



RĪGAS NAMU PĀRVALDNIĒKS

## **SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”**

*(vienotais reģistrācijas numurs 40103362321)*

### **2015. GADA NEAUDITĒTS PĀRSKATS**

par periodu,  
kas sākas 2015.gada 1.janvārī un  
beidzas 2015.gada 31.decembrī



*Rīgā, 2016*

**SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”**

Vienotais reģistrācijas Nr.: 40103362321

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

2015.gada neauditēts pārskats par periodu,  
kas sākas 2015.gada 1.janvārī  
un beidzas 2015.gada 31.decembrī

## **Saturs**

<b>Informācija par sabiedrību</b>	<b>3</b>
<b>Vadības ziņojums</b>	<b>4</b>
<b>Saīsinātā bilance</b>	<b>9</b>
<b>Saīsināts peļņas vai zaudējumu aprēķins</b>	<b>10</b>
<b>Saīsināts pašu kapitāla izmaiņu pārskats</b>	<b>10</b>

**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 31.decembris</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.decembrī Sabiedrības pārvaldīšanā bija 4292 ēkas ar kopējo platību 8 300 969 kvadrātmetri. No ēku kopējās pārvaldāmās platības 3 % ir neapdzīvojamās telpas. Sabiedrība apkalpo 167 tūkstošus klientu.

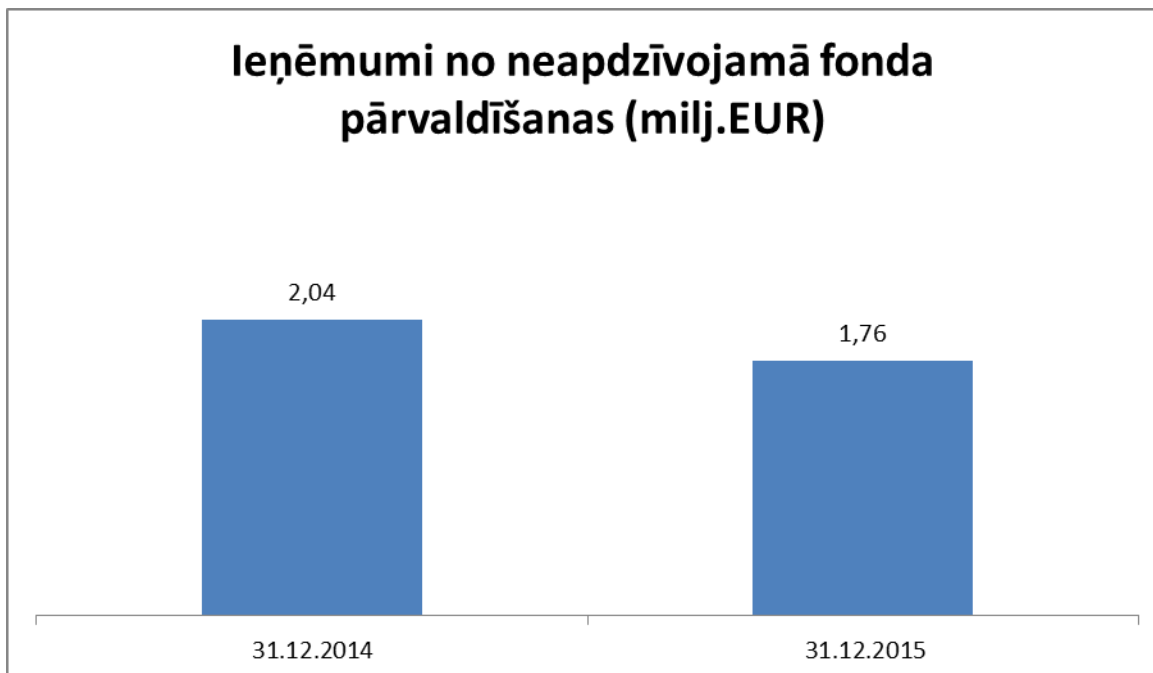
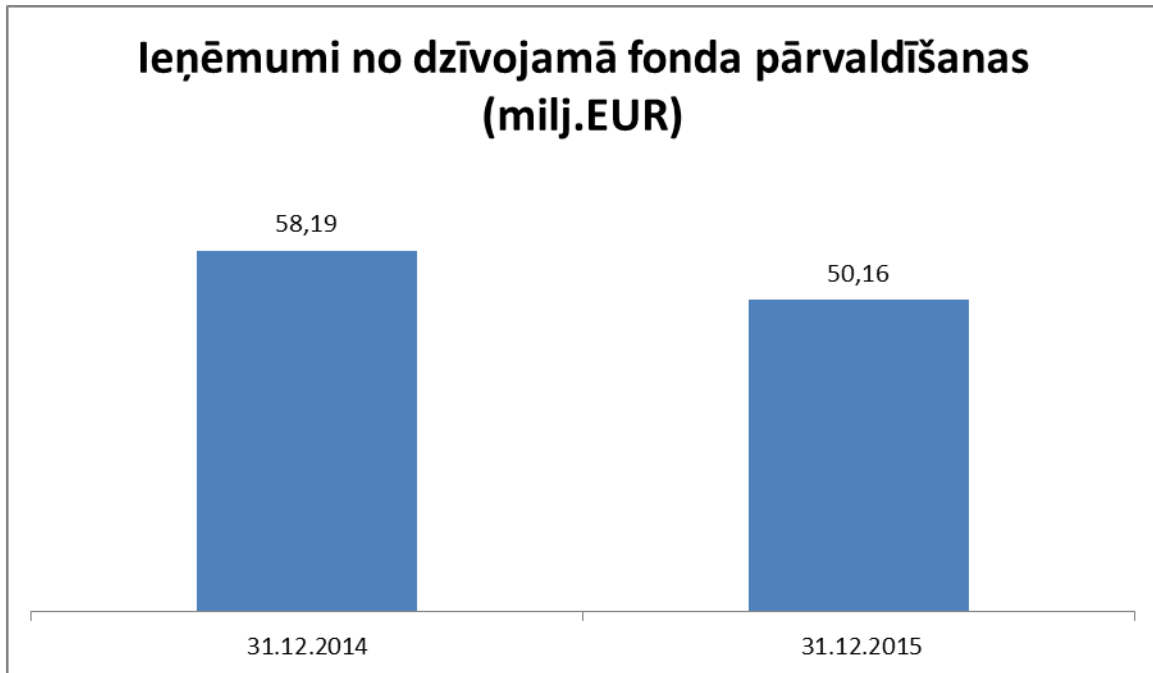
Norēķinu veikšanai par saņemtajiem pakalpojumiem ar Sabiedrības klientiem, kuriem bija izveidojies maksājumu parāds, pārskata periodā noslēgti 4656 izlīgumi par pamatparāda samaksu ilgākā laika periodā (atliktais maksājums).

