

SABIEDRĪBAS AR IEROBEŽOTU ATBILDĪBU

“MERKS”

KONSOLIDĒTAIS 2019. GADA PĀRSKATS

SATURS

Informācija par Koncerna mātes sabiedrību	3
Vadības ziņojums	4 - 5
Finanšu pārskats:	
Konsolidētais peļņas vai zaudējumu aprēķins	6
Konsolidētā bilance	7 - 8
Konsolidētais naudas plūsmas pārskats	9
Konsolidētais pašu kapitāla izmaiņu pārskats	10
Konsolidētā gada pārskata pielikums	
Grāmatvedības politika	11 - 16
Paskaidrojumi konsolidētā peļņas vai zaudējumu aprēķina posteņiem	17 - 18
Paskaidrojumi konsolidētās bilances posteņiem	19 - 23
Cita informācija	24 - 26
Neatkarīga revidenta ziņojums	27 - 29

Informācija par Koncerna mātes sabiedrību

Koncerna mātes sabiedrība	Merks
Koncerna mātes sabiedrības juridiskais statuss	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību
Reģistrācijas numurs, vieta un datums	40003304295 Latvijas Republikas Uzņēmumu Reģistrā, 1996. gada 6. augustā ar pārreģistrāciju Latvijas Republikas Komercreģistrā 2003. gada 3. decembrī
Juridiskā adrese	Skanstes iela 50, Rīga, LV - 1013, Latvija
Vienīgais dalībnieks	OU Merko Investments Jarvevana Tee 9G, 11314, Tallina, Igaunija
Valdes locekļu vārdi, uzvārdi	Oskars Ozoliņš – valdes priekšsēdētājs Andris Bišmeistars – valdes loceklis
Padome	Andres Trink – padomes priekšsēdētājs Tõnu Toomik – priekšsēdētāja vietnieks Priit Roosimagi- padomes loceklis Jānis Šperbergs – padomes loceklis
Pārskata gads	2019. gada 1. janvāris - 31. decembris
Revidenta un atbildīgās zvērinātās revidentes vārds un adrese	PricewaterhouseCoopers SIA Komercesabiedrības licence Nr. 5 Kr. Valdemāra iela 21-21 Rīga, LV - 1010 Latvija
	Atbildīgā zvērinātā revidente: Terēze Labzova - Ceicāne zvērinātā revidente sertifikāts Nr. 184

Vadības ziņojums

Ievads

Koncerna mātes sabiedrība „Merks” dibināta 1996. gadā. Tās galvenie darbības virzieni ir būvniecības darbu veikšana un būvniecības projektu vadība, kā arī nekustamā īpašuma projektu attīstīšana.

Pārskata gada rezultāti

Koncerna pārskata gada apgrozījums bija EUR 93 miljoni, kas ir par 41% mazāk kā 2018. gadā. No kopējā Koncerna pārskata gada apgrozījuma 93% veido ēku būvniecība un 7% saņemti no Koncerna mātes sabiedrības būveto dzīvokļu pārdošanas. 2019. gadā no Koncerna apgrozījuma privātā pasūtītāja projekti veidoja 92%.

Svarīgākie pārskata gada objekti bija Lidl loģistikas centrs, daudzfunkcionālais tirdzniecības centrs Akropole, tirdzniecības centrs Alfa un Laimas saldumu ražotne. Pārskata gadā Koncerns veiksmīgi pabeidza būvniecību četros lielos projektos - daudzfunkcionālais tirdzniecības centrs Akropole, tirdzniecības centrs Alfa, multifunkcionālais komplekss Z torņi un Venstpils mūzikas vidusskola ar koncertzāli.

Pārskata gadā Koncerna noslēgto jauno būvniecības līgumu apjoms ir EUR 39 miljoni, no kuriem 70% ir noslēgti ar privātiem pasūtītājiem. Uz pārskata gada beigām ar projektēšanas un būvniecības līgumiem noslēgto, bet neizpildīto darbu apjoms ir EUR 31 miljoni.

Pārskata gada beigās tika nodota ekspluatācijā dzīvokļu projekta “Gaiļezera nami” otrā kārtā, uzbūvējot trīs deviņu stāvu ēkas ar kopumā 96 dzīvokļiem, kas atrodas Rīgā, Gaiļezera ielā 5, 7 un 13. Pārskata gadā Koncerns pārdeva kopā 39 dzīvokļus “Skanstes Parks” un “Gaiļezera Nami” projektos. Pārskata gadā turpinājās pirmās kārtas būvniecība Koncerna projektā “Merks Viesturdārzs”, kur kopā plānots uzbūvēt 96 dažādas platības dzīvokļus Rīgas tuvajā centrā pie Viesturdārza. Pirmās kārtas būvniecību paredzēts pabeigt 2020. gada 2. ceturksnī. Sabiedrība turpināja projektu attīstību Mežciemā, Lucavsalā un Zaķusalā. Mežciema projektā veicām ēku projektēšanas darbus. Lucavsalas projektā turpinājām darbu pie priekšlikumiem par ēku arhitektūras metu risinājumiem. Zaķusalas projektā turpinājām apbūvei nepieciešamās infrastruktūras projektēšanu.

2019. gadā Koncerna bruto rentabilitātes rādītājs bija 6%, kas ir par 1 procentpunktu augstāks kā iepriekšējā gadā. Bruto rentabilitātes pieaugumu ietekmēja dažu projektu rentabilitāte, kas bija augstāka kā Koncerna vidējā projektu rentabilitāte, kā arī stabils un prognozējams virszdevumu līmenis zem vidējiem nozares rādītājiem.

Koncerns ir lepns, ka tā projekti tiek augsti novērtēti dažādos konkursos. Koncerna būvētais dzīvokļu projekts “Magdalēnas nami” pārskata gadā ieguva 1. vietu Latvijas Būvnieku asociācijas un Latvijas Būvzinieņu savienības organizētajā konkursā “Gada labākā būve Latvijā 2018” nominācijā “Dzīvojamā jaunbūve”. Koncerna attīstītā projekta “Merks Viesturdārzs” Rūpniecības ielas 25 ēkas projektēšanas darbi ieguva augstāko atzinību skatē “Gada labākā būve Latvijā 2018” nominācijā “Inovācija būvniecībā”. Koncerna attīstītais projekts “Gaiļezera Nami” ieguva 2. vietu konkursā “Energoefektīvākā ēka Latvijā 2019” kategorijā “Energoefektīvākā daudzdzīvokļu ēka – jaunbūve”.

Pārskata gada beigās Koncerns nodarbināja 106 darbiniekus, kas ir par 17 mazāk kā iepriekšējā gada noslēgumā.

Tirgus situācija, Koncerna attīstība un ieguldījumi

Saskaņā ar LR Centrālās statistikas pārvaldes (CSP) datiem 2019. gada būvniecības produkcijas apjoms faktiskajās cenās (ēkās un būvēs ieguldītā naudas summa) Latvijā bija EUR 2,3 miljardi, kas ir par 7% (pretstatā 26% pieaugumam 2018. gadā) vairāk kā 2018. gadā. Būvniecības aktivitāte pieaugusi gan dzīvojamās ēkās par 12%, gan inženierbūvēs par 5%.

2019. gadā Latvijas ekonomikas izaugsmes tempi palēninājās, salīdzinot ar iepriekšējo gadu. Tomēr arī 2019. gadā galvenie makroekonomiskie rādītāji uzlabojās, ko apliecina CSP apkopotie dati. Iekšzemes kopprodukts (IKP) faktiskajās cenās palielinājās par 5% salīdzinājumā ar 2018. gadu. IKP faktiskajās cenās pērn bija 30,5 miljardi eiro. 2019. gadā būvniecības apjoma īpatsvars IKP pieauga un veidoja 7,7%. Bezdarba līmenis samazinājās, pārskata gada beigās sasniedzot 6,4% līmeni (Rīgā 5,7%). Vēl netika novērots ļoti straujš cenu pieaugums, un vidējais patēriņa cenu līmenis gada laikā palielinājās par 2,3 %.

Kopējais nefinanšu investīcijas apjoms 2019. gadā, salīdzinot ar iepriekšējo gadu, ir audzis par 24%, sasniedzot 3,9 miljardus eiro.

Vadības ziņojums (turpinājums)**Tirgus situācija, Koncerna attīstība un ieguldījumi** (turpinājums)

Pārskata gadā izaugsmes tempu sabremzēšanos noteica gan iekšējie faktori (ES fondu investīcijas sasnigušas maksimumu, norises finanšu sektorā u.c.), gan arī ārējie faktori (globālo tirdzniecības attiecību pārskatīšana, Brexit, lēnāka izaugsme ES valstīs). Lai arī 2020. gadā kopumā Latvijā tiek sagaidīta ekonomikas izaugsme, nozaru attīstība būs atšķirīga. Būvniecībā 2020. gads būs izaicinošs, jo sasniegts ES fondu investīciju maksimums un investīciju aktivitāte palēninās, kā rezultātā samazināsies privātie būvniecības projekti. Pieprasījumam mazinoties, konkurence nozarē augs, un būtiska loma būs spējai efektīvi strādāt un piedāvāt optimizētus risinājumus, tādejādi palielinot savu konkurētspēju.

