



SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”

(vienotais reģistrācijas numurs 40103362321)

2014. GADA PĀRSKATS

SAGATAVOTS SASKAŅĀ AR
LATVIJAS REPUBLIKAS GADA PĀRSKATU LIKUMU



Rīgā, 2015

Saturs

Informācija par sabiedrību	3
Vadības ziņojums	4
Paziņojums par vadības atbildību	8
Peļņas vai zaudējumu aprēķins	9
Bilance	10
Pašu kapitāla izmaiņu pārskats	12
Naudas plūsmas pārskats	13
Finanšu pārskata pielikums	14
Revidentu ziņojums	30

Informācija par sabiedrību

Nosaukums

Rīgas namu pārvaldnieks

Juridiskais statuss

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību

Reģistrācijas Nr., vieta un datums

40103362321, Rīga, 29.12.2010.

Pamatdarbības veids un kods
(atbilstoši Eiropas Parlamenta un Padomes
2006.gada 20.decembra regulā (EK) Nr.1893/2006
noteiktajai NACE 2 saimnieciskās darbības
statistiskajai klasifikācijai)

6832 – Nekustamā īpašuma pārvaldīšana par atlīdzību vai uz
līguma pamata;

8110 – Ēku uzturēšanas un ekspluatācijas darbības

Adrese

Mārtiņa ielā 7, Rīgā, LV-1007, Latvijā

Kapitāla daļu turētājs

Rīgas pilsētas pašvaldība – 100%

Valdes priekšsēdētājs

Ervins Straupe (no 29.12.2010. līdz 03.03.2014.)

Aleksandrs Antonovs (no 26.03.2014. līdz 15.08.2014.)

Ivo Lecis (no 21.10.2014.)

Valdes loceklji

Ivo Lecis (no 30.11.2011. līdz 20.10.2014.)

Jevgenijs 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.)

Pārskata periods

2014.gada 1.janvāris – 2014.gada 31.decembris

Finanšu pārskatā lietotā naudas vienība

EUR

Revidenti un to adreses

SIA "Ernst & Young Baltic"

Reg. Nr.40003593454

Revīzijas pakalpojuma sniegšanas licence Nr.17

Muitas iela 1A, Rīga, LV-1010

LR zvērināta revidente

Diāna Krišjāne

Sertifikāts Nr.124

Vadības ziņojums

SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” (turpmāk – Sabiedrība) ir lielākais pašvaldības dzīvojamo māju pārvaldītājs Rīgā un Latvijā, kas nodrošina Sabiedrības pakalpojumu pieejamību visā Rīgas administratīvajā teritorijā.

Sabiedrība dibināta un ierakstīta komercreģistrā 2010.gada 29.decembrī, pamatojoties uz Rīgas domes 2010.gada 26.oktobra lēmumu Nr.2110, apvienojot 15 patstāvīgas pašvaldības namu pārvaldīšanas kapitālsabiedrības un izveidojot vienotu, ekonomiski efektīvu strādājošu kapitālsabiedrību. Sabiedrības pārvaldes institūcijas ir dalībnieku sapulce un valde. Sabiedrības organizatorisko struktūru veido četras pārvaldes un astoņi iecirkņi. 2014.gadā Sabiedrībā ir notikušas izmaiņas valdes sastāvā un valdes locekļa – valdes priekšsēdētāja maiņa. Lai pilnveidotu Sabiedrības vadības un kontroles procesus, 2014.gadā veiktas izmaiņas Sabiedrības organizatoriskajā struktūrā, kas pozitīvi ietekmēja Sabiedrības darbības attīstību.

Sabiedrības uzdevums ir Rīgas pilsētas pašvaldībai piederošo nekustamo īpašumu racionāla un lietderīga 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.

Sabiedrības vadība īsteno personāla vadības politiku, kas nodrošina darbinieku kvalifikācijas paaugstināšanu, veicina darbinieku motivāciju darba kvalitātes uzlabošanai un pieejamo resursu efektīvākai izmantošanai.

Lai ar mērķtiecīgu darbību uzlabotu dzīvojamo māju pārvaldīšanas pakalpojuma kvalitāti, dzīvokļu īpašnieku un pārvaldnieku tiesisko aizsardzību, piedalītos mājokļu attīstības politikas izstrādāšanā un iesniegtu priekšlikumus izmaiņām normatīvajos aktos, kā arī sekmētu nekustamā īpašuma pārvaldīšanas nozares harmonisku attīstību un atbilstību Eiropas Savienības valstu noteiktajiem standartiem, Sabiedrība aktīvi sadarbojas ar valsts un pašvaldību institūcijām un namu pārvaldītāju asociācijām un komersantiem.

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, nemit vērā Rīgas pilsētas ilgtermiņa attīstības stratēģijā līdz 2025.gadam noteiktos mērķus. 2014.gadā Sabiedrība konsekventi turpināja realizēt atbildīgu, uz ilgtspējīgu attīstību un uz klientu vērstu darbības stratēģiju. Sabiedrības mērķa, kas balstīts uz klientu vērstu atbildīgu politiku, sasniegšanai tiek īstenoši virkne kompleksu organizatorisku risinājumu, kā, piemēram, dzīvojamo māju pārvaldīšanas izdevumu samazināšana, sniegto pakalpojumu kvalitātes paaugstināšana un augsta apkalpošanas standarta ieviešana.

Saziņu ar Sabiedrības klientiem nodrošina Klientu apkalpošanas nodaja ar Klientu apkalpošanas centriem „Austrumi” un „Rietumi”, ieviesta pastāvīga klientu apkalpošanas kvalitātes kontroles sistēma, kā arī klientu ērtībai izveidots vienots informācijas centrs, kas nodrošina klientu telefonisko apkalpošanu, ar vienotu informatīvā tālruņa numuru **8900**. Gada laikā saņemti 198 310 klientu zvani, 68 018 iesniegumi, klātienē apkalpoti 183 717 klienti. Pilnveidojot komunikācijas sistēmu, Sabiedrības darbība kļūst caurspīdīgāka, draudzīgāka un saprotamāka klientiem.

2014.gada 31.decembrī Sabiedrības pārvaldīšanā bija 4570 ēkas ar kopējo platību 8 365 294 kvadrātmetri. No ēku kopējās pārvaldāmās platības 3% ir neapdzīvojamās telpas. Sabiedrība apkalpo 169 tūkstošus klientu.

Vadības ziņojums (turpinājums)

2014.gadā Sabiedrība veiksmīgi turpināja Rīgas pilsētas pašvaldības iniciēto politiku un nodrošināja klientiem maksimāli labvēlīgus apstākļus norēķinu veikšanai par saņemtajiem pakalpojumiem. Sabiedrības klientiem, kuriem bija izveidojies maksājumu parāds, tika piedāvāta iespēja noslēgt izlīgumu par pamatparāda samaksu ilgākā laika periodā (atlīktais maksājums). 2014.gadā ar Sabiedrības debitoriem kopumā noslēgti **4390** izlīgumi. Veicot mērķtiecīgu darbu ar parādniekiem un organizējot dažāda veida parādu atgūšanas pasākumus – izlīgumu akcijas, atlīktais maksājums, informatīvo vēstuļu (atgādinājumu) nosūtišana parādniekiem par parāda nomaksu u.c., Sabiedrība sasniegusi pozitīvas maksājumu disciplīnas izmaiņas.

Klientu skaitam, kuriem bija nenokārtotas parādsaistības pret Sabiedrību par dzīvojamo māju pārvaldīšanu un saņemtajiem pakalpojumiem, 2014.gadā ir tendence samazināties. Šāda maksājumu intensitāte panākta daudzu mērķtiecīgu un saskaņotu darbību rezultātā.

Pamatojoties uz Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma Pārejas noteikumu 16.pantu un, izpildot Sabiedrības 2014.gada 12.jūlija valdes lēmumu, Sabiedrība organizēja dzīvojamo māju dzīvokļu īpašniekiem iespēju ar pakalpojuma sniedzējiem veikt tiešos norēķinus. Saskaņā ar veiktās anketēšanas rezultātiem, neviena no Sabiedrības pārvaldīšanā esošo dzīvojamo māju īpašnieku kopībām nav lēmušas un izvēlējušās tiešos norēķinus ar pakalpojuma sniedzējiem, kas liecina par klientu apmierinātību un uzticību Sabiedrībai.

Lai sekmētu ilgtermiņa pārvaldīšanas plānošanu, remontdarbu uzkrājuma fonda veidošanu, kā arī lēmumu pieņemšanas kvalitāti, pārvaldīšanas procesos nepieciešams iesaistīt iespējami lielāku dzīvojamo māju vecāko jeb dzīvokļu īpašnieku kopību pilnvaroto pārstāvju skaitu. Veiksmīgi sadarbojoties ar Rīgas Tehnisko universitāti, Sabiedrība īsteno izstrādāto apmācību programmu māju vecākajiem. Tā ietver gan pārvaldīšanas juridiskos jautājumus, gan arī praktisko darbību izvērtēšanu, kas palīdz nodrošināt ātras un kvalitatīvas sadarbības veidošanu starp dzīvojamās mājas pārvaldnieku un iedzīvotājiem, saskaņojot dzīvokļu īpašnieku intereses mājas pārvaldīšanas jautājumos. 2014.gadā ir apmācīti 209 pilnvarotie pārstāvji. Izglītošanas programmas realizācijas rezultātā paaugstinājusies klientu iesaistīšanās aktivitāte lēmumu pieņemšanā savas mājas pārvaldīšanas jautājumos.

Sabiedrība ir veicinājusi un atbalstījusi arī tādas vides aizsardzības aktivitātes kā sadzīves atkritumu šķirošana, 2014.gadā izveidojot 422 atkritumu šķirošanas konteineru laukumus.

Viena no Sabiedrības prioritātēm ir maksimāli izmantot iespējas renovēt dzīvojamās mājas, kas ir būtisks nosacījums klientu dzīves kvalitātes paaugstināšanai. Pamatojoties uz dzīvokļu īpašnieku pilnvarojumu, Sabiedrība ir gatava dzīvokļu īpašnieku vietā sākotnēji uzņemties kredītsaistības dzīvojamo māju siltināšanas izdevumu segšanai, paredzot realizētā projekta izmaksas iekļaut klientu rēķinos pakāpeniski vairāku gadu periodā. Piesaistot Eiropas Reģionālās attīstības fonda (turpmāk – ERAF) līdzfinansējumu, Sabiedrība realizējusi divu dzīvojamo māju renovācijas un energoefektivitātes uzlabošanas projektus, kā rezultātā šim mājām siltumenerģijas ietaupījums sasniedz 55 %, turpinās 7 dzīvojamo māju energoefektivitātes uzlabošanas projektu realizācija.