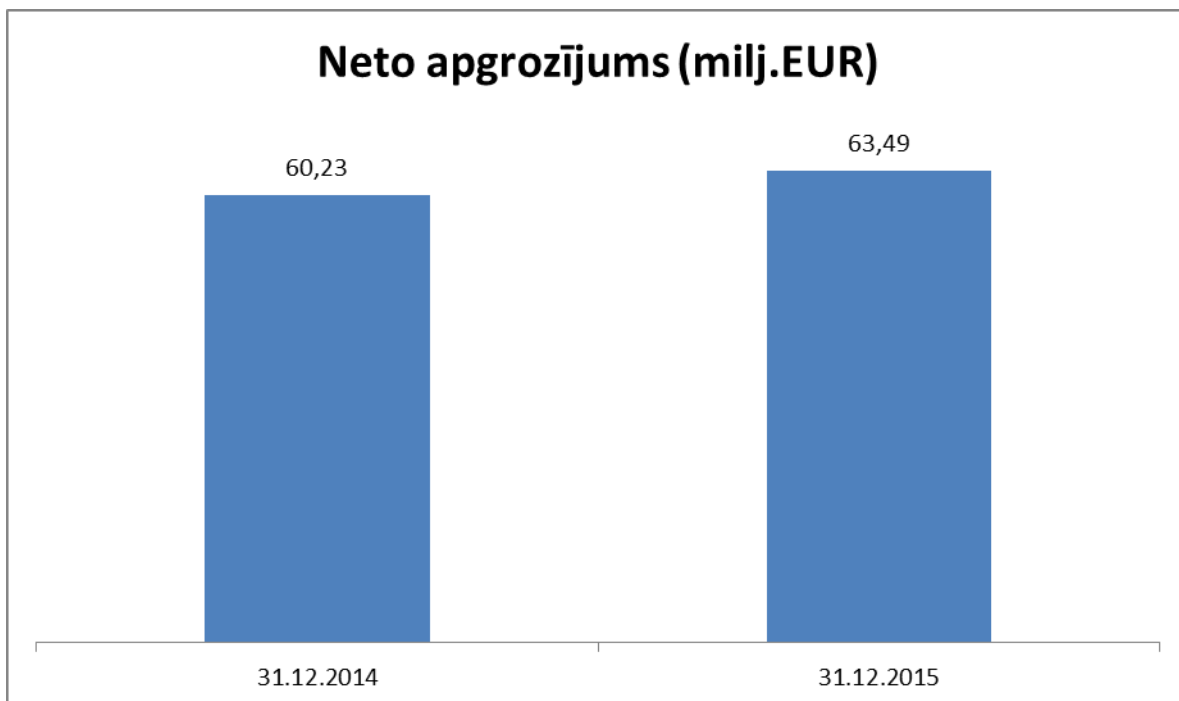
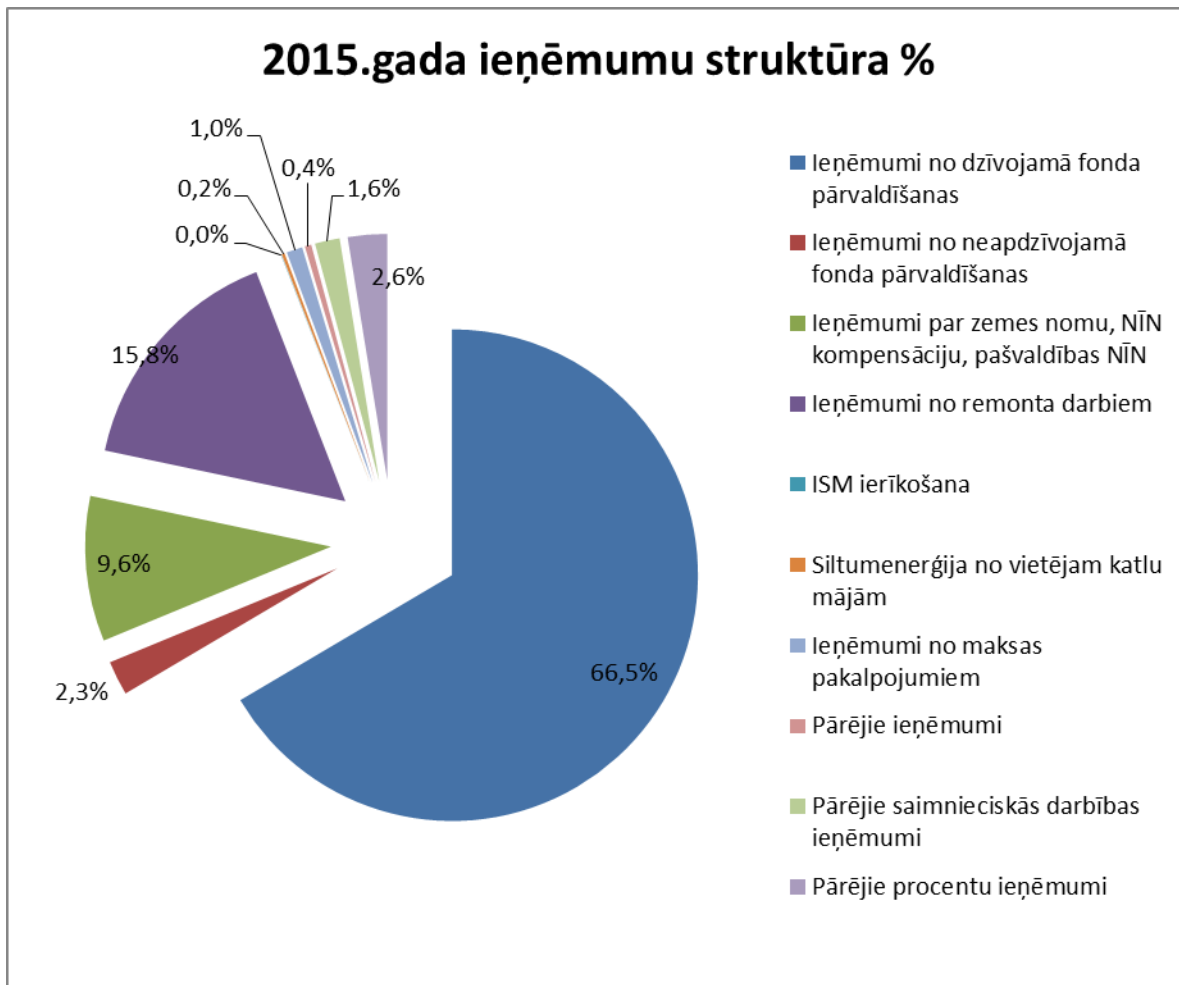
## Sabiedrības finansiālā un saimnieciskā darbība pārskata periodā