Joprojām uzskatām, ka dzīvojamo ēku būvniecība ir viens no perspektīviem būvniecības segmentiem, jo jauno mājokļu būvniecības un pārdošanas rādītāji Rīgā būtiski atpaliek no iedzīvotāju skaita ziņā mazākām pārējo Baltijas valstu galvaspilsētām. Pārskata gadā jauno projektu dzīvokļu tirgus Rīgā turpināja izaugsmi gan vidējās cenas ziņā, gan darījuma skaita ziņā. Iedzīvotāju pirktspēja arī turpina palielināties, jo algu pieaugums pārsniedz cenu kāpumu. Ņemot vērā iepriekšminētos apstākļus, Koncerna vadība turpinās savu dzīvojamo projektu attīstību, ļoti uzmanīgi izvērtējot tirgus pieprasījumu un katra nākamā attīstības projekta riskus.

Finanšu riski

Pārskata gadā Koncerns tika pakļauts šādiem finanšu riskiem – cenu riskam, kredītriskam, likviditātes riskam un procentu likmju izmaiņu riskam. Šo risku vadībai tiek izmantotas šādas metodes: darbuzņēmēju un piegādātāju cenu aptauja pirms būvniecības līguma noslēgšanas (cenu risks); atvērto rēķinu principa noteikšana atsevišķos būvniecības līgumos (cenu risks); atsevišķu izmaksu kategoriju korekcijas iespēju nodrošināšana būvniecības līgumos (cenu risks); avansa maksājumu un pasūtītāju kreditējošo iestāžu apstiprinājumu saņemšana (kredītrisks); darījuma konta izmantošana norēķinos ar privātpersonām par pārdodamajiem dzīvokļiem (kredītrisks).

Apstākļi un notikumi pēc pārskata gada beigām

2020. gada sākumā tika apstiprināta jaunā koronavīrusa (Covid-19) esamība un uz doto brīdi tas ir izplatījies visā pasaulē, tai skaitā, Latvijā, traucējot uzņēmējdarbībai un ekonomiskajai attīstībai. Koncerns uzskata, ka vīrusa izplatība ir nekoriģējošs notikums pēc bilances datuma. Tā kā situācija ir neskaidra un strauji attīstās, mēs neuzskatām par iespējamu šobrīd sniegt skaitlisku aplēsi par iespējamo vīrusa izplatības ietekmi uz Koncernu. Tomēr sekojot līdzi Covid-19 izplatībai un tā ietekmei uz ekonomiku, varam šobrīd izdarīt zināmus secinājumus par tā ietekmi uz Koncernu. Nākamo periodu ieņēmumi samazināsies gan būvniecībā, gan dzīvokļu tirdzniecībā, jo kapitālieguldījumu apjoms šādā nenoteiktības situācijā samazināsies. Plānojot darbu izpildes termiņus ņemsim vērā, ka karantīnas perioda laikā var būt apgrūtināta pieejamība darbspēkam un būvniecības materiāliem, īpaši tādiem, kas tiek importēti. Pastiprināti sekosim līdzi Koncerna likviditātes situācijai gan īstermiņā, gan ilgtermiņā, sadarbojoties ar saviem klientiem un finansējošām bankām. Koncerna finansiālā situācija ir stabila - 56% no bilances kopsummas veido īpašnieku ieguldījums, kas ir labs priekšnosacījums veiksmīgai sadarbībai ar finansējošām bankām. Apzināties, ka būtiska loma pēc Covid-19 perioda būs valstij kā pasūtītājam, lai būvniecības nozari atgrieztu normālas darbības situācijā, kā arī bankām, lai nodrošinātu mūsu klientiem finansējumu pēc krīzes periodā. Koncerns turpina darbu visos tās būvniecības un attīstības projektos, ievērojot piesardzības pasākumus, lai samazinātu Covid-19 izplatību, kā arī uzskata, ka Koncerna darbības turpināšanas princips tiks ievērots, rūpīgi izvēloties atbilstošu stratēģiju darbībai šajā krīzes situācijā.

Oskars Ozoliņš
Valdes priekšsēdētājs

Andris Bišmeistars
Valdes loceklis

Rīgā, 2020. gada 25. martā

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

Konsolidētais peļņas vai zaudējumu aprēķins

	Pielikums	2019 Eur	2018 Eur
Neto apgrozījums	1	92 774 245	157 485 041
Pārdotās produkcijas ražošanas izmaksas	2	(87 354 234)	(150 130 443)
Bruto peļņa		5 420 011	7 354 598
Pārdošanas izmaksas	3	(775 463)	(615 879)
Administrācijas izmaksas	4	(2 631 254)	(2 646 588)
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	5	127 008	91 975
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	6	(33 288)	(213 080)
Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi		-	284
Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas	7	(1 785 228)	(1 648 630)
Peļņa pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa		321 786	2 322 680
Uzņēmumu ienākuma nodoklis	8	(1 117)	(5 173)
Pārskata gada peļņa		320 669	2 317 507
Attiecināms uz mātes sabiedrības dalībnieku:		680 811	2 342 501
Attiecināms uz nekontrolējošo līdzdalību:		(360 142)	(24 994)

Pielikums no 11. līdz 26. lappusei ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

Konsolidētā bilance			
			(1)
<u>Aktīvs</u>	Pielikums	31.12.2019. Eur	31.12.2018. Eur
ILGTERMIŅA IEGULDĪJUMI			
Nemateriālie ieguldījumi			
Koncesijas, patenti, licences, preču zīmes un tamlīdzīgas tiesības		5 276	9 931
Nemateriālie ieguldījumi kopā:	9	5 276	9 931
Pamatlīdzekļi			
Ilgtermiņa ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos		2 972	4 399
Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs		533 666	568 524
Pamatlīdzekļi kopā:	10	536 638	572 923
Ieguldījuma īpašumi:	10 / 11	28 119 837	27 757 822
Ilgtermiņa ieguldījumi kopā:		28 661 751	28 340 676
APGROZĀMIE LĪDZEKĻI			
Krājumi			
Gatavie ražojumi un preces pārdošanai		56 643 437	46 089 854
Krājumi kopā:	12	56 643 437	46 089 854
Debitori			
Pircēju un pasūtītāju parādi	13	7 782 196	18 307 296
Avansa maksājumi piegādātājiem		1 394 984	6 110 071
Citi debitori	14	8 076 643	6 419 486
Radniecīgo Sabiedrību parādi		-	2 541
Nākamo periodu izmaksas	15	134 490	215 756
Debitori kopā:		17 388 313	31 055 150
Nauda	16	6 659 694	13 268 906
Apgrozāmie līdzekļi kopā:		80 691 444	90 413 910
<u>Aktīvu kopsumma</u>		<u>109 353 195</u>	<u>118 754 586</u>

Pielikums no 11. līdz 26. lappusei ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

Konsolidētā bilance

(2)

<u>Pasīvs</u>	Pielikums	31.12.2019. Eur	31.12.2018. Eur
PAŠU KAPITĀLS			
Daļu kapitāls (pamatkapitāls)	17	21 343 077	21 343 077
Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa / (uzkrātie zaudējumi)		1 283 154	(1 059 347)
Pārskata gada peļņa		680 811	2 342 501
Pašu kapitāla daļa, kas attiecināma uz mātes sabiedrības dalībnieku:		23 307 042	22 626 231
Nekontrolējošās līdzdalības daļa:		4 217 296	4 577 438
Pašu kapitāls kopā:		27 524 338	27 203 669
UZKRĀJUMI			
Citi uzkrājumi	18	1 463 998	1 248 835
Uzkrājumi kopā:		1 463 998	1 248 835
KREDITORI:			
ILGTERMIŅA KREDITORI			
Aizņēmumi no kredītiestādēm	19	10 885 000	8 331 017
Parādi radniecīgajām sabiedrībām	20	37 693 977	37 693 977
Pārējie kreditori	23	193 152	219 291
Ilgtermiņa kreditori kopā:		48 772 129	46 244 285
ĪSTERMIŅA KREDITORI			
Aizņēmumi no kredītiestādēm	19	12 902 658	8 518 627
Citi aizņēmumi		-	5 825 000
No pircējiem saņemtie avansi	21	5 503 605	3 039 662
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem		10 294 726	18 691 627
Parādi radniecīgajām sabiedrībām	20	2 444	1 041 397
Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	22	323 977	318 155
Pārējie kreditori	23	235 119	244 976
Nākamo periodu ieņēmumi	24	459 773	2 486 922
Uzkrātās saistības	25	1 870 428	3 891 431
Īstermiņa kreditori kopā:		31 592 730	44 057 797
Kreditori kopā:		80 364 859	90 302 082
<u>Pasīvu kopsumma</u>		<u>109 353 195</u>	<u>118 754 586</u>

Pielikums no 11. līdz 26. lappusei ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

