



RĪGAS NAMU PĀRVALDNIĒKS

SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”

(vienotais reģistrācijas numurs 40103362321)

2015. GADA NEAUDITĒTS CETURKŠŅA PĀRSKATS

par periodu,

kas sākas 2015.gada 1.janvārī un beidzas 2015.gada 31.martā



Rīgā, 2015

SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”

Vienotais reģistrācijas Nr.: 40103362321

Juridiskā adrese: Aleksandra Čaka ielā 42, Rīgā, LV-1011, Latvijā

2015.gada ceturkšņa pārskats par periodu,
kas sākas 2015.gada 1.janvārī
un beidzas 2015.gada 31.martā

Saturs

Informācija par sabiedrību	3
Vadības ziņojums	4
Saīsināta bilance	9
Saīsināts peļņas vai zaudējumu aprēķins	10
Saīsināts pašu kapitāla izmaiņu pārskats	10

Informācija par sabiedrību

Nosaukums	<i>Rīgas namu pārvaldnieks</i>
Juridiskais statuss	<i>Sabiedrība ar ierobežotu atbildību</i>
Reģistrācijas Nr., vieta un datums	<i>40103362321, Rīga, 29.12.2010.</i>
Pamatdarbības veids un kods (atbilstoši Eiropas Parlamenta un Padomes 2006.gada 20.decembra regulā (EK) Nr.1893/2006 noteiktajai NACE 2 saimnieciskās darbības statistikajai klasifikācijai)	<i>6832 – Nekustamā īpašuma pārvaldīšana par atlīdzību vai uz līguma pamata; 8110 – Ēku uzturēšanas un ekspluatācijas darbības</i>
Adrese	<i>Mārtiņa ielā 7, Rīgā, LV-1007, Latvijā</i>
Kapitāla daļu turētājs	<i>Rīgas pilsētas pašvaldība – 100%</i>
Valdes priekšsēdētājs	<i>Ivo Lecis (no 21.10.2014.)</i>
Valdes locekļi	<i>Jevgeņijs Korols (no 19.06.2013 līdz 11.05.2015.) Inga Bulgarina (no 27.06.2013.) Ineta Zalāne (no 28.01.2015.) Sandris Bergmanis (no 28.01.2015.)</i>
Pārskata periods	<i>2015.gada 1.janvāris – 2015.gada 31.marts</i>
Finanšu pārskatā lietotā naudas vienība	<i>EUR</i>

Vadības ziņojums

SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” (turpmāk – Sabiedrība) uzdevums ir Rīgas pilsētas pašvaldībai piederošo nekustamo īpašumu pārvaldīšana, tajā skaitā pašvaldības īpašumā, valdījumā un pārvaldīšanā esošo dzīvojamo māju pārvaldīšana un apsaimniekošana, tām piegulošo teritoriju labiekārtošana un sanitārās tīrības nodrošināšana, ūdensapgādes un kanalizācijas, siltumapgādes, sadzīves atkritumu apsaimniekošanas pakalpojumu organizēšana šo māju iedzīvotājiem. Sabiedrība ir Latvijas Namu pārvaldītāju un apsaimniekotāju asociācijas (LNPA) biedre.

Sabiedrība dibināta un ierakstīta komercreģistrā 2010.gada 29.decembrī, pamatojoties uz Rīgas domes 2010.gada 26.oktobra lēmumu Nr.2110. Sabiedrības pārvaldes institūcijas ir dalībnieku sapulce un valde. Pārskata periodā Sabiedrībā ir notikušas izmaiņas valdes sastāvā.

Sabiedrība savus mērķus īsteno saskaņā ar dalībnieku sapulcē apstiprināto darbības stratēģiju. Sabiedrības darbības stratēģija laika periodam līdz 2018. gadam izstrādāta atbilstoši Publiskas personas kapitāla daļu un kapitālsabiedrību pārvaldības likumā noteiktajiem principiem, ņemot vērā Rīgas pilsētas ilgtermiņa attīstības stratēģijā līdz 2025.gadam noteiktos mērķus.