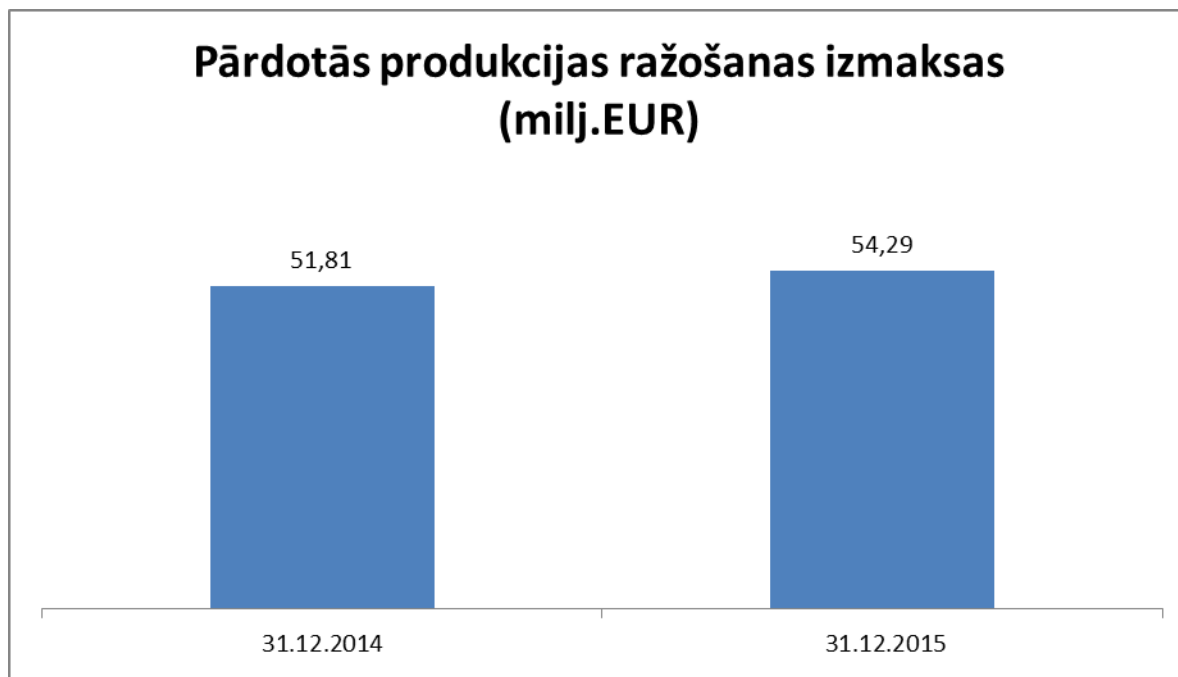
Sabiedrības pārskata perioda kopējie ieņēmumi ir 66,27 milj. euro, kopējie izdevumi – 64,87 milj.euro. Sabiedrība pārskata periodā ir strādājusi ar peļņu 1,40 milj. euro apmērā.

