

# SIA RĪGAS NAMU PĀRVALDΝIEKS

vienotais reģistrācijas numurs 40103362321

## 2015. gada pārskats

(sagatavots saskaņā ar Latvijas Republikas Gada pārskatu likumu)



## **Saturs**

Informācija par sabiedrību	3
Vadības ziņojums	4
Peļņas vai zaudējumu aprēķins	8
Bilance	9
Pašu kapitāla izmaiņu pārskats	11
Naudas plūsmas pārskats	12
Finanšu pārskata pielikums	13
Revidentu ziņojums	36

**Informācija par sabiedrību**

Nosaukums	"Rīgas namu pārvaldnieks"
Juridiskais statuss	<i>Sabiedrība ar ierobežotu atbildību</i>
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 – <i>Nekustamā īpašuma pārvaldīšana par atlīdzību vai uz līguma pamata;</i> 8110 – <i>Ēku uzturēšanas un ekspluatācijas darbības</i>
Juridiskā un biroja adrese	Aleksandra Čaka iela 42, Rīga, LV-1011, Latvija
Kapitāla daļu turētājs	<i>Rīgas pilsētas pašvaldība – 100%</i>
Valdes priekšsēdētājs	<i>Ervins Straupe (no 29.12.2010. līdz 03.03.2014.)</i> <i>Aleksandrs Antonovs (no 26.03.2014. līdz 15.08.2014.)</i> <i>Ivo Lecis (no 21.10.2014.)</i>
Valdes locekļi	<i>Ivo Lecis (no 30.11.2011. līdz 20.10.2014.)</i> <i>Jevgenijs Korols (no 19.06.2013 līdz 11.05.2015.)</i> <i>Inga Bulgarina (no 27.06.2013.)</i> <i>Ineta Zalāne (no 28.01.2015.)</i> <i>Sandris Bergmanis (no 28.01.2015. līdz 30.04.2016.)</i>
Pārskata periods	<i>2015. gada 1. janvāris – 2015. gada 31. decembris</i>
Iepriekšējais pārskata periods	<i>2014. gada 1. janvāris – 2014. gada 31. decembris</i>
Revidenti un to adreses	<i>SIA "Deloitte Audits Latvia" Reģ. Nr.40003606960 Revīzijas pakalpojuma sniegšanas licence Nr.43 Grēdu iela 4A, Rīga, LV-1019</i>
Zvērināta revidente Kitija Kepīte Sertifikāts Nr.182	

## Vadības ziņojums

2015. gadā "Firmas.lv" un aģentūras LETA veidotajā pārskatā "Latvijas biznesa gada pārskats 2015" SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” (turpmāk – Sabiedrība) atzīta par dzīvojamo māju pārvaldīšanas nozares līderi Latvijā. 2015. gada 31. decembrī Sabiedrības pārvaldīšanā bija 4512 dzīvojamās mājas ar kopējo platību 8.2 milj. kvadrātmetri, no tām 970 dzīvojamās mājas ir būvētas laika periodā no 1700. -1918. gadam, koka apbūves mājas - 415. Sabiedrība sniedz dzīvojamo māju pārvaldīšanas pakalpojumu 169 tūkstošiem dzīvokļu īpašnieku, kuru dzīvokļos savu dzīvesvietu deklarējušas 352 tūkstoši personas.

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, pašvaldības īpašumā vai valdījumā esošā dzīvojamā fonda uzturēšana, funkcionāla saglabāšana, atjaunošana, kā arī minēto nekustamo īpašumu piegulošo teritoriju labiekārtošana un sanitārās tīrības nodrošināšana, ūdensapgādes un kanalizācijas, siltumapgādes, sadzīves atkritumu apsaimniekošanas pakalpojumu organizēšana šo māju iedzīvotājiem.

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 ir Latvijas Namu pārvaldītāju un apsaimniekotāju asociācijas (LNPA) biedre.

Sabiedrība savus mērķus īsteno saskaņā ar „SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” vidēja termiņa darbības stratēģiju 2015.-2018. gadam”. Sabiedrības darbības stratēģija izstrādāta atbilstoši Publiskas personas kapitāla daļu un kapitālsabiedrību pārvaldības likumā noteiktajiem principiem, nemot vērā “Rīgas ilgtspējīgas attīstības stratēģijā līdz 2030. gadam” un “Rīgas attīstības programmā 2014. – 2020. gadam” noteiktos mērķus un rīcības virzienus. Sabiedrības darbības stratēģijā noteikti četri darbības mērķi:

- nodrošināt nepārtrauktu un kvalitatīvu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanu;
- nodrošināt pārvaldāmo māju tehnisko uzlabošanu un energoefektivitātes pasākumu īstenošanu;
- uzlabot klientu apkalpošanas kvalitāti, veicināt uzņēmuma komunikāciju ar sabiedrību;
- nodrošināt uzņēmuma konkurētspēju, piemērojot mūsdienīgus pārvaldības principus un paaugstinot personāla profesionalitāti un pieredzi.

### Sabiedrības darbība pārskata periodā

2015. gadā Sabiedrībā ir notikušas izmaiņas valdes sastāvā. Lai pilnveidotu Sabiedrības vadības un kontroles procesus, kā arī risku pārvaldību, 2015. gadā veiktas izmaiņas Sabiedrības organizatoriskajā struktūrā.

2015. gadā Sabiedrība konsekventi turpināja realizēt atbildīgu, uz ilgtspējīgu attīstību un uz klientu vērstu darbības stratēģiju, īstenojot virkni kompleksu organizatorisku risinājumu, kā, piemēram, dzīvojamo māju pārvaldīšanas izdevumu samazināšana, sniegtu pakalpojumu kvalitātes paaugstināšana, augsta apkalpošanas standarta un kvalitātes kontroles sistēma ieviešana, kā arī sasniegto rezultātu novērtēšana. Sabiedrības Klientu apkalpošanas centros klātienē 2015. gadā uzsklausītas klientu vēlmes un sniegtas 177 tūkstoši konsultācijas. Ar vienotā informatīvā tāluņa numura 8900 starpniecību, gada laikā saņemti 186 tūkstoši klientu zvani.

2015. gadā Sabiedrība turpināja īstenot apmācību programmu māju vecākajiem, apmācot 279 mājas pilnvarotos pārstāvus. 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, saskanojot dzīvokļu īpašnieku intereses mājas pārvaldīšanas jautājumos. Popularizējot labu dzīvojamo māju pārvaldīšanas praksi, 2015. gadā Sabiedrība piedalījās Rīgas Tehniskās Universitātes organizētajā pasākumā “Karjeras dienas 2015”.

## **Vadības ziņojums (turpinājums)**

Sabiedrība ir veicinājusi un atbalstījusi arī vides aizsardzības aktivitātes. Vienkāršojojot klientiem atkritumu šķirošanas konteineru uzstādišanas pieteikšanas procesu, papildu jau 422 izveidotajiem laukumiem, 2015. gadā izveidoti 174 atkritumu šķirošanas konteineru laukumi. Sabiedrības aktivitāšu rezultātā, 60 tūkstoši klientu atteikušies no rēķina papīra formas, to vietā izmantojot bezmaksas e-pakalpojumu vortālu [www.e-paryvaldnieks.lv](http://www.e-paryvaldnieks.lv).

2015. gadā ieviests jauns dzīvojamā māju koplietošanas telpu uzkopšanas modelis – sētnieka-apkopēja vietā koplietošanas telpu uzkopšanu un tīrišanu veic atsevišķa Sabiedrības darbinieku grupa jeb brigāde. 2015. gadā jaunais uzkopšanas modelis ieviests 93 dzīvojamās mājās, kas samazinājis telpu uzkopšanas izdevumus līdz pat 23 %.

No 2015. gada klientu ērtībām izveidots jauns maksas pakalpojums – atsevišķas kāpņu telpas remonts. Pakalpojums nodrošina klientiem iespēju pieteikt kāpņu telpas remontu un norēķināties par to ik mēnesi nākamajos periodos pēc remontdarbu izpildes, tajā skaitā ar atlīko maksājumu līdz pat 36 mēnešiem.

Viena no Sabiedrības prioritātēm ir maksimāli izmantot iespējas atjaunot dzīvojamās mājas, kas ir būtisks nosacījums klientu dzīves kvalitātes paaugstināšanai. Pamatojoties uz dzīvokļu īpašnieku pilnvarojumu, Sabiedrība realizētā projekta izmaksas iekļauj klientu rēķinos pakāpeniski vairāku gadu periodā. Piesaistot Eiropas Reģionālās attīstības fonda (turpmāk – ERAF) līdzfinansējumu, Sabiedrība realizējusi četru dzīvojamā māju atjaunošanas un energoefektivitātes uzlabošanas projektus, kā rezultātā šīm mājām siltumenerģijas ietaupījums ir no 41% - 55 %. Sabiedrība 2015. gadā veicinājusi 38 dzīvojamā māju energoauditu pārskatu izstrādi un ir turpinājusi 7 dzīvojamā māju energoefektivitātes uzlabošanas projektu tehniskās dokumentācijas izstrādi.

Sabiedrības atjaunotā daudzdzīvokļu dzīvojamā māja Augusta Dombrovska ielā 49, Rīgā, tika izvirzīta konkursam „Gada labākā būve Latvijā 2015” un tā iekļuva konkursa finālā nominācijā “Atjaunošana”. 2016. gada 17. martā Sabiedrība saņēma būvniecības nozares profesionālu un ekspertu žūrijas atzinības diplomu, kas atjaunoto māju novērtēja kā vienu no 2015. gada labākajām būvēm Latvijā.

Lai informētu un izglītotu dzīvokļu īpašniekus par dzīvojamā māju atjaunošanu, kā arī veicinātu dzīvokļu īpašnieku interesi un lēmuma pieņemšanu par mājas atjaunošanas nepieciešamību, Sabiedrība 2015. gadā organizēja “Atvērto durvju dienas” pie atjaunotajām daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām, kā arī “Informatīvās dienas”, kas norisinājās Sabiedrības centrālā biroja telpās un visos tās iecirkņos. Pasākumu norises laikā Sabiedrības klienti saņēma speciālistu konsultācijas, kā arī dažādus informatīvos materiālus.

2015. gads Sabiedrībai ir bijis sekmīgs. Sabiedrība ir spējusi palielināt darbības efektivitāti un palielināt Sabiedrības pašu kapitālu. 2015. gadā Sabiedrības pamatkapitāls ir palielināts par 1 434 000 EUR, kā rezultātā 2015.gada 31. decembrī Sabiedrības apmaksātais pamatkapitāls ir 4 136 944 EUR.

Sabiedrības pārskata perioda kopējie ieņēmumi ir 65.44 milj. EUR, kopējie izdevumi – 64.83 milj. EUR. Sabiedrība pārskata periodā ir strādājusi ar peļnu 0.62 milj. EUR apmērā. Sabiedrības līdzekļu ekonomiju ir veicinājusi efektīvāka iepirkumu programma – iepirkumus veicot lielākos apjomos, tā nodrošinot zemāku cenu, kā arī, līdzekļu ekonomija gūta pakāpeniski aizstājot darbiniekiem laika darba samaksu ar akorda darba samaksu atbilstoši paveiktā darba apjomam un kvalitātei.