2015.gada 31.martā Sabiedrības pārvaldīšanā bija 4326 ēkas ar kopējo platību 8 359 243 kvadrātmetri. No ēku kopējās pārvaldāmās platības 3,0333% ir neapdzīvojamās telpas. Sabiedrība apkalpo 168,7 tūkstošus klientu.

Norēķinu veikšanai par saņemtajiem pakalpojumiem ar Sabiedrības klientiem, kuriem bija izveidojies maksājumu parāds, pārskata periodā noslēgti 1481 izlīgumi par pamatparāda samaksu ilgākā laika periodā (atliktais maksājums).

Veiksmīgi sadarbojoties ar Rīgas Tehnisko universitāti, Sabiedrība arī 2015.gada turpina īstenot izstrādāto apmācību programmu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku kopību pilnvarotajiem pārstāvjiem, kas ietver gan pārvaldīšanas juridiskos jautājumus, gan arī praktisko darbību izvērtēšanu un palīdz nodrošināt efektīvas sadarbības veidošanu starp dzīvojamās mājas pārvaldnieku un iedzīvotājiem, saskaņojot dzīvokļu īpašnieku intereses mājas pārvaldīšanas jautājumos.

Sabiedrības finansiālā un saimnieciskā darbība pārskata periodā

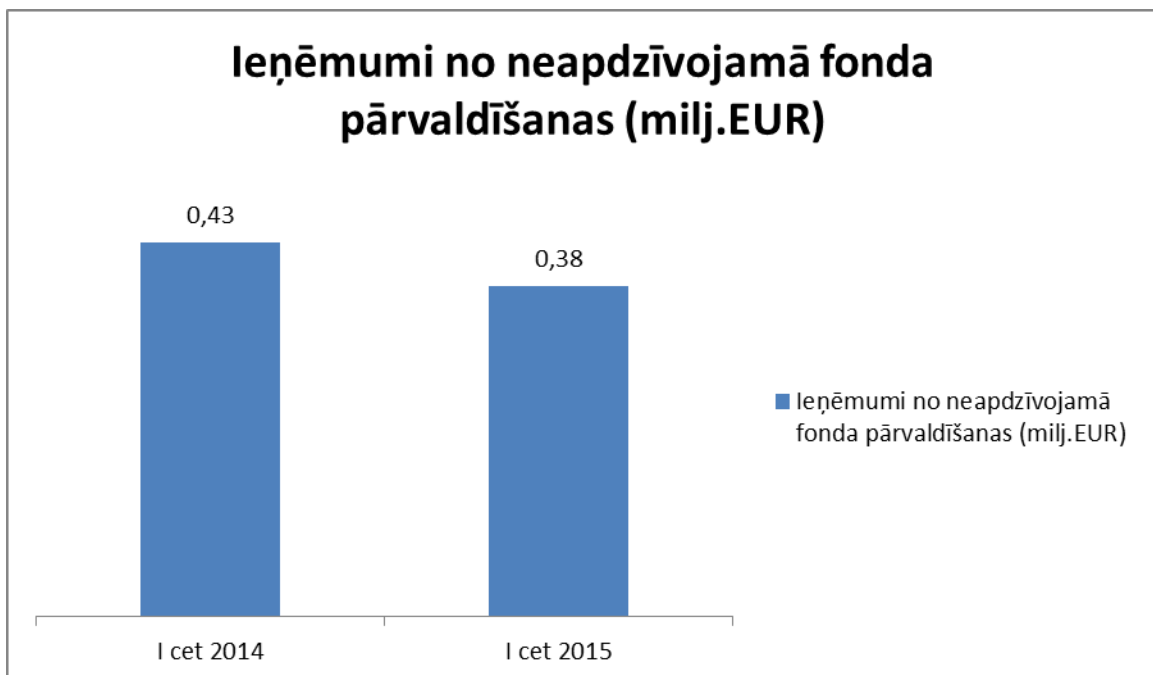
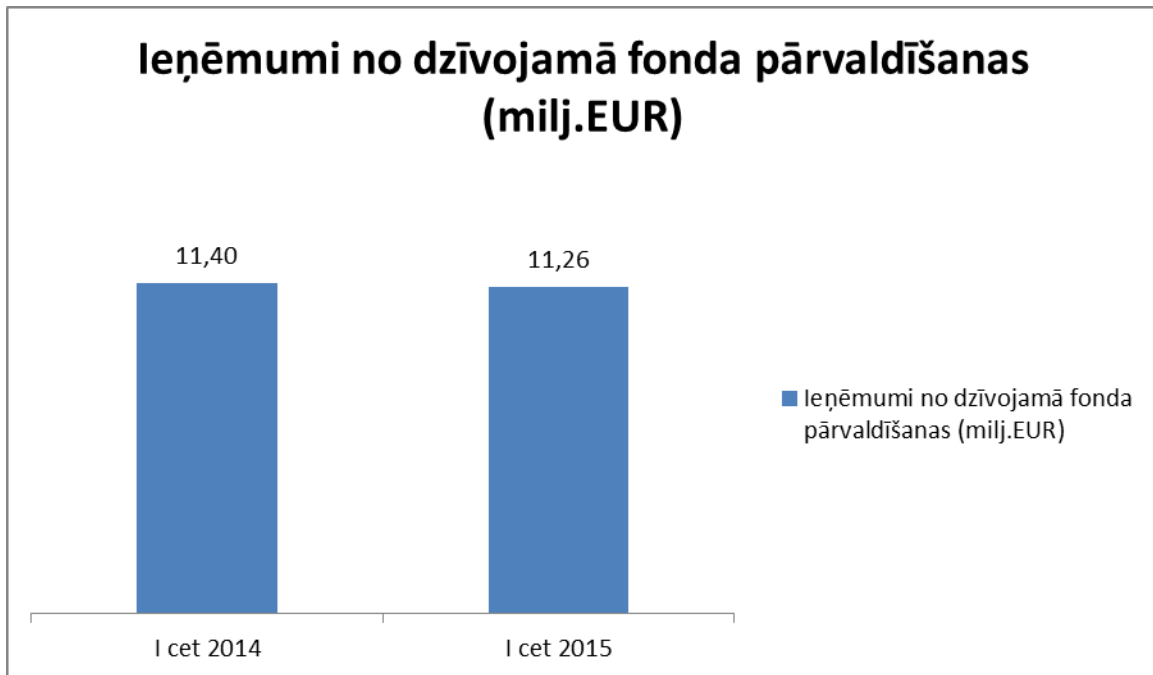
Sabiedrības pārskata perioda kopējie ieņēmumi ir 16,26 milj. euro, kopējie izdevumi – 16,03 milj.euro. Sabiedrība pārskata periodā ir strādājusi ar peļņu 0,22 milj. euro apmērā. Kopējie ieņēmumi 2015.gada janvārī – martā ir palielinājušies par 5,79%, salīdzinot ar to pašu periodu pērn. Savukārt kopējie izdevumi, salīdzinot ar 2014.gada attiecīgo periodu ir palielinājušies par 10,1%.