Konsolidētais naudas plūsmas pārskats

	Pielikums	2019 Eur	2018 Eur
I. Pamatdarbības naudas plūsma			
Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa		321 786	2 322 680
<i>Korekcijas:</i>			
a) Pamatlīdzekļu vērtības samazinājuma korekcijas	10	239 398	156 522
b) Nemateriālo ieguldījumu vērtības samazinājuma korekcijas	9	8 063	7 900
c) Uzkrājumu veidošana	18	215 163	183 823
d) Zaudējumi no ārzemju valūtas kursu svārstībām	7	-	206
e) Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi		-	(284)
f) Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas	7	1 785 228	1 648 424
g) Peļņa no pamatlīdzekļu pārdošanas		(29 128)	(3 054)
		2 540 510	4 316 217
<i>Korekcijas:</i>			
- debitoru atlikumu (pieaugums)		13 666 837	(289 962)
- krājumu atlikumu samazinājums / (pieaugums)		(10 414 973)	5 853 883
- kreditoru atlikumu pieaugums		(9 986 877)	3 158 292
Bruto pamatdarbības naudas plūsma		(4 194 503)	13 038 430
Procentu maksājumi		(2 970 928)	(1 269 186)
Uzņēmumu ienākuma nodokļa maksājumi		(1 126)	(2 280)
Neto pamatdarbības naudas plūsma		(7 166 557)	11 766 964
II. Ieguldīšanas darbības naudas plūsma			
Pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu iegāde	9 / 10	(537 195)	(259 146)
Ieņēmumi no pamatlīdzekļu pārdošanas		47 025	15 554
Saņemtie procenti		-	284
Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma		(490 170)	(243 308)
III. Finansēšanas darbības naudas plūsma			
Saņemtie aizņēmumi		13 142 965	29 018 976
Izdevumi aizņēmumu atmaksāšanai		(12 029 951)	(18 628 363)
Izdevumi nomāta pamatlīdzekļa izpirkumam		(65 499)	(36 647)
Izmaksātās dividendes		-	(14 445 834)
Finansēšanas darbības neto naudas plūsma		1 047 515	(4 091 868)
Neto naudas un tās ekvivalentu palielinājums pārskata gadā		(6 609 212)	7 431 788
Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada sākumā	16	13 268 906	5 837 118
Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada beigās	16	6 659 694	13 268 906

Pielikums no 11. līdz 26. lappusei ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

Konsolidētais pašu kapitāla izmaiņu pārskats

	Uz mātes sabiedrības dalībnieku attiecināmā daļa			Nekontrolē - jošās līdzdalības daļa Eur	Kopā Eur
	Daļu kapitāls Eur	Nesadalītā peļņa Eur	Kopā Eur		
Atlikums 2017. gada 31. decembrī	21 343 077	13 386 487	34 729 564	4 602 432	39 331 996
Dividendes	-	(14 445 834)	(14 445 834)	-	(14 445 834)
Pārskata gada peļņa	-	2 342 501	2 342 501	(24 994)	2 317 507
Atlikums 2018. gada 31. decembrī	21 343 077	1 283 154	22 626 231	4 577 438	27 203 669
Pārskata gada peļņa	-	680 811	680 811	(360 142)	320 669
Atlikums 2019. gada 31. decembrī	21 343 077	1 963 965	23 307 042	4 217 296	27 524 338

Pielikums no 11. līdz 26. lappusei ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

Konsolidētā gada pārskata pielikums Grāmatvedības politika

(a) Informācija par Koncerna mātes sabiedrību

SIA „Merks” juridiskā adrese ir Skanstes iela 50, Rīga. Sabiedrība ir reģistrēta Komercreģistrā ar vienoto reģistrācijas numuru 4000 330 4295. Sabiedrības vienīgais dalībnieks ir tās mātes sabiedrība OU Merko Investments, juridiskā adrese ir Jarvevana tee 9g, Tallina, Harju apgabals, 11314, Igaunija. Koncerna galējā mātes sabiedrība ir AS Merko Ehitus, juridiskā adrese ir Jarvevana tee 9g, Tallina, Harju apgabals, 11314, Igaunija. Sabiedrības valdes priekšsēdētājs ir Oskars Ozoliņš un valdes loceklis ir Andris Bišmeistars. Sabiedrības revidents ir Zvērinātu revidentu komercsabiedrība PricewaterhouseCoopers SIA un atbildīgā zvērinātā revidente Terēze Labzova - Ceicāne.

(b) Informācija par Koncerna meitas sabiedrībām

Konsolidācijā iesaistītās meitas sabiedrības un līdzdalības daļa 2019. gada 31. decembrī:

SIA Merks Investīcijas (100%)

Reģistrācijas Nr. 40003657280
Skanstes iela 50, Rīga, LV-1013
Iekļauta koncernā no 15.12.2003

SIA Sporta Klubs Viesturdārzs (100%)

Reģistrācijas Nr. 40003025769
Skanstes iela 50, Rīga, LV-1013
Iekļauta koncernā no 24.12.2003

SIA Zaķusala Estates (75%)

Reģistrācijas Nr. 50003063391
Skanstes iela 50, Rīga, LV-1013
Iekļauta koncernā no 05.08.2014

SIA Ropažu priedes (100%)

Reģistrācijas Nr. 40003680893
Skanstes iela 50, Rīga, LV-1013
Iekļauta koncernā no 02.11.2004

Pilsabiedrība Merko – Merks

Līdzdalības daļa tiek noteikta katram līgumsabiedrības veiktajam būvniecības projektam atsevišķi
Reģistrācijas Nr. 40103158964
Skanstes iela 50, Rīga, LV-1013
Iekļauta koncernā no 20.03.2008

Pilsabiedrība Merks - Ostas Celtnieks (65%)

Reģistrācijas Nr. 40203036587
Skanstes iela 50, Rīga, LV-1013
Iekļauta koncernā no 05.12.2016

Pilsabiedrība Merks Merko Infra (100%)

Reģistrācijas Nr. 40203099116
Skanstes iela 50, Rīga, LV-1013
Iekļauta koncernā no 13.10.2017

(c) Konsolidētā finanšu pārskata sagatavošanas pamatnostādnes

Koncerna finanšu pārskats sagatavots saskaņā ar Latvijas Republikas likumiem “Par grāmatvedību” un “Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likumu”, balstoties uz darbības turpināšanas pieņēmumu. 2019. gada 31. decembrī Koncerna mātes sabiedrība atbilst lielas sabiedrības kategorijai.

Lai nodrošinātu Koncerna patiesu īpašumu novērtējumu bilancē atbilstoši to būtībai un izmantošanas mērķim, Koncerns ir izvēlējis izmantot ieguldījuma īpašumu uzskaiti Starptautiskos Finanšu Pārskatu Standartus, konkrēti 40. SGS “Ieguldījuma īpašumi”.

Konsolidētais finanšu pārskats ir sagatavots, balstoties uz sākotnējo izmaksu novērtēšanas principu, izņemot ieguldījuma īpašumus, kas novērtēti patiesajā vērtībā. Finanšu pārskatā par naudas vienību lietota Latvijas Republikas naudas vienība Euro (Eur). Finanšu pārskats aptver laika periodu no 2019. gada 1. janvāra līdz 31. decembrim.

Peļņas vai zaudējumu aprēķins klasificēts pēc izdevumu funkcijas. Naudas plūsmas pārskats sastādīts pēc netiešās metodes.

Koncerna mātes sabiedrības finanšu pārskats ir sagatavots atsevišķi.

Konsolidētā gada pārskata pielikums (turpinājums)**Grāmatvedības politika (turpinājums)****(c) Konsolidētā finanšu pārskata sagatavošanas pamatnostādnes (turpinājums)***Likviditāte*

2019. gada 31. decembrī Koncerna īstermiņa aktīvi pārsniedz īstermiņa saistības. Daļa no Koncerna īstermiņa aktīviem ietver dzīvokļus un citus pārdošanai paredzētus īpašumus, kuru realizācija īstermiņā par vēlamu cenu varētu būt apgrūtināta, tādejādi ietekmējot Koncerna īstermiņa likviditāti. Koncerna vadība uzskata, ka krājumu vērtība 2019. gada 31. decembrī bilancē ir atbilstoša pašreizējai tirgus situācijai un Koncerns spēs realizēt krājumus pārskatāmā laika periodā.

(d) Neto apgrozījums un būvniecības līgumu uzskaitē

Neto apgrozījumā iekļauti ieņēmumi no būvniecības līgumiem un nekustamā īpašuma pārdošanas, atskaitot piešķirtās atlaides un pievienotās vērtības nodokli.

Būvniecības līgumu uzskaitē tiek izmantota līgumu procentuālās izpildes metode. Saskaņā ar šo metodi peļņas vai zaudējumu aprēķinā tiek atzīti nepabeigto būvniecības līgumu ieņēmumi un izdevumi proporcionāli pabeigto darbu apjomam (līguma izpildes pakāpei). Katra līguma izpildes pakāpe tiek novērtēta, attiecinot līdz bilances datumam uzkrātās līguma izmaksas pret kopējām paredzētajām šī līguma izmaksām. Būvniecības līguma izmaksas tiek noteiktas, ņemot vērā visas tiešās un netiešās izmaksas, kas saistītas ar līguma izpildi.