Sabiedrības finansiālā un saimnieciskā darbība pārskata periodā

2014.gada 1.janvārī Latvija ir pievienojusies eirozonai, aizstājot Latvijas latu (LVL) ar euro (EUR) pēc oficiāla Latvijas Bankas noteikta valūtas maiņas kurga 1 EUR = 0,702804 LVL. Šajā datumā Sabiedrība ir veikusi bilances atlīkumu konvertāciju euro un finanšu pārskats par 2014.gadu ir sagatavots euro valūtā.

Vadības ziņojums (turpinājums)

2014.gads Sabiedrībai ir bijis sekmīgs. Sabiedrība ir spējusi palielināt darbības efektivitāti, kā rezultātā palielinājies pašu kapitāls. 2014.gadā Sabiedrības pamatkapitāls ir palielināts par 215000 euro, kā rezultātā 2014.gada 31.decembrī Sabiedrības apmaksātais pamatkapitāls ir 2702944 euro.

Sabiedrības pārskata perioda kopējie ieņēmumi ir 63,70 milj. euro, kopējie izdevumi – 63,14 milj. euro. Sabiedrība pārskata periodā ir strādājusi ar peļnu 0,56 milj. euro apmērā. Sabiedrības līdzekļu ekonomiju ir veicinājusi efektīvāka iepirkumu programma – iepirkumus veicot lielākos apjomos, tā nodrošinot zemāku cenu.

2014.gadā Sabiedrība ir veikusi remonta darbus **1810** dzīvojamās mājās par kopējo summu **5,33 milj. euro**, tai skaitā:

✓ jumtu remonti	739 tūkst. euro;
✓ ūdensvada un kanalizācijas remonti	1 250 tūkst. euro;
✓ siltumapgādes sistēmu remonti	1 024 tūkst. euro;
✓ elektroapgādes sistēmu remonti	400 tūkst. euro;
✓ ēku konstruktīvo elementu remonti	744 tūkst. euro;
✓ liftu remonti	414 tūkst. euro;
✓ kāpņu telpu kosmētiskie remonti	54 tūkst. euro;
✓ dūmvadu, skurstenu un ventilācijas šahtu remonti	97 tūkst. euro;
✓ pārējie remonti, tai skaitā siltināšanas darbi	608 tūkst. euro.

Sabiedrības debitoru parādi pārskata perioda beigās bija 40,80 milj. euro apmērā.

Sabiedrības parādi pakalpojumu sniedzējiem un piegādātājiem pārskata perioda beigās bija 28,58 milj. euro apmērā. Lielākie pakalpojumu sniedzēji ir AS „Rīgas siltums” un SIA „Rīgas ūdens”. Sabiedrība ir starpnieks siltuma, ūdens un kanalizācijas pakalpojumu piegādē iedzīvotajiem.

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 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 kredītriska vadības nodrošināšanai veic regulāras debitoru kontroles procedūras un parādu atgūšanas pasākumus, tādējādi nodrošinot savlaicīgu problēmu identificēšanu un risināšanu. Debitoru parādi pārskatā tiek uzrādīti to atgūstamajā vērtībā.

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 ķemta vērā visa pieejamā informācija par turpmākajiem Sabiedrības plāniem, kas aptver vismaz divpadsmit mēnešus pēc bilances datuma.

Vadības ziņojums (turpinājums)

Paredzamie notikumi, kas varētu būtiski ietekmēt Sabiedrības darbību nākotnē

Uzlabojot Sabiedrības darbības efektivitāti, mainot biznesa procesus un ieviešot jaunus informācijas tehnoloģiju risinājumus informācijas apmaiņā, elektronisko dokumentu apritē un grāmatvedības uzskaitē, Sabiedrība nodrošinās pakalpojumu kvalitātes paaugstinājumu un izmaksu samazinājumu arī nākamajos periodos.

Sabiedrība 2015.gadā un arī turpmāk plāno veikt māju pilnvaroto pārstāvju apmācības, lai uzlabotu sadarbību ar iedzīvotājiem lēmumu pieņemšanā, tādējādi veicinot Sabiedrības pārvaldīto dzīvojamā māju pārvaldīšanu, tajā skaitā veicot dažādus energoefektivitātes pasākumus.

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

Sabiedrības vadība prognozē, ka pārdomātu un mērķtiecīgi veiktu aktivitāšu rezultātā Sabiedrības sniegtā pakalpojumu apjomī turpinās pieauga.

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

Notikumi pēc pārskata gada beigām

2015.gada sākumā Sabiedrībā ir iecelti divi valdes locekļi.

Lai pilnveidotu Sabiedrības vadības un kontroles procesus, 2015.gada sākumā ir veiktas izmaiņas Sabiedrības organizatoriskajā struktūrā.

Pamatojoties uz Rīgas domes 2015.gada 24.februāra lēmumu Nr. 2237 “Par Rīgas pilsētas pašvaldības nekustamo īpašumu ieguldīšanu SIA “Rīgas namu pārvaldnieks” pamatkapitālā”, Sabiedrības pamatkapitāls tiks palielināts par 784 000 euro, to apmaksājot ar mantisko ieguldījumu - nekustamo īpašumu.

Kopš pārskata perioda beigām nav bijuši citi notikumi, kas būtiski ietekmētu Sabiedrības finansiālo stāvokli 2014.gada 31.decembrī un darbības rezultātus pārskata periodā.

Priekšlikumi par Sabiedrības peļņas izlietošanu

Sabiedrības Valde iesaka pārskata gada peļņu novirzīt Sabiedrības attīstībai, veicot investīcijas ilgtermiņa ieguldījumos.

Ivo Lecis

Valdes priekšsēdētājs

Ingā Bulgarina
Valdes locekle

Rīgā 2015.gada 19.jūnija

Sandris Bergmanis

Valdes loceklis

Ineta Zalāne
Valdes locekle

Gada pārskats apstiprināts Sabiedrības dalībnieku sapulcē 2015. gada _____. _____.

Dalībnieku sapulces vadītājs _____

Paziņojums par vadības atbildību

Paziņojums par vadības atbildību, kas ir skatāms kopā ar neatkarīgo revidēntu ziņojumu, kas izklāstīts 30.lappusē, ir sagatavots ar mērķi nošķirt attiecīgi vadības un neatkarīgo revidēntu atbildības saistībā ar Sabiedrības finanšu pārskatu.

Vadība ir atbildīga par finanšu pārskata sagatavošanu, kas sniedz patiesu un skaidru priekšstatu par Sabiedrības finanšu stāvokli 2014.gada 31.decembrī un tās darbības rezultātiem 2014.gadā, naudas plūsmām un pašu kapitāla izmaiņām saskaņā ar Latvijas Republikas Gada pārskatu likumu.

Finanšu pārskatu sagatavošanas gaitā vadība ir atbildīga par to, ka ir:

- ✓ izmantojusi un konsekventi pielietojusi atbilstošas grāmatvedības uzskaites pamatnostādnes;
- ✓ atklājusi informāciju, tai skaitā grāmatvedības uzskaites pamatnostādnes, tādejādi sniedzot atbilstošu, pamatoitu, salīdzināmu un saprotamu informāciju;
- ✓ atklājusi papildus informāciju gadījumos, kad saskaņā ar Latvijas Republikas Gada pārskatu likuma prasībām tā nav noteikta, taču ir nepieciešama finanšu pārskatu lietotājiem pilnīgai konkrētu darījumu vai notikumu, kas atspoguļoti Sabiedrības finanšu stāvokļa un darbības rezultātu izpratnei;
- ✓ sniegusi pamatotus un piesardzīgus slēdzienus, pieņemtos lēmumus un vērtējumus;
- ✓ vadījusies pēc darbības turpināšanas principa.

Sabiedrības vadība ir atbildīga arī par:

- ✓ efektīvas Sabiedrības iekšējās kontroles sistēmas noteikšanu, ieviešanu un nodrošināšanu;
- ✓ atbilstošu grāmatvedības uzskaites kārtošanu, kas attiecīgajā brīdī sniegtu patiesu un skaidru priekšstatu par Sabiedrības finansiālo stāvokli, kā arī būtu pietiekama, lai atspoguļotu, paskaidrotu un atklātu Sabiedrības veiktos darījumus ar atbilstošu precizitāti un atbilstību Latvijas Republikas Gada pārskatu likumam;
- ✓ pamatoitu darbību veikšanu ar mērķi saglabāt Sabiedrības aktīvu vērtību;
- ✓ savlaicīgu krāpšanas gadījumu un citu neatbilstību novēršanu un atklāšanu.

Ivo Lecis
Valdes priekšsēdētājs

Inga Bulgarina
Valdes locekle

Sāndris Bergmanis
Valdes loceklis

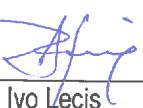
Ineta Zalāne
Valdes locekle

Rīgā 2015.gada 19.jūnijā

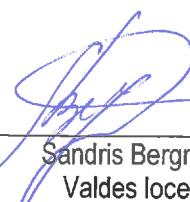
Peļnas vai zaudējumu aprēķins
(pēc apgrozījuma izmaksu metodes)

	Pielikums	31.12.2014.	31.12.2013.
		EUR	EUR
Neto apgrozījums	1	60 233 301	58 079 281
Pārdotās produkcijas ražošanas izmaksas	2	(51 812 733)	(50 057 717)
Bruto peļņa vai zaudējumi		8 420 568	8 021 564
Pārdošanas izdevumi	3	(491 061)	(302 201)
Administrācijas izmaksas	4	(4 890 397)	(5 059 488)
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	5	1 125 809	882 495
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	6	(5 002 362)	(5 121 602)
Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi	7	2 340 279	2 978 556
Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas	8	(21 143)	(38 420)
Peļņa vai zaudējumi pirms nodokļiem		1 481 693	1 360 904
Uzņēmumu ienākuma nodoklis	9	(918 418)	(826 055)
Atlikta uzņēmumu ienākuma nodokļa (izmaksas)/ieņēmumi	9	(4 763)	33 530
Pārējie nodokļi	10	(772)	(1 642)
Pārskata gada peļņa/(zaudējumi)		557 740	566 737

Pielikumi no 14. līdz 29. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa.