2015. gadā Sabiedrība ir veikusi remonta darbus 2 295 dzīvojamās mājās par kopējo summu 11.34 milj. EUR, tai skaitā:

✓ jumtu remonti	1 833 tūkst. EUR;
✓ ūdensvada un kanalizācijas remonti	1 820 tūkst. EUR;
✓ koplietošanas telpu logu nomaiņa	1 817 tūkst. EUR;
✓ siltumapgādes sistēmu remonti	1 634 tūkst. EUR;
✓ elektroapgādes sistēmu remonti	813 tūkst. EUR;
✓ kāpņu telpu kosmētiskie remonti	579 tūkst. EUR;
✓ ēku konstruktīvo elementu remonti (kā, piemēram, pasta kastes, ieejas mezgli, balkoni u.c.)	501 tūkst. EUR;

**Vadības ziņojums (turpinājums)**

✓ liftu remonti	490 tūkst. EUR;
✓ koplietošanas telpu durvju nomaiņa	445 tūkst. EUR;
✓ māju apmaiļu un drenāžas sistēmas remonts	394 tūkst. EUR;
✓ ugunsdrošības sistēmu apsekošana, uzturēšana un darbības tehniskā pārbaude	195 tūkst. EUR;
✓ dūmvadu, skursteņu un ventilācijas šahtu remonti	140 tūkst. EUR;
✓ pārsegumu remonti	132 tūkst. EUR;
✓ pārējie remonti, tajā skaitā siltināšanas darbi	546 tūkst. EUR.

Sabiedrības debitoru parādi pārskata perioda beigās bija 35.18 milj. EUR apmērā. 2015. 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). 2015. gadā ar Sabiedrības debitoriem kopumā noslēgti nepilni 4.7 tūkstoši izlīgumu. Veicot mērķtiecīgu darbu ar parādniekiem un organizējot dažādu veida parādu atgūšanas pasākumus – izlīgumu akcija, atlīktais maksājums, informatīvo vēstuļu (atgādinājumu un brīdinājumu) nosūtīšana parādniekiem par parāda nomaksu u.c., Sabiedrība sasniegusi pozitīvas maksājumu disciplīnas izmaiņas.

Sabiedrības parādi pakalpojumu sniedzējiem un piegādātājiem pārskata perioda beigās bija 22.52 milj. EUR apmērā. Lielākie pakalpojumu sniedzēji ir AS "Rīgas siltums" un SIA "Rīgas ūdens". Minētajos darījumos iedzīvotāju norēķinam ar pakalpojuma sniedzējiem Sabiedrība pilda starpnieka funkciju.

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 debitoru (pircēju un pasūtītāju) kavēto maksājumu parādi. 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 terminos.

**Paredzamie notikumi, kas varētu ietekmēt Sabiedrības darbību nākotnē**

Sabiedrības vadība prognozē, ka pārdomātu un mērķtiecīgi veiktu aktivitāšu rezultātā Sabiedrības sniegto pakalpojumu apjomu turpinās pieaugt. Uzlabojot Sabiedrības darbības efektivitāti, mainot biznesa procesus un ieviešot jaunas informācijas tehnoloģiju risinājumus informācijas apmaiņa, elektronisko dokumentu apritē un grāmatvedības uzskaitē, Sabiedrība nodrošinās pakalpojumu kvalitātes paaugstināšanu un izmaksu samazinājumu arī nākamajos periodos.

Sabiedrība turpinās īstenoši atbildīgu, uz ilgtspējīgu attīstību vērstu darbības stratēģiju, īpašu uzmanību veltot sadarbībai ar dzīvokļu īpašniekiem. Sabiedrība 2016. gadā un arī turpmāk plāno veikt māju pilnvaroto pārstāvju apmācības, lai uzlabotu sadarbību ar iedzīvotājiem lēmumu pieņemšanā, tādējādi veicinot Sabiedrības pārvaldīto dzīvojamu māju pārvaldišanu, tajā skaitā veicot dažādus dzīvojamu māju atjaunošanas un energoefektivitātes pasākumus. Nenot vērā zemo dzīvokļu īpašnieku aktivitāti lēmumu pieņemšanā par dzīvojamu māju atjaunošanu, piesaistot ERAF līdzfinansējumu, Sabiedrība arī turpmāk plāno informēt klientus un piedāvāt dzīvokļu īpašniekiem dažādus mājas atjaunošanas modeļus, tajā skaitā, Eiropas Reģionālās attīstības fonda finansējuma piesaisti vai mājas atjaunošanu pēc Energy Saving Company (ESCO) principa.

**Vadības ziņojums (turpinājums)**

Piemērojot pievienotās vērtības nodokli pārvaldīšanas pakalpojumam sākot ar 2016. gada jūliju un iemaksājot budžetā pievienotās vērtības nodokli pēc uzkrājuma principa - pirms saņemts debitoru norēķins, Sabiedrībai iespējams saskarties ar apstākļiem, kas var ietekmēt naudas plūsmas līdzsvaru starp paredzamajiem maksājumiem un Sabiedrības rīcībā esošajiem naudas līdzekļiem, kā arī mazināt Sabiedrības debitoru spēju savlaicīgi veikt norēķinu.

Izvērtējot darbības turpināšanas principu, tiek ņemta vērā visa pieejamā informācija par turpmākajiem Sabiedrības plāniem, kas aptver vismaz divpadsmit mēnešus pēc bilances datuma.

**Notikumi pēc pārskata gada beigām**

Ņemot vērā Sabiedrības veikto analīzi par tehnisko apkopju un remontdarbu izdevumu samazinājumu ERAF projektu ietvaros atjaunotajās mājās, Sabiedrība no 2016. gada 1. janvāra veikusi pārvaldīšanas maksas samazināšanu visās Sabiedrības atjaunotajās mājās par 10 - 13%. Pārvaldīšanas maksas samazinājuma apjoms noteikts individuāli katrai mājai, ņemot vērā veiktos darbus - mājā atjaunoto konstrukciju un inženierkomunikāciju apjomu.

Pārstāvot māju pārvaldītājus un paužot to vienotu nostāju un viedokli, Sabiedrība 2015. gadā ir iniciējusi un 2016. gadā turpina aktīvi piedalīties organizētajās konferencēs un lietišķajās diskusijās ar politiķiem, Finanšu ministriju, Ekonomikas ministriju un Valsts ieņēmumu dienestu par māju pārvaldīšanas problēmām un normatīvo aktu sakārtošanu, pilnveidojot pievienotās vērtības nodokļa piemērošanas metodiku atsevišķām pārvaldīšanas pakalpojuma komponentēm, kā arī kārtības, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, jaunā regulējuma izstrādi. Pateicoties šādai ikdienas saiknei ar reālo vidi un sadarbībai, tiek pausts kompetents viedoklis konstruktīva dialoga viedā, tādējādi veicinot efektīvāku un lietderīgāku pamatprincipu izstrādi, ieviešot tirgus vajadzībām atbilstošus un novatoriskus risinājumus un kalpojot sabiedrības interesēs.

2016.gada pirmajā pusē Sabiedrībā ir notikušas izmaiņas valdes sastāvā – amatu atstājis viens valdes loceklis.

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

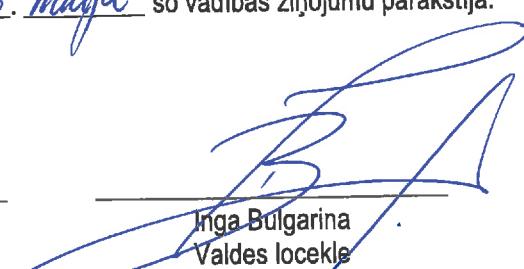
**Priekšlikumi par Sabiedrības peļņas izlietošanu**

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

Sabiedrības vārdā 2016. gada 6. maijā šo vadības ziņojumu parakstīja:

  
Ivo Lecis

Valdes priekšsēdētājs

  
Inga Bulgarina

Valdes locekle

  
Ineta Zalāne

Valdes locekle

Gada pārskats apstiprināts Sabiedrības dalībnieku sapulcē 2016. gada 30. maijā.

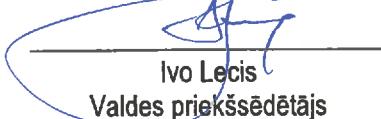
Dalībnieku sapulces vadītājs

**Peļņas vai zaudējumu aprēķins**  
(pēc apgrozījuma izmaksu metodes)

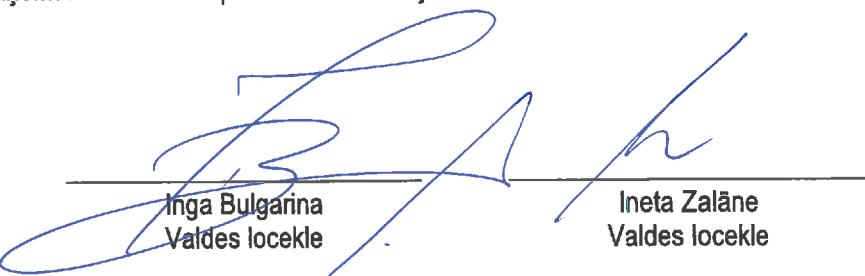
	Piezīmes	2015 EUR	2014 EUR
			Pārklasificēts *
Neto apgrozījums	1	62 118 192	60 233 301
Sniegto pakalpojumu izmaksas	2	(54 369 694)	(51 813 505)
<b>Bruto peļņa vai zaudējumi</b>		<b>7 748 498</b>	<b>8 419 796</b>
Pārdošanas izdevumi	3	(414 433)	(491 061)
Administrācijas izmaksas	4	(5 073 118)	(4 870 949)
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	5	1 294 314	1 125 809
Pārējas saimnieciskās darbības izmaksas	6	(4 217 529)	(5 002 362)
Procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi	7	1 698 677	2 340 279
Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas	8	(13 971)	(21 143)
<b>Peļņa vai zaudējumi pirms nodokļiem</b>		<b>1 022 438</b>	<b>1 500 369</b>
Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata gadu	9	(716 503)	(918 418)
Atliktā uzņēmumu ienākuma nodokļa ieņēmumi/(izmaksas)	9	331 715	(4 763)
Pārējie nodokļi	10	(21 543)	(19 448)
<b>Pārskata gada peļņa</b>		<b>616 107</b>	<b>557 740</b>

\* Skatīt pielikuma 37. piezīmi.

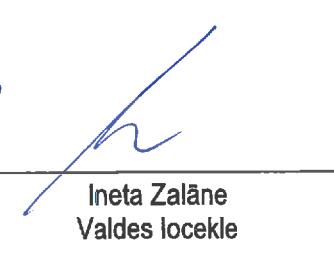
Pielikums no 13. līdz 35. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa.



