



RĪGAS NAMU PĀRVALDNIĒKS

SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”

(vienotais reģistrācijas numurs 40103362321)

2015. GADA CETURKŠŅA NEAUDITĒTS PĀRSKATS

par periodu,

kas sākas 2015.gada 1.janvārī un beidzas

2015.gada 30.septembrī



Rīgā, 2015

SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”

Vienotais reģistrācijas Nr.: 40103362321

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

*2015.gada ceturkšņa pārskats par periodu,
kas sākas 2015.gada 1.janvārī
un beidzas 2015.gada 30.septembrī***Saturs**

Informācija par sabiedrību	3
Vadības ziņojums	4
Saīsinātā 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>Aleksandra Čaka ielā 42, Rīgā, LV-1011, 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 30.septembris</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 30.septembrī Sabiedrības pārvaldīšanā bija 4299 ēkas ar kopējo platību 8 343 466 kvadrātmetri. No ēku kopējās pārvaldāmās platības 3 % ir neapdzīvojamās telpas. Sabiedrība apkalpo 167,5 tūkstošus klientu.

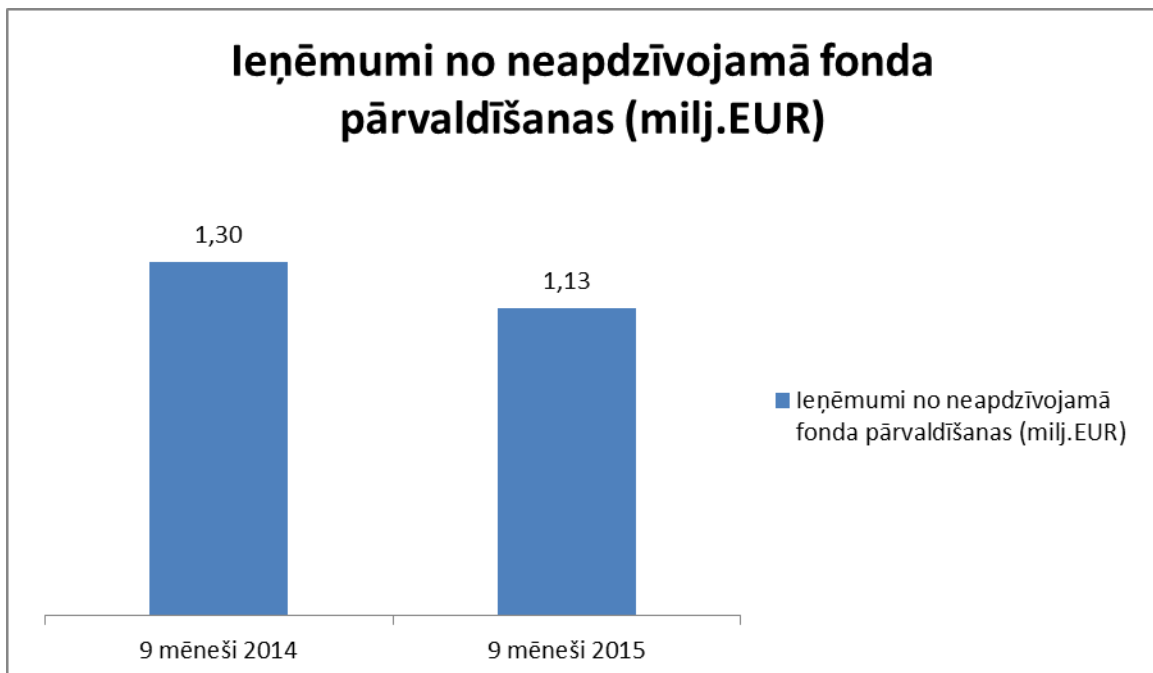
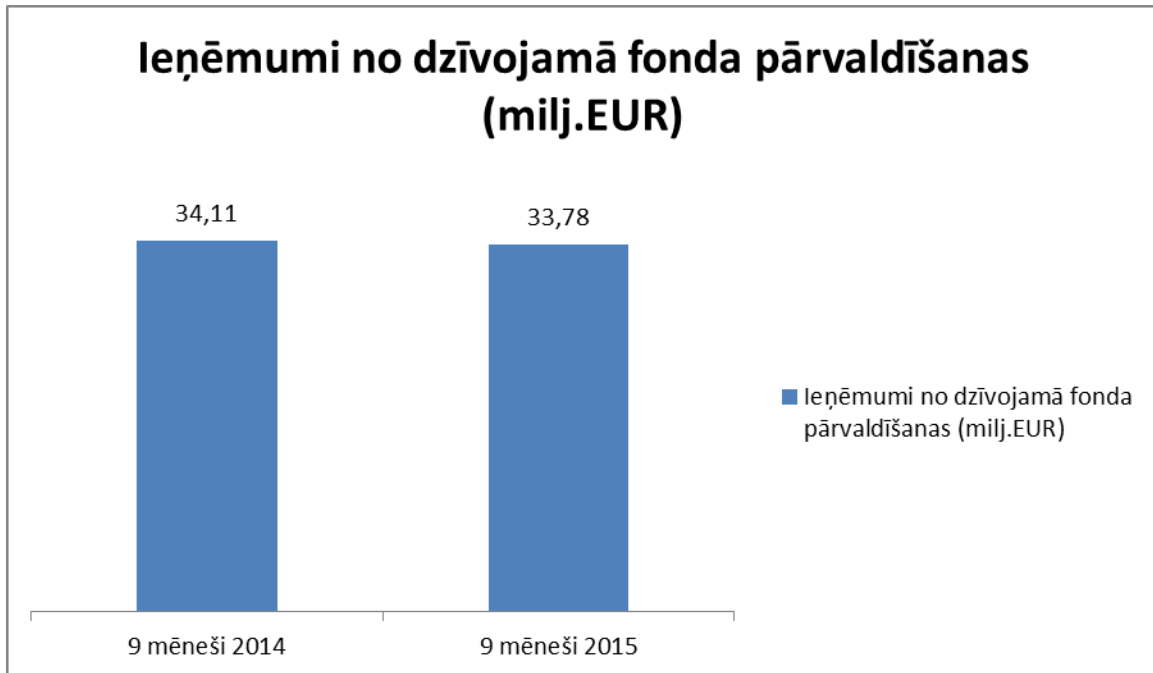
Norēķinu veikšanai par saņemtajiem pakalpojumiem ar Sabiedrības klientiem, kuriem bija izveidojies maksājumu parāds, pārskata periodā noslēgti 3751 izlīgumi par pamatparāda samaksu ilgākā laika periodā (atliktais maksājums).

