

Ekonomikas ministrija

Kompensācijas un pārkompensācijas aprēķinu modeļa vadlīnijas

2022. gada 21. septembris



Saturs

Akronīmu un terminu skaidrojums	5
1. Kopsavilkums	7
2. Aprēķinu modeļa vispārējs raksturojums	8
3. Naudas plūsmas pamata pieņēmumi	9
Projekta periodi	9
Ienākumi	9
Izdevumi	10
Saprātīga Peļņa	12
Projekta finansēšana, finansējuma struktūra	14
4. Kompensācijas aprēķins	16
5. Pārkompensācijas tests	18

Paziņojums par atbildības ierobežošanu

Šo ziņojumu ir izstrādājis uzņēmums PricewaterhouseCoopers SIA (turpmāk – PwC) Ekonomikas ministrijas vajadzībām saskaņā ar 2021. gada 6. oktobra līgumu, kas noslēgts starp Ekonomikas ministriju un PwC (turpmāk – Līgums).

Mūsu ziņojumā ietvertā informācija ir iegūta no dažādiem avotiem, kas detalizēti aprakstīti ziņojumā. PwC nav mēģinājis nodrošināt šādu avotu uzticamību vai pārbaudīt šādi sniegto informāciju. Tādējādi PwC nevienai personai, izņemot Ekonomikas ministrijai saskaņā ar noslēgto Līgumu, nesniedz nekāda veida apsolījumus vai garantijas (tiešas vai netiešas) par ziņojuma pareizību vai pilnīgumu.

Mēs vēršam Jūsu uzmanību uz mūsu ziņojumā iekļautajiem komentāriem par mūsu darba apjomu, ziņojuma izmantošanas mērķi, mūsu pieņēmumiem un ierobežojumiem attiecībā uz informāciju, kas ir mūsu ziņojuma pamatā.

PwC neuzņemas nekādu atbildību pret citām personām (izņemot pret Ekonomikas ministriju saskaņā ar Līgumu) par ziņojuma izstrādāšanu. Tādējādi normatīvajos aktos pieļautajos gadījumos un neatkarīgi no darbības formas un no tā, vai atbildība ir radusies no līguma pārkāpuma vai delikta, PwC neuzņemas nekādu atbildību par citām personām nodarītiem zaudējumiem (izņemot zaudējumiem, kas radušies Ekonomikas ministrijai uz iepriekš minētajiem pamatiem) vai par jebkādiem lēmumiem, kas pieņemti vai nav pieņemti, balstoties uz šo ziņojumu.

Izstrādātais dokuments ietver PwC rekomendācijas, taču jebkādi lēmumi saistībā ar informācijas tālāku izmantošanu ir jāpieņem Ekonomikas ministrijai. Ja Jums ir kādi jautājumi saistībā ar šo ziņojumu, lūdzu, sazinieties ar Raimonu Daukstu (+371 6709 4400, raimonds.dauksts@pwc.com).

Svarīgs paziņojums jebkurai personai, kas nav tiesīga iepazīties ar šo ziņojumu

Jebkura persona, kas nav šī ziņojuma adresāts vai kura nav parakstījusi un nosūtījusi atpakaļ PwC vēstuli par atbrīvojumu no atbildības, nav tiesīga iepazīties ar šo ziņojumu.

Ja nepilnvarota persona ir piekļuvusi šim ziņojumam un ir izlasījusi to, šī persona, iepazīstoties ar ziņojumu, piekrīt šādiem noteikumiem:

Persona, kurai šis ziņojums ir kļuvis pieejams, saprot, ka PwC darbs tika veikts saskaņā ar mūsu klienta norādījumiem, tikai klienta interesēs un izmantošanai klienta vajadzībām.

Persona, kurai šis ziņojums ir kļuvis pieejams, atzīst, ka šis ziņojums tika sagatavots mūsu klienta vajadzībām un var neietvert visus jautājumus, kas varētu būt būtiski citiem mērķiem.

Persona, kurai šis ziņojums ir kļuvis pieejams, piekrīt, ka PwC, tā partneri, direktori, darbinieki vai citi pārstāvji nav ne atbildīgi, ne piekrīt uzņemties atbildību pret šo personu neatkarīgi no tā, vai atbildība ir radusies no līguma pārkāpuma vai delikta (tajā skaitā, bet ne tikai, no nolaidības un normatīvajos aktos paredzēto pienākumu pārkāpuma).

PwC pārstāvji nav atbildīgi par jebkādu zaudējumu, kaitējumu vai izdevumiem, kas radušies personai, kurai šis ziņojums ir kļuvis pieejams un kura ir izmantojusi šo ziņojumu jebkādā veidā, vai par jebkurām citām sekām, kas radušās no tā, ka šai personai ir kļuvis pieejams šis ziņojums.

Papildus iepriekš minētajam, persona, kurai šis ziņojums ir kļuvis pieejams, piekrīt, ka uz šo ziņojumu nedrīkst atsaukties, to nedrīkst citēt vai izplatīt bez PwC vai Ekonomikas ministrijas rakstiskas piekrišanas. Šis ierobežojums neattiecas uz sabiedrību ar ierobežotu atbildību "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor" (turpmāk – sabiedrība "Possessor") un akciju sabiedrību "Attīstības finanšu institūcija Altum" (turpmāk – sabiedrība "Altum").

Akronīmu un terminu skaidrojums

Termins	Skaidrojums
Attiecināmās izmaksas	MK noteikumos definētās attiecināmās izmaksas, kuras var finansēt ar programmas ietvaros piešķirto atbalstu no Atveseļošanās fonda finansējuma un kuru vērtība nepārsniedz 59 447 euro vidēji par vienu dzīvojamās īres mājas dzīvokli (bez pievienotās vērtības nodokļa).
Ienākumi	Ienākumi, ko nekustamā īpašuma attīstītājs saņem no dzīvojamo īres māju izīrēšanas mājtsaimniecībām.
Internal rate of return (IRR)	Pašu kapitāla IRR (equity IRR), kur aprēķinā tiek ņemta vērā kapitāla struktūra un ar aizņemto kapitālu saistītās izmaksas.
Kapitāla atlaide	Atbalsts, kas var tikt piešķirts nekustamā īpašuma attīstītājam sabiedrības "Altum" aizdevuma (attiecināmo izmaksu segšanai) pamatsummas pilnīgai vai daļējai samazināšanai.
MK	Ministru kabinets.
MK noteikumi	MK noteikumi "Noteikumi par atbalstu dzīvojamo īres māju būvniecībai Eiropas Savienības Atveseļošanas un noturības mehānisma plāna 3.1. reformu un investīciju virziena "Reģionālā politika" 3.1.1.4.i. investīcijas "Finansēšanas fonda izveide zemas īres mājokļu būvniecībai" ietvaros" (14.07.2022).
Neattiecināmās izmaksas	Izmaksas, kas netiek finansētas no Atveseļošanās fonda finansējuma un nav iekļautas MK noteikumos attiecināmo izmaksu definīcijā vai pārsniedz no Atveseļošanās fonda finansēto attiecināmo izmaksu augšējo limitu, kā arī pievienotās vērtības nodokļa izmaksas, kuras var tikt finansētas, ja nav atgūstamas vispārējā kārtībā, no MK noteikumos definētajiem resursiem.
Pamatkapitāla ieguldījumi	Kopējās attiecināmās un neattiecināmās izmaksas dzīvojamās īres mājas sākotnējai būvniecībai.
Pilnvarojuma līgums	Līgums par vispārējas tautsaimnieciskas nozīmes pakalpojuma sniegšanu, kas noslēgts starp pašvaldību un nekustamā īpašuma attīstītāju. Pilnvarojuma līguma darbības laiks atbilst dzīvojamās īres mājas amortizācijas laikam (50 gadi).
Vispārējas tautsaimnieciskas nozīmes pakalpojums	Īres mājokļu nodrošināšana mājtsaimniecībām, kas tiek sniegts atbilstoši Eiropas Komisijas 2011. gada 20. decembra lēmumam Nr. 2012/21/ES par Līguma par Eiropas Savienības darbību 106. panta 2. punkta piemērošanu valsts atbalstam attiecībā uz kompensāciju par sabiedriskajiem pakalpojumiem dažiem uzņēmumiem, kuriem uzticēts sniegt pakalpojumus ar vispārēju tautsaimniecisku nozīmi (turpmāk - VTNP lēmums)
Sabiedrība "Altum"	Akciju sabiedrība "Attīstības finanšu institūcija Altum".
Sabiedrība "Possessor"	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor".
Saprātīga peļņa	Atdeve, kas būtu vajadzīga tipiskam uzņēmumam, apsverot pakalpojuma ar vispārēju tautsaimniecisku nozīmi sniegšanu visā pilnvarojuma periodā, ņemot vērā riska līmeni.
VTNP lēmums	Eiropas Komisijas lēmums par Vispārējas tautsaimnieciskas nozīmes pakalpojumiem "par Līguma par Eiropas Savienības darbību 106. panta 2. punkta piemērošanu valsts atbalstam