Ivo Lēcis  
Valdes priekšsēdētājs



Inga Bulgarina  
Valdes locekle



Ineta Zalāne  
Valdes locekle

Rīgā, 2016.gada 6.maijā

**SIA "Rīgas namu pārvadnieks"**

Vienotais reģistrācijas Nr.: 40103362321

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

**2015. gada pārskats**

**Bilance**

2015. gada 31. decembrī

Aktīvs	Piezīmes	31.12.2015. EUR	31.12.2014. EUR
			Pārklasificēts *
<b>Ilgtermiņa ieguldījumi</b>			
<b>Nemateriālie ieguldījumi</b>			
Licences		191 107	288 489
Avansa maksājumi par nemateriālajiem ieguldījumiem		1 630 462	1 007 413
<b>Nemateriālie ieguldījumi kopā:</b>	11	<b>1 821 569</b>	<b>1 295 902</b>
<b>Pamatlīdzekļi</b>			
Zemes gabali, ēkas un būves		2 915 820	1 537 286
Ilgtermiņa ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos		91 245	104 126
Iekārtas un mašīnas		86 095	157 240
Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs		443 469	486 350
Pamatlīdzekļu izveidošana		31 278	188 337
<b>Pamatlīdzekļi kopā:</b>	12	<b>3 567 907</b>	<b>2 473 339</b>
<b>Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi</b>			
Atlikta nodokļa aktīvi	9	197 640	-
Citi ilgtermiņa debitori	13	753 278	326 867
<b>Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi kopā:</b>		<b>950 918</b>	<b>326 867</b>
<b>Ilgtermiņa ieguldījumi kopā:</b>		<b>6 340 394</b>	<b>4 096 108</b>
<b>Apdrozāmie līdzekļi</b>			
<b>Krājumi</b>			
Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli		638 232	575 864
Krājumi un ilgtermiņa ieguldījumi pārdošanai		80 074	9 782
Avansa maksājumi par krājumiem		4 838	6 396
<b>Krājumi kopā:</b>	14	<b>723 144</b>	<b>592 042</b>
<b>Debitori</b>			
Pircēju un pasūtītāju parādi	15	19 817 155	23 727 633
Radniecīgo sabiedrību parādi	16	980 897	733 090
Uzkrātie ieņēmumi	17	12 174 827	16 419 357
Citi debitori	18	753 885	837 719
Nākamo periodu izmaksas	19	704 570	359 589
<b>Debitori kopā:</b>		<b>34 431 334</b>	<b>42 077 388</b>
<b>Nauda un tās ekvivalenti</b>	20	<b>39 009 148</b>	<b>28 799 107</b>
<b>Apdrozāmie līdzekļi kopā:</b>		<b>74 163 626</b>	<b>71 468 537</b>
<b>Aktīvu kopsumma</b>		<b>80 504 020</b>	<b>75 564 645</b>

\* Skatīt pielikuma 37. piezīmi.

Pielikums no 13. līdz 35. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa.

Ivo Lecis  
Valdes priekšsēdētājs

Rīgā, 2016.gada 6.majā

Inga Bulgarina  
Valdes locekle

Ineta Zalāne  
Valdes locekle

**SIA "Rīgas namu pārvaldnieks"**

Vienotais reģistrācijas Nr.: 40103362321

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

**2015. gada pārskats**

**Bilance (turpinājums)**

2015. gada 31.decembrī

<b>Pasīvs</b>	<b>Piezīmes</b>	<b>31.12.2015.</b>	<b>31.12.2014.</b>
		<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>Pārklasificēts *</b>			
<b>Pašu kapitāls</b>			
Dalīju kapitāls (pamatkapitāls)	21	4 136 944	2 702 944
Rezerves	22	5 485 655	5 485 655
Nesadalītā peļņa:			
a) iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa		2 370 404	1 812 664
b) pārskata gada nesadalītā peļņa		616 107	557 740
	<b>Pašu kapitāls kopā:</b>	<b>12 609 110</b>	<b>10 559 003</b>
<b>Uzkrājumi</b>			
Citi uzkrājumi	23	250 718	86 075
		<b>Uzkrājumi kopā:</b>	<b>250 718</b>
			<b>86 075</b>
<b>Kreditori</b>			
<b>Ilgtermiņa kreditori</b>			
Aizņēmumi no kredītiestādēm	25	480 576	128 537
Finanšu līzinga saistības	26	-	6 756
Parādi radniecīgajām sabiedrībām	28	4 831	13 796
Nākamo periodu ieņēmumi	24	18 878 111	15 412 147
Atliktā nodokļa saistības	9	-	134 075
		<b>Ilgtermiņa kreditori kopā:</b>	<b>19 363 518</b>
			<b>15 695 311</b>
<b>Īstermiņa kreditori</b>			
Aizņēmumi no kredītiestādēm	25	19 624	14 164
Finanšu līzinga saistības	26	9 515	46 869
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem	27	4 410 945	3 339 853
Parādi radniecīgajiem uzņēmumiem	28	18 110 905	25 257 516
Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	29	1 114 806	1 170 059
Pārejie kreditori	30	2 256 180	2 160 752
Nākamo periodu ieņēmumi	24	19 258 095	14 167 106
Uzkrātās saistības	31	3 100 604	3 067 937
		<b>Īstermiņa kreditori kopā:</b>	<b>48 280 674</b>
		<b>Kreditori kopā:</b>	<b>67 644 192</b>
			<b>64 919 567</b>
<b>Pasīvu kopsumma</b>		<b>80 504 020</b>	<b>75 564 645</b>

\* Skatīt pielikuma 37. piezīmi.

Pielikums no 13. līdz 35. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa.

Ivo Lecis  
Valdes priekšsēdētājs

Inga Bulgarina  
Valdes locekle

Ineta Zalāne  
Valdes locekle

Rīgā, 2016.gada 6.maijā

**SIA "Rīgas namu pārvadnieks"**

Vienotais reģistrācijas Nr.: 40103362321

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

**2015. gada pārskats****Pašu kapitāla izmaiņu pārskats**

Par gadu, kas noslēdzās 2015. gada 31. decembrī

	Pamatkapitāls EUR	Rezerves EUR	Iepriekšējo gadu nesadalītā peļga EUR	Pārskata gada nesadalītā peļga EUR	Kopā EUR
<b>2013. gada 31. decembrī</b>	<b>2 487 944</b>	<b>5 485 655</b>	<b>1 245 927</b>	<b>566 737</b>	<b>9 786 263</b>
Pamatkapitāla palielināšana	215 000	-	-	-	215 000
Peļņas pārklasificēšana	-	-	566 737	(566 737)	-
Pārskata gada peļna	-	-	-	557 740	557 740
<b>2014. gada 31. decembrī</b>	<b>2 702 944</b>	<b>5 485 655</b>	<b>1 812 664</b>	<b>557 740</b>	<b>10 559 003</b>
Pamatkapitāla palielināšana	1 434 000	-	-	-	1 434 000
Peļņas pārklasificēšana	-	-	557 740	(557 740)	-
Pārskata gada peļna	-	-	-	616 107	616 107
<b>2015. gada 31. decembrī</b>	<b>4 136 944</b>	<b>5 485 655</b>	<b>2 370 404</b>	<b>616 107</b>	<b>12 609 110</b>

Pielikums no 13. līdz 35. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa.

  
Ivo Lecis  
Valdes priekšsēdētājs  
Inga Bulgarina  
Valdes locekle  
Ineta Zalāne  
Valdes locekle

Rīgā, 2016.gada 6.maijā

**SIA "Rīgas namu pārvadnieks"**

Vienotais reģistrācijas Nr.: 40103362321

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

**2015. gada pārskats****Naudas plūsmas pārskats**

(sagatavots, izmantojot tiešo metodi)

	2015 EUR	2014 EUR	Pārklassificēts *
<b>Pamatdarbības naudas plūsma</b>			
Ienēumi no preču pārdošanas un pakalpojumu sniegšanas	340 835 245	340 522 289	
Maksājumi piegādātājiem un darbiniekiem	(328 303 347)	(318 946 166)	
Pārējie pamatdarbības izdevumi	(868 704)	(717 292)	
<i>Bruto pamatdarbības naudas plūsma</i>	<i>11 663 194</i>	<i>20 858 831</i>	
Izdevumi procentu maksājumiem	(16 678)	(21 143)	
Izdevumi uzņēmumu ienākuma nodokļa maksājumiem	(1 015 613)	(981 704)	
<b>Pamatdarbības neto naudas plūsma</b>	<b>10 630 903</b>	<b>19 855 984</b>	
 <b>Ieguldīšanas darbības naudas plūsma</b>			
Pamatlīdzekļu iegāde	(778 361)	(1 670 495)	
<b>Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma</b>	<b>(778 361)</b>	<b>(1 670 495)</b>	
 <b>Finansēšanas darbības naudas plūsma</b>			
Saņemtie aizņēumi	498 285	142 701	
Izdevumi aizņēmumu atmaksāšanai	(140 786)	-	
Izdevumi nomāta pamatlīdzekļa izpirkumam	-	(14 813)	
<b>Finansēšanas darbības neto naudas plūsma</b>	<b>357 499</b>	<b>127 888</b>	
 <b>Pārskata gada neto naudas plūsma</b>			
Nauda un tās ekvivalenti pārskata gada sākumā	10 210 041	18 313 377	
<b>Nauda un tās ekvivalenti pārskata gada beigās</b>	<b>28 799 107</b>	<b>10 485 730</b>	
	<b>39 009 148</b>	<b>28 799 107</b>	

\* Skatīt pielikuma 37. piezīmi.

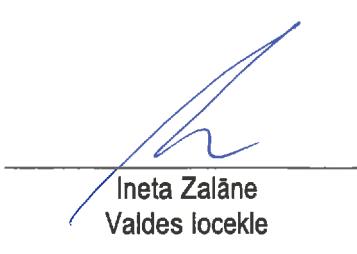
Pielikums no 13. līdz 35. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa.



Ivo Lecis  
Valdes priekšsēdētājs



Inga Bulgarina  
Valdes locekle



Ineta Zalāne  
Valdes locekle

Rīgā, 2016.gada 6.maijā

## Finanšu pārskata pielikums

### 1. Vispārēja informācija

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, 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 pārvaldīšanas kapitālsabiedrības, lai nodrošinātu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanu pēc vienotiem principiem un uzlabotu pašvaldības kā dzīvojamo māju pārvaldnieka sniegtu pakalpojumu kvalitāti. Sabiedrības darbinieku skaits pārskata perioda beigās ir 2 941.

Sabiedrība 2015. gada finanšu pārskatā iekļauj finanšu informāciju par gadu, kas beidzas 2015. gada 31. decembrī, un saīdzinošos rādītājus par gadu, kas beidzas 2014. gada 31. decembrī.

### 2. Nozīmīgi grāmatvedības uzskaites principi

Šajā nodajā atklāti galvenie grāmatvedības uzskaites pamatprincipi (politikas), kas piemēroti, sagatavojot 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 tiešas 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;
  - ķemtas vērā visas paredzamās riska summas un zaudējumi, kas radušies pārskata gadā, vai iepriekšējos gados, arī tad, ja tie kļuvuši zināmi laika posmā starp bilances datumu un gada pārskata sagatavošanas dienu;
  - aprēķinātas un ķemtas vērā visas vērtību samazināšanas un nolietojuma summas, neatkarīgi no tā, vai pārskata gads tiek noslēgts ar peļņu vai zaudējumiem.
- ✓ ķemti vērā ar pārskata gadu saistītie ieņēmumi un izmaksas neatkarīgi no maksājuma datuma un rēķina saņemšanas vai izrakstīšanas datuma. Izmaksas saskaitotas ar ieņēmumiem pārskata periodā;
- ✓ bilances aktīva un pasīva posteņu sastāvdajas novērtētas atsevišķi;
- ✓ pārskata gada sākuma bilance sakrīt ar iepriekšējā gada slēguma bilanci;
- ✓ norādīti visi posteņi, kuri būtiski ieteikmē gada pārskata lietotāju novērtējumu vai lēmumu pieņemšanu, maznozīmīgie posteņi tiek apvienoti un to detalizējums sniegs pielikumā;
- ✓ saimnieciskie darījumi gada pārskatā atspoguļoti, ķemot vērā to ekonomisko saturu un būtību, nevis tikai juridisko formu.