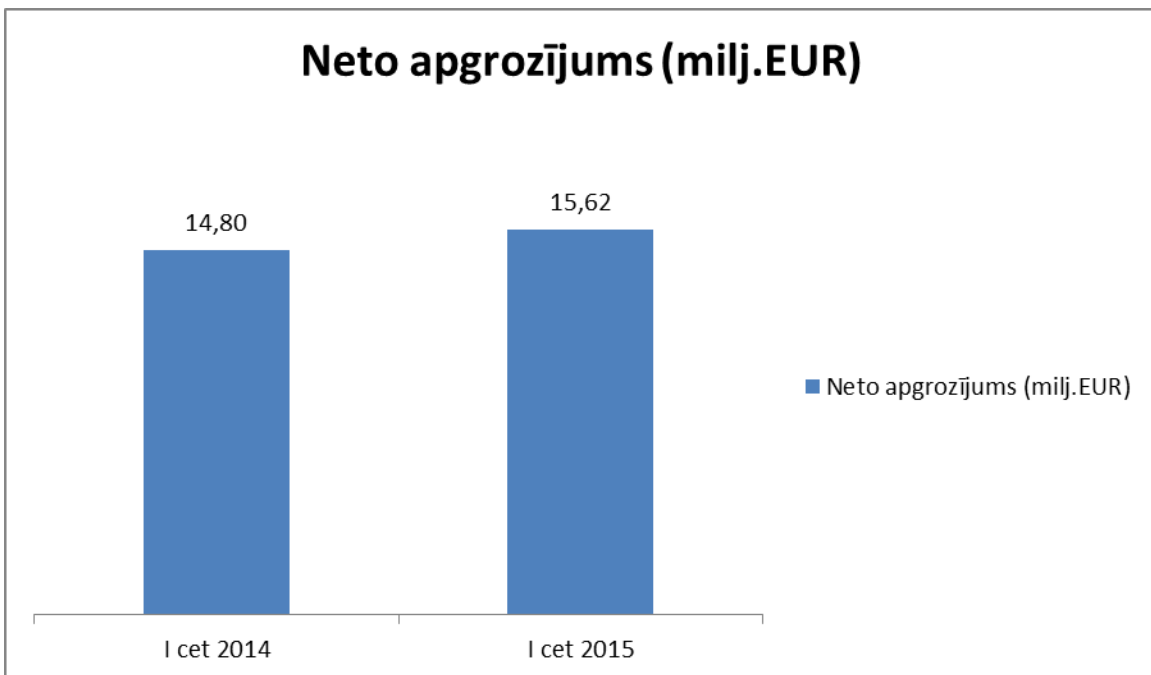
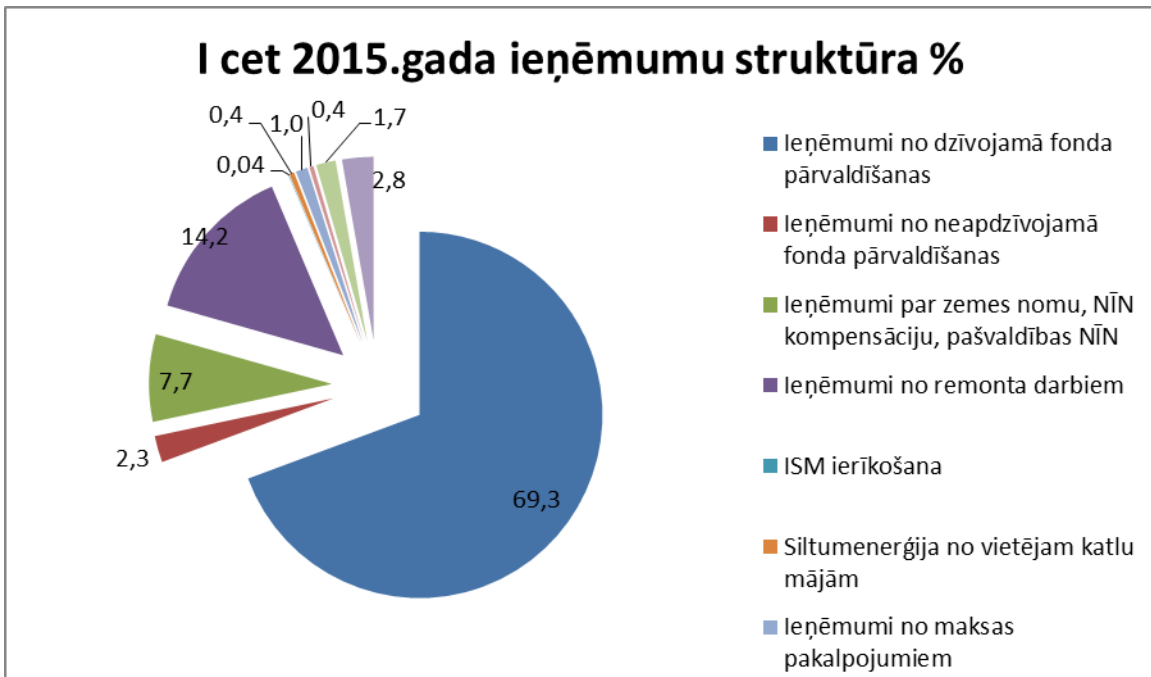
2015.gada 1.ceturksnī Sabiedrība ir veikusi remonta darbus **750** dzīvojamās mājās par kopējo summu **2,19 milj. euro**, tai skaitā:

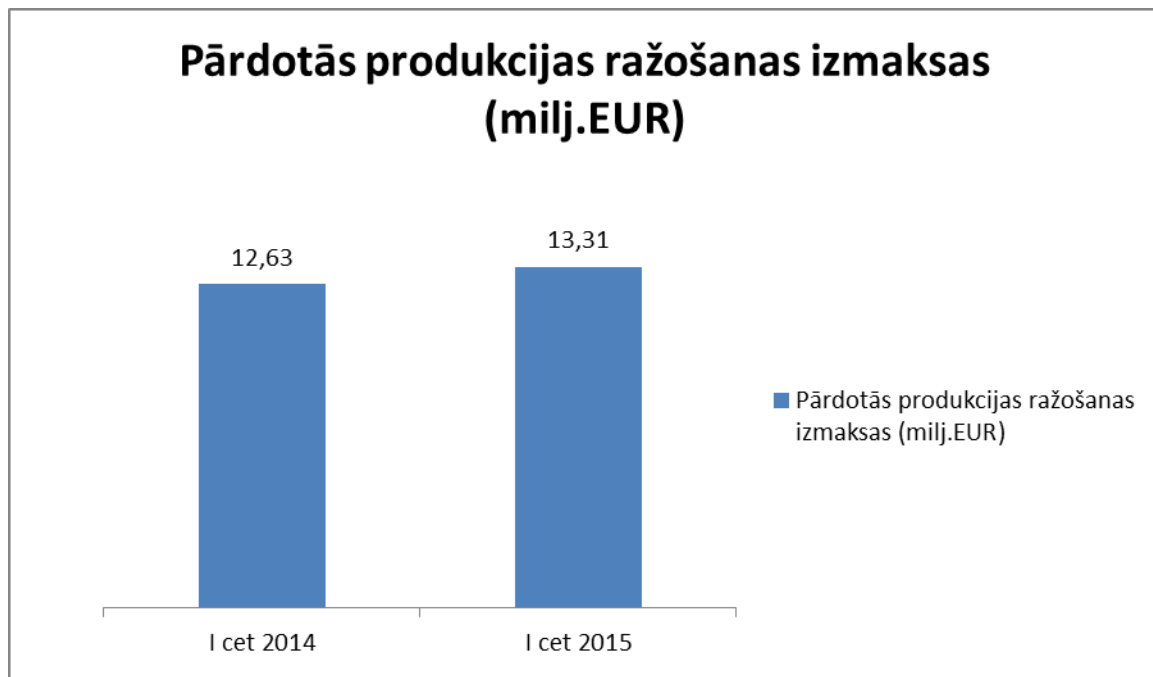
✓ jumtu remontu	208 tūkst. euro;
✓ ūdensvada un kanalizācijas remontu	571 tūkst. euro;
✓ siltumapgādes sistēmu remontu	242 tūkst. euro;
✓ elektroapgādes sistēmu remontu	224 tūkst. euro;
✓ ēku konstruktīvo elementu remontu	501 tūkst. euro;
✓ liftu remontu	169 tūkst. euro;
✓ kāpņu telpu kosmētiskie remontu	19 tūkst. euro;
✓ dūmvadu, skursteņu un ventilācijas šahtu remontu	44 tūkst. euro;

✓ pārējie remontī, tai skaitā siltināšanas darbi

213 tūkst. euro.