Ivo Lecis
Valdes priekšsēdētājs


Inga Bulgarina
Valdes locekle


Sandris Bergmanis
Valdes loceklis


Ineta Zalāne
Valdes locekle

Rīgā, 2015.gada 19. jūnijā

Bilance
 2014.gada 31.decembrī

Aktīvs	Pielikums	31.12.2014. EUR	31.12.2013. EUR
Ilgtermiņa ieguldījumi			
Nemateriālie ieguldījumi			
Datorprogrammas		288 489	389 112
Nemateriālo ieguldījumu izveidošana		1 007 413	-
Nemateriālie ieguldījumi kopā:	11	1 295 902	389 112
Pamatlīdzekļi			
Zemesgabali, ēkas un būves		1 537 286	1 342 433
Ilgtermiņa ieguldījumi nomātos pamatlīdzekļos		104 126	100 517
Iekārtas un mašīnas		157 240	211 257
Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs		486 350	635 196
Pamatlīdzekļu izveidošana		188 337	94 036
Pamatlīdzekļi kopā:	12	2 473 339	2 383 439
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi			
Citi ilgtermiņa debitori	13	326 867	108 029
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi kopā:		326 867	108 029
Ilgtermiņa ieguldījumi kopā:		4 096 108	2 880 580
Apgrozāmie līdzekļi			
Krājumi			
Izeļvielas, pamatmateriāli un paīgmateriāli		575 864	532 616
Krājumi un ilgtermiņa ieguldījumi atsavināšanai		9 782	-
Avansa maksājumi par precēm		6 396	31 132
Krājumi kopā:	14	592 042	563 748
Debitori			
Pircēju un pasūtītāju parādi	15	40 547 551	40 776 677
Parādi par individuālajiem siltummezgliem	16	31 201	115 603
Prasības pret LIAA par ES līdzfinansējuma daļu	17	105 209	-
Citi debitori	18	317 796	283 139
Nākamo periodu izmaksas	19	331 580	143 541
Debitori kopā:		41 333 337	41 318 960
Nauda un tās ekvivalenti			
Apgrozāmie līdzekļi kopā:	20	28 799 107	10 485 730
Aktīvu kopsumma		70 724 486	52 368 438
		74 820 594	55 249 018

Pielikumi no 14. līdz 29. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa.

Ivo Lēcis
 Valdes priekšsēdētājs

Inga Bulgarina
 Valdes locekle

Sandris Bergmanis
 Valdes loceklis

Ineta Zalāne
 Valdes locekle

Rīgā, 2015.gada 15. jūnijā

Bilance (turpinājums)

2014.gada 31.decembrī

Pasīvs**Pašu kapitāls**

Daļu kapitāls (pamatkapitāls)

	Pielikums	31.12.2014. EUR	31.12.2013. EUR
Daļu kapitāls (pamatkapitāls)	21	2 702 944	2 487 944
Rezerves	22	5 485 655	5 485 655
Nesadalītā peļņa:			
a) iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa		1 812 664	1 245 927
b) pārskata gada nesadalītā peļņa		557 740	566 737
Pašu kapitāls kopā:		10 559 003	9 786 263

Uzkrājumi

Citi uzkrājumi

Uzkrājumi kopā:	23	86 075	86 112
		86 075	86 112

Kreditori**Ilgtermiņa kreditori**

Norēķini par ilgtermiņa finanšu ieguldījumiem ES

projektu Īstenošanā

Ilgtermiņa aizņēmumi no kredītiestādēm

Ilgtermiņa finanšu līzinga saistības

Atliktā nodokļa saistības

Ilgtermiņa kreditori kopā:	358 722	182 950
-----------------------------------	----------------	----------------

Īstermiņa kreditori

Īstermiņa finanšu līzinga saistības

Parādi par individuālajiem siltummezgliem

Īstermiņa aizņēmumi vai ilgtermiņa aizņēmuma

Īstermiņa daļa

Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem

Parādi radniecīgajiem uzņēmumiem

Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās
iemaksas

Pārējie kreditori

Nākamo periodu ieņēmumi

Uzkrātās saistības

Īstermiņa kreditori kopā:	63 816 794	45 193 693
Kreditori kopā:	64 175 516	45 376 643

Pasīvu kopsumma

74 820 594	55 249 018
-------------------	-------------------

Pielikumi no 14. līdz 29. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa.

Ivo Lecis

Valdes priekšsēdētājs

Inga Bulgarina

Valdes locekle

Sandris Bergmanis

Valdes loceklis

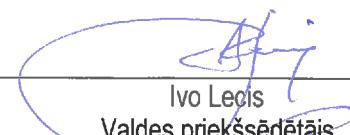
Ineta Zalāne

Valdes locekle

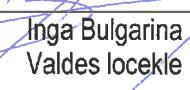
Pašu kapitāla izmaiņu pārskats

	Pamatkapitāls	Rezerves	Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa	Pārskata gada nesadalītā peļņa	(EUR) Pašu kapitāls kopā
2012.gada 31.decembrī	1 144 042	5 485 655	731 923	514 004	7 875 624
Pamatkapitāla palielinājums	1 343 902				1 343 902
Pārskata gada zaudējumu pārvietošana uz iepriekšējo gadu nesadalīto peļņu			514 004	(514 004)	-
Pārskata gada peļņa				566 737	566 737
2013.gada 31.decembrī	2 487 944	5 485 655	1 245 927	566 737	9 786 263
Pamatkapitāla palielinājums	215 000				215 000
Pārskata gada peļņas pārvietošana uz iepriekšējo gadu nesadalīto peļņu			566 737	(566 737)	-
Pārskata gada peļņa				557 740	557 740
2014.gada 31.decembrī	2 702 944	5 485 655	1 812 664	557 740	10 559 003

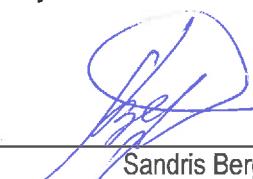
Pielikumi no 14. līdz 29. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa.



Ivo Lecis
Valdes priekšsēdētājs



Inga Bulgarina
Valdes locekle



Sandris Bergmanis
Valdes loceklis



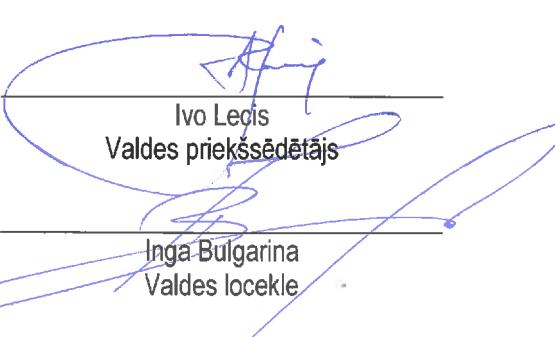
Jneta Zalāne
Valdes locekle

Rīgā, 2015.gada 19.jūnijā

Naudas plūsmas pārskats
 (sagatavots, izmantojot tiešo metodi)

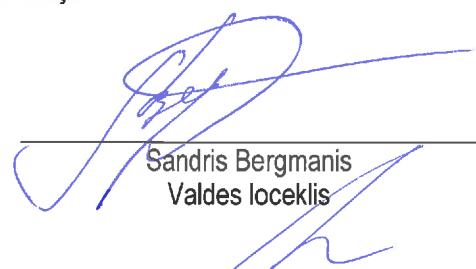
	2014 EUR	2013 EUR
Pamatdarbības naudas plūsma		
Ieņēmumi no preču pārdošanas un pakalpojumu sniegšanas	340 522 289	194 888 102
Maksājumi piegādātājiem un darbiniekiem	(319 810 878)	(192 717 704)
Pārējie pamatdarbības izdevumi	(717 292)	(578 111)
<i>Bruto pamatdarbības naudas plūsma</i>	<i>19 994 119</i>	<i>1 592 287</i>
Izdevumi procentu maksājumiem	(21 143)	(35 886)
Izdevumi uzņēmumu ienākuma nodokļa maksājumiem	(981 704)	(675 938)
<i>Pamatdarbības neto naudas plūsma</i>	<i>18 991 272</i>	<i>880 463</i>
Ieguldīšanas darbības naudas plūsma		
Pamatlīdzekļu iegāde	(663 082)	(816 876)
<i>Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma</i>	<i>(663 082)</i>	<i>(816 876)</i>
Finansēšanas darbības naudas plūsma		
Izdevumi nomāta pamatlīdzekļa izpirkumam	(14 813)	(51 114)
<i>Finansēšanas darbības neto naudas plūsma</i>	<i>(14 813)</i>	<i>(51 114)</i>
Pārskata gada neto naudas plūsma	18 313 377	12 473
Nauda un tās ekvivalenti pārskata gada sākumā	10 485 730	10 473 257
Nauda un tās ekvivalenti pārskata gada beigās	28 799 107	10 485 730

Pielikumi no 14. līdz 29. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa.



Ivo Lecis
Valdes priekšsēdētājs

Inga Bulgarina
Valdes locekle



Sandris Bergmanis
Valdes loceklis

Ineta Zalāne
Valdes locekle

Rīgā, 2015.gada 19. jūnijā

Finanšu pārskata pielikums

1. Vispārēja informācija

SIA „Rīgas namu pārvaldniesks” (turpmāk – Sabiedrība) ir lielākais pašvaldības dzīvojamo māju pārvaldītājs Rīgā un Latvijā, kas nodrošina Sabiedrības pakalpojumu pieejamību visā Rīgas administratīvajā teritorijā. Sabiedrība dibināta, pamatojoties uz Rīgas domes 2010.gada 26.oktobra lēmumu Nr.2110 un reģistrēta Latvijas Republikas Komercreģistrā 2010.gada 29.decembrī. Sabiedrība dibināta, apvienojot 15 patstāvīgas pašvaldības namu pārvaldišanas kapitālsabiedrības, lai nodrošinātu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldišanu pēc vienotiem principiem un uzlabotu pašvaldības kā dzīvojamo māju pārvaldnieska sniegtu pakalpojumu kvalitāti. Sabiedrības darbinieku skaits pārskata perioda beigās ir 2941.

Sabiedrība 2014.gada finanšu pārskatā iekļauj finanšu informāciju par gadu, kas beidzas 2014.gada 31.decembrī, un salīdzinošos rādītajus par gadu, kas beidzas 2013.gada 31.decembrī.

2. Nozīmīgi grāmatvedības uzskaites principi

Šajā nodalā atklāti galvenie grāmatvedības uzskaites pamatprincipi (politikas), kas piemēroti, sagatavojoj finanšu pārskatu. Šie principi tiek konsekventi piemēroti, atklājot datus par visiem pārskatā ietvertajiem periodiem.

2.1. Finanšu pārskata sagatavošanas principi

Sabiedrības finanšu pārskats sagatavots saskaņā ar Latvijas Republikas likumu „Par grāmatvedību”, Gada pārskatu likumu, atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 21.jūnija noteikumiem Nr.488 „Gada pārskatu likuma piemērošanas noteikumi”, noteikumiem Nr.481 „Noteikumi par naudas plūsmas pārskata un pašu kapitāla izmaiņu pārskata saturu un sagatavošanas kārtību”, kā arī ievērojot starptautiskajā grāmatvedības praksē pieņemtos principus.