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

#### 2.3. Pārskata periods

Finanšu pārskats aptver laika periodu no 2015. gada 1. janvāra līdz 2015. gada 31. decembrim.

***Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)*****2. Nozīmīgi grāmatvedības uzskaites principi (turpinājums)****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 pārrēķināti 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 postējus, lietojot valūtas kursus, kuri atšķiras no sākotnēji darījumu uzskaitei izmantotajiem valūtas kursiem, tiek atzītas pejņas vai zaudējumu aprēķinā neto vērtībā.

	31.12.2015.	31.12.2014.
	EUR	EUR
1 DKK	7.46260	7.44530
1 CHF	1.08350	1.20240
1 USD	1.08870	1.21410
1 NOK	9.60300	9.04200
1 GBP	0.73395	0.77890

**2.5. Aplēšu izmantošana**

Latvijas Republikas tiesību aktu prasības nosaka, ka, sagatavojojot finanšu pārskatu, Sabiedrības vadība novērtē un izdara pieņēmumus, kas ietekmē pārskatā un ārpusbilancē uzrādītos aktīvus un saistības finanšu pārskata sagatavošanas dienā, kā arī uzrādītos pārskata perioda ieņēmumus un izdevumus. Faktiskie rezultāti var atšķirties no šīm aplēsēm. Tālāk tekstā ir uzskaitīti būtiskākie pieņēmumi un nozīmīgākās aplēses attiecībā uz nākotni, kā arī galvenie aplēšu nenoteiktības cēloji bilances datumā, kas izraisa nozīmīgu risku, ka nākamajā pārskata periodā varētu rasties būtiskas korekcijas neto bilances aktīvu vai saistību uzskaites vērtībās:

***Uzkrājumi šaubīgiem un bezcerīgiem debitoriem***

Sabiedrības vadība izvērtē debitoru uzskaites vērtību un novērtē to atgūstamību, nepieciešamības gadījumā veidojot uzkrājumus šaubīgiem un bezcerīgiem debitoru parādiem. Sabiedrības vadība ir novērtējusi debitoru parādus un uzskata, ka būtiski papildu uzkrājumi 2015. gada 31. decembrī nav nepieciešami.

***Krājumu neto realizācijas vērtība***

Sabiedrības vadība izvērtē krājumu neto realizācijas vērtību, pamatojoties uz informāciju par sagaidāmajām pārdošanas cenām un pārdošanas izmaksām, kā arī izvērtē krājumu fizisko stāvokli gada inventarizācijas laikā. Gadījumos, kad krājumu neto realizācijas vērtība ir zemāka par krājumu pašizmaksu, krājumiem tiek veidoti uzkrājumi. Sabiedrības vadība ir novērtējusi krājumu neto realizācijas vērtību un uzskata, ka būtiski papildu uzkrājumi 2015. gada 31. decembrī nav nepieciešami.

***Pamatlīdzekļu lietderīgās lietošanas laiki***

Pamatlīdzekļu lietderīgās lietošanas laiki tiek pārskatīti katrā bilances datumā, un, ja nepieciešams, tie tiek mainīti, lai atspoguļotu pašreizējos Sabiedrības vadības uzskatus par aktīvu atlikušo lietderīgo izmatošanas laiku, ņemot vērā tehnoloģijas izmaiņas, aktīvu atlikušo ekonomisko izmatošanas laiku un to fizisko stāvokli.

***Pamatlīdzekļu uzskaites vērtība***

Sabiedrības vadība izvērtē pamatlīdzekļu uzskaites vērtību un novērtē, vai pastāv kādas pazīmes, kas norāda, ka aktīvu atgūstamā summa ir zemāka nekā uzskaites vērtība. Sabiedrības vadība aprēķina un atzīst zaudējumus no pamatlīdzekļu vērtības samazinājuma, pamatojoties uz aplēsēm par to nākotnes izmantošanu, atsavināšanu vai pārdošanu. ņemot vērā Sabiedrības plānotos saimnieciskas darbības apjomus un aktīvu iespējamo tirgus vērtību, Sabiedrības vadība uzskata, ka būtiskas pamatlīdzekļu vērtības korekcijas 2015. gada 31. decembrī nav nepieciešamas.

## ***Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)***

### **2. Nozīmīgi grāmatvedības uzskaites principi (turpinājums)**

#### **Izsniegto aizdevumu uzskaites vērtība**

Sabiedrības vadība izvērtē izsniegtos aizdevumus un novērtē to atgūstamību, nepieciešamības gadījumā veidojot uzkrājumus šaubīgiem aizdevumiem. Sabiedrības vadība ir novērtējusi izsniegtos aizdevumus un uzskata, ka būtiski papildu uzkrājumi 2015. gada 31. decembrī nav nepieciešami.

#### **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 tūlīteju samaksu. Nomas procentu maksājumi un tiem pielīdzinātie maksājumi tiek iekļauti peļņas vai zaudējumu aprēķinā tajā periodā, kurā tie ir radušies. Nomāto pamatlīdzekļi amortizē ūsākajā 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 radušas, 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.

#### **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 saņemšanas apliecinotie dokumenti noteiktajiem laika periodiem. Gadījumā, ja dokumenti 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 pārskaitīta, 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.

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

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, %
<b>Tehnoloģiskās iekārtas</b>		
Tehnoloģiskās, apkures, metināšanas u.tml. iekārtas	5	20
Ceļu, kanalizācijas tīrītās u.tml. iekārtas	3	33.33
<b>Transportlīdzekļi</b>	5	20
Datortehnika, datu uzkrāšanas iekārtas, kases aparāti, biroja tehnika u.tml.	3	33.33
<b>Pārējie pamatlīdzekļi</b>		
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.

Ja kādi notikumi vai apstākļu maiņa liecina, ka pamatlīdzekļu bilances vērtība varētu būt neatgūstama, attiecīgo pamatlīdzekļu vērtība tiek pārskaitīta, 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. Nepabeigtā celtniecība atspoguļo pamatlīdzekļu izveidošanas un nepabeigtā celtniecības objektu izmaksas, un tā tiek uzskaitīta sākotnējā vērtībā. Sākotnējā vērtībā ietilpst celtniecības izmaksas un citas tiešas izmaksas. Nepabeigtajai celtniecībai nolietojums netiek aprēķināts, kamēr attiecīgie aktīvi nav pabeigli un nodoti ekspluatācijā.

Iegādātie aktīvi vērtībā zem 295 EUR 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 EUR, ir iekļauta peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

## ***Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)***

### **2. Nozīmīgi grāmatvedības uzskaites principi (turpinājums)**

#### **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 pārvadīšanu. 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 2015. 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 ekonomisko 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.

#### **2.16. Aizņēmumi**

Aizņēmumi tiek atspoguļoti to sākotnējā vērtībā, pieskaitot ar aizdevuma izsniegšanu saistītās vai atskaitot ar aizņēmuma saņemšanu saistītās izmaksas. Aizņēmumu daļa, kuras atmaksas termiņš pārsniedz divpadsmit 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 saņemtajām precēm vai pakalpojumiem, ja bilances datumā vēl nav saņemts atbilstīgs norēķinu dokuments. Uzkrātās neizmantoto atvainījumu izmaksas tiek veidotas, lai precīzi atspoguļotu Sabiedrības saistības pret darbiniekiem par neizmantotajiem atvainījumiem pārskata datumā.

#### **2.18. Ieņēmumu atzīšana**

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

##### **Preču pārdošana**

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

## ***Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)***

### **2. Nozīmīgi grāmatvedības uzskaites principi (turpinājums)**

#### **Pakalpojumu sniegšana**

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

#### **Soda un kavējuma naudas**

Ieņēmumi no līgumsoda, nokavējuma procenta tiek atzīti to saņemšanas brīdī.

#### **2.19. Nākamo periodu ieņēmumi**

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

Nākamo periodu ieņēmumos tiek uzskaitīta saņemtā maksa no dzīvojamā māju dzīvošķu īpašumu īpašniekiem vai īnkiekiem/nomniekiem par zemes nomu un nekustamā īpašuma nodokļa par zemi kompensāciju zemes īpašniekiem saskaņā ar likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamā 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 peļņas 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%.

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 nodokļu un grāmatvedības uzskaitē un koriģētā apliekamā ienākuma, atsevišķo nodokļu 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 pusēs**

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

**SIA "Rīgas namu pārvadnieks"**

Vienotais reģistrācijas Nr.: 40103362321

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

**2015. gada pārskats*****Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)*****3. Paskaidrojumi pie peļgas vai zaudējumu aprēķina****(1) Neto apgrozījums**

Apgrozījums ir gada laikā gūtie ieņēmumi no Sabiedrības pamatdarbības – dzīvojamio māju pārvadīšana. Visi ieņēmumi ir gūti Latvijā.

**Darbības veids**

	2015 EUR	2014 EUR
ieņēmumi no dzīvojamā fonda pārvadīšanas	60 401 549	58 188 628
ieņēmumi no neapdzīvojamā fonda pārvadīšanas	1 716 643	2 044 673
<b>Kopā</b>	<b>62 118 192</b>	<b>60 233 301</b>

**(2) Sniegto pakalpojumu izmaksas**

	2015 EUR	2014 EUR
Personāla izmaksas *	25 185 362	25 144 692
Kārtējie remontdarbi, avārijas remonta darbi, avārijas dienesta pakalpojumi	8 108 569	5 404 008
Sistēmu tehniskā apkope	5 550 807	5 469 091
Zemes noma un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācija zemes īpašniekiem	5 230 457	5 851 504
Neatskaitāmais pievienotās vērtības nodokļa priekšnodoklis	4 305 694	3 802 228
Materiālu izmaksas un apgrozāmo līdzekļu vērtības norakstīšana	1 991 300	2 418 407
Mājas un piesaistītā zemesgabala sanitārā kopšana	1 839 299	1 184 914
Parādu piedziņa, tiesas izdevumi un nodevas	699 719	656 663
Degviela, rezerves daļas, autotransporta remontu un apdrošināšanas izmaksas	580 646	599 688
Sakaru pakalpojumu, rēķinu sagatavošanas un piestādīšanas izdevumi	272 335	212 542
Ražošanas telpu uzturēšana	233 454	370 523
Pamatlīdzekļu nolietojums	128 380	183 431
Ražošanas telpu noma	57 558	75 303
Namu uzturēšanas pakalpojumu izmaksas	56 210	284 830
Nekustamā īpašuma nodoklis par Sabiedrības telpām	26 433	32 004
ISM ilgtermiņa ieguldījumu norakstīšana	12 558	55 204
Dabas resursu nodoklis **	823	772
Pārējās izmaksas *	90 090	67 701
<b>Kopā</b>	<b>54 369 694</b>	<b>51 813 505</b>

\* Veikta 2014. gada salīdzināmo rādītāju pārklassifikācija. Šajā piezīmē riska nodevas izmaksas no pozīcijas *Pārējās izmaksas* pārceltas uz pozīciju *Personāla izmaksas* 12 825 EUR vērtībā.

\*\* Veikta 2014. gada salīdzināmo rādītāju pārklassifikācija. Dabas resursu nodokļa izmaksas no pozīcijas Nr. 10 - *Pārējie nodokļi* pārcelts uz pozīciju Nr. 2 - *Sniegto pakalpojumu izmaksas* 772 EUR vērtībā.