Koncerns uzrāda atsevišķi kā aktīvu bruto summu, kas saņemama no pasūtītājiem attiecībā uz visiem nepabeigtiem līgumiem, kur radušos izmaksu un atzītās peļņas kopsumma (no kuras atskaitīti atzītie zaudējumi) pārsniedz izrakstīto rēķinu par padarīto līgumdarbu kopējo summu. Bilancē atbilstošā summa tiek uzrādīta aktīva postenī "Citi debitori" kā par būvniecības līgumiem saņemamās summas. Koncerns uzrāda atsevišķi kā saistības bruto summu, ko tas ir parādā pasūtītājiem attiecībā uz visiem nepabeigtiem līgumiem, kur izrakstīto rēķinu par padarīto līgumdarbu kopējā summa pārsniedz radušos izmaksu un atzītās peļņas kopsummu (no kuras atskaitīti atzītie zaudējumi). Bilancē atbilstošā summa tiek uzrādīta īstermiņa saistību postenī "Nākamo periodu ieņēmumi" kā saistības pret pasūtītāju par būvniecības līgumiem.

Būvniecības projektu izmaksas, kuras visticamāk nebūs atgūstamas, tiek atzītas kā izdevumi periodā, kurā tās radušās.

Nekustamā īpašuma pārdošanas ieņēmumi tiek atzīti brīdī, kad visi ar īpašumu saistītie riski un ieguvumi tiek nodoti tā pircējam.

(e) Pamatlīdzekļi un nemateriālie ieguldījumi

Nemateriālie ieguldījumi un pamatlīdzekļi ir uzrādīti iegādes vērtībā, atskaitot uzkrāto nolietojumu un uzkrāto vērtības samazinājumu. Iegādes vērtībā tiek iekļautas izmaksas, kas tieši saistītas ar nemateriālā ieguldījuma vai pamatlīdzekļa iegādi.

Gadījumos, kad kāda nemateriālā ieguldījuma vai pamatlīdzekļa bilances vērtība ir augstāka par tā atgūstamo vērtību, attiecīgā nemateriālā ieguldījuma vai pamatlīdzekļa vērtība tiek nekavējoties norakstīta līdz tā atgūstamai vērtībai. Atgūstamā vērtība ir augstākā no attiecīgā nemateriālā ieguldījuma vai pamatlīdzekļa patiesās vērtības, atskaitot pārdošanas izmaksas, vai lietošanas vērtības.

Konsolidētā gada pārskata pielikums (turpinājums)**Grāmatvedības politika (turpinājums)****(e) Pamatlīdzekļi un nemateriālie ieguldījumi (turpinājums)**

Turpmākās izmaksas tiek iekļautas aktīva bilances vērtībā vai atzītas kā atsevišķs aktīvs tikai, kad pastāv liela varbūtība, ka ar šo posteni saistītie nākotnes saimnieciskie labumi ieplūdis Sabiedrībā un šī posteņa izmaksas var ticami noteikt. Šādas izmaksas tiek norakstītas attiecīgā pamatlīdzekļa atlikušajā lietderīgās lietošanas periodā. Kapitalizējot uzstādītās rezerves daļas izmaksas, nomainītās daļas atlikusī vērtība tiek norakstīta peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

Kā pamatlīdzekļi tiek uzskaitīti materiālie aktīvi, kas iegādāti ilgtermiņa izmantošanai Sabiedrībā.

Nolietojums tiek aprēķināts pēc lineārās metodes attiecīgo nemateriālo ieguldījumu un pamatlīdzekļu lietderīgās izmantošanas periodā, lai norakstītu nemateriālā ieguldījuma un pamatlīdzekļa iegādes vai pārvērtēšanas vērtību līdz tā aplēstajai atlikušajai vērtībai lietderīgās izmantošanas perioda beigās, izmantojot šādas vadības noteiktās likmes:

	% gadā
Transporta līdzekļi	20.0
Pārējie pamatlīdzekļi	20.0
Datori un datu uzkrāšanas iekārtas	33.3
Zemes gabaliem nolietojums netiek aprēķināts.	

Pamatlīdzekļu tekošā remonta un uzturēšanas izmaksas tiek iekļautas tā perioda peļņas vai zaudējumu aprēķinā, kurā tās ir radušās.

Nomāto pamatlīdzekļu kapitālā remonta izmaksas tiek norakstītas pēc lineārās metodes īsākajā no kapitālo uzlabojumu lietderīgās lietošanas laika un nomas perioda.

Peļņa vai zaudējumi no pamatlīdzekļu izslēgšanas tiek aprēķināti kā starpība starp pamatlīdzekļa bilances vērtību un pārdošanas rezultātā gūtajiem ieņēmumiem un iekļauti tā perioda peļņas vai zaudējumu aprēķinā, kurā tie radušies.

(f) Krājumi

Krājumos tiek uzskaitīti pārdošanai paredzētie nekustamie īpašumi zemākajā no to iegādes un būvniecības izmaksu vai neto pārdošanas vērtības.

Neto pārdošanas vērtība ir normālas Koncerna darbības gaitā noteiktā krājumu pārdošanas cena, atskaitot krājumu pabeigšanas un pārdošanas izmaksas. Gadījumos, kad krājumu neto pārdošanas vērtība ir zemāka par to iegādes un būvniecības izmaksām, šiem krājumiem tiek izveidoti uzkrājumi to vērtības samazināšanai līdz neto pārdošanas vērtībai.

(g) Debitori

Debitoru parādi bilancē tiek uzrādīti iegādes vērtībā, atskaitot uzkrājumus nedrošiem parādiem. Uzkrājumi nedrošiem parādiem tiek veidoti gadījumos, kad pastāv objektīvi pierādījumi tam, ka Koncerns nevarēs saņemt debitoru parādus pilnā vērtībā atbilstoši sākotnēji noteiktajiem atmaksas termiņiem. Uzkrājumu apjoms ir starpība starp debitoru parādu uzskaites summu un to atgūstamo vērtību. Uzkrājumu summa tiek iekļauta peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

(h) Nauda un naudas ekvivalenti

Nauda un naudas ekvivalenti sastāv no tekošo bankas kontu atlikumiem.

Konsolidētā gada pārskata pielikums (turpinājums)**Grāmatvedības politika (turpinājums)****(i) Konsolidācija**

Koncerna meitas sabiedrības ir sabiedrības, kurā Koncerna mātes sabiedrība ir ieguvusi izšķirošu ietekmi. Meitas sabiedrību finanšu pārskati tiek konsolidēti, izmantojot iegādes metodi, un konsolidācija tiek veikta no iegādes datuma.

Meitas sabiedrību finanšu pārskats ir konsolidēts Koncerna finanšu pārskatā, apvienojot attiecīgus aktīvu, saistību, ieņēmumu un izdevumu posteņus. Konsolidētā finanšu pārskata sagatavošanas gaitā ir izslēgti Koncernā ietilpstošo sabiedrību savstarpējie bilances atlikumi, peļņas vai zaudējumu aprēķinā atspoguļotie darījumi, kā arī nerealizētā peļņa vai zaudējumi no savstarpējiem darījumiem.

(j) Konsolidācijas starpība

Iegādes izmaksās tiek iekļauta atsavināto aktīvu patiesā vērtība, emitētās daļas, radušās vai iespējamās saistības iegādes brīdī un uz iegādi attiecināmās izmaksas. Iegūtie identificējamie aktīvi, saistības un iespējamās saistības tiek sākotnēji novērtētas to patiesajā vērtībā iegādes brīdī, neatkarīgi no mazākuma akcionāru daļas apjoma. Iegādes izmaksu pārsvars pār Koncerna iegūtās neto aktīvu daļas patieso vērtību tiek uzskaitīts kā konsolidācijas starpība.

Konsolidācijas starpība atspoguļo starpību starp Koncerna meitas un asociēto sabiedrību iegādes izmaksām un Koncerna daļas iegādāto Koncerna meitas un asociēto sabiedrību pašu kapitālā patieso vērtību iegādes brīdī.

Konsolidācijas starpība, kas rodas meitas sabiedrību iegādes rezultātā, tiek atspoguļota nemateriālo aktīvu sastāvā. Konsolidācijas starpība, kas rodas asociēto sabiedrību iegādes rezultātā, tiek ietverta attiecīgā ieguldījuma sastāvā. Pozitīvās konsolidācijas starpības uzskaites vērtība tiek pārskatīta katru gadu un, ja nepieciešams, norakstīta kā pastāvīga vērtības samazināšanās līdz tās atgūstamajai vērtībai. Turpmākajos gados iepriekš atzītā pastāvīgā vērtības samazināšanās summa netiek reversēta. Peļņa vai zaudējumi no sabiedrības izslēgšanas iekļauj pozitīvo konsolidācijas starpības bilances vērtību, kas radās, iegādājoties attiecīgo sabiedrību.