Sabiedrības finansiālā un saimnieciskā darbība pārskata periodā

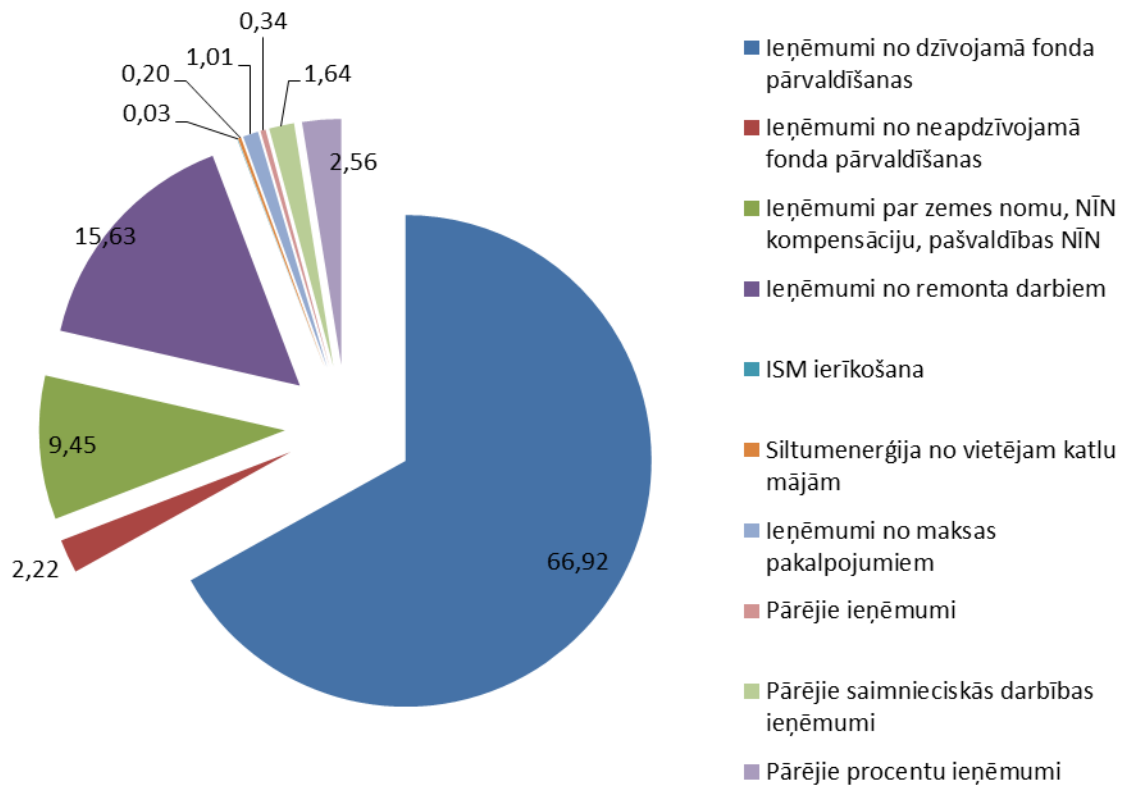
Sabiedrības pārskata perioda kopējie ieņēmumi ir 47,76 milj. euro, kopējie izdevumi – 46,32 milj.euro. Sabiedrība pārskata periodā ir strādājusi ar peļņu 1,44 milj. euro apmērā.