**(3) Pārdošanas izdevumi**

	2015 EUR	2014 EUR
Vienotais zvanu centrs	400 680	393 894
Reklāmas izdevumi	13 753	97 167
<b>Kopā</b>	<b>414 433</b>	<b>491 061</b>

**SIA "Rīgas namu pārvaldnieks"**

Vienotais reģistrācijas Nr.: 40103362321

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

**2015. gada pārskats**

**Finanšu pārskata pielikums (turpinājuma)**

**3. Paskaidrojumi pie peļņas vai zaudējumu aprēķina (turpinājums)**

**(4) Administrācijas izmaksas**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	EUR	EUR
Personāla izmaksas		
Pamatlīdzekļu nolietojums	3 408 461	3 224 943
Biroja izdevumi **	524 556	483 813
Juridiskie pakalpojumi	515 094	611 510
Telpu noma	355 064	251 369
Izmaksas par vieglo autotransportu un transporta pakalpojumiem	126 288	135 486
Nekustamā īpašuma nodoklis par Sabiedrības vajadzībām nomātajiem īpašumiem	37 727	50 991
Revīzijas izdevumi finanšu pārskatam *	35 612	38 667
Naudas apgrozījuma blakus izmaksas	10 700	14 000
Komandējuma izdevumi	7 939	6 173
Pārējās izmaksas	6 239	2 393
<b>Kopā</b>	<b>45 438</b>	<b>51 604</b>
	<b>5 073 118</b>	<b>4 870 949</b>

\* Skatīt 34. piezīmi.

\*\* Veikta 2014. gada salīdzināmo rādītāju pārklasifikācija. Nekustamā īpašuma nodoklis no pozīcijas Nr. 4 - *Administrācijas izmaksas (Biroja izdevumi)* pārceelts uz pozīciju Nr. 10 - Pārējie nodokļi 19 448 EUR vērtībā.

**(5) Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	EUR	EUR
Starpniecības pakalpojumi (atlīdzība par naudas iekasēšanu)		
ieņēmumi no šaubīgo debitoru uzkrājumu samazinājuma	1 122 813	1 018 214
ieņēmumi no uzkrājumu tiesvedībām samazinājuma	97 040	-
Pārējie ieņēmumi	65 258	46 424
<b>Kopā</b>	<b>9 203</b>	<b>61 171</b>
	<b>1 294 314</b>	<b>1 125 809</b>

**(6) Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	EUR	EUR
Uzkrājumi nedrošiem parādiem		
Nekustamā īpašuma nodoklis	2 233 284	3 343 105
Uzkrājumi tiesvedībām	789 348	934 123
Bezcerīgo parādu norakstīšana (kuriem nebija veidoti uzkrājumi)	229 901	46 387
Pārējās izmaksas	186 793	105 540
<b>Kopā</b>	<b>778 203</b>	<b>573 207</b>
	<b>4 217 529</b>	<b>5 002 362</b>

**(7) Procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	EUR	EUR
Saņemtie līgumsodi un kavējuma naudas		
<b>Kopā</b>	<b>1 698 677</b>	<b>2 340 279</b>
	<b>1 698 677</b>	<b>2 340 279</b>

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

	2015 EUR	2014 EUR
Procentu maksājumi	12 129	16 251
Procentu maksājumi par ISM	1 842	4 892
<b>Kopā</b>	<b>13 971</b>	<b>21 143</b>

**(9) Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata gadu****(9) (a) Uzņēmumu ienākuma nodokļa nozīmīgākās sastāvdajās:**

	2015 EUR	2014 EUR
Uzņēmumu ienākuma nodoklis	716 503	918 418
Atlikta nodokļa (ieņēmumi)/izmaksas	(331 715)	4 763
<b>Kopā</b>	<b>384 788</b>	<b>923 181</b>

	2015 EUR	2014 EUR
Peļņa pirms nodokļiem	1 022 438	1 500 369
Nekustamā īpašuma nodoklis	(21 543)	(19 448)
Peļņa pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa	<b>1 000 895</b>	<b>1 480 921</b>
Uzņēmumu ienākuma nodoklis, piemērojot likumā noteikto 15% likmi	150 134	222 138
<i>Nodokļa ietekme no šādiem posteņiem:</i>		
Neatskaitāmās izmaksas nodokļa aprēķina vajadzībām	526 917	647 280
Iepriekšējos gados neatzītā atlikta nodokļa aktīvs	(244 746)	-
Uzņēmumu ienākuma nodokļa deklarācijas labojumi	-	13 225
Citi	(47 517)	40 538
<b>Kopā</b>	<b>384 788</b>	<b>923 181</b>

**(9) (b) Atlikta nodokļa saistības un (aktīvi) ir attiecināmi uz šādām pagaidu atšķirībām:**

	31.12.2015. EUR	31.12.2014. EUR
<i>Atlikta nodokļa saistības:</i>		
Pagaidu atšķirība starp pamatlīdzekļu bilances un nodokļu aprēķina vērtību	74 727	134 075
<b>Kopā atlikta nodokļa saistības</b>	<b>74 727</b>	<b>134 075</b>
<i>Atlikta nodokļa (aktīvi):</i>		
Uzkrāto saistību neizmantotajiem atvajinājumiem radītā pagaidu atšķirība	(234 760)	(231 835)
Uzkrājumu tiesvedībām radītā pagaidu atšķirība	(37 607)	(12 911)
<b>Kopā atlikta nodokļa (aktīvi)</b>	<b>(272 367)</b>	<b>(244 746)</b>
<i>Bruto atlikta nodokļa (aktīvi)</i>	<b>(197 640)</b>	<b>(110 671)</b>
Neatzītie atlikta nodokļa aktīvi	-	244 746
<b>Neto atzītie/ās atlikta nodokļa (aktīvi)/ saistības</b>	<b>(197 640)</b>	<b>134 075</b>

Atlikta nodokļa aprēķinā ir izmantota pašreiz noteiktā nodokļa likme 15%.

**Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)****3. Paskaidrojumi pie peļgas vai zaudējumu aprēķina (turpinājums)****(9) (c) Atlikta nodokļa saistību/ (aktīvu) izmaiņas:**

	2015 EUR	2014 EUR
<b>Atlikta nodokļa saistības pārskata gada sākumā</b>	<b>134 075</b>	<b>129 312</b>
Atlikta nodokļa (ieņēmumi)/ izmaksas peļgas vai zaudējumu aprēķinā	(331 715)	4 763
<b>Atlikta nodokļa (aktīvi)/ saistības pārskata gada beigās</b>	<b>(197 640)</b>	<b>134 075</b>

**(10) Pārējie nodokļi**

	2015 EUR	2014 EUR
Nekustamā īpašuma nodoklis par īpašumā esošajām ēkām un zemi *	21 543	19 448
<b>Kopā</b>	<b>21 543</b>	<b>19 448</b>

\* Veikta 2014. gada salīdzināmo rādītāju pārklassifikācija. Nekustamā īpašuma nodoklis no pozīcijas Nr. 4 - Administrācijas izmaksas pārcelts uz pozīciju Nr. 10 - Pārējie nodokļi 19 448 EUR vērtībā. Savukārt dabas resursu nodoklis no pozīcijas Nr. 10 - Pārējie nodokļi pārcelts uz pozīciju Nr. 2 – Sniegto pakalpojumu izmaksas 772 EUR vērtībā.

**(11) Nemateriālie ieguldījumi**

	Licences EUR	Avansa maksājumi par nemateriāliem ieguldījumiem EUR	Kopā EUR
<b>iegādes vērtība</b>			
<b>31.12.2013.</b>	<b>631 337</b>	-	<b>631 337</b>
legādāts	41 894	1 007 413	1 049 307
Izslēgts	(22 144)	-	(22 144)
<b>31.12.2014.</b>	<b>651 087</b>	<b>1 007 413</b>	<b>1 658 500</b>
legādāts	57 277	623 049	680 326
<b>31.12.2015.</b>	<b>708 364</b>	<b>1 630 462</b>	<b>2 338 826</b>
<b>Uzkrātā amortizācija</b>			
<b>31.12.2013.</b>	<b>242 225</b>	-	<b>242 225</b>
Aprēķināts	142 517	-	142 517
Izslēgts	(22 144)	-	(22 144)
<b>31.12.2014.</b>	<b>362 598</b>	-	<b>362 598</b>
Aprēķināts	154 659	-	154 659
<b>31.12.2015.</b>	<b>517 257</b>	-	<b>517 257</b>
<b>Bilances vērtība</b>			
<b>31.12.2013.</b>	<b>389 112</b>	-	<b>389 112</b>
<b>31.12.2014.</b>	<b>288 489</b>	<b>1 007 413</b>	<b>1 295 902</b>
<b>31.12.2015.</b>	<b>191 107</b>	<b>1 630 462</b>	<b>1 821 569</b>

**Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)****3. Paskaidrojumi pie bilances posteņiem (turpinājums)****(12) Pamatlīdzekļi**

Zemes gabali, ēkas un būves EUR	Ilgtermiņa ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos * EUR	leķertas un mašīnas EUR	Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs EUR	Pamatlīdzekļu izveidošana EUR	Kopā EUR
<b>iegādes vērtība</b>					
<b>31.12.2013.</b>	<b>1 357 989</b>	<b>104 680</b>	<b>2 004 107</b>	<b>1 421 064</b>	<b>94 036</b>
legādāts	245 053	14 813	78 650	197 383	387 049
Izslēgts	(9 782)	-	(28 459)	(108 680)	(292 748)
<b>31.12.2014.</b>	<b>1 593 260</b>	<b>119 493</b>	<b>2 054 298</b>	<b>1 509 767</b>	<b>188 337</b>
legādāts	1 438 777**	-	15 070	63 858	76 384
Pārklasificēts	-	-	-	233 443	(233 443)
Izslēgts	-	-	(128 583)	(106 232)	-
<b>31.12.2015.</b>	<b>3 032 037</b>	<b>119 493</b>	<b>1 940 785</b>	<b>1 700 836</b>	<b>31 278</b>
<b>Uzkrātais nolietojums</b>					
<b>31.12.2013.</b>	<b>15 556</b>	<b>4 163</b>	<b>1 792 850</b>	<b>785 868</b>	<b>2 598 437</b>
Aprēķināts	40 418	11 204	132 860	340 245	524 727
Izslēgts	-	-	(28 652)	(102 696)	(131 348)
<b>31.12.2014.</b>	<b>55 974</b>	<b>15 367</b>	<b>1 897 058</b>	<b>1 023 417</b>	<b>2 991 816</b>
Aprēķināts	60 243	12 881	85 840	339 313	498 277
Izslēgts	-	-	(128 208)	(105 363)	(233 571)
<b>31.12.2015.</b>	<b>116 217</b>	<b>28 248</b>	<b>1 854 690</b>	<b>1 257 367</b>	<b>3 256 522</b>
<b>Bilances vērtība</b>					
<b>31.12.2013.</b>	<b>1 342 433</b>	<b>100 517</b>	<b>211 257</b>	<b>635 196</b>	<b>94 036</b>
<b>31.12.2014.</b>	<b>1 537 286</b>	<b>104 126</b>	<b>157 240</b>	<b>486 350</b>	<b>188 337</b>
<b>31.12.2015.</b>	<b>2 915 820</b>	<b>91 245</b>	<b>86 095</b>	<b>443 469</b>	<b>31 278</b>
<b>Sabiedrības īpašumā esošo zemes gabalu, ēku un būvju kadastrālā vērtība:</b>					
				<b>31.12.2015.</b>	<b>31.12.2014.</b>
				<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Ēkas un būves				1 532 962	803 922
Zemes gabali				965 568	244 825
<b>Kopā</b>				<b>2 498 530</b>	<b>1 048 747</b>

**Pilnībā nolietotie pamatlīdzekļi**

2015. gada 31. decembrī Sabiedrības pamatlīdzekļu sastāvā bija iekļauti aktīvi ar iegādes vērtību 2 242 549 EUR (31.12.2014.: 1 821 310 EUR), kas tikuši pilnībā norakstīti nolietojuma izmaksās un kuri joprojām tiek aktīvi izmantoti saimnieciskajā darbībā.