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, darbības rezultātiem un naudas plūsmu.

Peļņas vai zaudējumu aprēķins ir sagatavots atbilstoši apgrozījuma izmaksu metodei. Naudas plūsmas pārskats sagatavots pēc tiešās metodes.

2.2. Pielietotie grāmatvedības principi

Finanšu pārskata posteņi novērtēti atbilstoši šādiem grāmatvedības principiem:

- ✓ pieņemts, ka Sabiedrība darbosies arī turpmāk;
- ✓ novērtēšana veikta ar pienācīgu piesardzību:
 - finanšu pārskatā iekļauta tikai līdz bilances datumam iegūtā peļņa;
 - ķēmī vērā visas paredzamās riska summas un zaudējumi, kas radušies pārskata gadā, vai iepriekšējos gados, arī tad, ja tie kļuvi zināmi laika posmā starp bilances datumu un gada pārskata sagatavošanas dienu;
 - aprēķinātas un ķēmī vērā visas vērtību samazināšanas un nolietojuma summas, neatkarīgi no tā, vai pārskata gads tiek noslēgts ar peļņu vai zaudējumiem.
- ✓ ķēmī vērā ar pārskata gadu saistītie ieņēmumi un izmaksas neatkarīgi no maksājuma datuma un rēķina saņemšanas vai izrakstīšanas datuma. Izmaksas saskanotas ar ieņēmumiem pārskata periodā;
- ✓ bilances aktīva un pasīva posteņu sastāvdaļas novērtētas atsevišķi;
- ✓ pārskata gada sākuma bilance sakrīt ar iepriekšējā gada slēguma bilanci;
- ✓ norādīti visi posteņi, kuri būtiski ietekmē gada pārskata lietotāju novērtējumu vai lēmumu pieņemšanu, maznozīmīgie posteņi tiek apvienoti un to detalizējums sniegs pielikumā;
- ✓ saimnieciskie darījumi gada pārskatā atspoguļoti, ķēmī vērā to ekonomisko saturu un būtību, nevis juridisko formu.

Atkāpes no grāmatvedības principiem paskaidrotas finanšu pārskata pielikumā, norādot, kā tās ietekmē Sabiedrības līdzekļus un saistības, finansiālo stāvokli un finanšu rezultātus.

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)

2. Nozīmīgi grāmatvedības uzskaites principi (turpinājums)

2.3. Pārskata periods

Finanšu pārskats aptver laika periodu no 2014.gada 1.janvāra līdz 2014.gada 31.decembrim.

2.4. Naudas vienība un ārvalstu valūtas pārvērtēšana

Sabiedrības funkcionālā valūta un finanšu pārskatā lietotā valūta ir Latvijas Republikas naudas vienība euro (EUR). Visi darījumi ārvalstu valūtās ir pārvērtēti euro pēc Eiropas Centrālās bankas publicēta euro atsauges kursa attiecīgā darījuma veikšanas dienā. Monetārie aktīvi un saistības, kas izteikti ārvalstu valūtā, tiek pārreķināti euro pēc Eiropas Centrālās bankas publicētā euro atsauges kursa pārskata gada pēdējā dienā. Valūtu kursa starpības, kas rodas no norēķiniem valūtās vai, atspoguļojot aktīvu un saistību posteņus, lietojot valūtas kurss, kuri atšķiras no sākotnēji darījumu uzskaitē izmantotajiem valūtas kursiem, tiek atzītas peļņas vai zaudējumu aprēķinā neto vērtībā.

2.5. Aplēšu izmantošana

Sagatavojoj finanšu pārskatu, Sabiedrības vadībai nākas pamatoties uz zināmām aplēsēm un pieņēmumiem, kas ietekmē atsevišķos pārskatos atspoguļotos bilances un peļņas vai zaudējumu aprēķina posteņu atlīkumus, 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.

2.6. Salīdzinošie rādītāji

Gadījumos, ja atsevišķu finanšu pārskata posteņu klasifikācija tiek izmainīta, lai sniegtu skaidrāku priekšstatu par Sabiedrības finansiālo stāvokli, tās darbības rezultātiem un naudas plūsmām, salīdzinošie rādītāji tiek koriģēti saskaņā ar jauno klasifikāciju.

2.7. Ilgtermiņa un īstermiņa posteņi

Ilgtermiņa posteņos uzrādītas summas, kuru saņemšanas, maksāšanas vai norakstīšanas termiņi iestājas vēlāk par gadu pēc attiecīgā pārskata gada beigām. Summas, kas saņemamas, maksājamas vai norakstāmas gada laikā pēc attiecīgā pārskata gada beigām, uzrādītas īstermiņa posteņos.

2.8. Nomas darījumi

Nomas darījumi, kuri pēc būtības nodod nomas ķēmējam visus riskus un atlīdzību, kas raksturīgi īpašumtiesībām uz aktīva objektu, tiek klasificēti kā finanšu nomas (līzinga) darījumi. Citi nomas darījumi tiek klasificēti kā operatīvā nomas.

Ja Sabiedrība ir finanšu nomas devējs, iznomāto aktīvu atspoguļo bilancē kā debitoru parādu, kas vienāds ar nomas maksājumu pašreizējo vērtību. Ieņēmumus no nomas ietver peļņas vai zaudējumu aprēķinā nomas līguma periodā, izmantojot konstantu periodisku procentu likmi par prasību atlīkumu.

Ja Sabiedrība ir finanšu nomas ķēmējs un pamatlīdzekļi iegūti uz finanšu nomas nosacījumiem un pārņemti ar tiem saistītie riski un atlīdzība, šie pamatlīdzekļi tiek uzskaitīti tādā vērtībā, par kādu tos varētu iegādāties ar tūlītēju samaksu. Nomas procentu maksājumi un tiem pielīdzinātie maksājumi tiek iekļauti peļņas vai zaudējumu aprēķinā tajā periodā, kurā tie ir radušies. Nomāto pamatlīdzekļi amortizē saskaņā no nomas termiņa vai lietderīgās izmantošanas laikā.

Ja Sabiedrības aktīvi tiek iesaistīti operatīvajā nomā, nomas ieņēmumi tiek ietverti peļņas vai zaudējumu aprēķinā pēc lineārās metodes nomas līguma periodā. Sākotnējās tiešās izmaksas, kas radušās, lai gūtu ieņēmumus no nomas darījuma, tiek iekļautas iznomātā aktīva uzskaites vērtībā un atzītas peļņas vai zaudējumu aprēķinā periodā, kad tiek atzīti pārdošanas ieņēmumi.

Ja Sabiedrība ir operatīvās nomas ķēmējs, maksājumi, kas veikti saskaņā ar operatīvās nomas darījumu, tiek ietverti peļņas vai zaudējumu aprēķinā pēc lineārās metodes nomas līguma periodā.

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)**2. Nozīmīgi grāmatvedības uzskaites principi (turpinājums)****2.9. Nemateriālie ieguldījumi**

Nemateriālie ieguldījumi ir uzskaitīti to sākotnējā vērtībā, kura tiek amortizēta noteiktajā lietderīgās lietošanas laikā, izmantojot lineāro metodi. Nemateriālo ieguldījumu amortizāciju aprēķina atbilstoši to paredzamajam lietderīgās lietošanas laikam. Nemateriālo ieguldījumu paredzamo lietderīgās lietošanas laiku nosaka atbilstoši lietošanas tiesībās, līgumos vai citos tiesību sanemšanas apliecinot šos dokumentos noteiktajiem laika periodiem. Gadījumā, ja dokumentos tas nav noteikts, tad lietderīgās lietošanas laiks ir pieci gadi jeb 20 procenti gadā.

Jā kādi notikumi vai apstākļu maiņa liecina, ka nemateriālo ieguldījumu bilances vērtība varētu būt neatgūstama, attiecīgo nemateriālo ieguldījumu vērtība tiek pārskatīta, lai noteiktu to vērtības samazināšanos.

2.10. Pamatlīdzekļi

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.

Nolietojums ir aprēķināts pamatlīdzekļa lietderīgās izmantošanas laikā, izmantojot lineāro metodi. Nolietojumu aprēķina, sākot ar nākamo mēnesi pēc pamatlīdzekļu nodošanas ekspluatācijā vai iesaistīšanas saimnieciskajā darbībā. Ja pamatlīdzekļi tiek pārdoti vai norakstīti, to sākotnējā vērtība un uzkrātais nolietojums un vērtības samazinājums tiek izslēgts no uzskaites, un peļņa vai zaudējumi no pamatlīdzekļu pārdošanas vai norakstīšanas tiek atspoguļoti peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

Pamatlīdzekļiem ir noteiktas un piemērotas šādas nolietojuma normas:

	Lietderīgās lietošanas laiks gados	Nolietojuma norma gadā, %
Tehnoloģiskās iekārtas		
Tehnoloģiskās, apkures, metināšanas u.tml. iekārtas	5	20
Celu, kanalizācijas tīrīmās u.tml. iekārtas	3	33,33
Transportlīdzekļi		
Datortehnika, datu uzkrāšanas iekārtas, kases aparāti, biroja tehnika u.tml.	3	33,33
Pārējie pamatlīdzekļi		
Biroja mēbeles	5	20
Elektriskie instrumenti	2	50
Pārējie pamatlīdzekļi	3	33,33

Pamatlīdzekļu sākotnējo vērtību veido iegādes cena, tajā skaitā ievedmuitas nodevas un neatskaitāmie iegādes nodokļi, kā arī jebkuras tieši attiecīnāmas izmaksas aktīvu sagatavošanai darba stāvoklim un nogādāšanai to atrašanās vietā atbilstoši to paredzētajai lietošanai. Tādas izmaksas kā remonta un uzturēšanas izmaksas, kas rodas pēc pamatlīdzekļu nodošanas ekspluatācijā, tiek atspoguļotas peļņas vai zaudējumu aprēķinā to rašanās brīdī. Ja skaidri pierādāms, ka attiecīgo izmaksu rezultātā nākotnē tiks gūts ekonomiskais labums, kas pārsniedz sākotnēji noteikto pamatlīdzekļu izmantošanas atdevi, šādas izmaksas tiek kapitalizētas kā pamatlīdzekļu papildus vērtība.