	attiecībā uz kompensāciju par sabiedriskajiem pakalpojumiem dažiem uzņēmumiem, kuriem uzticēts sniegt pakalpojumus ar vispārēju tautsaimniecisku nozīmi”.
Weighted average cost of capital (WACC)	Vidēji svērtā kapitāla cena.
m ²	Kvadrātmets.

1. Kopsavilkums

Kompensācijas un pārmērīgas kompensācijas (pārkompensācijas) vadlīnijas aprēķinu metodikai ir izstrādātas saskaņā ar Ekonomikas ministrijas uzdevumu. Aprēķinu metodika izveidota nepieciešamajiem aprēķiniem atbalsta piešķiršanai dzīvojamo īres māju būvniecības projektiem, kuru mērķis ir attīstīt zemas īres maksas mājokļu (mājokļiem jāatbilst būvniecības standartiem un energoefektivitātes prasībām) pieejamību māsaimniecībām. Aprēķinu modelis un vadlīnijas ir izstrādātas, ievērojot Eiropas Komisijas 2011. gada 20. decembra lēmumu Nr. 2012/21/ES “par Līgumu par Eiropas Savienības darbību 106. panta 2. punkta piemērošanu valsts atbalstam attiecībā uz kompensāciju par sabiedriskajiem pakalpojumiem ar vispārīgu tautsaimniecisku nozīmi” (turpmāk – VTNP lēmums).

Ministru Kabineta (turpmāk – MK) noteikumi Nr. 459 “Noteikumi par atbalstu dzīvojamo īres māju būvniecībai Eiropas Savienības Atveseļošanas un noturības mehānisma plāna 3.1. reformu un investīciju virziena “Reģionālā politika” 3.1.1.4.i. investīcijas “Finansēšanas fonda izveide zemas īres mājokļu būvniecībai” ietvaros” (turpmāk – MK noteikumi) nosaka atbalsta mērķi, atbalsta (aizdevuma un kapitāla atlaides sabiedrības “Altum” aizdevuma, kas piešķirts attiecināmo izmaksu finansēšanai, pamatsummas pilnīgai vai daļējai samazināšanai) parametrus, pieejamā finansējuma apmērus un saņemšanas kritērijus, kā arī programmā iesaistītās institūcijas, to pienākumus un atbildību. Ar iepriekš minēto atbalstu lemts atbalstīt sabiedrisko pakalpojumu ar vispārēju tautsaimniecisku nozīmi: dzīvojamo māju būvniecību zemas īres maksas mājokļu pieejamības veicināšanai (turpmāk – vispārējās tautsaimnieciskās nozīmes pakalpojums).

Nekustamā īpašuma attīstītājiem, kuri nodrošina šo vispārējās tautsaimnieciskās nozīmes pakalpojumu, ir iespēja iegūt sabiedrības “Altum” aizdevumu projekta attīstīšanai un kapitāla atlaidi pilnīgai vai daļējai sabiedrības “Altum” aizdevuma, kas piešķirts attiecināmo izmaksu finansēšanai, pamatsummas samazināšanai. Atbalsts (sabiedrības “Altum” aizdevums un kapitāla atlaide sabiedrības “Altum” aizdevuma pamatsummas pilnīgai vai daļējai samazināšanai) šo projektu attīstībai tiek sniegts no Latvijas Atveseļošanas un noturības mehānisma plāna 3.1.1.4. investīcijas “Finansēšanas fonda izveide zemas īres mājokļu būvniecībai”.

Aprēķinu modeļa pamatā, ieskaitot kompensācijas testu un pārkompensācijas testu, tiek izmantota tiešā naudas plūsmas uzskaitē. Aprēķinu modelis dod ietvaru saprātīgas peļņas aprēķinam saskaņā ar VTNP lēmumu.

Aprēķinu modelis ietver kompensācijas testu un pārkompensācijas testu. Kompensācijas tests palīdz aprēķināt nepieciešamo kompensāciju jeb kapitāla atlaides apjomu sabiedrības “Altum” aizdevuma, kas piešķirts attiecināmo izmaksu finansēšanai, pamatsummas pilnīgai vai daļējai samazināšanai, lai nodrošinātu saprātīgas peļņas līmeni. Savukārt pārkompensācijas tests dod ietvaru attīstības projektu pārkompensācijas uzraudzībai Pilnvarojuma līguma laikā, kā to nosaka VTNP lēmums un MK noteikumi.

Vadlīnijas sastāv no:

- Aprēķinu modeļa pamata pieņēmumu un modeļa aizpildīšanas paskaidrojumiem;
- Kompensācijas testa aprēķina apraksta un skaidrojuma;
- Pārkompensācijas testa veikšanas skaidrojuma.

2. Aprēķinu modeļa vispārējs raksturojums

Aprēķinu metodika ir izveidota un tiek lietota MK noteikumu ietvaros finansētajiem zemas īres maksas mājokļu attīstības projektiem. Minēto metodiku paredzēts lietot dažādos projekta posmos, iesaistot dažādas institūcijas:

1. Pirms projekta īstenošanas uzsākšanas, nekustamā īpašuma attīstītājs, lai iegūtu naudas plūsmas prognozes un aprēķinātu saprātīgu peļņu, var izmantot aprēķinu metodiku un vadlīnijas. Lai iegūtu prognozētās naudas plūsmas, nekustamā īpašuma attīstītājam ir jānosaka un jānorāda aprēķinu modelī naudas plūsmas pamata pieņēmumi (aprēķinu modeļa darba lapā "Pieņēmumi"). Modeļa pamata pieņēmumi aptver projekta periodus, ienākumus, izdevumus (pamatkapitāla ieguldījumi, izmaksas no pamatdarbības un finansēšanas izmaksas, iemaksa mājokļu pieejamības fondā), saprātīgu peļņu un projekta finansējumu, finansējuma struktūru.
2. Vēlākā projekta attīstības posmā sabiedrība "Altum" izmanto aprēķinu metodiku, lai veiktu kompensācijas testu un noteiktu tādu piešķiramās kapitāla atlaides apmēru, kas nerada pārkompensāciju, papildus nodrošinot citu MK noteikumos minēto nosacījumu izpildi, kas nepieciešami kapitāla atlaides piešķiršanai.
3. Ik pēc trīs gadiem un Pilnvarojuma līguma darbības beigās sabiedrība "Possessor" nodrošina pārmērīgas kompensācijas kontroli, izmantojot aprēķinu metodiku, saskaņā ar VTNP lēmuma 6. pantu un MK noteikumiem.

NB! Aizpildot aprēķinu modeli, nepieciešams ņemt vērā MK noteikumus un tajos norādītos specifiskos parametrus. Gadījumā, ja aizpildot aprēķinu modeli tiek pārkāpts kāds no galvenajiem MK noteikumos specificētajiem lielumiem, darba lapas "Pieņēmumi" augšējā daļā parādās vārds "ERROR". Šādā gadījumā nepieciešams pārskatīt aprēķinu pieņēmumus, jo kāds no tiem vai vairāki neatbilst MK noteikumos norādītajam.