\* 2015.gadā ilgtermiņa ieguldījumu nomātajos pamatlīdzekļos nav veikti. 2014.gadā pozīcijā "Ilgtermiņa ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos" uzskaitītas rekonstrukcijas izmaksas ēkā Aleksandra Čaka ielā 42, Rīgā, kuru nomā no SIA "LNS nekustamie īpašumi" ar nomas termiņu 10 gadi (līdz 2022.gada 19.septembrim) ar mērķi SIA "Rīgas namu pārvadnieks" komercdarbības nodrošināšanai (Nekustamā īpašuma nomas līgums Nr.6 39/961). Ieguldījumus nomātajos pamatlīdzekļos izdevumos noraksta proporcionāli nomas periodam.

\*\* 2015. gadā Rīgas dome Sabiedrības pamatkapitālā ieguldīja trīs īpašumus – ēku un zemes gabalu A.Deglava ielā 106/4, Rīgā par 577 000 EUR; Mārtiņa ielā 7, Rīgā, par 650 000 EUR; Krustabaznīcas ielā 4a, Rīgā, par 207 000 EUR, kopā veicot ieguldījumu pamatkapitālā par 1 434 000 EUR, skatīt (21. piezīmi).

Ēkas un būves  
Zemes gabali  
Kopā

**SIA "Rīgas namu pārvaldnieks"**

Vienotais reģistrācijas Nr.: 40103362321

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

**2015. gada pārskats*****Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)*****3. Paskaidrojumi pie bilances posteņiem (turpinājums)****(13) Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi**

	<b>31.12.2015.</b>	<b>31.12.2014.</b>
	EUR	EUR
Citi ilgtermiņa parādi	833 679	326 867
Uzkrājumi ilgtermiņa šaubīgiem debitoriem	(80 401)	-
<b>Kopā</b>	<b>753 278</b>	<b>326 867</b>

**Izmaiņas uzkrājumos ilgtermiņa šaubīgiem un bezcerīgiem debitoru parādiem:**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	EUR	EUR
<b>Pārskata gada sākumā</b>	-	-
Uzkrājumu pieaugums *	80 401	-
<b>Pārskata gada beigās</b>	<b>80 401</b>	-

\* Uzkrājumu izmaiņas ir iekļautas peļņas vai zaudējumu aprēķina posteņi "Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas".

**(14) Krājumi**

	<b>31.12.2015.</b>	<b>31.12.2014.</b>
	EUR	EUR
Izejvielas un materiāli kārtējiem remontiem un māju uzturēšanai	524 810	482 144
Mazvērtīgais inventārs	113 422	93 720
Krājumi un ilgtermiņa ieguldījumi pārdošanai	80 074	9 782
Avansa maksājumi par krājumiem	4 838	6 396
<b>Kopā</b>	<b>723 144</b>	<b>592 042</b>

**(15) Pircēju un pasūtītāju parādi**

	<b>31.12.2015.</b>	<b>31.12.2014.</b>
	EUR	EUR
Norēķini par īri, apsaimniekošanu un pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvojamu telpu lietošanu *	40 870 596	42 501 015
Norēķini ar neapdzīvojamo telpu nomniekiem *	3 702 300	3 607 741
Norēķini ar citiem debitoriem **	167 359	93 890
Norēķini par reklāmas izvietošanu u.tml. pakalpojumiem	155 480	706 888
Uzkrājumi šaubīgiem debitoriem	(25 078 580)	(23 181 901)
<b>Kopā</b>	<b>19 817 155</b>	<b>23 727 633</b>

\* Veikta 2014. gada salīdzināmo rādītāju pārklasifikācija. Uzkrātie ieņēmumi no pozīcijas Nr. 15 - *Pircēju un pasūtītāju parādi*pārcelti uz pozīciju Nr. 17 - *Uzkrātie ieņēmumi* 16 419 357 EUR vērtībā.

\* Veikta 2014. gada salīdzināmo rādītāju pārklasifikācija. Iedzīvotāju un nomnieku pārmaksas no pozīcijas Nr. 15 - *Pircēju un pasūtītāju parādi* pārceltas uz pozīciju Nr. 30 - *Pārējie kreditori* 716 043 EUR vērtībā.

\* Veikta 2014. gada salīdzināmo rādītāju pārklasifikācija. Radniecīgo sabiedrību parādi no pozīcijas Nr. 15 - *Pircēju un pasūtītāju parādi* (*Norēķini par īri, apsaimniekošanu un pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvojamu telpu lietošanu*) 712 428 EUR vērtībā pārcelti uz pozīciju Nr. 16 - *Radniecīgo sabiedrību parādi*.

\*\* Veikta 2014. gada salīdzināmo rādītāju pārklasifikācija. Radniecīgo sabiedrību parādi no pozīcijas Nr. 15 - *Pircēju un pasūtītāju parādi* (*Norēķini ar citiem debitoriem*) 20 662 EUR vērtībā pārcelti uz pozīciju Nr. 16 - *Radniecīgo sabiedrību parādi*.

***Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)*****3. Paskaidrojumi pie bilances posteņiem (turpinājums)****(15) Pircēju un pasūtītāju parādi (turpinājums)**

\*\* Veikta 2014. gada salīdzināmo rādītāju pārklassifikācija. Uzkrājumi prasībām pret darbiniekiem 8 139 EUR vērtībā, Avansa Citi debitoru parādi 75 952 EUR vērtībā, Avansa maksājumi par pakalpojumiem 95 836 EUR vērtībā, ESTA maksājums par ēku siltumtīklu tehniskā apkope (ESTA) 203 586 EUR vērtībā no pozīcijas Nr. 15 - Pircēju un pasūtītāju parādi pārcelti (*Norēķini ar citiem debitoriem*) uz pozīciju Nr. 18 - Citi debitori.

***Izmaiņas uzkrājumos īstermiņa šaubīgiem un bezcerīgiem debitoru parādiem:***

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	EUR	EUR
<b>Pārskata gada sākumā</b>	<b>23 181 901</b>	<b>19 838 796</b>
Uzkrājumu pieaugums *	2 152 883	3 343 105
Uzkrājumu samazinājums **	(97 040)	-
Gada laikā norakstītie neatgūstamie debitoru parādi (kuriem uzkrājumi veidot iepriekšējā pārskata periodā)	(159 164)	-
<b>Pārskata gada beigās</b>	<b>25 078 580</b>	<b>23 181 901</b>

\* Uzkrājumu pieauguma izmaiņas ir iekļautas peļņas vai zaudējumu aprēķina posteņi "Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas".

\*\* Uzkrājumu samazinājuma izmaiņas ir iekļautas peļņas vai zaudējumu aprēķina posteņi "Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi".

**IEĶILĀTĀS PRASĪJUMA TIESĪBAS**

2015. gada 31. decembrī Sabiedrība bija ieķilājusi prasījuma tiesības pret četu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašniekiem 897 382 EUR vērtībā aizņēmumu no kredītiestādēm nodrošināšanai dzīvojamo māju renovācijas projektu ietvaros (skatīt pielikuma 25. piezīmi).

**(16) Radniecīgo sabiedrību parādi**

	<b>31.12.2015.</b>	<b>31.12.2014.</b>
	EUR	EUR
Rīgas pilsētas pašvaldība	973 401	719 206
SIA "Rīgas ūdens"	7 481	7 481
SIA "Rīgas satiksme"	-	6 403
AS "Rīgas siltums"	15	-
<b>Kopā</b>	<b>980 897</b>	<b>733 090</b>

\* Veikta 2014. gada salīdzināmo rādītāju pārklassifikācija. Radniecīgo sabiedrību parādi no pozīcijas Nr. 15 - Pircēju un pasūtītāju parādi (*Norēķini par īri, apsaimniekošanu un pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvojamo telpu lietošanu*) 712 428 EUR vērtībā pārcelti uz pozīciju Nr. 16 - Radniecīgo sabiedrību parādi.

\* Veikta 2014. gada salīdzināmo rādītāju pārklassifikācija. Radniecīgo sabiedrību parādi no pozīcijas Nr. 15 - Pircēju un pasūtītāju parādi (*Norēķini ar citiem debitoriem*) 20 662 EUR vērtībā pārcelti uz pozīciju Nr. 16 - Radniecīgo sabiedrību parādi.

**Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)****3. Paskaidrojumi pie bilances postejiem (turpinājums)****(17) Uzkrātie ieņēmumi**

	31.12.2015. EUR	31.12.2014. EUR
Uzkrātie ieņēmumi par maksas pakalpojumiem	11 502 803	15 745 005
Uzkrātie ieņēmumi par avārijas remonta darbiem	652 333	560 877
Norēķini par starpniecības pakalpojumiem	19 691	113 475
<b>Kopā</b>	<b>12 174 827</b>	<b>16 419 357</b>

Veikta 2014. gada salīdzināmo rādītāju pārklassifikācija. Uzkrātie ieņēmumi no pozīcijas Nr.15 - *Pircēju un pasūtītāju parādi* pārcelti uz pozīciju Nr. 17 - *Uzkrātie ieņēmumi* 16 419 357 EUR vērtībā.

**(18) Citi debitori**

	31.12.2015. EUR	31.12.2014. EUR
Pārmaksātie nodokļi un nodevas (skatīt 29. piezīmi)	219 946	63 804
Prasības pret LIAA par ES līdzfinansējumu *	126 738	105 209
Norēķini par zemes nomu	92 420	189 748
Parādi par individuālajiem siltummezgliem **	13 796	31 201
Norēķini ar personālu	3 888	10 784
Norēķini ar citiem debitoriem ***	297 097	436 973
<b>Kopā</b>	<b>753 885</b>	<b>837 719</b>

\* Veikta 2014. gada salīdzināmo rādītāju pārklassifikācija. Prasības pret LIAA par ES līdzfinansējumu apvienotas ar pozīciju Nr. 18 – *Citi debitori* 105 209 EUR vērtībā.

\*\* Veikta 2014. gada salīdzināmo rādītāju pārklassifikācija. Parādi par individuālajiem siltummezgliem apvienoti ar pozīciju Nr. 18 – *Citi debitori* 31 201 EUR vērtībā.

\*\*\* Veikta 2014. gada salīdzināmo rādītāju pārklassifikācija. *Uzkrājumi prasībām pret darbiniekiem* 8 139 EUR vērtībā, *Citi debitoru parādi* 75 952 EUR vērtībā, *Avansa maksājumi pa pakalpojumiem* 95 836 EUR vērtībā, *Avansa maksājums par ēku siltumtīklu tehniskā apkope (ESTA)* 94 539 EUR vērtībā no pozīcijas Nr. 15 - *Pircēju un pasūtītāju parādi* pārcelti uz pozīciju Nr. 18 - *Citi debitori*.