Jā kādi notikumi vai apstākļu maiņa liecina, ka pamatlīdzekļu bilances vērtība varētu būt neatgūstama, attiecīgo pamatlīdzekļu vērtība tiek pārskatīta, lai noteiktu to vērtības samazināšanos. Ja eksistē vērtības neatgūstamības pazīmes un ja aktīva bilances vērtība pārsniedz aplēsto atgūstamo summu, aktīvs tiek norakstīts līdz tā atgūstamai summai.

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)

2. Nozīmīgi grāmatvedības uzskaites principi (turpinājums)

Nepabeigtā celtniecība atspoguļo pamatlīdzekļu izveidošanas un nepabeigto celtniecības objektu izmaksas, un tā tiek uzskaitīta sākotnējā vērtībā. Sākotnējā vērtībā ietilpst celtniecības izmaksas un citas tiešās izmaksas. Nepabeigtajai celtniecībai nolietojums netiek aprēķināts, kamēr attiecīgie aktīvi nav pabeigti un nodoti ekspluatācijā.

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

Izmaksas, kas saistītas ar nomāta īpašuma uzlabojumiem, tiek kapitalizētas un atspoguļotas pamatlīdzekļu sastāvā. Šo aktīvu nolietojums tiek aprēķināts visā nomas perioda laikā, izmantojot lineāro metodi.

2.11. Krājumu novērtēšana

Krājumi ir norādīti zemākajā no pašizmaksas vai neto pārdošanas vērtības. Novecojušo, lēna apgrozījuma vai bojāto krājumu vērtība tiek norakstīta. Krājumu uzskaitē lieto nepārtrauktās inventarizācijas 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.

2.12. Parādi par individuālajiem siltummezgliem

Parādos par individuālajiem siltummezgliem (prasības) tiek atspoguļotas siltummezglu izpirkuma izmaksas, kas tiek iekļautas maksā atbilstoši dzīvojamās mājas siltummezglu rekonstrukcijas darbu tāmei un piesaistītā finansējuma noteikumiem un tie tiek uzrādīti atbilstoši saistību dzēšanas periodam.

Parādu saistības pret AS "Rīgas siltums" par individuālo siltummezglu nomu ar izpirkumu tiek atspoguļotas kā saistības.

2.13. Pircēju un pasūtītāju parādi un citi debitori

Pircēju un pasūtītāju parādi tiek uzskaitīti un atspoguļoti bilancē atbilstoši sākotnējai rēķinu summai, atskaitot nedrošiem parādiem izveidotos uzkrājumus. Uzkrājumi nedrošiem parādiem tiek aplēsti, kad pilnas parāda summas saņemšana vairs nav ticama.

Parādi tiek norakstīti, kad to atgūstamība uzskatāma par neiespējamu. Saskaņā ar Sabiedrībā noteiktajiem principiem uzkrājumu nedrošiem parādiem veidošanā, uzkrājums tiek veidots parādiem, kuru samaksa tiek kavēta ilgāk par 360 dienām un kuru parāda apmērs pārsniedz vidējo maksu gadā par dzīvokļa īpašuma pārvaldišanu. Uzkrājums šādiem parādiem tiek veidots 100% apmērā no nedrošā parāda summas.

2.14. Nauda un tās ekvivalenti

Naudu un tās ekvivalentus veido nauda banku norēķinu kontos. Sabiedrībai piešķirto bankas konta kredītlimitu (overdraftu) Sabiedrība 2014.gadā nav izmantojusi.

2.15. Uzkrājumi

Uzkrātās saistības tiek atzītas, kad Sabiedrībai pastāv saistības (juridiskas, pamatotas) kāda pagātnes notikuma dēļ, pastāv varbūtība, ka šo saistību izpildei būs nepieciešama ekonomiskos labumus ietverošu resursu aizplūšana no sabiedrības un saistību apjomu ir iespējams pietiekami ticami novērtēt. Bilancē uzkrājumi tiek atspoguļoti, iespējami precīzi nosakot to izdevumu summu, kas ir nepieciešama, lai saistības dzēstu tādā apmērā, kādas tās ir bilances datumā. Uzkrājumi tiek izmantoti tikai attiecībā uz izdevumiem, kuriem tie sākotnēji tikuši izveidoti, un tie tiek samazināti gadījumā, ja iespējamā resursu aizplūšana vairs nav paredzama.

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)**2. Nozīmīgi grāmatvedības uzskaites principi (turpinājums)****2.16. Aizņēmumi**

Aizņēmumi tiek atspoguļoti to sākotnējā vērtībā, pieskaitot ar aizdevuma izsniegšanu saistītās vai atskaitot ar aizņēmuma sanemšanu saistītās izmaksas. Aizņēmumu daļa, kuras atmaksas termiņš pārsniedz divpadsmīt mēnešus pēc attiecīgā pārskata gada beigām, tiek iekļauta ilgtermiņa saistībās.

2.17. Uzkrātās saistības

Uzkrātās saistības ir skaidri zināmas norēķinu summas ar piegādātājiem un darbuzņēmējiem par pārskata gadā sanemtajām precēm vai pakalpojumiem, ja bilances datumā vēl nav sanemts atbilstīgs norēķinu dokuments. Uzkrātās neizmantoto atvaiņojumu izmaksas tiek veidotas, lai precīzi atspoguļotu Sabiedrības saistības pret darbiniekiem par neizmantotajiem atvaiņojumiem pārskata datumā.

2.18. Ienēmumu atzīšana

Ienēmumi tiek atzīti atbilstoši pārliecībai par iespēju Sabiedrībai gūt ekonomisko labumu un tik lielā apmērā, kādā to iespējams pamatoti noteikt. Atzīstot ienēmumus, tiek ņemti vērā arī šādi nosacījumi:

Preču pārdošana

Ienēmumi tiek atzīti, kad Sabiedrība ir nodevusi pircējam nozīmīgākos ar īpašumtiesībām uz precēm saistītos riskus un atlīdzības un var pamatoti novērtēt ienēmumu apmēru.

Pakalpojumu sniegšana

Ienēmumi tiek atzīti atbilstoši darījuma izpildes pakāpei periodā, kad pakalpojumi tiek sniegti.

Soda un kavējuma naudas

Ienēmumi no līgumsoda, nokavējuma procenta tiek atzīti to sanemšanas brīdī.

2.19. Nākamo periodu ienēmumi

Katra pārskata gada beigās Sabiedrības vadība veic aprēķinu nākamajam gadam plānotajiem nākamo periodu izdevumiem dzīvojamo māju kārtējiem remonta darbiem. Iemaksātie naudas līdzekļi nākamajos periodos veicamajiem remonta darbiem tiek klasificēti kā nākamo periodu ienēmumi. Atzīstot nākamo periodu ienēmumus, pieņem, ka remontdarbi tiks veikti nākamajā pārskata gadā.

Nākamo periodu ienēmumos tiek uzskaitīta sanemtā maksa no dzīvojamo māju dzīvokļu īpašumu īpašniekiem vai īniekiem/nomniekiem par zemes nomu un nekustamā īpašuma nodokļa par zemi kompensāciju zemes īpašniekiem saskaņā ar likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.pantu un likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12.pantu (6% gadā no zemes kadastrālās vērtības) līdz brīdim, kad zemes īpašnieks ar Sabiedrību noslēdz zemes piespiedu nomas līgumu (vienošanos).

2.20. Finanšu aktīvu un saistību patiesā vērtība

Patiessā vērtība atspoguļo vērtību, kādā līdzeklis var tikt realizēts vai saistība nokārtota normālos tirgus apstākļos. Ja pēc vadības domām finanšu aktīvu un saistību patiesās vērtības būtiski atšķiras no to uzskaites vērtības, patiesā vērtība tiek atsevišķi atspoguļota finanšu pārskata pielikumos.

2.21. Uzņēmumu ienākuma nodoklis

Uzņēmumu ienākuma nodoklis pārskata periodā sastāv no pārskata periodu aprēķinātā un atliktā nodokļa. Uzņēmumu ienākuma nodoklis tiek atzīts peļnas vai zaudējumu aprēķinā. Par pārskata periodu aprēķinātais nodoklis ir aprēķināts, ievērojot likuma “Par uzņēmumu ienākuma nodokli” prasības, ar nodokli apliekamam ienākumam piemērojot likumā noteikto nodokļa likmi 15%.

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)**2. Nozīmīgi grāmatvedības uzskaites principi (turpinājums)**

Atliktais uzņēmumu ienākuma nodoklis tika aprēķināts laika noviržu izraisītām pagaidu starpībām, kas rodas no atšķirībām starp aktīvu un pasīvu vērtību grāmatvedības uzskaitē un to vērtību nodokļu vajadzībām. Atliktais nodoklis tika aprēķināts, piemērojot likumā noteikto nodokļa likmi 15%. Minētās starpības galvenokārt radušās no atšķirīgām pamatlīdzekļu nolietojuma normām, kas tiek pielietotas nodoķu un grāmatvedības uzskaitē un koriģētā apliekamā ienākuma, atsevišķo nodoķu vajadzībām neatskaitāmajiem uzkrājumiem.

2.22. Notikumi pēc bilances datuma

Finanšu pārskatā tiek atspoguļoti tādi notikumi pēc pārskata gada beigām, kas sniedz papildu informāciju par Sabiedrības finansiālo stāvokli bilances sagatavošanas datumā (koriģējošie notikumi). Ja notikumi pēc pārskata gada beigām nav koriģējoši, tie tiek atspoguļoti finanšu pārskata pielikumos tikai tad, ja tie ir būtiski.

2.23. Saistītās puses

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

3. Paskaidrojumi pie peļņas vai zaudējumu aprēķina**(1) Neto apgrozījums**

Apgrozījums ir gada laikā gūtie ieņēmumi no sabiedrības pamatdarbības – dzīvojamā māju pārvaldīšana. Viss neto apgrozījums ir gūts Latvijā.