Tabulā aprakstīts aprēķinu modeļa darba lapu saturs:

Aprēķinu modeļa darba lapa	Darba lapas satura skaidrojums
Galvenie rādītāji	Darba lapa dod augsta līmeņa pārskatu par aprēķinu galvenajiem rezultātiem un parametriem, kas ir specifiski noteikti MK noteikumos.
Pieņēmumi	Darba lapa satur aprēķinu modeļa pamata pieņēmumus, kurus nepieciešams norādīt nekustamā īpašuma attīstītājam, lai aprēķinātu projektā prognozētās naudas plūsmas.
Naudas plūsma	Darba lapa attēlo projekta naudas plūsmu Pilnvarojuma līguma laika periodam, aptverot gan būvniecības, gan uzturēšanas periodus. Vērtības šajā darba lapā ģenerējas automātiski no iepriekš norādītajiem pamata pieņēmumiem.
Komp. un pārkomp. tests	Darba lapa tiek izmantota, lai veiktu kompensācijas un pārkompensācijas testus. Tā satur saprātīgas peļņas un nekustamā īpašuma attīstītāja peļņas aprēķinu formulas, kā arī pārkompensācijas testiem nepieciešamo naudas plūsmas prognožu atjaunošanas ietvaru.
Finansējums	Darba lapa aptver visu projekta pamatkapitāla ieguldījumu grafiku un tā finansējuma atmaksas grafika informāciju. Darba lapa ir savienota ar darba lapu "Naudas plūsma", lai iekļautu aktuālos finansējuma atmaksas maksājumus projekta naudas plūsmā.
Pamatkapitāla ieguldījumi	Darba lapā tiek aprēķināti kopējie projekta pamatkapitāla ieguldījumi (attiecināmās un neattiecināmās izmaksas).
WACC	Darba lapa tiek izmantota saprātīgas peļņas aprēķinam projekta sākumā un pārkompensācijas testa veikšanas brīžos tā atjaunošanai. Projekta sākuma saprātīgas peļņas aprēķins notiek automātiski no darba lapā "Pieņēmumi" norādītajiem pamata pieņēmumiem, bet pārkompensācijas testa laikā aprēķinātajām saprātīgas peļņas vērtībām ir nepieciešams norādīt aizdevumu procentu likmes, kas potenciāli var mainīties Pilnvarojuma līguma laikā.

3. Naudas plūsmas pamata pieņēmumi

Projekta periodi

Pilnvarojuma līgums par vispārējas tautsaimnieciskas nozīmes pakalpojuma nodrošināšanu tiek noslēgts starp pašvaldību, kuras teritorijā paredzēts attīstības projekts, un nekustamā īpašuma attīstītāju. Pilnvarojuma līgums tiek slēgts uz 50 gadiem (dzīvojamās mājas amortizācijas termiņš), un tas dalās divās daļās: būvniecības periods un uzturēšanas periods.

Būvniecības perioda laikā tiek veikti visi nepieciešamie darbi dzīvojamā īres mājas plānošanai, būvniecībai un nodošanai ekspluatācijā. Būvniecības perioda ilgums (laiks līdz īres mājas nodošanai ekspluatācijā), saskaņā ar MK noteikumiem, ietekmē kapitāla atlaides maksimālo piešķiramo apmēru.

Uzturēšanas periods ilgst visu ekspluatācijas termiņu (aprēķinu metodikas ietvaros visu atlikušo Pilnvarojuma līguma laiku). Šajā periodā nekustamā īpašumā attīstītājs, saskaņā ar MK noteikumiem, nodrošina dzīvojamo īres māju pieejamību un izīrē pašvaldības uzturētajā rindā vai kooperatīvu nodrošinātajā rindā esošajām mājtsaimniecībām zemo īres maksu dzīvojamās mājās. Pēc sabiedrības "Altum" aizdevuma atmaksas nekustamā īpašuma attīstītājs visa īres mājas ekspluatācijas termiņa laikā veic patstāvīgas iemaksas mājokļu pieejamības fondā 50% apmērā no īres ienākumiem (skat. vadlīniju sadaļu "Izdevumi").

Aprēķinu modeļi:

- Aprēķinu modeļa darba lapas "Pieņēmumi" sadaļā "Finansēšanas pieņēmumi" jānorāda būvniecības perioda ilgums mēnešos. Attiecīgais pieņēmums tiek adaptēts pamatkapitālu ieguldījumu grafikā (lineārs investīciju grafiks) un projekta finansējuma grafikā, kā arī projekta naudas plūsmā (uzturēšanas perioda ienākumu un izmaksu prognozēs). Aprēķinu modeļi būvniecības perioda maksimālais ilgums ir astoņi gadi.

Ienākumi

Nekustamā īpašuma attīstītājs uzturēšanas periodā saņem ienākumus no mājokļu izīrēšanas. MK noteikumi nosaka maksimālo īres maksu mēnesī 5 euro/m² apjomā. Saskaņā ar MK noteikumiem īres maksa var tikt paaugstināta reizi gadā to indeksējot saskaņā ar gada vidējo valsts inflācijas līmeni, kas noteikts atbilstoši Centrālās statistikas pārvaldes datiem. Īres maksājums neietver citus maksājumus, kas atsevišķi jāsedz īrniekam, piemēram, nekustamā īpašuma nodoklis, mājokļa apdrošināšanas maksājums, pārvaldnieka samaksa un uzkrājumu maksājums remontiem.

Formula:

$$\text{Ienākumi} = ((\text{Dzīvokļu skaits} * \text{Dzīvojamās mājas vidējā dzīvokļu platība} * \text{Īres maksa gadā}) * (1 + \text{inflācija})) * \text{Īres platību noslogojums}$$

Dzīvokļu skaits ir dzīvojamā īres mājā izvietoto dzīvokļu skaits. Saskaņā ar MK noteikumiem, dzīvokļu skaits nevar būt zemāks par trīs.

Dzīvojamās mājas vidējā dzīvokļa izmērs ir 52.125 kvadrātmetri (turpmāk - m²). Vidēja dzīvokļa izmērs ir noteikts MK noteikumos, kā viena no projektu kvalitātes prasībām. Nekustamā īpašuma attīstītājam ir jānodrošina vismaz 52.125 m² liela viena vidēja dzīvokļa izmērs.

Inflācija ir preču un pakalpojumu cenu pieaugums valsts ekonomikā gada intervālā. Dati par valsts inflācijas līmeni tiek iegūti no Centrālās statistikas pārvaldes datiem.

Īres platību noslogojums ir viena būvniecības projekta ietvarā izīrēto dzīvokļu skaits attiecība pret dzīvojamās īres mājas kopējo dzīvokļu skaitu.

Aprēķinu modeli:

- Aprēķinu modeļa darba lapas "Pieņēmumi" sadaļā "Makroekonomikas pieņēmumi" jānorāda ilgtermiņa Pilnvarojuma līguma termiņa inflācijas pieņēmums. Sadaļā "Pamata pieņēmumi" nepieciešams norādīt plānoto dzīvojamā īres mājas dzīvokļu skaitu.
- Sadaļā "Ienākumu pieņēmumi" jānorāda sākotnējā īres maksa, kurai noteikts augšējais limits 5 euro/m² mēnesī. Nosakot mēneša īres maksu, jāņem vērā izmaksas no pamatdarbības, kas rodas, nodrošinot šo vispārējas tautsaimnieciskas nozīmes pakalpojumu, ieskaitot iemaksas mājokļu pieejamības fondā (iemaksas jāveic pēc sabiedrības "Altum" aizdevuma saistību izpildes visu dzīvojamo īres māju ekspluatācijas termiņu).
- Papildus jānorāda vidējo uzturēšanas perioda īres telpu noslogojumu (vērtība jānorāda procentos). Nosakot īres telpu noslogojuma vērtību, nepieciešams ņemt vērā MK noteikumus definētos nosacījumus kapitāla atlaides saņemšanai, kas tiek izmantota sabiedrības "Altum" aizdevuma, kas piešķirts attiecināmo izmaksu finansēšanai, pamatsummas pilnīgai vai daļējai samazināšanai (skatīt vadlīniju sadaļu "Projekta finansēšana, finansējuma struktūra").

