem. Ģimēju parādam izveidots uzkrājums EUR 307 472 apmērā (skatīt pielikuma 14. piezīmi).

**(c) Citas iespējamās saistības**

Aizdevuma līgums Nr.5-1.6/2007-1, saskaņā ar kuru DEPFA BANK piešķirusi finansējumu sociālās dzīvojamās mājas Rīgā, Dzirciemā ielā 24 būvniecībai, garantēts ar Rīgas domes galvojumu. Līgums noslēgts par periodu no 31.07.2007. līdz 25.01.2027. par summu 5 264 625.

Aizdevuma līgums Nr.KD08114, saskaņā ar kuru AS SEB Banka piešķirusi finansējumu Rīgas 152.pirmsskolas izglītības iestādes ēkas Rīgā, Juglas ielā 1b rekonstrukcijai, garantēts ar Rīgas domes galvojumu. Līgums noslēgts par periodu no 19.02.2010. līdz 25.01.2024. par summu EUR 2 271 313.

**27. Notikumi pēc bilances datuma**

2021.gada februārī tika grozīts 2020.gada janvārī noslēgtais kredīta līgums par papildus kredītsaistību EUR 12 305 001 apmērā, ar mērķi veikt kredīta pārkreditāciju ar norēķinu beigu termiņu 2029. gadā. Jauno kredītsaistību nodrošināšanai noslēgti 11 hipotēkas līgumi, ieķīlājot Sabiedrības zemes gabalus par kopējo bilances vērtību EUR 25 147 736, kā arī palielināta nodrošinājuma vērtība jau ieķīlātajam nekustamajam īpašumam Ulbrokas ielā 13.

Aizdevuma līgums Nr.2006/258/A, saskaņā ar kuru Nordea Bank Abp. piešķīrusi finansējumu reģionālā sporta centra pie Puškina liceja Sarkandaugavas ielā 22, kā arī Rīgas 213. un 152.pirmsskolas izglītības iestāžu ēku rekonstrukcijai, garantēts ar Rīgas domes galvojumu. Līgums noslēgts par periodu no 18.10.2006. līdz 15.01.2021. par summu EUR 5 259 856. 2021.gada janvārī visas līguma saistības izpildītas, līdz ar to izbeidzas galvojuma līguma saistības.

Pilna COVID-19 pandēmijas ietekme uz saimniecisko darbību vēl nav zināma, un situācija turpina attīstīties. Vadība uzskata, ka pēc finanšu pārskata datuma COVID-19 pandēmija Sabiedrības darbību būtiski neietekmēs. Tomēr šī pieņēmuma pamatā ir finanšu pārskata parakstīšanas datumā pieejamā informācija, un turpmāko notikumu ietekme uz Sabiedrības spēju turpināt savu darbību nākotnē var atšķirties no vadības novērtējuma.

Vadība turpinās cieši uzraudzīt esošo situāciju un izvērtēt/meklēt papildu pasākumus/resursus, lai nodrošinātu Sabiedrības darbību gadījumā, ja pandēmijas dēļ noteikto uzņēmējdarbības ierobežojumu periods ieilgs.

Laika posmā no pārskata gada pēdējās dienas līdz šī finanšu pārskata parakstīšanas datumam nav bijuši nekādi citi notikumi, kuru rezultātā šajā finanšu pārskatā būtu jāveic korekcijas vai kuri būtu jāpaskaidro šajā finanšu pārskatā.

---

Inga Cerbule  
Valdes priekšsēdētājs

---

Austris Langenfelds  
Galvenais grāmatvedis

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