2015.gada 3 ceturkšņos Sabiedrība ir veikusi remonta darbus **1801** dzīvojamā mājā par kopējo summu **7,96 milj. euro**, tai skaitā:

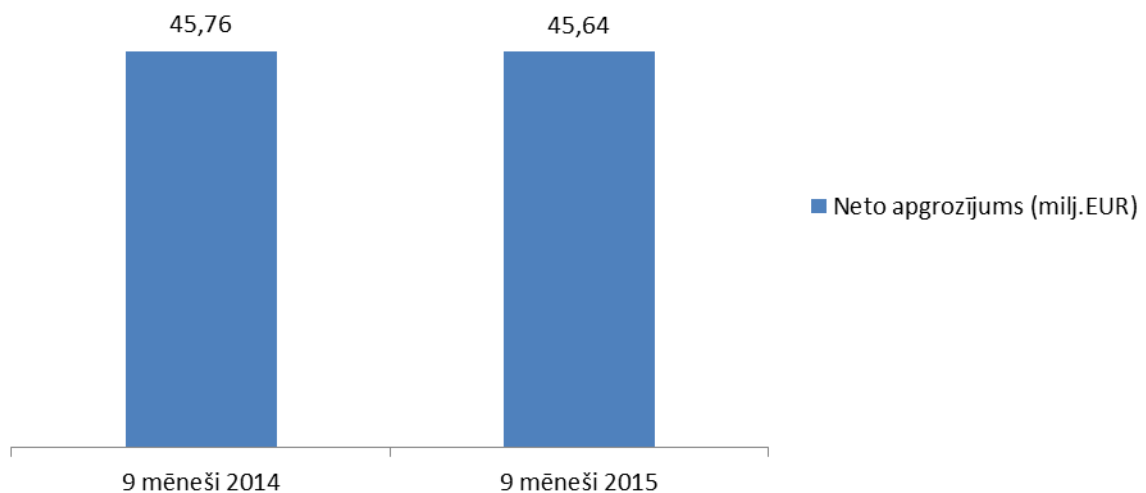
✓ jumtu remontu	1 401,85 tūkst. euro;
✓ ūdensvada un kanalizācijas remontu	1 224,36 tūkst. euro;
✓ siltumapgādes sistēmu remontu	1 164,81 tūkst. euro;
✓ elektroapgādes sistēmu remontu	631,34 tūkst. euro;
✓ ēku konstruktīvo elementu remontu	1 849,15 tūkst. euro;
✓ liftu remontu	382,23 tūkst. euro;
✓ kāpņu telpu kosmētiskie remontu	351,01 tūkst. euro;
✓ dūmvadu, skursteņu un ventilācijas šahtu remontu	104,17 tūkst. euro;
✓ pārējie remontu, tai skaitā siltināšanas darbi	851,84 tūkst. euro.