Izdevumi

Būvniecības periodā tiek veikti pamatkapitāla ieguldījumi. Tie tiek veikti apmērā, kas nepieciešami dzīvojamās mājas būvniecībai un nodošanai ekspluatācijā. Uzturēšanas perioda laikā nekustamā īpašuma attīstītājs nodrošina īres mājas pieejamību, kas rada pamatdarbības izmaksas. Papildus nekustamā īpašuma attīstītājam ir jāveic izdevumu atmaksas maksājumi un, pēc sabiedrības "Altum" aizdevuma atmaksas, patstāvīgas iemaksas mājokļu pieejamības fondā 50% apmērā no īres ienākumiem. Pārkompensācijas gadījumā nekustamā īpašuma attīstītājam ir jāveic arī maksājumi mājokļu pieejamības fondā aprēķinātās pārkompensācijas apmērā (saskaņā ar MK noteikumiem).

Pamatkapitāla ieguldījumi

Pamatkapitāla ieguldījumi dalās attiecināmajās un neattiecināmajās izmaksās.

Formula:

Pamatkapitāla ieguldījumi = ((Bruto attiecināmās izmaksas uz dzīvojamās mājas kopējās platības m² + Bruto neattiecināmās izmaksas uz dzīvojamās mājas kopējās platības m²) * Dzīvojamās mājas kopējā platība) * (1 + Pievienotās vērtības nodoklis)

Attiecināmās izmaksas ir MK noteikumos definētās attiecināmās izmaksas, kuras var finansēt ar programmas ietvaros piešķirto atbalstu no Atvērējošanās fonda finansējuma un kuru vērtība nepārsniedz 59 447 euro vidēji par vienu dzīvojamās īres mājas dzīvokli (bez pievienotās vērtības nodokļa).

- projekta vadības izmaksas, kas nekustamā īpašuma attīstītājam radušās līdz dzīvojamās īres mājas nodošanai ekspluatācijā, tām nepārsniedzot 5% no projekta kopējām attiecināmajām izmaksām;
- projekta dokumentācijas - būvniecības ieceres, darba uzdevuma projektētāja, projektēšanas - sagatavošanas izmaksas;
- zemes, kas nepieciešama projekta īstenošanai, iegādes izmaksas;
- būvekspertīzes (ja nepieciešams), autoruzraudzības un būvuzraudzības izmaksas;
- būvniecības izmaksas;
- ar projekta īstenošanu saistītās infrastruktūras būvniecības un nepieciešamo inženiertehnisko tīklu pieslēgumu izbūves izmaksas;
- virszemes un pazemes komunikāciju infrastruktūras izbūves un/vai pārbūves izmaksas;
- iekārtu un ierīču nodrošināšanas virtuves un sanitāro telpu funkcionalitātei un iebūvējamo mēbeļu nodrošināšanas izmaksas;
- izmaksas, kas saistītas ar dzīvojamās īres mājas nodošanu ekspluatācijā;
- dzīvojamās īres mājas teritorijas labiekārtošanas izmaksas.

Neattiecināmās izmaksas ir izmaksas, kas netiek finansētas no Atveseļošanās fonda finansējuma un nav iekļautas MK noteikumos attiecināmo izmaksu definīcijā vai pārsniedz no Atveseļošanās fonda finansēto attiecināmo izmaksu augšējo limitu, kā arī pievienotās vērtības nodokļa izmaksas, kuras var tikt finansētas, ja nav atgūstamas vispārējā kārtībā, no MK noteikumos definētajiem resursiem.

Dzīvojamās ēkas kopējā platība ir dzīvojamo telpu (dzīvokļu, atsevišķu istabu, virtuvju un palīgtelpu), nedzīvojamo telpu un visu īpašnieku koplietojuma telpu platība.

Kopējie projekta pamatkapitāla ieguldījumi redzami aprēķinu modeļa darba lapā "Pamatkapitāla ieguldījumi". Pamatkapitāla ieguldījumi dalīti attiecināmajās un neattiecināmajās izmaksās, taču norādīti arī kopējie projekta pamatkapitāla ieguldījumi.

Kopējie pamatkapitāla ieguldījumi tiek sadalīti ieguldījumu grafikā proporcionāli būvniecības perioda ilgumam. Ieguldījumu grafiks ietekmē finansēšanas grafiku un naudas plūsmas, attiecīgajos būvniecības perioda gados paredzot nepieciešamos ieguldījumus.

Aprēķinu modeļi:

- Aprēķinu modeļa darba lapas "Pieņēmumi" sadaļā "Makroekonomikas pieņēmumi" jānorāda valstī spēkā esošais pievienotās vērtības nodoklis.
- Aprēķinu modeļa darba lapas "Pieņēmumi" sadaļā "Pamata pieņēmumi" jānorāda dzīvojamās mājas kopējā platība.
- Darba lapas "Pieņēmumi" sadaļā "Izmaksu pieņēmumi" jānorāda pieņēmumu vērtības attiecināmajās un neattiecināmajās izmaksām, izsakot euro uz dzīvojamās ēkas kopējās platības m². Izmaksu vērtības jānorāda bez pievienotās vērtības nodokļa.
- Aprēķinu modeļa darba lapas "Pieņēmumi" sadaļā "Finansēšanas pieņēmumi" nepieciešams norādīt būvniecības perioda ilgumu (mēnešos).

Izmaksas no pamatdarbības

Izmaksas no pamatdarbības ir visi izdevumi, kas rodas nekustamā īpašuma attīstītājam uzturēšanas periodā, lai nodrošinātu vispārējas tautsaimnieciskās nozīmes pakalpojumu.

Formula:

Izmaksas no pamatdarbības = Vadības izmaksas + Citas izmaksas no pamatdarbības + Iemaksa mājokļu pieejamības fondā

Vadības izmaksas ir nekustamā īpašuma attīstītāja administratīvās izmaksas, kas rodas nodrošinot dzīvojamās īres mājas pieejamību.

Citas izmaksas no pamatdarbības ir ar vispārējas tautsaimnieciskās nozīmes pakalpojuma nodrošināšanu saistītās izmaksas, kas rodas nekustamā īpašuma attīstītājam papildus vadības izmaksām.

Iemaksa mājokļu pieejamības fondā ir iemaksa, kas rodas no iemaksas mājokļu pieejamības fondā 50% apmērā no īres maksas ienākumiem. Šis fonds ir paredzēts ilgtermiņa zemas dzīvojamo īres māju būvniecības projektu finansēšanai. Iemaksas mājokļu pieejamības fondā jāveic pēc sabiedrības "Altum" aizdevuma atmaksas.

Programmas ietvaros paredzēts, ka citas izmaksas, kas nav tiešie izdevumi, ko nekustamā īpašuma attīstītājs gūst, nodrošinot noteikto vispārējas tautsaimnieciskās nozīmes pakalpojumu, mājokļu īrnieki sedz papildus mājokļa īres maksai, piemēram, nekustamā īpašuma nodokļa maksājumu, īres mājokļa

apdrošināšanas izmaksas, remonta uzkrājumu maksājumu un dzīvojamās telpas pārvaldīšanas izmaksas ievērojot MK noteikumus ietverto.

Aprēķinu modeli:

- Aprēķinu modeļa darba lapā "Pieņēmumi" sadaļā "Izmaksas no pamatdarbības" jānorāda vērtības pieņēmumiem: "Vadības izmaksas" un "Citas izmaksas no pamatdarbības". Izmaksu pieņēmumu vērtības ir jānorāda kā procenti no iepriekš vadlīnijās definētajiem projekta īres ienākumiem. Izmaksas no pamatdarbības parādās naudas plūsmas prognozē kā proporcija no tā gada ienākumiem visa uzturēšanas perioda laikā.

Aizdevumu atmaksas izmaksas

Ja projekts tiek finansēts ar aizņemto kapitālu (aizdevuma finansējumu), nekustamā īpašuma attīstītājam ir jāveic aizdevuma pamatsummas atmaksas un procentu maksājumi. Šie maksājumi tiek aprēķināti, ņemot vērā banku piešķirto aizdevumu pamatsummu apjomus, termiņus un procentu maksājumu likmes.