(k) Finanšu noma - Koncerns ir nomnieks

Aktīvu noma, saskaņā ar kuru Koncerns pārņem būtībā visus īpašumtiesībām raksturīgos riskus un atdevi, tiek klasificēta kā finanšu noma. Finanšu noma tiek kapitalizēta nomas uzsākšanas datumā zemākajā no nomātā aktīva patiesās vērtības vai minimālo nomas maksājumu tagadnes vērtības. Nomas procentu maksājumi tiek ietverti perioda peļņas vai zaudējumu aprēķinā, lai tie atspoguļotu konstantu likmi attiecībā uz nomas saistību atlikumu.

(l) Operatīvā noma - Koncerns ir nomnieks

Noma, kurā iznomātājs patur nozīmīgu daļu no īpašumtiesībām raksturīgajiem riskiem un atbildības, tiek klasificēta kā operatīvā noma. Nomā maksājumi un priekšapmaksas maksājumi par nomu (atskaitot no iznomātāja saņemtus finansiālos stimulus) tiek iekļauti peļņas vai zaudējumu aprēķinā pēc lineārās metodes nomas perioda laikā.

Konsolidētā gada pārskata pielikums (turpinājums)**Grāmatvedības politika (turpinājums)****(m) Nodokļi**

Pārskata gada uzņēmumu ienākuma nodokļa izmaksas ir iekļautas konsolidētajā finanšu pārskatā, pamatojoties uz vadības saskaņā ar Latvijas Republikas nodokļu likumdošanu veiktajiem aprēķiniem atsevišķi katrai Koncerna sabiedrībai.

Uzņēmumu ienākuma nodoklis tiek aprēķināts par sadalīto peļņu (20/80 no neto summas, kas izmaksājama dalībniekiem). Uzņēmuma nodoklis par sadalīto peļņu tiek atzīts brīdī, kad Sabiedrības dalībnieki pieņem lēmumu par peļņas sadali.

Koncerna sabiedrības aprēķina un maksā uzņēmumu ienākuma nodokli arī par nosacīti sadalīto peļņu (20/80 no aprēķinātās ar nodokli apliekamās bāzes), tajā iekļaujot likumā noteiktos apliekamus objektus, piemēram, ar saimniecisko darbību nesaistītas izmaksas, uzkrātās nedrošo debitoru parādu summas un aizdevumus saistītām personām, ja tie atbilst Uzņēmumu ienākuma nodokļa likumā minētiem kritērijiem, kā arī citas izmaksas, kas pārsniedz atskaitīšanai paredzētos likumā noteiktos robežlielumus. Uzņēmumu ienākuma nodoklis par nosacīti sadalīto peļņu tiek atzīts peļņas vai zaudējumu aprēķinā tajā gadā, kad tas radies. Uzņēmumu ienākuma nodoklis par sadalīto peļņu un uzņēmumu ienākuma nodoklis par nosacīti sadalīto peļņu tiek uzrādīts peļņas vai zaudējumu aprēķina rindā "Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata gadu", atšifrējot nodokļa summas sastāvu finanšu pārskata pielikumā.

(n) Uzkrājumi

Uzkrājumi tiek atzīti, ja Koncernam ir pagātnes notikumu rezultātā radies pašreizējs juridisks vai prakses radīts pienākums, pastāv liela varbūtība, ka pienākuma nokārtošanai būs nepieciešama saimniecisko labumu aizplūšana un summu var ticami aplēst.

(o) Uzkrājumi garantijas saistībām

Uzkrājumi būvniecības līgumu garantijas saistībām ir aprēķināti, pamatojoties uz faktisko šādu izmaksu apjomu iepriekšējos periodos, izpildīto būvniecības darbu apjomu, kā arī ņemot vērā apakšuzņēmēju saistības pret Sabiedrību garantijas perioda laikā, kas nodrošinātas ar apakšuzņēmēju iesniegtajām bankas garantijām vai apdrošināšanas polisēm, kas ir spēkā garantijas perioda laikā.

(p) Uzkrātās neizmantoto atvaļinājumu izmaksas

Uzkrāto neizmantoto atvaļinājumu izmaksu summa tiek aprēķināta, ņemot vērā pārskata gada beigās uzkrāto neizmantoto atvaļinājuma dienu skaitu un darbinieku atalgojumu mēnesī, kā arī uz aprēķināto summu attiecināmās sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas.

(r) Aizdevumi

Aizdevumi tiek atzīti brīdī, kad nauda tiek izsniegta aizņēmējiem. Aizdevumus beidz atzīt, kad tiesības saņemt naudu no finanšu aktīviem ir beigušās vai ir nodotas kādam citam un kad Koncerns ir nodevis būtībā visus īpašumtiesībām raksturīgos riskus un atdevi. Aizdevumi sākotnēji tiek uzrādīti iegādes vērtībā. Pēc sākotnējās atzīšanas aizdevumus uzrāda atgūstamajā vērtībā.

(s) Aizņēmumi

Sākotnēji aizņēmumi tiek atzīti saņemto naudas līdzekļu apjomā, atskaitot ar aizņēmumu saņemšanu saistītās izmaksas. Turpmākajos periodos aizņēmumi tiek uzrādīti amortizētajā iegādes vērtībā, kura tiek noteikta, izmantojot aizņēmuma 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 aprēķinā vai saskaņā ar pamatlīdzekļu uzskaites politiku kapitalizēta nepabeigtās celtniecības objektu sastāvā aizņēmuma perioda laikā.

Konsolidētā gada pārskata pielikums (turpinājums)
Grāmatvedības politika (turpinājums)**(t) Aizņēmumu izmaksu un citu izmaksu kapitalizācija**

Pamatlīdzekļu, krājumu un ieguldījuma īpašumu sastāvā iekļauto nepabeigtās celtniecības objektu sākotnējā vērtība tiek palielināta par šo objektu izveidošanai izmantoto aizņēmumu procentiem un citām tiešajām izmaksām, kas radušās saistībā ar attiecīgo objektu līdz jaunizveidotā objekta nodošanai ekspluatācijā. Attiecīgā pamatlīdzekļa objekta sākotnējā vērtība netiek palielināta par objekta izveidošanai izmantoto aizņēmumu procentiem periodos, kad netiek veikti aktīvi nepabeigtās celtniecības objekta attīstības darbi.

(u) Saistītās puses

Par saistītajām pusēm tiek uzskatīti Koncerna dalībnieki, Valdes locekļi, Padomes locekļi, viņu tuvi ģimenes locekļi un sabiedrības, kurās minētajām personām ir kontrole vai būtiska ietekme.

(v) Ieguldījuma īpašumi

Ieguldījuma īpašumi ir aktīvi, kas tiek turēti nomas maksas nopelnīšanai vai kapitāla vērtības palielināšanai vai abos nolūkos. Koncerns izvēlās vērtības atzīšanai patiesās vērtības modeli, visus ieguldījuma īpašumus novērtē patiesajā vērtībā. Ieguldījuma īpašuma patieso vērtību atspoguļo pēc tirgus stāvokļa bilances datumā. Peļņu vai zaudējumus, kas rodas no ieguldījuma īpašuma patiesās vērtības izmaiņām, iekļauj peļņas vai zaudējumu aprēķinā periodā, kurā tie radušies. Pārklasifikācijai no krājumiem uz ieguldījuma īpašumiem, kas tiks uzrādīti patiesajā vērtībā, starpību starp ieguldījuma īpašuma patieso vērtību šajā datumā un tā iepriekšējo bilances vērtību atzīst perioda peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

Konsolidētā gada pārskata pielikums (turpinājums)
Paskaidrojumi konsolidētā peļņas vai zaudējumu aprēķina posteņiem

	2019	2018
	Eur	Eur
1) Neto apgrozījums		
Ieņēmumi no vispārējās būvniecības līgumiem (Pēc NACE 41.20)	86 598 304	146 657 058
Ieņēmumi no dzīvokļu īpašumu pārdošanas (Pēc NACE 68.10)	6 038 843	10 707 300
Citi ieņēmumi	137 098	120 683
	<u>92 774 245</u>	<u>157 485 041</u>
Koncerna ieņēmumi gūti tikai Latvijas Republikas teritorijā.		
2) Pārdotās produkcijas ražošanas izmaksas		
Apakšuzņēmēju sniegto pakalpojumu izmaksas	(58 294 922)	(103 470 959)
Pārdoto dzīvokļu īpašumu pašizmaksa	(5 064 782)	(9 288 831)
Materiālu izmaksas	(15 728 865)	(25 186 921)
Darba alga	(1 815 999)	(2 402 303)
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	(437 639)	(579 044)
Bankas galvojumu izmaksas	(379 017)	(245 400)
Pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu nolietojums	(98 938)	(75 068)
Pārējās ar būvniecības darbu veikšanu saistītās izmaksas	(5 534 072)	(8 881 917)
	<u>(87 354 234)</u>	<u>(150 130 443)</u>
3) Pārdošanas izmaksas		
Darba alga	(407 258)	(306 303)
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	(85 276)	(62 272)
Pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu nolietojums	(18 754)	(13 245)
Reklāmas izmaksas	(179 103)	(158 859)
Reprezentācijas izmaksas	(22 388)	(19 197)
Būvniecības piedāvājumu sagatavošanas izmaksas	(6 359)	(7 923)
Pārējās ar pārdošanu saistītās izmaksas	(56 325)	(48 080)
	<u>(775 463)</u>	<u>(615 879)</u>