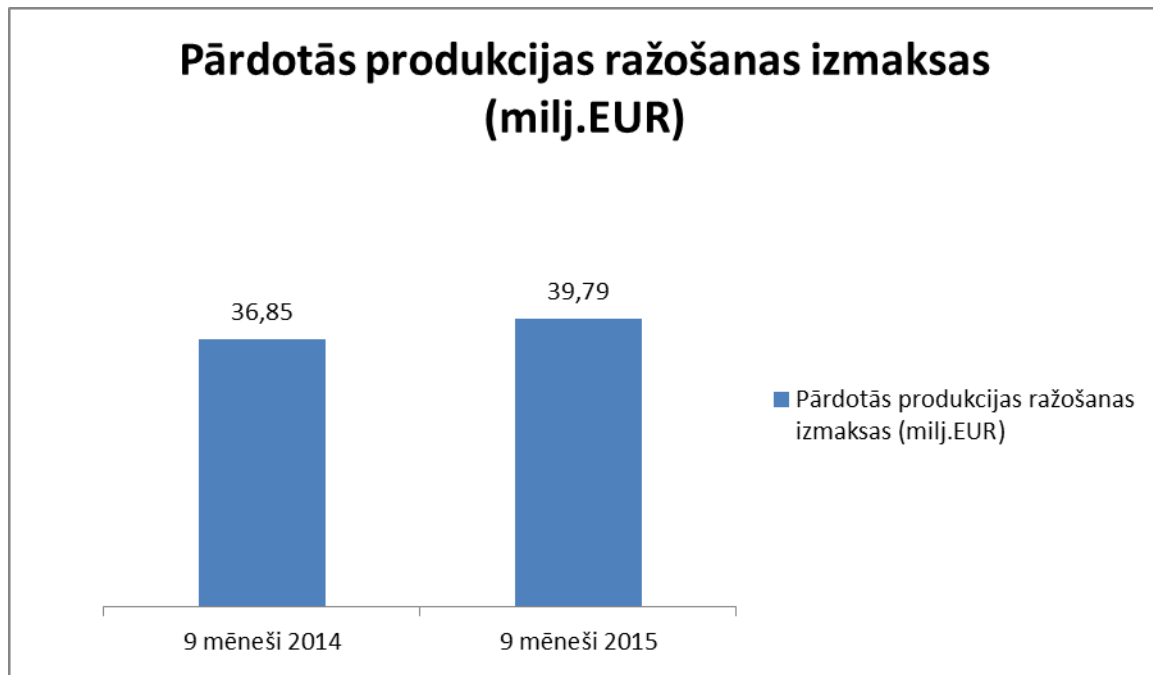


2015.gada 9 mēnešu ieņēmumu struktūra %



Neto apgrozījums (milj.EUR)





Vadības ziņojums (turpinājums)

Sabiedrības debitoru parādi pārskata perioda beigās bija 30,28 milj. euro apmērā.

Sabiedrības parādi pakalpojumu sniedzējiem un piegādātājiem pārskata perioda beigās bija 10,35 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.

Paredzamie 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.

Nemot 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.

Sabiedrība turpinās īstenot atbildīgu, uz ilgtspējīgu attīstību vērstu darbības stratēģiju, īpašu uzmanību veltot sadarbībai ar dzīvokļu īpašniekiem.

Notikumi pēc pārskata perioda beigām

Iespēju robežās ir apzināti notikumi, kas attiecas uz pārskata periodu, tomēr pastāv varbūtība, ka nav uzskaitīti visi parādi (saistības), kas radušies līdz 2015.gada 30.septembrim. 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 30.septembrī un darbības rezultātus pārskata periodā.