Aizdevumu atmaksas grafikus var apskatīt aprēķinu modeļa darba lapā "Finansējums". Šajā aprēķinu modeļa darba lapā tiek aprēķināti un attēloti aizdevumu pamatsummu un procentu maksājumi atbilstoši informācijai, kas ievadīta darba lapā "Pieņēmumi".

Aprēķinu modeli:

- Aprēķinu modeļa darba lapas "Pieņēmumi" sadaļā "Finansēšanas pieņēmumi" ir jānorāda visu aizdevumu procentu maksājumu likmes (procentos) un aizdevumu termiņi (gados).

Pārkompensācijas atmaksas maksājumi

Gadījumos, kad tiek konstatēta pārkompensācija un tā pārsniedz 10% no vidējās gada kompensācijas apjoma, nekustamā īpašuma attīstītājam būs jāveic pārkompensācijas atmaksa, veicot iemaksu mājokļu pieejamības fondā tajā periodā konstatētās pārkompensācijas apjomā. Šis maksājums, kā jebkura izmaksa, ietekmēs projekta naudas plūsmas un tiks ietverts nākamajā pārkompensācijas testa laikā norādītajās aktuālajās naudas plūsmās.

Saprātīga Peļņa

VTNP lēmuma saprātīgas peļņas definīcija tiek ietverta 5. pantā, kur ir izvirzītas divas iespējas, kā to noteikt:

1. 5. pants, piektais punkts

"Šajā lēmumā "saprātīga peļņa" nozīmē kapitāla rentabilitātes koeficientu, kas būtu vajadzīgs tipiskam uzņēmumam, apsverot pakalpojuma ar vispārēju tautsaimniecisku nozīmi sniegšanu visā pilnvarojuma periodā, ņemot vērā riska līmeni. "Kapitāla rentabilitātes koeficients" nozīmē iekšējo peļņas normu, ko uzņēmums gūst par savu ieguldīto kapitālu pilnvarojuma periodā. Riska līmenis ir atkarīgs no attiecīgās nozares, pakalpojuma veida un kompensācijas īpašībām."

2. 5. pants, septītais punkts

"Šajā lēmumā kapitāla rentabilitātes koeficients, kas nepārsniedz attiecīgo mijmaiņas darījumu likmi ar prēmiju 100 bāzes punktu apmērā, tiek jebkurā gadījumā uzskatīts par saprātīgu. Attiecīgā mijmaiņas darījumu likme ir likme, kuras termiņš un valūta atbilst pilnvarojuma akta darbības ilgumam un valūtai. Gadījumos, kad pakalpojuma ar vispārēju tautsaimniecisku nozīmi sniegšana nav saistīta ar būtisku komercrisku vai līguma risku, jo īpaši, ja neto izmaksas, kas gūtas, sniedzot pakalpojumu ar vispārēju tautsaimniecisku nozīmi, būtībā tiek kompensētas ex post pilnā apmērā, saprātīga peļņa nedrīkst pārsniegt attiecīgo mijmaiņas darījumu likmi ar prēmiju 100 bāzes punktu apmērā."

Saprātīgās peļņas mērīšana un noteikšana

Vadlīniju ietvaros, saprātīga peļņas norma tiek mērīta, izmantojot iekšējās atdeves koeficientu (turpmāk – IRR), kas saskan ar VTNP lēmuma 5. panta, piekto punktu – **"kapitāla rentabilitātes koeficients" nozīmē iekšējo peļņas normu, ko uzņēmums gūst par savu ieguldīto kapitālu pilnvarojuma periodā.**

Lai spētu noteikt, vai peļņa, ko nekustamā īpašuma attīstītājs gūst Pilnvarojuma līguma laikā, ir saprātīga un atbilst riska līmenim, kas attiecas uz konkrēto nozari, pakalpojuma veidu un kompensācijas īpašībām – tiek noteikta vidēji svērtā kapitāla cena (turpmāk – WACC).

Formula:

$$WACC = E/(E+D) * Re + D/(E+D) * Rd * (1-T), \text{ kur}$$

E = Nekustamā īpašuma attīstītāja pašu kapitāla ieguldījums no kopējā finansējuma

D = Nekustamā īpašuma attīstītāja aizņemtais kapitāls no kopējā finansējuma

Re = Pašu kapitāla cena

Rd = Aizņemtā kapitāla cena

T = Uzņēmuma ienākuma nodoklis

WACC nodrošina mērījumu (t.i., saprātīgas peļņas lielumu), kas būtu salīdzināms ar nekustamā īpašuma attīstītāja IRR, ar mērķi noteikt, vai nekustamā īpašuma attīstītāja peļņa ir atbilstoša projekta riska līmenim un periodam.

WACC aprēķinā¹, pašu kapitāla cena ir fiksēts lielums – 14.8%. Šāda pašu kapitāla cena ir noteikta, balstoties uz nozares vidējo betas koeficientu, Latvijas valsts 10 gadu obligācijas likmi, izmēra riska prēmiju, un pašu kapitāla riska uzcenojumu. Parējās WACC komponentes ir mainīgas un balstās uz aprēķinu modelī veiktajiem pieņēmumiem.

Aprēķinu modelī:

- Aprēķinu modeļa darba lapā “WACC” ir atspoguļots saprātīgās peļņas jeb WACC lielums, kas balstās uz fiksētu pašu kapitāla cenas lielumu, pašu kapitāla un aizņemtā kapitāla proporcijām un mainīgu pieņēmumu - aizņemtā kapitāla cena.
- Aizņemtā kapitāla cena ir mainīga un noteikta kā vidēji svērtā vērtība, balstoties uz:
 - Sabiedrības “Altum” aizdevuma procentu likmes (“Pieņēmumu” darba lapa, sadaļa “Sabiedrības “Altum” aizdevums attiecināmo izmaksu finansēšanai”);
 - Sabiedrības “Altum” aizdevuma procentu likmes (“Pieņēmumu” darba lapa, sadaļa “Sabiedrības “Altum” aizdevums neattiecināmo izmaksu finansēšanai”);
 - Citas kredītiestādes aizdevuma procentu likmes (“Pieņēmumu” darba lapa, sadaļa “Citas kredītiestādes aizdevums”);
- Savadot augstākminētās procentu likmes un aizņemtā kapitāla svarus, aprēķinu modelis automātiski aprēķina aizņemtā kapitāla cenu (“WACC” darba lapa, sadaļa “Aizņemtā kapitāla cena”).
- Saprātīga peļņa jeb WACC perioda sākumā aprēķinās automātiski, līdz ko visas no augstākminētajām vērtībām ir ievadītas.

Pašu kapitāla cenu (aprēķinu modelī pieņemts par fiksētu lielumu) nepieciešams periodiski atjaunot. Šis lielums tiks centralizēti atjaunots vienu reizi trīs gadu periodā, balstoties uz nozares tirgus datiem.

¹ WACC tiek aprēķināts, balstoties uz tirgus un konkrētā projekta datiem. Tirgus dati tiek iegūti no salīdzināmiem uzņēmumiem Eiropā, kuru pamata biznesa darbība ir nekustamo īpašumu attīstīšana un (vai) pārvaldīšana. Dati, kas izriet no salīdzināmiem uzņēmumiem veido pamatu koriģētam nozares vidējam beta rādītājam un pašu kapitāla cenai. Datu avots ir Capital IQ. Pašu kapitāla riska uzcenojums tiek iegūts no Aswath Damodran datu bāzes, arī balstīts uz salīdzināmu nozari Eiropā. Izmēra koeficients (prēmija) tiek iegūta no Duff&Phelps avota, kas koriģē salīdzināmo uzņēmuma lieluma faktoru salīdzinājumā ar Latvijas potenciālo attīstītāju vidējo finanšu pārskatu profilu (piem., apgrozījums, bilances aktīvu lielums). Kopā salīdzināmo uzņēmumu izlase sastāv no 23 ES kompānijām.

Projekta finansēšana, finansējuma struktūra

Dzīvojamo īres māju būvniecības projekts tiek finansēts, piesaistot aizņemto kapitālu (aizdevumu finansējumu) un pašu kapitālu (nekustamā īpašuma attīstītāja ieguldījumu).