Konsolidētā gada pārskata pielikums (turpinājums)**Paskaidrojumi konsolidētā peļņas vai zaudējumu aprēķina posteņiem (turpinājums)**

4) Administrācijas izmaksas	2019	2018
	Eur	Eur
Darba alga	(905 224)	(1 072 051)
Nekustamā īpašuma nodoklis	(334 388)	(426 435)
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	(198 962)	(200 720)
Profesionālo pakalpojumu izmaksas	(93 318)	(107 539)
Biroja izmaksas	(163 080)	(170 087)
Pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu nolietojums	(129 768)	(76 108)
Kancelejas preces un biroja tehnikas izmaksas	(88 134)	(79 494)
Juridisko pakalpojumu izmaksas	(51 504)	(39 463)
Transporta izmaksas	(65 563)	(75 924)
Apdrošināšanas izmaksas	(66 952)	(57 393)
Bankas pakalpojumu izmaksas	(30 959)	(20 521)
Revīzijas izmaksas	(33 379)	(26 724)
Sakaru izmaksas	(25 740)	(23 251)
Komandējuma izmaksas	(32 633)	(20 065)
Darbinieku apmācības izmaksas	(19 436)	(7 741)
Citas izmaksas	(175 499)	(157 375)
Uzkrātās neizmantoto atvaļinājumu izmaksas	(14 895)	(85 697)
Uzkrājumi tiesas prāvai	(201 820)	-
	<u>(2 631 254)</u>	<u>(2 646 588)</u>
5) Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi		
Neto peļņa no pamatlīdzekļu pārdošanas	29 128	3 054
Citi ieņēmumi	97 880	88 921
	<u>127 008</u>	<u>91 975</u>
6) Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas		
Uzkrājumi nedrošiem parādiem	(32 586)	(209 973)
Soda naudas	(702)	(3 107)
	<u>(33 288)</u>	<u>(213 080)</u>
7) Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas		
Procenti par radniecīgās sabiedrības aizdevumu	(1 572 307)	(1 394 013)
Procenti par banku aizņēmumiem	(206 155)	(254 411)
Zaudējumi no ārvalstu valūtas pirkšanas un pārdošanas	-	(206)
Finanšu nomas procentu maksājumi	(6 766)	-
	<u>1 785 228</u>	<u>1 648 630</u>
8) Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata gadu		
Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata gadu	(1 117)	(3 206)
Uzņēmumu ienākuma nodoklis par iepriekšējo pārskata gadu	-	(1 967)
	<u>(1 117)</u>	<u>(5 173)</u>

Konsolidētā gada pārskata pielikums (turpinājums)
Paskaidrojumi konsolidētās bilances posteņiem

9) Nemateriālie ieguldījumi

	Koncesijas, patenti, licences, preču zīmes un tamlīdzīgas tiesības Eur
Sākotnējā vērtība	
31.12.2018.	172 853
Iegādāts pārskata gadā	3 408
31.12.2019.	176 261
Nolietojums	
31.12.2018.	(162 922)
Aprēķināts pārskatā gadā	(8 063)
31.12.2019.	(170 985)
Atlikusī bilances vērtība 31.12.2018.	9 931
Atlikusī bilances vērtība 31.12.2019.	5 276

10) Pamatlīdzekļi un ieguldījuma īpašumi

	Ieguldījuma īpašumi	Ilgtermiņa ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos	Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs	Kopā
	Eur	Eur	Eur	Eur
Sākotnējā vērtība				
31.12.2018.	28 041 448	7 134	1 689 342	29 737 924
Iegādāts pārskata gadā	402 000	-	173 486	575 486
Kapitalizētās attīstības izmaksas	7 540	-	-	7 540
Izslēgts	-	-	(190 686)	(190 686)
31.12.2019.	28 450 988	7 134	1 672 142	30 130 264
Nolietojums				
31.12.2018.	(283 626)	(2 735)	(1 120 818)	(1 407 179)
Aprēķināts pārskata gadā	(47 525)	(1 427)	(189 519)	(238 471)
Izslēgts	-	-	171 861	171 861
31.12.2019.	(331 151)	(4 162)	(1 138 476)	(1 473 789)
Atlikusī bilances vērtība 31.12.2018.	27 757 822	4 399	568 524	28 330 745
Atlikusī bilances vērtība 31.12.2019.	28 119 837	2 972	533 666	28 656 475

Daļa no posteņi „Krājumi” un “Ieguldījuma īpašumi” iekļautajiem nekustamajiem īpašumiem ar kopējo bilances vērtību Eur 35 497 745 (31.12.2018: Eur 27 498 538) kalpo kā nodrošinājums A/S Swedbank izsniegtajiem kredītiem un daļa ir kā nodrošinājums OP Corporate Bank Plc Latvijas filiāle ar bilances vērtību Eur 12 883 368 (31.12.2018: Eur 9 228 675)

Konsolidētā gada pārskata pielikums (turpinājums)
Paskaidrojumi konsolidētās bilances posteņiem (turpinājums)

11) Ieguldījuma īpašumi

Pārskata gada sākumā ieguldījuma īpašumu sastāvā galvenokārt bija 13 nekustamie īpašumi, kas atrodas Rīgā, Skanstes un Arēnas ielā. Šo nekustamo īpašumu tirgus vērtības tika noteiktas balstoties uz ārēja, neatkarīga vērtētāja "Latio" vērtējumu 2017. gada decembrī, kas arī tika ņemts par pamatu, lai noteiktu šo zemes gabalu uzskaites vērtību grāmatvedības datos. Koncerna vadība veica īpašumu iekšējo novērtēšanu 2019. gada beigās un konstatēja, ka ieguldījuma īpašumu patiesā vērtība nav būtiski mainījusies.

Pārskata gadā Koncerns iegādājās vēl vienu zemes gabalu Skanstes ielas apkaimē vērtībā 402 000 Eur, kurš arī tiek iekļauts ieguldījumu īpašumu sastāvā, pieņemot, ka tā iegādes vērtība atbilst tā patiesajai vērtībai.

Ieguldījuma īpašumu kustības pārskatu skatīt pielikumā nr. 10.

12) Krājumi

Krājumu sastāvā atspoguļoti pārdošanai paredzētie nekustamie īpašumi – zemes gabali, kā arī ar to attīstīšanu saistītās uzkrātās projektēšanas un būvniecības izmaksas, kā arī pabeigti vai celtniecības stadijā esoši dzīvokļi.

Daļa no posteņi „Krājumi” un „Ieguldījuma īpašumi” iekļautajiem nekustamajiem īpašumiem ar kopējo bilances vērtību Eur 35 497 745 (31.12.2018: Eur 27 498 538) kalpo kā nodrošinājums A/S Swedbank izsniegtajiem kredītiem un daļa ir kā nodrošinājums OP Corporate Bank Plc Latvijas filiāle ar bilances vērtību Eur 12 883 368 (31.12.2018: Eur 9 228 675).

13) Pircēju un pasūtītāju parādi

	31.12.2019.	31.12.2018.
	Eur	Eur
Pircēju un pasūtītāju parādi uzskaites vērtībā	7 828 766	18 328 777
Uzkrājumi pircēju un pasūtītāju parādiem	(46 570)	(21 481)
	<u>7 782 196</u>	<u>18 307 296</u>

14) Citi debitori

No būvniecības līgumiem saņemamās summas	7 978 549	6 178 876
Pievienotās vērtības nodokļa pārmaxsa	91 337	232 936
Pievienotās vērtības nodoklis par neapmaksātajiem rēķiniem	5 946	7 674
Nekustamā īpašuma nodokļa pārmaxsa par zemi	811	-
	<u>8 076 643</u>	<u>6 419 486</u>

Nepabeigtie būvniecības līgumi:

Kopējās līgumu izmaksas un līdz bilances datumam atzītā peļņa (atskaitot zaudējumus)	270 362 352	190 094 876
Par līgumiem izsniegtie rēķini	(262 839 911)	(186 195 447)
	<u>7 522 442</u>	<u>3 899 429</u>

Tai skaitā:

No līgumiem saņemamās summas (bruto)	7 982 216	6 386 351
No līgumiem izrietošās saistības	(459 773)	(2 486 922)

No līgumiem izrietošās saistības atspoguļotas posteņi “Nākamo periodu ieņēmumi” (24. paskaidrojums).

Konsolidētā gada pārskata pielikums (turpinājums)
Paskaidrojumi konsolidētās bilances posteņiem (turpinājums)

15) Nākamo periodu izmaksas

	31.12.2019.	31.12.2018.
	Eur	Eur
Būvniecības darbu apdrošināšanas izmaksas	51 669	87 931
Automašīnu nomas pirmā iemaksa	26 772	55 679
Darbinieku apdrošināšanas izmaksas	28 380	36 829
Samaksāta biedru nauda	12 000	25 370
Automašīnu apdrošināšana	8 883	-
Datorprogrammas apkalpošana maksa	4 788	1 738
Abonēšanas izmaksas	86	624
Citi	1 912	7 585
	<u>134 490</u>	<u>215 756</u>

16) Nauda

Nauda norēķinu kontā	<u>6 659 694</u>	<u>13 268 906</u>
----------------------	-------------------------	--------------------------

17) Pamatkapitāls un dividendes

2019. gada 31. decembrī Koncerna mātes sabiedrības reģistrētais un pilnībā apmaksātais pamatkapitāls EUR 21 343 077 sastāv no 21 343 077 parastajām daļām ar EUR 1 nominālvērtību katra un tas pieder Igaunijas sabiedrībai OU Merko Investments 100% apmērā.