Vadības ziņojums (turpinājums)

Sabiedrības debitoru parādi pārskata perioda beigās bija 38,56 milj. euro apmērā.

Sabiedrības parādi pakalpojumu sniedzējiem un piegādātājiem pārskata perioda beigās bija 25,08 milj. euro apmērā. Lielākie pakalpojumu sniedzēji ir AS „Rīgas siltums” un SIA „Rīgas ūdens”. Sabiedrība ir starpnieks siltuma, ūdens un kanalizācijas pakalpojumu piegādē iedzīvotājiem.

Sabiedrības darbība ir pakļauta vairākiem riskiem, ieskaitot likviditātes risku, kredītrisku un procentu likmju svārstību risku, finanšu aktīvu un saistību patiesās vērtības svārstību risku.

Sabiedrības būtiskākie riski ir saistīti ar ekonomisko situāciju valstī un iedzīvotāju maksātspēju. Mazinot risku ietekmi, Sabiedrība nosaka precīzas procesa norises, kā arī pienākumu un atbildības sadalījumu, izstrādājot un aktualizējot iekšējos normatīvos aktus, saskaņā ar Sabiedrības stratēģiju un funkcijām.

Sabiedrības aizņēmumiem tiek piemērota mainīgā procentu likme. Sabiedrībā tiek vērtētas iespējas izmantot finanšu instrumentus, kas varētu mazināt procentu likmju risku.

Kredītriskam pakļautos finanšu aktīvus galvenokārt veido naudas līdzekļi un debitoru (pircēju un pasūtītāju) parādi saistībā ar kavētajiem maksājumiem.

Sabiedrība ievēro piesardzīgu likviditātes riska vadību, nodrošinot atbilstošu kredītresursu pieejamību saistību nokārtošanai noteiktajos termiņos.

Sabiedrība plāno uzturēt savas darbības apjomus iepriekšējā līmenī. Izvērtējot darbības turpināšanas principu, tiek ņemta vērā visa pieejamā informācija par turpmākajiem Sabiedrības plāniem, kas aptver vismaz divpadsmit mēnešus pēc bilances datuma.

Paredzami notikumi, kas varētu būtiski ietekmēt Sabiedrības darbību nākotnē

Sabiedrība arī turpmāk plāno veikt māju pilnvaroto pārstāvju apmācības, lai uzlabotu sadarbību ar iedzīvotājiem lēmumu pieņemšanā, tādējādi veicinot Sabiedrības pārvaldīto dzīvojamo māju pārvaldīšanu, tajā skaitā veicot dažādus energoefektivitātes pasākumus.

Ņemot vērā salīdzinoši zemo dzīvokļu īpašnieku aktivitāti lēmumu pieņemšanā par dzīvojamo māju renovāciju, piesaistot ERAF līdzfinansējumu, Sabiedrība arī turpmāk plāno veikt informācijas kampaņu un piedāvāt dzīvokļu īpašniekiem renovāciju pēc Energy Saving Company (ESCO) principa.

Sabiedrības vadība prognozē, ka pārdomātu un mērķtiecīgi veiktu aktivitāšu rezultātā Sabiedrības sniegto pakalpojumu apjomi turpinās pieaugt.

Notikumi pēc pārskata perioda beigām

2015.gada aprīlī ir veiktas izmaiņas Sabiedrības organizatoriskajā struktūrā.