Aizdevuma finansējums

Nekustamā īpašuma attīstītājs var piesaistīt aizņemto kapitālu (aizdevumu) no sabiedrības "Altum", citas kredītiestādes un citas starptautiskas finanšu institūcijas. Sabiedrības "Altum" piešķirtais aizdevuma finansējums attiecināmo izmaksu segšanai tiek finansēts Latvijas Atvērēšanās un noturības mehānisma plāna 3.1.1.4. investīcijas ietvaros. Saskaņā ar Eiropas Savienības Atvērēšanās un noturības mehānisma plānu, šo finansējumu nevar izmantot pievienotās vērtības nodokļa finansēšanai, bet tikai attiecināmo izmaksu (neieskaitot pievienotās vērtības nodokli) finansēšanai. Gadījumos, kad pievienotās vērtības nodokļa izmaksas nav atgūstamas, to finansēšanai var izmantot citus MK noteiktos ietvertos sabiedrības "Altum" resursus. Aizdevumu finansējums no citas kredītiestādes vai starptautiskas finanšu institūcijas var tikt izmantots attiecināmo un neattiecināmo izmaksu finansēšanai. Ja projektam piesaistīts aizdevums arī no citas kredītiestādes, sabiedrība "Altum" var izskatīt kredītrīvdienu piešķiršanu sabiedrības "Altum" izsniegtajam aizdevumam. Ja nekustamā īpašuma attīstītājam tiek piešķirtas kredītrīvdienas, tas nozīmē, ka noteikto laika intervālu nekustamā īpašuma attīstītājam nav jāveic aizdevuma pamatsummas atmaksas maksājumi.

Nekustamā īpašuma attīstītāja ieguldījums

Nekustamā īpašuma attīstītājam ir jāveic ieguldījums projekta finansēšanai vismaz 5% apmērā no iepriekš definēto attiecināmo izmaksu apjoma. Nekustamā īpašuma attīstītāja ieguldījuma maksimālais apmērs nav ierobežots, un tas var tikt izmantots visu pamatkapitāla ieguldījumu (gan attiecināmo, gan neattiecināmo izmaksu) finansēšanai. Nekustamā īpašuma attīstītāja ieguldījuma proporcija no neattiecināmajām izmaksām var būt intervālā no 0% līdz 100%.

Finansējuma struktūra

Nemot vērā, ka attiecināmo un neattiecināmo izmaksu finansēšanai tiek izmantots dažāds finansējums (gan aizņemtais kapitāls, gan nekustamā īpašuma attīstītāja ieguldījums) modelī finansējuma struktūras pieņēmumi tiek dalīti starp attiecināmajām un neattiecināmajām izmaksām.

Aprēķinu modelī:

- Aprēķinu modelī darba lapas "Pieņēmumi" sadaļā "Finansējuma pieņēmumi" par katru saņemto aizdevumu ir jānorāda tā termiņš (gados) un piešķirtā procentu maksājuma likme (procentos).
- Aprēķinu modeļa darba lapas "Pieņēmumi" sadaļā "Finansējuma struktūra" jānorāda nekustamā īpašuma attīstītāja ieguldījuma proporcijas atsevišķi no kopējām attiecināmajām izmaksām un kopējām neattiecināmajām izmaksām.
- Pēc tāda paša principa ir jānorāda aizņemtā kapitāla (katra piesaistītā aizdevuma) finansējuma proporcija no kopējām attiecināmajām un kopējām neattiecināmajām izmaksām.
- Aizpildot finansējumā struktūras proporcijas, uzmanība jāpievērš sadaļām "Kopā attiecināmo izmaksu nosegtā finansējuma proporcija" un "Kopā neattiecināmo izmaksu nosegtā finansējuma proporcija". Ja nekustamā īpašuma attīstītāja ieguldījuma un aizdevumu finansējuma proporcijas attiecināmo un neattiecināmo izmaksu segšanai ir ievadītas precīzi, summām šajās divās sadaļās vajadzētu rezultēties 100%. Ja šajās divās sadaļās finansējuma proporcijas nerezultējas 100%, ir jāpārskata ievadītie nekustamā īpašuma attīstītāja ieguldījuma un aizdevumu finansējuma proporciju aprēķinu pieņēmumi.
- Ievadītos finansējuma struktūras pieņēmumus izteiktus monetārā veidā (proporcija no projekta pamata ieguldījumu apjoma) iespējams redzēt aprēķinu modeļa darba lapas "Finansējums" sadaļā "Finansējuma struktūra". Tālāk šajā sadaļā nolasāma arī projekta kopējo pamatkapitāla ieguldījumu finansējuma struktūra (sadalot struktūru nekustamā īpašuma attīstītāja pašu kapitāla ieguldījumā, aizņemtajā kapitālā). Šajā vietā atspoguļotas kopējās projekta finansēšanas struktūras proporcijas, kuras izteiktas gan procentos, gan monetāros lielumos (euro).
- Aprēķinu modeļa darba lapas "Finansējums" sadaļā "Altum aizdevums" jānorāda kredītrīvdienu ilgums gados un jāatzīmē, ka sabiedrība "Altum" ir piešķīrusi kredītrīvdienas.

Ja ir norādīts, ka sabiedrība "Altum" ir piešķīrusi kredītbrīvdienas, blakus atzīmējuma vietai ir jāparādās ziņojumam "TRUE".

Kapitāla atlaide

Kapitāla atlaide tiek uzskatīta par kompensāciju, kura var tikt piešķirta nekustamā īpašuma attīstītājam noteiktā vispārējas tautsaimnieciskas nozīmes pakalpojuma nodrošināšanas gadījumā (gadījumos, kad nekustamā īpašuma attīstītājs izpilda MK noteikumos definētos nosacījumus). Kapitāla atlaide var tikt piešķirta sabiedrības "Altum" aizdevuma, kas piešķirts attiecināmo izmaksu finansēšanai, pamatsummas pilnīgai vai daļējai samazināšanai. Nekustamā īpašuma attīstītājam nav jāatmaksā sabiedrības "Altum" aizdevuma pamatsumma kapitāla atlaides apmērā. Kapitāla atlaides piešķiršanu izskata sabiedrība "Altum" brīdī, kad tiek iesniegta dokumentācija par dzīvojamās mājas nodošanu ekspluatācijā.

Kapitāla atlaides piešķiršanas izskatīšanā tiek ņemti vērā MK noteikumos ietvertie nosacījumi:

- Kapitāla atlaide ir līdz 30% no projekta kopējām attiecināmajām izmaksām, kas tiek finansēts no Eiropas Savienības Atveseļošanas un noturības mehānisma plāna (attiecināmās izmaksas neieskaitot pievienotās vērtības nodokli), ja dzīvojamā īres māja tiek nodota ekspluatācijā līdz 2026. gada 31. augustam;
- Kapitāla atlaide ir līdz 25% no projekta kopējām attiecināmajām izmaksām, kas tiek finansēts no Eiropas Savienības Atveseļošanas un noturības mehānisma plāna (attiecināmās izmaksas neieskaitot pievienotās vērtības nodokli), ja dzīvojamā īres māja tiek nodota ekspluatācijā pēc 2026. gada 31. augusta;
- Kapitāla atlaides apmērs nepārsniedz 49% no kopējā projekta finansēšanai piesaistītā aizņemtā kapitāla (aizdevumu) apmēra;
- Dzīvojamā īres māja atbilst nepieciešamajām īres mājas kvalitātes prasībām saskaņā ar MK noteikumiem;
- Dzīvojamās īres mājas telpu noslogojums ir 100% mājā, kurā ir līdz (ieskaitot) deviņiem dzīvokļiem;
- Dzīvojamās īres mājas telpu noslogojums ir 90% mājā ar desmit vai vairāk dzīvokļiem;
- Kapitāla atlaides piešķiršana nerada pārkompensāciju kompensācijas aprēķina brīdī (ieskaitot to, ka nekustamā īpašuma attīstītāja peļņa nav augstāka par saprātīgu peļņu), balstoties uz esošajiem aktuālajiem un prognozētajiem datiem.