18) Citi uzkrājumi

	Uzkrājums būvniecības līgumu garantijas darbiem	Uzkrājums paredzamām tiesas prāvām un citiem izdevumiem	Kopā
	Eur	Eur	Eur
2018. gada 31. decembrī	1 128 835	120 000	1 248 835
Palielinājums	133 343	81 820	215 163
2019. gada 31. decembrī	<u>1 262 178</u>	<u>201 820</u>	<u>1 463 998</u>

Uzkrājumi būvniecības līgumu garantijas darbiem tiek veikti, pamatojoties uz Koncerna saistībām garantijas perioda laikā. Saskaņā ar būvniecības līgumiem garantijas periods ir no 2 līdz 10 gadiem pēc objekta nodošanas.

Konsolidētā gada pārskata pielikums (turpinājums)
Paskaidrojumi konsolidētās bilances posteņiem (turpinājums)

19) Aizņēmumi no kredītiestādēm

	31.12.2019.	31.12.2018.
	Eur	Eur
Ilgtermiņa aizņēmumi		
A/S Swedbank Arēna Rīga aizņēmums	-	4 454 694
Aizņēmums no OP bankas zemes iegādei Rūpniecības ielā	-	2 870 000
Aizņēmums no OP bankas Gaiļezera nami I kārtai	-	1 006 323
A/S Swedbank Gaiļezera nami II kārtas būvniecībai (a)	5 785 000	-
OP bankas Rūpniecības 25 būvniecībai (b)	5 100 000	-
	10 885 000	8 331 017
Īstermiņa aizņēmumi		
OP bankas overdrafts (c)	5 577 964	8 518 627
A/S Swedbank Arēna Rīga kredīts (d)	4 454 694	-
OP bankas zemes iegādei Rūpniecības ielā (e)	2 870 000	-
	12 902 658	8 518 627

- (a) Aizņēmums no AS Swedbank paredzēts Gaiļezera Nami II būvniecībai. Tā izmantošanai noteiktā gada procentu likme ir 6M Euribor + 2.3% un pēdējais atmaksas termiņš ir 30.01.2022. Kredīta nodrošinājums ir pārdošanai paredzēta nekustamā īpašuma hipotēka (skatīt 12. paskaidrojumu). Aizņēmuma atmaksas grafiks ir saistīts ar ieķīlāto nekustamo īpašumu pārdošanu.
- (b) Aizņēmums no OP Corporate Bank Plc Latvijas filiāle paredzēts Rūpniecības ielas 25 būvniecībai. Tā izmantošanai noteiktā gada procentu likme ir 6M Euribor + 1,6% un pēdējais atmaksas termiņš ir 19.02.2022. Kredīta nodrošinājums ir pārdošanai paredzēta nekustamā īpašuma hipotēka (skatīt 12. paskaidrojumu) un Koncerna mātes uzņēmuma galvojums EUR 4 037 500 apmērā. Aizņēmuma atmaksas grafiks ir saistīts ar ieķīlāto nekustamo īpašumu pārdošanu.
- (c) Noslēgts overdrafta līgums ar OP Corporate Bank Plc Latvijas filiāle, kas paredzēts Sabiedrības apgrozāmo līdzekļu finansēšanai. Overdrafta līguma maksimālā summa ir EUR 10 000 000, izmantotās aizņēmuma daļas gada procentu likme 6M Euribor + 1,3% ar pēdējo atmaksas termiņu 30.04.2020. Overdrafta nodrošinājums ir Koncerna mātes uzņēmuma galvojums EUR 5 000 000 apmērā.
- (d) Aizņēmums no AS Swedbank paredzēts Arēna Rīga projekta īstenošanai. Tā izmantošanai noteiktā gada procentu likme ir 6M Euribor + 2.3% un pēdējais atmaksas termiņš ir 30.10.2020. Kredīta nodrošinājums ir pārdošanai paredzēta nekustamā īpašuma hipotēka (skatīt 12. paskaidrojumu) un Koncerna mātes uzņēmuma galvojums EUR 13 750 000 apmērā.
- (e) Aizņēmums no OP Corporate Bank Plc Latvijas filiāle paredzēts Rūpniecības ielas projekta zemes iegādei. Tā izmantošanai noteiktā gada procentu likme ir 6M Euribor + 1,25% un pēdējais atmaksas termiņš ir 01.05.2020. Kredīta nodrošinājums ir pārdošanai paredzēta nekustamā īpašuma hipotēka (skatīt 12. paskaidrojumu) un Koncerna mātes uzņēmuma galvojums EUR 2 870 000 apmērā.

20) Parādi radniecīgajām sabiedrībām

	31.12.2019.	31.12.2018.
	Eur	Eur
Ilgtermiņa parādi:		
AS Merko Ehitus - aizņēmums	37 693 977	37 693 977
Īstermiņa parādi:		
AS Merko Ehitus – par aizņēmuma procentiem	-	1 040 650
Parāds SIA SBC 08 un SBC10 par pakalpojumiem	2 444	-
AS Merko Infra filiāle par pakalpojumiem	-	747
	2 444	1 041 397

Ir noslēgti trīs aizņēmuma līgumi ar AS Merko Ehitus:

- Aizdevums noslēgts 21.11.2014 ar izsniegto aizdevuma summu 22 435 000 Eur, kuram aizdevuma likme noteikta 12M Euribor + 4% gadā un aizdevuma beigu termiņš ir 15.01.2023.
- Aizdevums noslēgts nr. 2018-04/1 no 26.04.2018 ar izsniegto aizdevuma summu 14 445 834 Eur, kuram aizdevuma likme noteikta 12M Euribor + 4% gadā un aizdevuma beigu termiņš ir 15.01.2023.

Konsolidētā gada pārskata pielikums (turpinājums)
Paskaidrojumi konsolidētās bilances posteņiem (turpinājums)

20) Parādi radniecīgajām sabiedrībām (turpinājums)

- Aizdevums noslēgts nr. 2018-04/2 no 26.04.2018 ar izsniegto aizdevuma summu 813 143 Eur, kuram aizdevuma likme noteikta 12M Euribor + 4% gadā un aizdevuma beigu termiņš ir 26.04.2021.

21) No pircējiem saņemtie avansi

	31.12.2019.	31.12.2018.
	Eur	Eur
Par būvniecības līgumiem saņemtie avansa maksājumi	4 611 913	3 025 762
Par dzīvokļu īpašumu pārdošanu saņemtā rokasnauda	891 692	13 900
	<u>5 503 605</u>	<u>3 039 662</u>

22) Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas

Pievienotās vērtības nodoklis	182 706	-
Sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	92 293	191 527
Iedzīvotāju ienākuma nodoklis	47 729	105 256
Nekustamā īpašuma nodoklis	-	18 974
Dabas resursu nodoklis	94	1 227
Uzņēmējdarbības riska valsts nodeva	38	45
Uzņēmumu ienākuma nodoklis	1 117	1 126
	<u>323 977</u>	<u>318 155</u>

23) Pārējie kreditori

Ilgtermiņa pārējie kreditori:

Līzings ilgtermiņa daļa	<u>193 152</u>	<u>219 291</u>
-------------------------	-----------------------	-----------------------

Īstermiņa pārējie kreditori:

Līzings īstermiņa daļa	63 912	54 034
Parādi personālam	464	425
Norēķini par darba algu	170 743	190 517
	<u>235 119</u>	<u>244 976</u>

24) Nākamo periodu ieņēmumi

No būvniecības līgumiem izrietošās saistības pret pasūtītājiem*	<u>459 773</u>	<u>2 486 922</u>
---	-----------------------	-------------------------

* Skatīt 14. paskaidrojumu.