Darbības veids	31.12.2014. EUR	31.12.2013. EUR
ieņēmumi no dzīvojamā fonda pārvaldīšanas	58 188 628	56 103 843
ieņēmumi no neapdzīvojamā fonda pārvaldīšanas	2 044 673	1 975 438
Kopā	60 233 301	58 079 281

(2) Pārdotās produkcijas ražošanas izmaksas

	31.12.2014. EUR	31.12.2013. EUR
Personāla izmaksas	25 131 867	25 659 368
Materiālu izmaksas un apgrozāmo līdzekļu vērtības norakstīšana	2 418 407	1 778 749
Degviela, rezerves daļas, autotransporta remontu un apdrošināšanas izmaksas	599 688	684 051
Pamatlīdzekļu nolietojums	183 431	238 452
Ražošanas telpu noma un uzturēšana	473 100	495 667
Izdevumi darbības nodrošināšanai	80 526	84 558
Mājas un piesaistītā zemesgabala sanitārā kopšana	1 184 914	1 063 793
Kārtējie remontdarbi	5 404 008	4 728 698
Sistēmu tehniskā apkope	5 469 091	4 527 103
ISM ilgtermiņa ieguldījumu norakstīšana	55 204	238 475
Namu uzturēšanas pakalpojumu izmaksas	284 830	312 894
Parādu piedziņa, tiesas izdevumi un nodevas	656 663	545 959
Zemes noma un NĪN kompensācija zemes īpašniekiem	5 851 504	5 961 595
Nekustamā īpašuma nodoklis par Sabiedrības īpašumā esošajiem īpašumiem	4 730	-
Neatskaitāmais priekšnodoklis	3 802 228	3 421 977
Pārējie pārdošanas izdevumi – rēķinu sagatavošanas izdevumi, pasta pakalpojumu izmaksas, sakaru izdevumi u.tml.	212 542	316 378
Kopā	51 812 733	50 057 717

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)**3. Paskaidrojumi pie peļgas vai zaudējumu aprēķina (turpinājums)****(3) Pārdošanas izdevumi**

	31.12.2014. EUR	31.12.2013. EUR
Personāla izmaksas	-	99 240
Pārējie pārdošanas izdevumi – rēķinu sagatavošanas izdevumi, pasta pakalpojumu izmaksas, sakaru izdevumi u.tml.	-	-
Pārējie pārdošanas izdevumi (reklāma, vienotais zvanu centrs)	491 061	202 961
Kopā	491 061	302 201

(4) Administrācijas izmaksas

	31.12.2014. EUR	31.12.2013. EUR
Personāla izmaksas	3 224 943	3 017 540
Biroja izdevumi, telpu noma, pamatlīdzekļu nolietojums	1 280 788	1 578 443
Nekustamā īpašuma nodoklis par Sabiedrības īpašumā esošajiem īpašumiem	8 136	-
Revīzijas izdevumi finanšu pārskatam *	14 000	25 612
Izmaksas par vieglo autotransportu un transporta pakalpojumiem	50 991	62 829
Juridiskie pakalpojumi	253 762	275 203
Naudas apgrozījuma blakus izmaksas	6 173	23 012
Citas administrācijas izmaksas*	51 604	76 849
Kopā	4 890 397	5 059 488

* - Atbilstoši 2014.gada 6.novembra līgumam Nr.7.2-3/8549 "Par 2014.gada pārskata revīziju" izmaksas 14 000 euro apmērā (bez pievienotās vērtības nodokļa) par SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" 2014.gada pārskata zvērināta revidenta ziņojumu, atspogujotas izdevumu pozīcijā "Revīzijas izdevumi finanšu pārskatam" (skatīt arī 40.piezīmi).

(5) Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi

	31.12.2014. EUR	31.12.2013. EUR
Starpniecības pakalpojumi (atlīdzība par naudas iekāšanu)	1 125 809	882 495
Kopā	1 125 809	882 495

(6) Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas

	31.12.2014. EUR	31.12.2013. EUR
Uzkrājumi nedrošiem parādiem un bezcerīgo parādu norakstīšana	3 495 032	3 734 519
Nekustamā īpašuma nodoklis	934 123	1 116 705
Citas saimnieciskās darbības izmaksas	573 207	270 378
Kopā	5 002 362	5 121 602

(7) Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi

	31.12.2014. EUR	31.12.2013. EUR
Sanēmtie līgumsodi un kavējuma naudas	2 340 279	2 978 556
Kopā	2 340 279	2 978 556

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)**3. Paskaidrojumi pie peļņas vai zaudējumu aprēķina (turpinājums)****(8) Procentu maksājumi un tamīdzīgas izmaksas**

	31.12.2014. EUR	31.12.2013. EUR
Procentu maksājumi par ISM	4 892	22 658
Pārējie procentu maksājumi	16 251	15 762
Kopā	21 143	38 420

(9) Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata gadu

	31.12.2014. EUR	31.12.2013. EUR
Uzņēmumu ienākuma nodoklis	918 418	826 055
Atliktais uzņēmumu ienākuma nodoklis*	4 763	(33 530)
Kopā	923 181	792 525

* Atliktais uzņēmumu ienākuma nodoklis:

	Bilance		Peļņas vai zaudējumu aprēķins	
	31.12.2014. EUR	31.12.2013. EUR	31.12.2014. EUR	31.12.2013. EUR
Atlikta uzņēmumu ienākuma nodokļa saistības				
Paātrinātais nolietojums nodokļu vajadzībām	134 075	129 312	(4 763)	33 530
Bruto atlikta uzņēmumu ienākuma nodokļa saistības	134 075	129 312	(4 763)	33 530
Atlikta uzņēmumu ienākuma nodokļa aktīvs				
Bruto atlikta uzņēmumu ienākuma nodokļa aktīvs	0	0	0	0
Neto atlikta uzņēmumu ienākuma nodokļa saistības/aktīvs	134 075	129 312	(4 763)	33 530

(10) Pārējie nodokļi*

	31.12.2014. EUR	31.12.2013. EUR
Dabas resursu nodoklis	772	1 642
Kopā	772	1 642

* Nekustamā īpašuma nodoklis par Sabiedrības īpašumā esošajiem īpašumiem ietverts peļņas vai zaudējumu aprēķina paskaidrojumu pozīcijās Nr.2 un Nr.4.

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)**4. Paskaidrojumi pie bilances posteņiem****(11) Nemateriālie ieguldījumi**

	Nemateriālie ieguldījumi EUR	Nemateriālo ieguldījumu izveidošana EUR	Kopā EUR
Sākotnējā vērtība			
31.12.2013.	631 337	-	631 337
legādāti	41 894		41 894
Izveidošana		1 007 413	1 007 413
Izslēgti	(22 144)		(22 144)
31.12.2014.	651 087	1 007 413	1 658 500
Nolietojums			
31.12.2013.	242 225	-	242 225
Aprēķināts	142 517		142 517
Izslēgts	(22 144)		(22 144)
31.12.2014.	362 598	-	362 598
Bilances vērtība 31.12.2013.	389 112	-	389 112
Bilances vērtība 31.12.2014.	288 489	1 007 413	1 295 902

(12) Pamatlīdzekļi

	lektāras un mašīnas, transportlīdzekļi	Pārējie pamatlīdzekļi	Zeme, ēkas un būves	Pamatlīdzekļu izveidošana	Ilgtermiņa ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos*	Kopā	(EUR)
Sākotnējā vērtība							
31.12.2013.	2 004 107	1 421 064	1 357 989	94 036	104 680	4 981 876	
legādāti	78 650	197 383	245 053	387 049	14 813	922 948	
Izslēgti	(28 459)	(108 680)	(9782)	(292 748)		(439 669)	
leksējā kustība (+)/(-)							-
31.12.2014.	20 54 298	1 509 767	1 593 260	188 337	119 493	5 465 155	
Nolietojums							
31.12.2013.	1 792 850	785 868	15 556	-	4 163	2 598 437	
Aprēķināts nolietojums	132 860	340 245	40 418		11 204	524 727	
Izslēgts	(28 652)	(102 696)				(131 348)	
leksējā kustība (+)/(-)							-
31.12.2014.	1 897 058	1 023 417	55 974	-	15 367	2 991 816	
Bilances vērtība 31.12.2013.	211 257	635 196	1 342 433	94 036	100 517	2 383 439	
Bilances vērtība 31.12.2014.	157 240	486 350	1 537 286	188 337	104 126	2 473 339	

* - Pozīcijā "Ilgtermiņa ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos" uzskaits rekonstrukcijas izmaksas ēkai Aleksandra Čaka ielā 42a, Rīgā, kuru nomā no SIA "LNS nekustamie īpašumi" ar nomas termiņu 10 gadi (līdz 2022.gada 19.septembrim) ar mērķi SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" komercdarbības nodrošināšanai (Nekustamā īpašuma nomas līgums Nr.6-39/961). ieguldījumus nomātajos pamatlīdzekļos izdevumos noraksta proporcionāli nomas periodam.

SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”

Vienotais reģistrācijas Nr.: 40103362321

Juridiskā adrese: Mārtiņa ielā 7, Rīgā, LV-1007, Latvijā

2014.gada pārskats***Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)*****4. Paskaidrojumi pie bilances posteņiem (turpinājums)****(13) Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi**

	31.12.2014. EUR	31.12.2013. EUR
Citi ilgtermiņa parādi	326 867	108 029
Kopā	326 867	108 029

(14) Krājumi

	31.12.2014. EUR	31.12.2013. EUR
Izejvielas un materiāli kārtējiem remontiem un māju uzturēšanai	482 144	419 606
Mazvērtīgais inventārs	93 720	113 010
Krājumi un ilgtermiņa ieguldījumu atsavināšana	9 782	-
Avansa maksājumi par krājumiem	6 396	31 132
Kopā	592 042	563 748

(15) Pircēju un pasūtītāju parādi

	31.12.2014. EUR	31.12.2013. EUR
Norēķini par īri, apsaimniekošanu un pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvojamu telpu lietošanu	42 525 084	41 157 836
Norēķini ar neapdzīvojamu telpu nomniekiem	3 580 058	3 308 706
Norēķini par starpniecības pakalpojumiem (siltumu, ūdeni, kanalizāciju)	16 305 882	14 487 441
Norēķini par uzkrātajiem ieņēmumiem	113 475	204 933
Norēķini par reklāmas izvietošanu u.tml. pakalpojumiem	706 888	721 238
Norēķini ar citiem debitoriem	459 925	735 319
Uzkrājumi šaubīgiem debitoriem	(23 143 761)	(19 838 796)
Kopā	40 547 551	40 776 677

(16) Parādi par individuālajiem siltummezgliem

	31.12.2014. EUR	31.12.2013. EUR
Parādi par individuālajiem siltummezgliem	31 201	115 603
Kopā	31 201	115 603

(17) Prasības pret LIAA par ES līdzfinansējumu

	31.12.2014. EUR	31.12.2013. EUR
Prasības pret LIAA par ES līdzfinansējumu	105 209	-
Kopā	105 209	-

(18) Citi debitori

	31.12.2014. EUR	31.12.2013. EUR
Pārmaksātie nodokļi un nodevas	63 804	241 782
Norēķini par zemes nomu	189 748	36 806
Norēķini ar citiem debitoriem	53 460	0
Norēķini ar personālu	10 784	4 551
Kopā	317 796	283 139

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)**4. Paskaidrojumi pie bilances posteņiem (turpinājums)****(19) Nākamo periodu izmaksas**

	31.12.2014. EUR	31.12.2013. EUR
Periodisko izdevumu abonēšanas, sakaru pakalpojumi	684	142
Apdrošināšanas izmaksas	6 724	43 571
Citas nākamo periodu izmaksas	3 724	282
Datortehnikas uzturēšana	30 719	0
Nākamo periodu izdevumi ES projektu īstenošanā	289 729	99 546
Kopā	331 580	143 541

(20) Nauda un tās ekvivalenti

	31.12.2014. EUR	31.12.2013. EUR
Banka	28 072 804	9 988 159
Naudas līdzekļi celā	726 303	497 571
Kopā	28 799 107	10 485 730

(21) Pamatkapitāls

Sabiedrības apmaksātais un reģistrētais (LR Uzņēmuma reģistra 20.10.2014.lēmums par pamatkapitāla izmaiņām) pamatkapitāls sastāv no 2 702 944 kapitāla daļām, vienas kapitāla daļas vērtība ir viens euro. Rīgas pilsētas dome ir 100% kapitāla daļu turētājs – juridiskā adrese Rātslaukums 1, Rīga, LV-1539, reģistrācijas numurs 90000064250. 2013.gada 31.decembrī Sabiedrības apmaksātais un reģistrētais pamatkapitāls sastāvēja no 1 748 537 kapitāla daļām, ar vienas kapitāla daļas vērtību viens lats, kas atbilst 1.422872 euro konvertētajam pamatkapitālam 31.12.2013. – 2 487 944 euro. 2014.gadā pamatkapitāls palielināts par 215 000 euro.