Aprēķinu modeli:

- Aprēķinu modeļa darba lapā "Pieņēmumi" nav jānorāda pieņemtā vērtība kapitāla atlaides apjomam ("Kapitāla atlaides proporcija no kopējām projekta attiecināmajām izmaksām"). Šī vērtība sākotnēji modelī ievietota maksimālajā līmenī (30%), un precīzāka vērtība tiek aprēķināta kompensācijas testā.

4. Kompensācijas aprēķins²

Nekustamā īpašuma attīstītājam piešķirtā kapitāla atlaide sabiedrības "Altum" aizdevuma, kas piešķirts attiecināmo izmaksu finansēšanai, pamatsummas pilnīgai vai daļējai samazināšanai šīs programmas ietvarā tiek uztverta kā kompensācija. Tās aprēķināšanai tiek veikts kompensācijas tests, aprēķinu balstot uz modeļa pieņēmumiem un jau zināmajām aktuālajām projekta naudas plūsmām (naudas plūsmas, kas ir tikušas reģistrētas līdz ēkas nodošanai ekspluatācijā). Kompensācijas tests tiek veikts brīdī, kad nekustamā īpašuma attīstītājs iesniedz dokumentāciju par dzīvojamās īres mājas nodošanu ekspluatācijā sabiedrībai "Altum".

Kompensācijas testā tiek salīdzinātas IRR un WACC vērtības, tās vienādojot (iegūstot vērtību "Delta" vienādu ar nulli). Vienādojot WACC un IRR vērtības, prognozētā nekustamā īpašuma attīstītāja peļņa (balstoties uz aktuālajām un prognozētajām naudas plūsmām Pilnvarojuma līguma laikā) tiek vienādotā ar programmā noteikto saprātīgo peļņas apmēru šāda veida projektiem. Kapitāla atlaide jeb kompensācija nekustamā īpašuma attīstītājam VTNP lēmuma ietvarā var tikt piešķirta tādā apmērā, lai tā neradītu pārkompensāciju.

- Ja, veicot kompensācijas testu, nekustamā īpašuma attīstītāja peļņa ir zemāka nekā saprātīga peļņa (prognozētās naudas plūsmas nenodrošinātu saprātīgas peļņas līmeni nekustamā īpašuma attīstītājam), šo atšķirību starp vērtībām nosegtu ar kapitāla atlaides jeb kompensācijas piešķiršanu (pieņemot, ka nekustamā īpašuma attīstītājs izpildījis visus nosacījumus kapitāla atlaides piešķiršanai);
- Ja nekustamā īpašuma attīstītāja peļņa ir augstāka par saprātīgu peļņu vai vienāda ar to, kompensācija jeb kapitāla atlaide netiek piešķirta.

Sadaļā "Kapitāla atlaides apmērs", izpildot kompensācijas testu, tiek attēlots uz šī brīža pieņēmumiem aprēķinātais nepieciešamās kapitāla atlaides apmērs. Svarīgi ņemt vērā iepriekš definētos kapitāla atlaides piešķiršanas nosacījumus, tajā skaitā kapitāla atlaides maksimālo apmēru.

Kompensācijas tests (Kapitāla atlaides kalibrācija perioda sākumā)	Aktuālais*	Prognoze**					
	1	2	3	4	5	6	7
Attīstītāja iekšējā Naudas plūsma pēc nodokļiem	(119,070)	(99,618)	(54,503)	(38,700)	(32,508)	(26,269)	(19,
Attīstītāja peļņa (IRR)	8.6%						
Saprātīga peļņa (WACC)	8.6%						
Delta	0.00%						
Kapitāla atlaides proporcija no attiecināmajām izmaksām	32.51%						
Kapitāla atlaides apmērs	772,692						

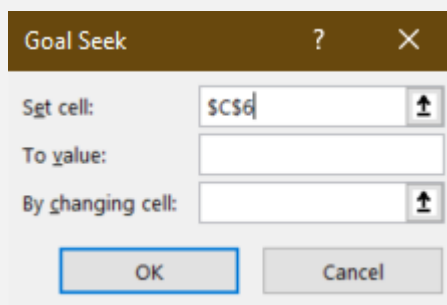
Nepieciešamā kapitāla atlaide no ekspluatācijas nodošanas brīža

Aprēķinu modeli:

Aprēķinu modelī kompensācijas testa veikšanai jāizmanto "Goal seek" funkcija. Testa veikšanai jāseko šiem soļiem:

- Pirms šīs funkcijas izmantošanas nepieciešams uzstādīt divas excel vērtības, sekojot šai instrukcijai: File => Options => Formulas => uzstādīt "Maximum iterations" uz 10000 un "Maximum change" uz 0.000001.
- Pēc šo vērtību uzstādīšanas iespējams veikt kompensācijas testu. Lai izmantotu "Goal seek" funkciju, aprēķinu modelī nepieciešams sekot šiem soļiem: Data => What-if Analysis => Goal seek.
- Atverot "Goal seek" funkcijas logu, jāsavada sekojošās vērtības noteiktajos logos: Set cell => C6; To value => absolūta vērtībā, kā ir C7 šūnā (saprātīgas peļņas (WACC) vērtība); By changing cell => lapā "Pieņēmumi" šūna D77 ("Kapitāla atlaides proporcija no kopējām projekta attiecināmajām izmaksām").

² Vadlīnijās ievietotajiem attēliem ir ilustratīva nozīme.

The image shows the 'Goal Seek' dialog box in Microsoft Excel. It has a title bar with a question mark and a close button. Inside, there are three input fields: 'Set cell:' with the value '\$C\$6', 'To value:' which is empty, and 'By changing cell:' which is also empty. Each input field has a small icon to its right. At the bottom, there are two buttons: 'OK' and 'Cancel'.

- Savadot nepieciešamo informāciju, nepieciešams spiest "OK". Kompensācijas testa izpilde automātiski aprēķina kapitāla atlaides (kompensācijas) apjomu, kas nepieciešams, lai vienādotu nekustamā īpašuma attīstītāja peļņas jeb IRR un saprātīgas peļņas jeb WACC vērtības.

Viena attīstības projekta ietvaros kompensācijas piešķiršana tiek izskatīta un potenciāli (ja ir ievēroti MK noteikumos noteikti nosacījumi) piešķirta nekustamā īpašuma attīstītājam vienu reizi (sabiedrībai "Altum" saņemot vajadzīgo dokumentāciju par būves nodošanu ekspluatācijā). Atkārtoti kompensācijas maksājumi netiek veikti.

5. Pārkompensācijas tests

VTNP lēmuma 6. pants nosaka, ka pārmērīgas kompensācijas kontrole jeb pārkompensācijas tests ir jāveic vismaz vienu reizi trīs gados visa Pilnvarojuma līguma laikā. Saskaņā ar MK noteikumiem sabiedrība "Possessor" veic pārkompensācijas testu ik pēc trīs gadiem un Pilnvarojuma līguma darbības beigās. Galvenais pārkompensācijas testa mērķis ir pārbaudīt, vai noteiktā projekta ietvaros nekustamā īpašuma attīstītājam nav piešķirta pārmērīga kompensācija. VTNP lēmuma 5. panta pirmais punkts nosaka, ka:

"Kompensācijas summa nedrīkst būt lielāka par summu, kas nepieciešama, lai segtu neto izmaksas, kas rodas, pildot vispārējās tautsaimnieciskas nozīmes pakalpojumu sniegšanas pienākumus, tostarp saprātīgu peļņu."

Programmas ietvarā tiek definēts saprātīgas peļņas līmenis, kuru nevar pārsniegt, un, veicot pārkompensācijas testu gadījumos, kad nekustamā īpašuma attīstītāja IRR ir augstāks par aprēķināto saprātīgo peļņu, tiek konstatēta pārkompensācija. Gadījumos, kad, veicot pārkompensācijas testu, tiek konstatēts augstāks IRR nekā saprātīga peļņa, sabiedrībai "Possessor" ir jāpieprasa nekustamā īpašuma attīstītājam pārmērīgās kompensācijas atmaksa.