**(19) Nākamo periodu izmaksas**

	31.12.2015. EUR	31.12.2014. EUR
Nākamo periodu izdevumi ES projektu īstenošanā	608 708	289 729
Datortehnikas uzturēšana	58 784	30 719
Nākamo periodu izdevumi darba samaksai (atvaijnājumiem) *	16 168	28 009
Apdrošināšanas izmaksas	10 940	6 724
Periodisko izdevumu abonēšanas izmaksas un sakaru pakalpojumi	828	684
Citas nākamo periodu izmaksas	9 142	3 724
<b>Kopā</b>	<b>704 570</b>	<b>359 589</b>

\* Veikta 2014. gada salīdzināmo rādītāju pārklassifikācija. Nākamo periodu darba samaksai no pozīcijas Nr. 30 - *Pārējie kreditori* pārcelti uz pozīciju Nr. 19 - *Nākamo periodu izmaksas* 28 009 EUR vērtībā.

**SIA "Rīgas namu pārvadnieks"**

Vienotais reģistrācijas Nr.: 40103362321

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

**2015. gada pārskats*****Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)*****3. Paskaidrojumi pie bilances posteņiem (turpinājums)****(20) Nauda un tās ekvivalenti**

	<b>31.12.2015.</b>	<b>31.12.2014.</b>
	EUR	EUR
Nauda norēķinu kontos bankās	38 406 597	28 072 804
Naudas līdzekļi ceļā	602 551	726 303
<b>Kopā</b>	<b>39 009 148</b>	<b>28 799 107</b>

**(21) Pamatkapitāls**

2015. gada 31. decembrī Sabiedrības apmaksātais un reģistrētais pamatkapitāls kopā - 4 136 944 EUR, un tas sastāv no 4 136 944 kapitāla daļām, vienas kapitāla daļas vērtība ir viens EUR. Rīgas pilsētas pašvaldība ir 100% kapitāla daļu turētāja. 2015. gadā pamatkapitāls palielināts par 1 434 000 EUR (2014. gadā 215 000 EUR).

**(22) Rezerves**

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

**(23) Citi uzkrājumi**

	<b>31.12.2015.</b>	<b>31.12.2014.</b>
	EUR	EUR
Uzkrājumi paredzamām saistībām par tiesvedībām	250 718	86 075
<b>Kopā</b>	<b>250 718</b>	<b>86 075</b>

**Izmaiņas uzkrājumiem tiesvedībām:**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	EUR	EUR
<b>Pārskata gada sākumā</b>	<b>86 075</b>	<b>86 112</b>
Uzkrājumu pieaugums *	229 901	46 387
Uzkrājumu samazinājums **	(65 258)	(46 424)
<b>Pārskata gada beigās</b>	<b>250 718</b>	<b>86 075</b>

\* Uzkrājumu pieauguma izmaiņas ir iekļautas peļņas vai zaudējumu aprēķina posteņi "Pārejās saimnieciskās darbības izmaksas".

\*\* Uzkrājumu samazinājuma izmaiņas ir iekļautas peļņas vai zaudējumu aprēķina posteņi "Pārejie saimnieciskās darbības ieņēmumi".

**SIA "Rīgas namu pārvaldnieks"**

Vienotais reģistrācijas Nr.: 40103362321

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

**2015. gada pārskats*****Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)*****3. Paskaidrojumi pie bilances posteņiem (turpinājums)****(24) Nākamo periodu ieņēmumi**

	<b>31.12.2015.</b>	<b>31.12.2014.</b>
	EUR	EUR
<b>Ilgtermiņa daļa:</b>		
Nākamo periodu ieņēmumi par plānotajiem remontdarbiem *	18 878 111	15 322 793
Norēķini par ilgtermiņa finanšu ieguldījumiem ES projektu īstenošanā **	-	89 354
<b>Kopā nākamo periodu ieņēmumu ilgtermiņa daļa</b>	<b>18 878 111</b>	<b>15 412 147</b>

**Īstermiņa daļa:**

Nākamo periodu ieņēmumi par plānotajiem remontdarbiem	18 273 859	13 224 383
Nākamo periodu ieņēmumi par zemes nomu un nekustamā īpašuma nodokļa par zemi kompensāciju zemes īpašniekiem	739 380	807 495
Nākamo periodu ieņēmumi ES finansētajiem projektiem	235 062	135 228
Saņemtie īstermiņa avansi par precēm un pakalpojumiem	9 794	-
<b>Kopā nākamo periodu ieņēmumu īstermiņa daļa</b>	<b>19 258 095</b>	<b>14 167 106</b>

\* Veikta 2014. gada salīdzināmo rādītāju pārklassifikācija. Nākamo periodu ieņēmumu ilgtermiņa daļa pārcelta no īstermiņa kreditoriem uz ilgtermiņa kreditoriem 15 322 793 EUR vērtībā.

\*\* Veikta 2014. gada salīdzināmo rādītāju pārklassifikācija. Norēķini par ilgtermiņa finanšu ieguldījumiem ES projektu īstenošanā apvienoti ar pozīciju Nr. 24 - Nākamo periodu ieņēmumi 89 354 EUR vērtībā.

**(25) Aizņēmumi no kredītiestādēm**

	<b>31.12.2015.</b>	<b>31.12.2014.</b>
	EUR	EUR
<b>Ilgtermiņa daļa</b>		
Īstermiņa daļa	480 576	128 537
<b>Kopā</b>	<b>19 624</b>	<b>14 164</b>
	<b>500 200</b>	<b>142 701</b>

**Aizņēmumu sadalījums pēc atmaksas termiņiem:**

	<b>31.12.2015.</b>	<b>31.12.2014.</b>
	EUR	EUR
Līdz 1 gadam (aizņēmumu no kredītiestādēm īstermiņa daļa)	19 624	14 164
Vairāk par 5 gadiem	480 576	128 537
<b>Kopā aizgēmumi</b>	<b>500 200</b>	<b>142 701</b>

**Aizņēmumu kustība:**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	EUR	EUR
<b>Pārskata gada sākumā</b>	<b>142 701</b>	-
Saņemtie aizņēmumi	498 285	142 701
Atmaksātie aizņēmumi	140 786	-
<b>Pārskata gada beigās</b>	<b>500 200</b>	<b>142 701</b>

**Aizņēmumu procentu likmes**

2015. gadā vidējā procentu likme ilgtermiņa aizņēmumiem bija 3,5% (2014. gadā: 4,10%).

***Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)*****3. Paskaidrojumi pie bilances posteņiem (turpinājums)****(25) Aizņēmumi no kredītiestādēm (turpinājums)****Aizņēmumu atmaksas termiņi**

Ilgtermiņa aizņēmumu atmaksas termiņi ir līdz 2024.gada 27. februārim.

**Kīlas**

Sabiedrība ir ieķīlājusi daļu no saviem aktīviem aizņēmumu no kredītiestādēm nodrošināšanai. 2015. gada 31. decembrī bija ieķīlātas debitoru prasījumu tiesības 897 382 EUR vērtībā (31.12.2014.: 199 782 EUR).

**Aizņēmumu nosacījumi**

Pārskata gadā un 2015. gada 31. decembrī Sabiedrība, balstoties uz Sabiedrības vadības vērtējumu, bija izpildījusi visus aizņēmumu līgumu nosacījumus.

**(26) Finanšu līzinga saistības**

	<b>31.12.2015.</b>	<b>31.12.2014.</b>
	EUR	EUR
Ilgtermiņa finanšu līzinga saistības	-	6 756
Īstermiņa finanšu līzinga saistības	9 515	46 869
<b>Kopā</b>	<b>9 515</b>	<b>53 625</b>

**Finanšu līzingu sadalījums pēc atmaksas termiņiem:**

	<b>31.12.2015.</b>	<b>31.12.2014.</b>
	EUR	EUR
Līdz 1 gadam (finanšu līzingu īstermiņa daļa)	9 515	46 869
No 1 līdz 5 gadiem	-	6 756
<b>Kopā</b>	<b>9 515</b>	<b>53 625</b>

**(27) Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem**

	<b>31.12.2015.</b>	<b>31.12.2014.</b>
	EUR	EUR
Parādi par saņemtajiem pakalpojumiem	3 017 138	2 093 878
Parādi par veiktajiem būvniecības līgumu darbiem	941 479	453 494
Parādi par saņemtajām precēm un izejvielām	442 840	363 111
Parādi par pamatlīdzekļu iegādi	9 488	429 370
<b>Kopā</b>	<b>4 410 945</b>	<b>3 339 853</b>

Veikta 2014. gada salīdzināmo rādītāju pārklasifikācija. Radniecīgo uzņēmumu parādi 16 121 EUR no pozīcijas Nr. 27 - Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem pārcelti uz pozīciju īstermiņa kreditoru pozīciju Nr. 28 - Parādi radniecīgajām sabiedrībām.

Veikta 2014. gada salīdzināmo rādītāju pārklasifikācija. Radniecīgo uzņēmumu parādi 13 796 EUR no pozīcijas Nr. 27 - Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem pārcelti uz ilgtermiņa kreditoru pozīciju Nr. 28 - Parādi radniecīgajām sabiedrībām.

**SIA "Rīgas namu pārvadnieks"**

Vienotais reģistrācijas Nr.: 40103362321

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

**2015. gada pārskats*****Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)*****3. Paskaidrojumi pie bilances posteņiem (turpinājums)****(28) Parādi radniecīgajām sabiedrībām**

	<b>31.12.2015.</b>	<b>31.12.2014.</b>
	EUR	EUR
AS "Rīgas siltums"	16 487 534	23 581 408
SIA "Rīgas ūdens"	1 625 073	1 688 849
SIA "Rīgas nami"	2 838	-
Rīgas pilsētas pašvaldība	291	836
SIA "Rīgas satiksme"	-	219
<b>Kopā</b>	<b>18 115 736</b>	<b>25 271 312</b>

Veikta 2014. gada salīdzināmo rādītāju pārklassifikācija. Parādi par individuālajiem siltummezgliem apvienoti ar pozīciju Nr. 27 - Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem 31 201 EUR vērtībā.

Veikta 2014. gada salīdzināmo rādītāju pārklassifikācija. Radniecīgo uzņēmumu parādi 1 284 EUR no pozīcijas Nr. 27 - Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem pārcelti uz īstermiņa kreditoru pozīciju Nr. 28 - Parādi radniecīgajām sabiedrībām. Savukārt radniecīgo uzņēmumu ilgtermiņa daļa 13 796 EUR atspoguļota ilgtermiņa kreditoru pozīcijā Nr. 28 - Parādi radniecīgajām sabiedrībām.

	<b>31.12.2015.</b>	<b>31.12.2014.</b>
	EUR	EUR
Ilgtermiņa daļa *	4 831	13 796
Īstermiņa daļa	18 110 905	25 257 516
<b>Kopā</b>	<b>18 115 736</b>	<b>25 271 312</b>

\* Veikta 2014. gada salīdzināmo rādītāju pārklassifikācija. Radniecīgo uzņēmumu parādi 13 796 EUR no pozīcijas Nr. 27 - Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem pārcelti uz ilgtermiņa kreditoru pozīciju Nr. 28 - Parādi radniecīgajām sabiedrībām.