25) Uzkrātās saistības

Uzkrātās izmaksas par veiktajiem būvniecības darbiem	1 033 782	3 047 274
Uzkrātās neizmanto atvaļinājumu izmaksas	468 840	453 945
Uzkrātā riska komisija par bankas galvojumiem	173 483	113 303
Uzkrātās saistības prēmijām	159 974	254 118
Uzkrātās revīzijas izmaksas	26 100	12 750
Uzkrātie procenti par bankas aizdevumu	3 601	10 041
Citas uzkrātās izmaksas	4 648	-
	<u>1 870 428</u>	<u>3 891 431</u>

Konsolidētā gada pārskata pielikums (turpinājums)**Cita informācija****26) Koncerna mātes sabiedrībā nodarbināto personu vidējais skaits**

	2019	2018
Valdes locekļi	2	2
Padomes locekļi	1	-
Pārējie darbinieki	109	120
	<u>112</u>	<u>122</u>

27) Vadības atalgojums

	2019	2018
	Eur	Eur
Valdes locekļi		
Darba samaksa	258 854	249 422
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	62 358	60 086
	<u>321 212</u>	<u>309 508</u>
Padomes locekļi		
Darba samaksa	82 383	-
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	19 846	-
	<u>102 229</u>	<u>-</u>

28) Ārpusbilances saistības, iekļātie aktīvi, iespējamās saistības**Bankas garantijas**

Saskaņā ar būvniecības līgumiem, būvniecības darbu pasūtītājiem ir izsniegtas bankas garantijas, kuru kopējā summa pārskata gada beigās bija Eur 21 867 454 (31.12.2018: Eur 34 566 724). Attiecībā uz būvniecības līgumiem bankas garantijas ir spēkā līgumos noteiktajā būvniecības (avansa un izpildes garantijas) un garantijas perioda laikā (garantijas laika garantijas). Garantijas izsniegusi AS Swedbank, OP Corporate Bank Plc Latvijas filiāle un apdrošināšanas sabiedrība "Balta".

Saskaņā ar nodrošinājumu līgumu ar AS Swedbank, nodrošinot Bankas prasības pret Koncernu par izsniegtajām garantijām un piešķirto kredītlīniju, tiek iekļāti atsevišķi Koncernam piederoši nekustamie īpašumi, pamatlīdzekļi (izņemot nekustamos īpašumus), prasījuma tiesības, noguldījumi, krājumi (izņemot nekustamos īpašumus), kā lietu kopība uz iekļāšanas brīdi, kā arī lietu kopības nākamās sastāvdaļas par maksimālo prasījumu summu Eur 44 800 000.

Tiesvedības

Sabiedrība ir iesaistīta vairākās tiesvedībās ar mērķi panākt Sabiedrībai nodarīto zaudējumu atlīdzību. Sabiedrības vadība ir izvērtējusi tiesvedībā esošo lietu materiālus un pušu argumentus, kā arī spēkā stājušos tiesas lēmumus līdzīga rakstura lietās un izveidojusi uzkrājumus minēto tiesvedību sakarā, kur uzskatījusi par nepieciešamu.

Konkurences padome

2019. gada 3. septembrī Konkurences padome veica nepieteiktas un tiesas sankcionētas darbības Koncerna mātes sabiedrības birojā. To mērķis bija iegūt Koncerna mātes sabiedrības Valdes priekšsēdētāja skaidrojumus. Saskaņā ar Koncerna mātes sabiedrības rīcībā esošo informāciju Konkurences padome veic pārbaudi par vairāku Latvijas būvuzņēmumu iespējamu Konkurences likuma pārkāpumu. Koncerna mātes sabiedrība ir viens no uzņēmumiem attiecībā uz kuru šādas pārbaudes darbības tiek veiktas. Pārskata apstiprināšanas brīdī Koncerna mātes sabiedrībai nav informācijas par tālāku pārbaudes darbību virzību. Konkurences padome ir pagarinājusi pārbaudes veikšanas termiņu līdz 2020. gada 1. augustam, un likums dod iespēju termiņu pagarināt vēl uz vienu gadu. Koncerna mātes sabiedrība nav veikusi aplēsi uzkrājumam par jebkādam izmaksām, kas saistītas ar Konkurences likuma iespējamo pārkāpumu, kas tiek pārbaudīts šīs lietas ietvaros.

Konsolidētā gada pārskata pielikums (turpinājums)**Cita informācija (turpinājums)****28) Ārpusbilances saistības, iekārtotie aktīvi, iespējamās saistības (turpinājums)****Uzņēmumu ienākuma nodoklis par sadalei pieejamo peļņu**

Sadalot dividendēs visu Koncerna mātes sabiedrības uz 2019. gada 31. decembri nesadalīto peļņu, Koncerna mātes sabiedrība aprēķinās uzņēmumu ienākuma nodokli 20/80 apmērā no dalībniekam izmaksājamās neto summas - EUR 979 985 apmērā, kuru var samazināt 50% apmērā par uzkrātajiem nodokļu zaudējumiem, ar nosacījumu, ka peļņas sadale notiek nākamo 3 gadu laikā.

29) Darījumi ar saistītajām pusēm

Koncerna saistītās puses ir SIA Merks mātes sabiedrība OU Merko Investments, tās radniecīgās un asociētās sabiedrības, un AS Kapitel grupas sabiedrības. AS Kapitel grupas mātes sabiedrība ir AS Riverito, kas ir mātes sabiedrība arī OU Merko Investments mātes sabiedrībai AS Merko Ehitus.

Ar saistītajām pusēm veiktie darījumi ir šādi:

	2019	2018
	Eur	Eur
a. Pakalpojumu sniegšana		
Merko Infra AS filiāle Latvijā	-	(15 074)
Merko Investments SIA	2 100	4 200
	<u>2 100</u>	<u>(10 874)</u>
b. Pakalpojumu saņemšana		
Merko Ehitus AS	7 340	13 771
Merko Infra AS filiāle Latvijā	251	4 894
	<u>7 591</u>	<u>18 665</u>
c. Kreditoru parādi, kas radušies no darījumiem ar saistītajām pusēm		

Skatīt 20. paskaidrojumu.

d. Aizņēmumi no radniecīgajām sabiedrībām

	2019	2018
	Eur	Eur
Pārskata gada sākumā	38 734 627	23 034 226
Pārskata gadā saņemtie aizdevumi	-	15 258 977
Aprēķinātie procenti	1 470 526	1 254 567
Samaksātie procenti	(2 511 176)	(813 143)
Pārskata gada beigās	<u>37 693 977</u>	<u>38 734 627</u>
Tai skaitā:		
- īstermiņa daļa- parāds par procentiem	-	1 040 650
- ilgtermiņa daļa- aizdevums	37 693 977	37 693 977

Informāciju par aizņēmumiem skatīt 20. paskaidrojumā.

Konsolidētā gada pārskata pielikums (turpinājums)**Cita informācija (turpinājums)****30) Notikumi pēc pārskata gada beigām**

2020. gada sākumā tika apstiprināta jaunā koronavīrusa (Covid-19) esamība un uz doto brīdi tas ir izplatījies visā pasaulē, tai skaitā, Latvijā, traucējot uzņēmējdarbībai un ekonomiskajai attīstībai. Koncerns uzskata, ka vīrusa izplatība ir nekoriģējams notikums pēc bilances datuma. Tā kā situācija ir neskaidra un strauji attīstās, mēs neuzskatām par iespējamu šobrīd sniegt skaitlisku aplēsi par iespējamo vīrusa izplatības ietekmi uz Koncernu. Tomēr sekojot līdzi Covid-19 izplatībai un tā ietekmei uz ekonomiku, varam šobrīd izdarīt zināmus secinājumus par tā ietekmi uz Koncernu. Nākamo periodu ieņēmumi samazināsies gan būvniecībā, gan dzīvokļu tirdzniecībā, jo kapitālieguldījumu apjoms šādā nenoteiktības situācijā samazināsies. Plānojot darbu izpildes termiņus ņemsim vērā, ka karantīnas perioda laikā var būt apgrūtināta pieejamība darbaspēkam un būvniecības materiāliem, īpaši tādiem, kas tiek importēti. Pastiprināti sekosim līdzi Koncerna likviditātes situācijai gan īstermiņā, gan ilgtermiņā, sadarbojoties ar saviem klientiem un finansējošām bankām. Koncerna finansiālā situācija ir stabila - 56% no bilances kopsummas veido īpašnieku ieguldījums, kas ir labs priekšnosacījums veiksmīgai sadarbībai ar finansējošām bankām. Apzināties, ka būtiska loma pēc Covid-19 perioda būs valstij kā pasūtītājam, lai būvniecības nozari atgrieztu normālas darbības situācijā, kā arī bankām, lai nodrošinātu mūsu klientiem finansējumu pēc krīzes periodā. Koncerns turpina darbu visos tās būvniecības un attīstības projektos, ievērojot piesardzības pasākumus, lai samazinātu Covid-19 izplatību, kā arī uzskata, ka Koncerna darbības turpināšanas princips tiks ievērots, rūpīgi izvēloties atbilstošu stratēģiju darbībai šajā krīzes situācijā. Izņemot augstāk minēto, laika periodā kopš pārskata gada pēdējās dienas nav bijuši notikumi, kas būtiski ietekmētu Koncerna finansiālo stāvokli 2019. gada 31. decembrī.

Izņemot augstāk minēto, laika periodā kopš pārskata gada pēdējās dienas nav bijuši notikumi, kas būtiski ietekmētu Koncerna finansiālo stāvokli 2019. gada 31. decembrī.

Gada pārskatu ir sagatavojusi galvenā grāmatvede Antra Eklone.

Koncerna 2019. gada finanšu pārskatu, kas atspoguļots no 6. līdz 26. lappusei, 2020. gada 25. martā ir parakstījuši:

Oskars Ozoliņš
Valdes priekšsēdētājs

Andris Bišmeistars
Valdes loceklis

Antra Eklone
Galvenā grāmatvede

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