Iespēju robežās ir apzināti notikumi, kas attiecas uz pārskata periodu, tomēr pastāv varbūtība, ka nav uzskaitīti visi parādi (saistības), kas radušies līdz 2015.gada 31.martam. Tomēr ticams, ka šādu neuzskaitītu parādu apmērs būtiski neietekmē finanšu pārskata rādītājus.

Kopš pārskata perioda beigām nav bijuši citi notikumi, kas būtiski ietekmētu Sabiedrības finansiālo stāvokli 2015.gada 31.martā un darbības rezultātus pārskata periodā.

Paziņojums par vadības atbildību

Pamatojoties uz SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” valdes rīcībā esošo informāciju, 2015.gada neauditētais saīsinātais I ceturkšņa finanšu pārskats, kas aptver laika periodu no 2015.gada 1.janvāra līdz 2015.gada 31.martam un ir sagatavots, pamatojoties uz darbības turpināšanas principu un visos būtiskos aspektos sniedz patiesu un skaidru priekšstatu par Sabiedrības aktīviem, pasīviem, finanšu stāvokli un peļņu vai zaudējumiem. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” starpperioda pārskata vadības ziņojumā ir ietverta patiesa informācija.

Saīsinātā bilance

2015.gada 31.martā

Aktīvs	31.03.2015. EUR	31.03.2014. EUR
Ilgtermiņa ieguldījumi		
Nemateriālie ieguldījumi	1 283 041	377 599
Pamatlīdzekļi	2 356 013	2 228 118
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi	326 870	-
Ilgtermiņa ieguldījumi kopā:	3 965 924	2 605 717
Apgrozāmie līdzekļi		
Krājumi	749 998	734 022
Debitori	39 532 767	33 086 201
Nauda un tās ekvivalenti	31 014 798	13 323 840
Apgrozāmie līdzekļi kopā:	71 297 563	47 144 064
Aktīvu kopsumma	75 263 487	49 749 781
 Pasīvs		
Pašu kapitāls	10 726 015	10 950 726
Pašu kapitāls kopā:	10 726 015	10 950 726
Uzkrājumi	1 902 315	991 235
Uzkrājumi kopā:	1 902 315	991 235
Kreditori		
Ilgtermiņa kreditori	299 496	280 023
Īstermiņa kreditori	62 335 661	37 527 797
Kreditori kopā:	62 635 157	37 807 820
Pasīvu kopsumma	75 263 487	49 749 781

Saīsināts peļņas vai zaudējumu aprēķins

(pēc apgrozījuma izmaksu metodes)

	31.03.2015.	31.03.2014.
	EUR	EUR
Neto apgrozījums	15 621 418	14 795 429
Pārdotās produkcijas ražošanas izmaksas	(13 307 936)	(12 634 466)
Bruto peļņa vai zaudējumi	2 313 482	2 160 963
Pārdošanas izdevumi	(284 231)	(100 589)
Administrācijas izmaksas	(1 315 423)	(1 333 354)
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	188 147	124 470
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	(1 083 440)	(299 449)
Pārējie ieņēmumi	448 444	578 851
Pārējās izmaksas	(2 372)	(8 788)
Peļņa pirms nodokļiem	264 607	1 122 104
Uzņēmumu ienākuma nodoklis	(37 711)	(178 601)
Pārējie nodokļi	(350)	(300)
Pārskata gada peļņa	226 546	943 203

Saīsināts pašu kapitāla izmaiņu pārskats

(EUR)

	Pamatkapitāls	Rezerves	Iepriekšējo periodu nesadalītā peļņa	Pārskata perioda nesadalītā peļņa	Pašu kapitāls kopā
2013.gada 31.decembrī	2 487 944	5 485 655	1 245 927	566 737	9 786 263
Pārskata perioda peļņa				943 203	943 203
2014.gada 31.martā	2 487 944	5 485 655	1 245 927	1 509 940	10 729 466
2014.gada 31.decembrī	2 702 944	5 485 655	1 812 664	498 205	10 499 469
Pārskata perioda peļņa				226 546	226 546
2015.gada 31.martā	2 702 944	5 485 655	1 812 664	724 750	10 726 015

1. Vispārēja informācija

Sabiedrības darbinieku skaits pārskata perioda beigās ir 2948.