Aprēķinu modeli:

- Aprēķinu modeļa darba lapas "Komp. un pārkomp. tests" sadaļā "Pārkompensācijas tests (kalibrēšana perioda gaitā)" "Attīstītāja iekšējā Naudas plūsma pēc nodokļiem (perioda gaitā), #1" apzīmē aprēķinu modeļa sadaļu, kas attiecas uz pirmo pārkompensācijas testu (trīs gadi pēc Pilnvarojuma līguma noslēgšanas). Savukārt "Attīstītāja iekšējā Naudas plūsma pēc nodokļiem (perioda gaitā), #2" attiecas uz otro pārkompensācijas testu (skatīt attēlu zemāk). Pilnvarojuma līgums tiek slēgts uz 50 gadiem, pārkompensācijas testi tiek veikti ik pēc trīs gadiem un Pilnvarojuma līguma beigās, kas rezultējas #17 periodos, kuros tiek veikti pārkompensācijas testi.

Pārkompensācijas tests (kalibrēšana perioda gaitā)

	1	2	3	4	5	6	7
Attīstītāja iekšējā Naudas plūsma pēc nodokļiem (perioda gaitā), #1	(181,154)	(170,093)	(136,082)	(122,744)	(113,307)	(104,301)	(95,226)
Izmaiņa pret iepriekšējā perioda naudas plūsmu	-	-	-	-	500	500	500
Attīstītāja iekšējā Naudas plūsma pēc nodokļiem (perioda gaitā), #2	(181,154)	(170,093)	(136,082)	(122,744)	(113,307)	(104,301)	(95,226)
Izmaiņa pret iepriekšējā perioda naudas plūsmu	-	-	-	-	-	-	-

- Aprēķinu modeļa darba lapas "Komp. un pārkomp. tests" sadaļā "Pārkompensācijas tests (kalibrēšana perioda gaitā)" veicot katru pārkompensācijas testu, ir jāsavada aktuālo naudas plūsmu vērtības. Aktuālo naudas plūsmu vērtības ir jāsavada par projekta Pilnvarojuma līguma ietvaros jau pagājušajiem gadiem. Piemēram, veicot otro pārkompensācijas testu (#2) ir pagājuši jau seši Pilnvarojuma līguma termiņa gadi un par tiem jau ir zināmas aktuālās naudas plūsmas, taču pārējiem gadiem tiek veiktas naudas plūsmas prognozes. Katrā "Attīstītāja iekšējā Naudas plūsma pēc nodokļiem (perioda gaitā)" rindā pelēkā krāsā ir iekrāsoti lauciņi, kuros jānorāda aktuālie dati par naudas plūsmām (skatīt attēlu zemāk).
- Pēc aktuālo naudas plūsmu datu savadīšanas, ir jāveic pārējo Pilnvarojuma līguma darbības termiņa gadu prognožu atjaunošana (ja paredz izmaiņas salīdzinājumā ar iepriekš izdarītajiem ienākumu un izmaksu pieņēmumiem). Izmaiņas jāveic pārkompensācijas testa perioda rindas baltajos lauciņos, manuāli pierakstot attiecīgajā rindā klāt izmaiņas naudas plūsmu prognozēs absolūtos skaitļos (skatīt attēlu zemāk).

Attīstītāja iekšējā Naudas plūsma pēc nodokļiem (perioda gaitā), #2	(181,154)	(170,093)	(136,082)	(122,744)	(113,307)	(104,301)	(95,226)
Izmaiņa pret iepriekšējā perioda naudas plūsmu	-	-	-	-	-	-	-

- Aprēķinu modeļa darba lapas "WACC" sadaļā "Pārkompensācijas tests, # (ik pēc trīs gadiem kopš Pilnvarojuma līguma noslēgšanas)" attiecīgajam pārkompensācijas testa periodam ir jāatjauno saprātīgas peļņas (WACC) aprēķins. Darba lapā "WACC" šajā sadaļā (skatīt attēlu zemāk) tiek iedalīts katrs pārkompensācijas tests (Pilnvarojuma līguma darbības termiņa katrs trīs gadu periods), apzīmējot pirmo pārkompensācijas testu ar #1, otro pārkompensācijas testu ar #2 utt.

- WACC aprēķinu atjauno, norādot jaunās aizdevumu procentu likmes (sabiedrības "Altum procentu likme" un "Citas kredītiestādes procentu likme") (skatīt attēlu zemāk). Attiecīgi, ja tiek veikts pirmais pār kompensācijas tests (pēc pirmajiem trīs Pilnvarojuma līguma gadiem), procentu likmju vērtības jāatjauno darba lapas "WACC" kolonnā "#1". Aizdevumu procentu likme ir jāatjauno ņemot vērā procentu likmi, kas piešķirta nekustamā īpašuma attīstītāja saņemtajiem aizdevumiem tajā brīdī, kad veic noteikto pār kompensācijas testu.
- Rindā "Aizņemtā kapitāla cena" ir ievietota formula, kura automātiski parādīs WACC aprēķinā izmantojamo aizņemtā kapitāla cenu, ņemot vērā atjaunotās procentu likmju vērtības. Rezultātā tiks iegūta "WACC perioda gaitā" vērtība, kas tiek izmantota veicot noteiktā perioda pār kompensācijas testu.

Pār kompensācijas tests, # (ik pēc trīs gadiem kopš Pilnvarojuma līguma noslēgšanas)

Aizpildāmās vērtības Lauciņos ievietotas formulas

	#1	#2	#3	#4	#5
Sabiedrības "Altum" procentu likme (aizdevums attiecināmo izmaksu finansēšanai)	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
Sabiedrības "Altum" procentu likme (aizdevums neattiecināmo izmaksu finansēšanai)	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%
Citas kredītiestādes procentu likme	4.3%	4.3%	4.3%	4.3%	4.3%
Aizņemtā kapitāla cena	2.9%	2.9%	2.9%	2.9%	2.9%
WACC perioda gaitā	8.7%	8.7%	8.7%	8.7%	8.7%

- Aprēķinu modeļa darba lapas "Komp. un pār komp. tests" sadaļas "Pār kompensācijas tests (kalibrēšana perioda gaitā)" apakšējā daļā pēc savadītajiem aktuālajiem naudas plūsmu un WACC datiem, un atjaunotajām prognozēm tiek veikts pār kompensācijas tests, salīdzinot uz atjaunotajiem pieņēmumiem aprēķināto WACC un IRR vērtības. Gadījumā, ja IRR perioda gaitā ir vienāds vai zemāks par WACC perioda gaitā, rindā "NPV perioda gaitā jeb pār kompensācijas apmērs" tiek attēlots teksts "Nav pār kompensācija". Pār kompensācijas konstatēšanas gadījumā teksta vietā tiek aprēķināts pār kompensācijas apmērs.

Pār kompensācijas tests, # (ik pēc trīs gadiem kopš kompensācijas saņemšanas)

#1 #2

Saprātīga peļņa (WACC) perioda sākumā	3.06%	3.34%
Saprātīga peļņa (WACC) perioda gaitā	3.34%	3.34%
Delta	0.28%	0.00%
Attīstītāja peļņa (IRR) perioda sākumā	3.06%	3.09%
Attīstītāja peļņa (IRR) perioda gaitā	3.09%	3.09%
Delta	0.03%	0.00%
NPV perioda gaitā jeb pār kompensācijas apjoms	Nav pār kompensācija	Nav pār kompensācija
Vidējā gada kompensācija	7,149	7,149
Apjoms, ko attīstītājam jāatmaksā atpakaļ (pāri 10% sliekšnim)	Nav pār kompensācija	Nav pār kompensācija

- VTNP lēmums nosaka, ka noteiktā periodā konstatētu pār kompensāciju, kas nepārsniedz 10% no vidējās gada kompensācijas summas, var pārnest uz nākamo periodu un atskaitīt no kompensācijas summas.
- Ja pār kompensācija ir augstāka par 10% no vidējās gada kompensācijas summas, rindā "Apjoms, ko attīstītājam jāatmaksā atpakaļ (pāri 10% sliekšnim)" tiek aprēķināta pār kompensācijas summa, kas nekustamā īpašuma attīstītājam ir jāiemaksā mājokļu pieejamības fondā.

Pār kompensācijas tests tiek atkārtots katru trešo Pilnvarojuma līguma gadu un Pilnvarojuma līguma darbības beigās, veicot iepriekš aprakstītās darbības atbilstošajam periodam.