2015.gadā Sabiedrība ir veikusi remonta darbus **2293** dzīvojamā mājā par kopējo summu **11,31 milj. euro**, tai skaitā:

✓ jumtu remontu	1 839,94 tūkst. euro;
✓ ūdensvada un kanalizācijas remontu	1 815,20 tūkst. euro;
✓ siltumapgādes sistēmu remontu	1 635,75 tūkst. euro;
✓ elektroapgādes sistēmu remontu	811,64 tūkst. euro;
✓ ēku konstruktīvo elementu remontu	2 856,97 tūkst. euro;
✓ liftu remontu	488,42 tūkst. euro;
✓ kāpņu telpu kosmētiskie remontu	575,23 tūkst. euro;
✓ dūmvadu, skursteņu un ventilācijas šahtu remontu	139,39 tūkst. euro;
✓ pārējie remontu, tai skaitā siltināšanas darbi	1 143,39 tūkst. euro.







### **Vadības ziņojums** (turpinājums)

Sabiedrības debitoru parādi pārskata perioda beigās bija 33,99 milj. *euro* apmērā.

Sabiedrības parādi pakalpojumu sniedzējiem un piegādātājiem pārskata perioda beigās bija 22,87 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 procesu 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.

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.

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 31.decembrim. 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.decembrī 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, kas aptver laika periodu no 2015.gada 1.janvāra līdz 2015.gada 31.decembrim 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” 2015.gada neauditētā pārskata vadības ziņojumā ir ietverta patiesa informācija.