Sabiedrības 2015.gada ceturkšņa finanšu pārskatā iekļauta finanšu informācija par periodu, kas sākas 2015.gada 1.janvārī un beidzas 2015.gada 31.martā, un salīdzinošos rādītājus par periodu, kas sākas 2014.gada 1.janvārī un beidzas 2014.gada 31.martā.

2. Nozīmīgi finanšu pārskata sagatavošanas un galvenie grāmatvedības uzskaites principi

Sagatavojot finanšu pārskatu, pieņemts, ka Sabiedrība darbosies arī turpmāk.

Konsekventi piemēroti galvenie grāmatvedības uzskaites pamatprincipi (politikas).

Finanšu pārskats ir sagatavots saskaņā ar sākotnējo izmaksu novērtēšanas principu.

Peļņas vai zaudējumu aprēķins ir sagatavots atbilstoši apgrozījuma izmaksu metodei.

Sagatavojot finanšu pārskatu, Sabiedrības vadībai nākas pamatoties uz zināmām aplēsēm un pieņēmumiem, kas ietekmē atsevišķos pārskatos atspoguļotos bilances un peļņas vai zaudējumu aprēķina posteņu atlikumus, kā arī iespējamo saistību apmēru. Nākotnes notikumi var ietekmēt pieņēmumus, pamatojoties uz kuriem veiktas attiecīgās aplēses. Jebkāda aplēšu izmaiņu ietekme tiek atspoguļota finanšu pārskatā to noteikšanas brīdī.

Finanšu pārskatā norādīti visi posteņi, kuri būtiski ietekmē pārskata lietotāju novērtējumu vai lēmumu pieņemšanu, maznozīmīgie posteņi tiek apvienoti.

Saimnieciskie darījumi pārskatā atspoguļoti, ņemot vērā to ekonomisko saturu un būtību, nevis juridisko formu.

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

Pamatlīdzekļi ir uzskaitīti to sākotnējā vērtībā, atskaitot uzkrāto nolietojumu un vērtības samazinājumu.

Pamatlīdzekļa, izņemot nekustamā īpašuma, datortehnikas un mākslas priekšmetu, sākotnējās atzīšanas vērtība ir 295 *euro* un vairāk par vienu vienību. Nekustamā īpašuma, datortehnikas un mākslas priekšmetu sākotnējā atzīšanas vērtība ir aktīva iegādes vai izveidošanas vērtība.

Iegādātie pamatlīdzekļi vērtībā zem 295 *euro* tiek iekļauti peļņas vai zaudējumu aprēķinā un/vai uzskaitīti kā mazvērtīgais inventārs.

Nolietojums ir aprēķināts pamatlīdzekļa lietderīgās izmantošanas laikā, izmantojot lineāro metodi.

Krājumu novērtēšanai lieto FIFO metodi „pirmais iekšā pirmais ārā”. Inventāra iegādes/izveidošanas vērtība, kas ir mazāka par 70 *euro*, ir iekļauta peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

Iespēju robežās ir apzināti notikumi, kas attiecas uz pārskata periodu, tomēr pastāv varbūtība, ka nav uzskaitīti visi parādi, kas radušies līdz 2015.gada 31.martam. Tomēr ticams, ka šādu neuzskaitītu parādu apmērs būtiski neietekmē finanšu pārskata rādītājus.

Kopš pārskata perioda beigām nav bijuši citi notikumi, kas būtiski ietekmētu Sabiedrības finansiālo stāvokli 2015.gada 31.martā un darbības rezultātus pārskata periodā.