Paziņojums par vadības atbildību

Pamatojoties uz SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” valdes rīcībā esošo informāciju, 2015.gada neauditētais saīsinātais finanšu pārskats par 2015.gada 9 mēnešiem, kas aptver laika periodu no 2015.gada 1.janvāra līdz 2015.gada 30.septembrim 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 30.septembrī

Aktīvs	30.09.2015. EUR	30.09.2014. EUR
Ilgtermiņa ieguldījumi		
Nemateriālie ieguldījumi	1 744 420	909 784
Pamatlīdzekļi	3 000 696	2 198 703
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi	491 681	191 557
Ilgtermiņa ieguldījumi kopā:	5 236 797	3 300 044
Apgrozāmie līdzekļi		
Krājumi	744 000	708 147
Debitori	30 284 047	31 677 209
Nauda un tās ekvivalenti	31 158 062	16 997 554
Apgrozāmie līdzekļi kopā:	62 186 109	49 382 909
Aktīvu kopsumma	67 422 906	52 682 953
Pasīvs		
Pašu kapitāls	12 783 186	13 027 441
Pašu kapitāls kopā:	12 783 186	13 027 441
Uzkrājumi	115 226	1 449 141
Uzkrājumi kopā:	115 226	1 449 141
Kreditori		
Ilgtermiņa kreditori	656 940	349 995
Īstermiņa kreditori	53 867 554	37 856 376
Kreditori kopā:	54 524 494	38 206 372
Pasīvu kopsumma	67 422 906	52 682 953

Saīsināts peļņas vai zaudējumu aprēķins

(pēc apgrozījuma izmaksu metodes)

	30.09.2015. EUR	30.09.2014. EUR
Neto apgrozījums	45 637 807	45 755 408
Pārdotās produkcijas ražošanas izmaksas	(39 790 702)	(36 854 130)
Bruto peļņa vai zaudējumi	5 847 105	8 901 279
Pārdošanas izdevumi	(270 260)	(340 839)
Administrācijas izmaksas	(3 680 716)	(3 945 823)
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	832 557	762 589
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	(2 317 232)	(3 331 997)
Pārējie ieņēmumi	1 292 916	1 781 507
Pārējās izmaksas	(9 534)	(12 437)
Peļņa pirms nodokļiem	1 694 836	3 814 279
Uzņēmumu ienākuma nodoklis	(254 150)	(572 142)
Pārējie nodokļi	(503)	(960)
Pārskata gada peļņa	1 440 183	3 241 177

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	9 786 264
Pārskata perioda peļņa			566 737	2 674 440	3 241 177
2014.gada 30.septembrī	2 487 944	5 485 655	1 812 664	3 241 177	13 027 440
2014.gada 31.decembrī	2 702 944	5 485 655	1 812 664	557 740	10 559 003
Pārskata perioda peļņa	784 000		557 740	882 443	2 224 183
2015.gada 30.septembrī	3 486 944	5 485 655	2 370 404	1 440 183	12 783 186

1. Vispārēja informācija

Sabiedrības darbinieku skaits pārskata perioda beigās ir 2905.

Sabiedrības 2015.gada 9 mēnešu finanšu pārskatā iekļauta finanšu informācija par periodu, kas sākas 2015.gada 1.janvārī un beidzas 2015.gada 30.septembrī, un salīdzinošos rādītājus par periodu, kas sākas 2014.gada 1.janvārī un beidzas 2014.gada 30.septembrī.

2. Nozīmīgi finanšu pārskata sagatavošanas un galvenie grāmatvedības uzskaites principi

Finanšu pārskats ir sagatavots saskaņā ar sākotnējo izmaksu novērtēšanas principu.

Finanšu pārskats sastāv no atsevišķiem pārskatiem, kas sniedz skaidru un patiesu priekšstatu par Sabiedrības finansiālo stāvokli un darbības rezultātiem.

Peļņas vai zaudējumu aprēķins ir sagatavots atbilstoši apgrozījuma izmaksu metodei.

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

Konsekventi piemēroti galvenie grāmatvedības uzskaites pamatprincipi (politikas). Ir ņemti vērā ar pārskata periodu saistītie ieņēmumi un izmaksas neatkarīgi no maksājuma datuma un rēķina saņemšanas vai izrakstīšanas datuma. Izmaksas saskaņotas ar ieņēmumiem pārskata periodā. Bilances aktīva un pasīva posteņu sastāvdaļas novērtētas atsevišķi. Pārskata perioda sākuma bilance sakrīt ar iepriekšējā perioda slēguma bilanci.

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 30.septembrim. 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 30.septembrī un darbības rezultātus pārskata periodā.