**Saīsinātā bilance**

2015.gada 31.decembrī

<b>Aktīvs</b>	<b>31.12.2015. EUR</b>	<b>31.12.2014. EUR</b>
<b>Ilgtermiņa ieguldījumi</b>		
Nemateriālie ieguldījumi	1 821 569	1 295 902
Pamatlīdzekļi	3 566 605	2 473 339
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi	440 957	326 867
<b>Ilgtermiņa ieguldījumi kopā:</b>	<b>5 829 131</b>	<b>4 096 108</b>
<b>Apgrozāmie līdzekļi</b>		
Krājumi	726 747	592 042
Debitori	33 988 293	41 333 337
Nauda un tās ekvivalenti	39 007 981	28 799 107
<b>Apgrozāmie līdzekļi kopā:</b>	<b>73 723 021</b>	<b>70 724 486</b>
<b>Aktīvu kopsumma</b>	<b>79 552 152</b>	<b>74 820 594</b>
 <b>Pasīvs</b>		
<b>Pašu kapitāls</b>	13 396 494	10 559 003
<b>Pašu kapitāls kopā:</b>	<b>13 396 494</b>	<b>10 559 003</b>
<b>Uzkrājumi</b>	323 928	86 075
<b>Uzkrājumi kopā:</b>	<b>323 928</b>	<b>86 075</b>
<b>Kreditori</b>		
Ilgtermiņa kreditori	630 630	358 722
Īstermiņa kreditori	65 201 100	63 816 794
<b>Kreditori kopā:</b>	<b>65 831 730</b>	<b>64 175 516</b>
<b>Pasīvu kopsumma</b>	<b>79 552 152</b>	<b>74 820 594</b>

**Saīsināts peļņas vai zaudējumu aprēķins**

(pēc apgrozījuma izmaksu metodes)

	31.12.2015. EUR	31.12.2014. EUR
Neto apgrozījums	63 490 024	60 233 301
Pārdotās produkcijas ražošanas izmaksas	(54 294 763)	(51 812 733)
<b>Bruto peļņa vai zaudējumi</b>	<b>9 195 261</b>	<b>8 420 568</b>
Pārdošanas izdevumi	(380 667)	(491 061)
Administrācijas izmaksas	(5 084 201)	(4 890 397)
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	1 076 028	1 125 809
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	(4 213 471)	(5 002 362)
Pārējie ieņēmumi	1 710 588	2 340 279
Pārējās izmaksas	(39 758)	(21 143)
<b>Peļņa pirms nodokļiem</b>	<b>2 263 780</b>	<b>1 481 693</b>
Uzņēmumu ienākuma nodoklis	(860 289)	(923 181)
Pārējie nodokļi	-	(772)
<b>Pārskata gada peļņa</b>	<b>1 403 491</b>	<b>557 740</b>

**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	215 000		566 738	(8 997)	772 740
2014.gada 31.decembrī	2 702 944	5 485 655	1 812 665	557 740	10 559 003
2014.gada 31.decembrī	2 702 944	5 485 655	1 812 664	557 740	10 559 003
Pārskata perioda peļņa	1 434 000		557 740	845 751	2 837 491
2015.gada 31.decembrī	4 136 944	5 485 655	2 370 404	1 403 491	13 396 494

## 1. Vispārēja informācija

Ņemot vērā to, ka saskaņā ar Gada pārskata likuma, kurš attiecināms uz 2015.gada pārskatu, 66.pantu, Sabiedrība sagatavo un iesniedz gada pārskatu Valsts ieņēmumu dienestam ne vēlāk kā septiņus mēnešus pēc pārskata gada beigām (31.jūlijam), līdz ar to neauditētā 2015.gada pārskata dati ir Sabiedrības rīcībā esošā operatīvā informācija un dati par Sabiedrības finanšu stāvokli 2015.gada 31.decembrī.

Sabiedrības darbinieku skaits pārskata perioda beigās ir 2860.

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

## 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.

Konsekventi piemēroti galvenie grāmatvedības uzskaites pamatprincipi (politikas). Ir ņemti vērā ar pārskata gadu saistītie ieņēmumi un izmaksas neatkarīgi no maksājuma datuma un rēķina saņemšanas vai izrakstīšanas datuma. Izmaksas saskaņotas ar ieņēmumiem pārskata periodā. Balances aktīva un pasīva posteņu sastāvdaļas novērtētas atsevišķi. Pārskata gada sākuma bilance sakrīt ar iepriekšējā gada 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 31.decembrim. 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.decembrī un darbības rezultātus pārskata periodā.