(22) Rezerves

Sabiedrības rezervēs iekļauta reorganizēto kapitālsabiedrību pašu kapitāla kopējās vērtības un Sabiedrības dibināšanas brīdī noteiktā pamatkapitāla vērtības starpība.

(23) Uzkrājumi

Pārskata perioda beigās izveidotu uzkrājumi paredzamām saistībām par aktuālām tiesvedībām. Uzkrājumi atspoguļoti pozīcijā „Citi uzkrājumi” 86 075 euro apmērā (2013.gadā 86 112 euro apmērā). Uzkrājumu palielinājums ir 46 387 euro un samazinājums 46 424 euro apmērā.

*veikta reklasifikācijas izmaiņa- 2013 gada uzkrātās saistības darbinieku neizmantotajiem atvalinājumiem 1 434 803 euro no uzkrājumiem pārnesti uz uzkrātajām saistībām

(24) Norēķini par ilgtermiņa finanšu ieguldījumiem ES projektu īstenošanā

	31.12.2014. EUR	31.12.2013. EUR
Norēķini par ilgtermiņa finanšu ieguldījumiem ES projektu īstenošanā	89 354	-
Kopā	89 354	-

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)

4. Paskaidrojumi pie bilances posteņiem (turpinājums)

(25) Ilgtermiņa aizņēmumi no kredītiesstādēm

	31.12.2014. EUR	31.12.2013. EUR
Norēķini par ilgtermiņa finanšu ieguldījumiem ES projektu īstenošanā	128 537	-
Kopā	128 537	-

(26) Ilgtermiņa finanšu līzinga saistības

	31.12.2014. EUR	31.12.2013. EUR
Ilgtermiņa finanšu līzinga saistības	6 756	53 638
Kopā	6 756	53 638

Līzinga devējs	Līguma Nr.	Līguma noslēgšanas datums	Līguma darbības termiņš	Ilgtermiņa parāda daļa EUR
DNB Līzings SIA	31299	01.09.2010	28.08.2015	0
Nordea Finance Latvia SIA	20105423	11.08.2010	01.09.2015	0
UniCredit Leasing SIA, tai skaitā	516900/00	23.12.2010	29.02.2016	498.30
	516902/00	23.12.2010	29.02.2016	498.30
	516903/00	23.12.2010	29.02.2016	498.30
	516904/00	23.12.2010	29.02.2016	498.30
	516905/00	23.12.2010	29.02.2016	498.30
	516907/00	23.12.2010	29.02.2016	498.30
	516909/00	23.12.2010	29.02.2016	498.30
	516910/00	23.12.2010	29.02.2016	498.30
	516911/00	23.12.2010	29.02.2016	498.30
	516913/00	23.12.2010	29.02.2016	498.30
	516914/00	23.12.2010	29.02.2016	498.30
	516915/00	23.12.2010	29.02.2016	498.30
	519982/00	09.11.2011	31.03.2016	776.13
Kopā				6 755.67

(27) Atliktā uzņēmumu ienākuma nodokļa saistības

	31.12.2014. EUR	31.12.2013. EUR
Īslaicīgās atšķirības pamatlīdzekļu nolietojuma likmēs	134 075	129 312
Kopā	134 075	129 312

(28) Īstermiņa finanšu līzinga saistības

	31.12.2014. EUR	31.12.2013. EUR
Īstermiņa finanšu līzinga saistības	46 869	47 003
Kopā	46 869	47 003

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)**4. Paskaidrojumi pie bilances posteņiem (turpinājums)****(29) Parādi par individuālajiem siltummezgliem**

	31.12.2014. EUR	31.12.2013. EUR
Parādi par individuālajiem siltummezgliem	31 201	100 496
Kopā	31 201	100 496

(30) Īstermiņa aizņēmumi vai ilgtermiņa aizņēmuma īstermiņa daļa

	31.12.2014. EUR	31.12.2013. EUR
Īstermiņa aizņēmumi vai ilgtermiņa aizņēmuma īstermiņa daļa	14 164	-
Kopā	14 164	-

(31.1) Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem

	31.12.2014. EUR	31.12.2013. EUR
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem	3 309 936	2 682 900
Kopā	3 309 936	2 682 900

(31.2) Parādi radniecīgajiem uzņēmumiem

	31.12.2014. EUR	31.12.2013. EUR
AS „Rīgas siltums”	23 581 407	18 716 011
SIA „Rīgas ūdens”	1 688 621	1 379 649
Kopā	25 270 028	20 095 660

(32) Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas

Nodokļa veids	Atlikums 31.12.2013.	Pārskata periodā aprēķināts	Pārskata periodā samaksāts	Atlikums 31.12.2014.
Uzņēmumu ienākuma nodoklis	142 960	918 418	975 189*	86 189
Pievienotās vērtības nodoklis	16 542	724 102	706 701	33 943
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	(46 780)	7 579 095	6 884 220	648 095
Iedzīvotāju ienākuma nodoklis	(44 286)	4 233 919	3 850 982	338 651
Dabas resursu nodoklis	834	772	1806	(200)
Uzņēmējdarbības riska valsts nodeva	7	12 802	11 752	1 057
Uzņēmuma vieglo transportlīdzekļu nodoklis	0	15 775	17 254	(1 479)
Nekustamā īpašuma nodoklis	(41 295)	1 004 793	963 498	0
Kopā	27 982	14 489 676	13 411 402	1 106 256

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)**4. Paskaidrojumi pie bilances posteņiem (turpinājums)**

	31.12.2014.	31.12.2013.
tai skaitā:	EUR	EUR
Nodokļu pārmaksa	(63 803)	(241 782)
Nodokļu parāds	1 170 059	269 764
	1 106 256	27 982

* - 971 704 euro Uzņēmumu ienākuma nodoklis ir samaksāts 2014.gadā un 6 515 euro ir samaksāts avansā 2013.gadā par 2014. gada aprēķināto Uzņēmuma ienākuma nodokli.

(33) Pārējie kreditori

	31.12.2014.	31.12.2013.
	EUR	EUR
Norēķini ar personālu	745 312	10 635
Citi kreditori*	671 389	546 855
Kopā	1 416 701	557 490

* - Pozīcijā „Citi kreditori” ietverti saņemtie neidentificētie maksājumi 437 446 euro apmērā.

(34) Nākamo periodu ieņēmumi

	31.12.2014.	31.12.2013.
	EUR	EUR
Nākamo periodu ieņēmumi par plānotajiem remontdarbiem	28 547 176	18 058 335
Nākamo periodu ieņēmumi par zemes nomu un nekustamā īpašuma nodokļa par zemi kompensāciju zemes īpašniekiem	807 495	581 242
Nākamo periodu ieņēmumi ES finansētajiem projektiem	135 228	-
Kopā	29 489 899	18 639 577

(35) Uzkrātās saistības

	31.12.2014.	31.12.2013.
	EUR	EUR
Uzkrātās kreditoru saistības	1 522 198	1 366 000
Uzkrātās saistības darbinieku neizmantotajiem atvajinājumiem*	1 545 739	1 434 803
Kopā	3 067 937	2 800 803

* - Pārskata perioda beigās izveidoti uzkrājumi darbinieku neizmantotiem atvajinājumiem, kas aprēķināti saskaņā ar neizmantoto atvajinājuma dienu skaitu 2014.gada 31.decembrī un dienas vidējo izpeļņu pārskata gada pēdējos sešos mēnešos. Uzkrājums neizmantotiem atvajinājumiem atzīts 1 545 739 euro apmērā.

*veikta reklasifikācijas izmaiņa - 2013.gada uzkrātās saistības darbinieku neizmantotajiem atvajinājumiem 1 434 803 euro no uzkrājumiem pārnesti uz uzkrātajām saistībām

5. Citi paskaidrojumi**(36) Sabiedrībā nodarbināto personu skaits**

	2014	2013
Vidējais nodarbināto personu skaits pārskata gadā	2 937	3 038

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)**5. Citi paskaidrojumi (turpinājums)****(37) Personāla izmaksas**

	31.12.2014.	31.12.2013.
	EUR	EUR
Atlīdzība par darbu	22 826 396	23 505 743
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	5 244 117	5 504 577
Kopā	28 070 513	29 010 320

(38) Informācija par valdes locekļu atlīdzību

Atlīdzība valdes locekļiem 213 392 euro apmērā, tajā skaitā, darba samaksa 174 005 euro un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas 39 387 euro apmērā.

(39) Ziņas par ārpusbilances saistībām un iekīlātiem aktīviem

2014.gadā Sabiedrība ir noslēgusi komercķīlas līgumu, kurā kā komercķīlas priekšmets noteikts komercķīlas devēja prasījuma tiesības pret dzīvojamās mājas Rīgā Bauskas ielā 51 dzīvokļu īpašniekiem. Komercķīlas devēja prasījuma tiesību iekīlāšana nav noteikti aizliepta un, kuras izriet no dzīvokļu īpašnieku saistībām veikt komercķīlas devējam maksājumus par tā sniegtajiem mājas apsaimniekošanas un pārvaldīšanas pakalpojumiem, kā lietu kopība uz iekīlāšanas brīdi, kā arī lietu kopības nākamās sastāvdaļas.

(40) Finanšu pārskata revīzija

SIA „Rīgas namu pārvadnieks” 2014.gada pārskata zvērināta revidenta ziņojuma izmaksas 14 000 euro apmērā, kas noteiktas 2014.gada 6.novembra līgumā Nr.7.2-3/8549, atspoguļotas Administrācijas izmaksu pozīcijā “Revīzijas izdevumi finanšu pārskatam” (skatīt arī 4.piezīmi).

(41) Finanšu risku pārvaldība

Sabiedrības nozīmīgākie finanšu instrumenti ir aizņēmumi no kredītiestādēm, finanšu noma, nauda un īstermiņa noguldījumi. Šo finanšu instrumentu galvenais uzdevums ir nodrošināt Sabiedrības saimnieciskās darbības finansējumu. Sabiedrība saskaras arī ar vairākiem citiem finanšu instrumentiem, piemēram, pircēju un pasūtītāju parādi un citi debitori, parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem un pārējie kreditori, kas izriet tieši no tā saimnieciskās darbības. Sabiedrības darbība ir pakļauta dažādiem finanšu riskiem, ieskaitot ārvalstu valūtu kursu svārstību, procentu likmju svārstību riskus, likviditātes risku un kredītrisku. Galvenie finanšu riski, kas saistīti ar Sabiedrības finanšu instrumentiem, ir procentu likmju risks, likviditātes risks un kredītrisks.

Valūtas risks

Ārvalstu valūtas riskam pakļautajos Sabiedrības finanšu aktīvos ietilpst pircēju un pasūtītāju parādi.

Procentu likmju risks

Sabiedrība ir pakļauta procentu likmju riskam galvenokārt saistībā ar tā īstermiņa un ilgtermiņa aizņēmumiem. Sabiedrības lielākās tās aizņēmumu daļas procentu likme ir mainīga.

Likviditātes risks

Sabiedrība kontrolē savu likviditātes risku, uzturot atbilstošu naudas un naudas ekvivalentu daudzumu, nodrošinot atbilstošu finansējumu.

Kredītrisks

Sabiedrība ir pakļauta kredītriskam saistībā ar tās pircēju un pasūtītāju parādiem, izsniegtajiem īstermiņa aizdevumiem un naudu un tās ekvivalentiem. Sabiedrība kontrolē savu kredītrisku, pastāvīgi izvērtējot klientu parādu atmaksas vēsturi un nosakot kreditēšanas nosacījumus katram klientam atsevišķi. Sabiedrība nepārtraukti uzrauga debitoru parādu atlikumus, lai mazinātu neatgūstamo parādu rašanās iespēju.

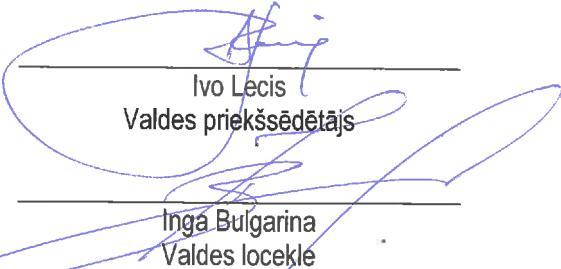
Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)**5. Citi paskaidrojumi (turpinājums)****(42) Darijumi ar saistītajām personām**

Saistītā persona	Periods	Saistītajām personām pārdotā produkcija un pakalpojumi	No saistītajām personām iegādātā produkcija un pakalpojumi	Saistīto personu parādi	Parādi saistītajām personām	Kopā
AS "Rīgas siltums"	01.01.2014			0	440 015	440 015
neiekļaujot	2013	0	5 449 145			5 449 145
starpniecības	2014	0	5 139 205			5 139 205
pakalpojumus	31.12.2014			0	420 840	420 840
SIA "Rīgas ūdens"	01.01.2014			7 481	1 694	9 175
neiekļaujot	2013	8 550	16 046			24 596
starpniecības	2014	0	3 092			3 092
pakalpojumus	31.12.2014			7 481	229	7 710
SIA "Rīgas nami"	01.01.2014			0	0	0
2013		0	48 272			48 272
2014		0	39 354			39 354
	31.12.2014			0	0	0
SIA "Rīgas satiksme"	01.01.2014			18 078	1 279	19 357
2013		18 078	76 007			94 084
2014		82 721	67 419			150 140
	31.12.2014			6 403	219	6 622
Kopā 31.12.2013		0	0	25 559	442 988	468 547
Kopā 31.12.2014		0	0	13 884	421 288	435 172

(43) Notikumi pēc bilances datuma

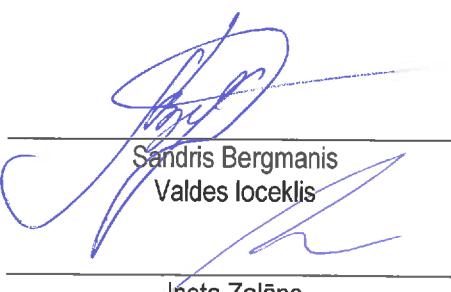
Pamatojoties uz Rīgas domes 2015.gada 24.februāra lēmumu Nr. 2237 "Par Rīgas pilsētas pašvaldības nekustamo īpašumu ieguldīšanu SIA "Rīgas namu pārvaldniesks" pamatkapitālā", Sabiedrības pamatkapitāls tiks palielināts par 784 000 euro, to apmaksājot ar mantisko ieguldījumu - nekustamo īpašumu.

Kopš pārskata perioda beigām nav bijuši citi notikumi, kas būtiski ietekmētu Sabiedrības finansiālo stāvokli 2014.gada 31.decembrī un darbības rezultātus pārskata periodā.



Ivo Lecis
Valdes priekšsēdētājs

Inga Bulgarina
Valdes locekle



Sandris Bergmanis
Valdes loceklis

Ineta Zalāne
Valdes locekle

Rīgā, 2015.gada 19.jūnijā

SIA "Ernst & Young Baltic"
Muitas iela 1A
Rīga, LV-1010
Latvija
Tālr.: +371 6704 3801
Fakss: +371 6704 3802
riga@lv.ey.com
www.ey.com/lv

Reģ. Nr. 40003593454
PVN maksātāja Nr. LV40003593454

SIA Ernst & Young Baltic
Muitas iela 1A
Riga, LV-1010
Latvia
Tel.: +371 6704 3801
Fax: +371 6704 3802
riga@lv.ey.com
www.ey.com/lv

Reg. No: 40003593454
VAT payer code: LV40003593454

NEATKARĪGU REVIDENTU ZINOJUMS

SIA „Rīgas Namu pārvaldnieks” dalībniekam

Zinojums par finanšu pārskatu

Mēs esam veikuši SIA „Rīgas Namu Pārvaldnieks” (turpmāk tekstā - Uzņēmums) finanšu pārskata revīziju, kas atspoguļots pievienotajā 2014. gada pārskatā no 9. līdz 29. lappusei. Revidētais finanšu pārskats ietver 2014. gada 31. decembra bilanci, grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkumu un citu paskaidrojošu informāciju pielikumā.

Vadības atbildība par finanšu pārskata sagatavošanu

Vadība ir atbildīga par šī finanšu pārskata sagatavošanu un tajā sniegtās informācijas patiesu atspoguļošanu saskaņā ar Latvijas Republikas Gada pārskatu likumu, kā arī par tādām iekšējām kontrolēm, kādās vadība uzskata par nepieciešamām, lai nodrošinātu finanšu pārskata sagatavošanu, kas nesatur ne krāpšanas, ne kļūdu izraisītas būtiskas neatbilstības.

Revidentu atbildība

Mēs esam atbildīgi par atzinumu, ko, pamatojoties uz mūsu veikto revīziju, izsakām par šo finanšu pārskatu. Mēs veicām revīziju saskaņā ar Starptautiskajiem revīzijas standartiem. Šie standarti nosaka, ka mums jāievēro ētikas prasības un jāaplāno un jāveic revīzija tā, lai iegūtu pietiekamu pārliecību par to, ka finanšu pārskatos nav būtisku neatbilstību.

Revīzija ietver procedūras, kas tiek veiktas, lai gūtu revīzijas pierādījumus par finanšu pārskatā uzrādīto summu un atklātās kļūdu izraisītu būtisku neatbilstību riska novērtējumu finanšu pārskatā. Veicot šo riska novērtējumu, revidenti jem vērā iekšējo mērķi noteikt apstākļiem piemērotas revīzijas procedūras, bet nevis lai izteiktu atzinumu par kontroles efektivitāti. Revīzija ietver pārskatā sniegtās informācijas vispārēju izvērtējumu.

Uzskatām, ka mūsu iegūtie revīzijas pierādījumi ir pietiekami un atbilstoši mūsu revidentu atzinuma ar iebildi izteikšanai.

Pamatojums atzinumam ar iebildi

Mēs netikām veikuši Uzņēmuma 2013. gada finanšu pārskata revīziju. Mēs nevarējām pārliecināties par finanšu pārskata posteņu atlikumiem 2013. gada 31. decembrī, piemērojot alternatīvas revīzijas procedūras. Nēmot vērā to, ka sākuma atlikumi tiek izmantoti finanšu rādītāju un naudas plūsmu aprēķinos, mēs nevarējām noteikt, vai būtu nepieciešamas kādas korekcijas pelņas vai zaudējumu aprēķinā uzrādītājā peļņā un naudas plūsmas pārskatā uzrādītājā pamatdarbības neto naudas plūsmā.

Atzinums ar iebildi

Mūsuprāt, izņemot šī zinojuma sadalā „Pamatojums atzinumam ar iebildi” minētā jautājuma iespējamo ietekmi, iepriekš minētais finanšu pārskats sniedz skaidru un patiesu priekšstatu par SIA „Rīgas Namu Pārvaldnieks” finansiālo stāvokli 2014. gada 31. decembrī, kā arī par tās finanšu rezultātiem un naudas plūsmām 2014. gadā saskaņā ar Latvijas Republikas Gada pārskatu likumu.

Zinojums par citu juridisko un regulējošo prasību izpildi

Mēs esam iepazinušies arī ar vadības zinojumu par 2014. gadu, kas atspoguļots pievienotā 2014. gada pārskatā no 4. līdz 7. lappusei, un neesam atklājuši būtiskas neatbilstības starp šajā vadības zinojumā un 2014. gada finanšu pārskatā atspoguļoto finanšu informāciju.

SIA „Ernst & Young Baltic”
Licence Nr. 17


Diāna Krišjāne
Valdes priekšsēdētāja
LR zvērināta revidente
Sertifikāts Nr. 124

Rīgā, 2015. gada 19. jūnijā