**(29) Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas**

<b>Nodokļa veids</b>	<b>Atlikums 31.12.2015. EUR</b>	<b>Pārskata periodā aprēķināts EUR</b>	<b>Pārskata periodā samaksāts EUR</b>	<b>Atlikums 31.12.2014. EUR</b>	
				Atlikums 31.12.2014. EUR	Atlikums 31.12.2014. EUR
Uzņēmumu ienākuma nodoklis	(216 981)	716 503	1 019 673 *	86 189	
Pievienotās vērtības nodoklis	15 864	621 332	639 411	33 943	
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	707 950	7 688 863	7 629 008	648 095	
Iedzīvotāju ienākuma nodoklis **	386 926	4 211 479	4 163 204	338 651	
Dabas resursu nodoklis	124	823	499	(200)	
Uzņēmējdarbības riska valsts nodeva	1050	12 648	12 655	1 057	
Uzņēmuma vieglo transportlīdzekļu nodoklis	(73)	21 901	20 495	(1 479)	
Nekustamā īpašuma nodoklis	-	847 217	847 217	-	
<b>Kopā</b>	<b>894 860</b>	<b>14 120 766</b>	<b>14 332 162</b>	<b>1 106 256</b>	

**tai skaitā:**

Nodokļu pārmaksa (skatīt 18. piezīmi)	(219 946)	(63 803)
Nodokļu parāds	1 114 806	1 170 059

**SIA "Rīgas namu pārvaldnieks"**

Vienotais reģistrācijas Nr.: 40103362321

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

**2015. gada pārskats*****Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)*****3. Paskaidrojumi pie bilances posteņiem (turpinājums)****(29) Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas (turpinājums)**

\* Tajā skaitā Uzņēmumu ienākuma nodokļa pārmaksa 4 057 EUR, kura veidojusies saistībā ar nodokļa korekciju par iepriekšējo pārskata periodu.

\*\* 31.12.2014. tajā skaitā ledzīvotāju ienākuma nodoklis (ieturēts no personām, kuras atrodas darba attiecībās) 341 184 EUR un ledzīvotāju ienākuma nodoklis (ieturēts no personām, kuras neatrodas darba attiecībās) pārmaksa 2 533 EUR.

31.12.2015. tajā skaitā ledzīvotāju ienākuma nodoklis (ieturēts no personām, kuras atrodas darba attiecībās) 389 818 EUR un ledzīvotāju ienākuma nodoklis (ieturēts no personām, kuras neatrodas darba attiecībās) pārmaksa 2 893 EUR.

**(30) Pārējie kreditori**

	<b>31.12.2015.</b>	<b>31.12.2014.</b>
	EUR	EUR
Norēķini ar personālu	817 144	773 321
Dzīvoļu īpašnieku un nomnieku pārmaksas *	813 162	716 043
Norēķini par kļūdainiem maksājumiem	439 604	437 446
Citi kreditori **	186 270	233 942
<b>Kopā</b>	<b>2 256 180</b>	<b>2 160 752</b>

\* Veikta 2014. gada salīdzināmo rādītāju pārklassifikācija. ledzīvotāju un nomnieku pārmaksas no pozīcijas Nr. 15 - *Pircēju un pasūtītāju parādi* pārceltas uz pozīciju Nr. 30 - Pārējie kreditori 716 043 EUR vērtībā.

\*\* Veikta 2014. gada salīdzināmo rādītāju pārklassifikācija. Nākamo periodu izdevumi darba samaksai no pozīcijas Nr. 30 - *Pārējie kreditori* pārcelti uz pozīciju Nr. 19 - *Nākamo periodu izmaksas* 28 009 EUR vērtībā.

**(31) Uzkrātās saistības**

	<b>31.12.2015.</b>	<b>31.12.2014.</b>
	EUR	EUR
Uzkrātās saistības darbinieku neizmantotajiem atvainījumiem	1 565 160	1 545 739
Uzkrātās kreditoru saistības	1 535 444	1 522 198
<b>Kopā</b>	<b>3 100 604</b>	<b>3 067 937</b>

Pārskata perioda beigās izveidoti uzkrājumi darbinieku neizmantotiem atvainījumiem, kas aprēķināti saskaņā ar neizmantoto atvainījuma dienu skaitu 2015. gada 31. decembrī un dienas vidējo izpeļņu pārskata gada pēdējos sešos mēnešos, papildus aprēķinot darba devēja valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas.

***Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)*****3. Paskaidrojumi pie bilances postejiem (turpinājums)****(32) Personāla izmaksas un darbinieku skaits**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	EUR	EUR
Atlīdzība par darbu	23 232 618	22 826 396
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	5 315 370	5 244 117
Neto izmaiņas uzkrātajās saistībās neizmantotajiem atvaijnājumiem	19 497	110 765
Darbinieku veselības apdrošināšana un obligātās veselības pārbaudes	13 691	175 532
Uzņēmējdarbības riska valsts nodeva	12 647	12 825
<b>Kopā</b>	<b>28 593 823</b>	<b>28 369 635</b>

**Tajā skaitā augstākās vadības amatpersonu atlīdzība par darbu:**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	EUR	EUR
Atlīdzība par darbu	206 084	174 005
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	46 641	39 387
<b>Kopā</b>	<b>252 725</b>	<b>213 392</b>

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	EUR	EUR
<b>Vidējais nodarbināto personu skaits pārskata gadā</b>	<b>2 896</b>	<b>2 937</b>

**(33) Ziņas par ārpusbilances saistībām un iekārtatiem aktīviem**

2015. gadā Sabiedrība ir noslēgusi komercķīlas līgumus, kuros kā komercķīlas priekšmets noteikts komercķīlas devēja prasījuma tiesības pret dzīvojamām mājam Rīgā Bauskas ielā 51 EUR 199 782, Rīgā Finiera ielā 15 (Platā 28 k -2) EUR 200 912, Rīgā Ķermontova ielā 8 EUR 110 298, Rīgā Dombrovskas ielā 49 EUR 386 390 dzīvoļu īpašniekiem. Komercķīlas devēja prasījuma tiesību iekārtāšana nav noteikti aizliegta un, kuras izriet no dzīvoļu īpašnieku saistībām veikt komercķīlas devējam maksājumus par tā sniegtajiem mājas apsaimniekošanas un pārvaldīšanas pakalpojumiem, kā lietu kopība uz iekārtāšanas brīdi, kā arī lietu kopības nākamās sastāvdajās.

**(34) Finanšu pārskata revīzija**

SIA "Rīgas namu pārvadnieks" 2015. gada pārskata zvērināta revidenta ziņojuma izmaksas 10 700 EUR apmērā, kas noteiktas 2015. gada 7. septembra līgumā Nr.7.2-3/5823 "Par 2015. gada pārskata revīziju", iekļauts Administrācijas izmaksu pozīcijā "Revīzijas izdevumi finanšu pārskatam" (skaļit 4. piezīmi).

**(35) 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 darbuzņemējiem 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.

**SIA "Rīgas namu pārvaldnieks"**

Vienotais reģistrācijas Nr.: 40103362321

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

**2015. gada pārskats*****Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)*****3. Paskaidrojumi pie bilances posteņiem (turpinājums)****(35) Finanšu risku pārvadība (turpinājums)*****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 atlīkumus, lai mazinātu neatgūstamo parādu rašanās iespēju.

**(36) Darījumi ar saistītajām pusēm**

Saistītā puse	Periods	No saistītajām pusēm sniegtie pakalpojumi		Saistīto pušu parādi EUR	Parādi saistītajām pusēm EUR
		pusēm sniegtie pakalpojumi EUR	No saistītajām pusēm sapņemtie pakalpojumi EUR		
AS "Rīgas siltums"	01.01.2015.	-	-	-	23 581 408
	2014	-	5 139 205	-	-
	2015	390	5 046 848	-	-
	31.12.2015.	-	-	15	16 487 534
SIA "Rīgas ūdens"	01.01.2015.	-	-	7 481	1 688 849
	2014	-	3 092	-	-
	2015	-	21 722	-	-
	31.12.2015.	-	-	7481	1 625 073
SIA "Rīgas nami"	01.01.2015.	-	-	-	-
	2014	-	39 354	-	-
	2015	-	35 406	-	-
	31.12.2015.	-	-	-	2838
SIA "Rīgas satiksme"	01.01.2015.	-	-	6 403	219
	2014	82 721	67 419	-	-
	2015	5 122	67 575	-	-
	31.12.2015.	-	-	-	-
Rīgas pilsētas pašvaldība	01.01.2015.	-	-	719 206	836
	2014	49 439	165 876	-	-
	2015	278 055	113 170	-	-
	31.12.2015.	-	-	973 401	291
Kopā :	01.01.2015.	-	-	733 090	25 271 312
	2014	132 160	5 414 946	-	-
	2015	283 567	5 284 721	-	-
	31.12.2015.	-	-	980 897	18 115 736

**Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)**

**3. Paskaidrojumi pie bilances posteņiem (turpinājums)**

**(37) Salīdzināmo posteņu rādītāju pārklassifikācija**

Lai uzlabotu finanšu pārskata pārskatāmību, 2015. gadā Sabiedrības vadība mainīja noteiktu bilances un peļņas vai zaudējumu aprēķina posteņu klasifikāciju šajā finanšu pārskatā. Lai nodrošinātu 2015. gada finanšu pārskata salīdzināmību ar 2014. gadu, tika pārklassificēti šādi salīdzinošie 2014. gada finanšu pārskata posteņi:

**Peļņas vai zaudējumu aprēķins**

**Posteņa nosaukums**

	Posteņa rādītājs pirms pārklassifikācijas 2014 EUR	Pārklassifikācijas summa EUR	Posteņa rādītājs pēc pārklassifikācijas 2014 EUR
Snieglo pakalpojumu izmaksas	491 061	772	491 833
Administrācijas izmaksas	4 890 397	(19 448)	4 870 949
Dabas resursu nodoklis	772	(772)	-
Pārējie nodokļi	-	19 448	19 448
<b>Kopā,</b>	<b>5 382 230</b>	-	<b>5 382 230</b>

**Bilance**

**Posteņa nosaukums**

	Posteņa rādītājs pirms pārklassifikācijas 31.12.2014. EUR	Pārklassifikācijas summa EUR	Posteņa rādītājs pēc pārklassifikācijas 31.12.2014. EUR
<b>Aktīvs</b>			
<b>Apgrozāmie līdzekļi</b>			
Pircēju un pasūtītāju parādi *	40 547 551	(16 819 918)	23 727 633
Radniecīgo sabiedrību parādi	-	733 090	733 090
Uzkrātie ieņēmumi	-	16 419 357	16 419 357
Parādi par individuālajiem siltummezgliem	31 201	(31 201)	-
Prasības pret LIAA par ES			
līdzfinansētajiem projektiem	105 209	(105 209)	-
Citi debitori	317 796	519 923	837 719
Nākamo periodu izmaksas	331 580	28 009	359 589
<b>Kopā:</b>	<b>41 333 337</b>	<b>744 051</b>	<b>42 077 388</b>

**Pasīvs**

**Ilgtermiņa kreditori**

Norēķini par ilgtermiņa finanšu ieguldījumiem ES projektu īstenošanā	89 354	(89 354)	-
Nākamo periodu ieņēmumi	-	15 412 147	15 412 147
Parādi radniecīgiem uzņēmumiem	-	13 796	13 796

**Īstermiņa kreditori**

Parādi par individuālajiem siltummezgliem	31 201	(31 201)	-
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem	3 309 936	29 917	3 339 853
Parādi radniecīgiem uzņēmumiem	25 270 028	(12 512)	25 257 516
Pārējie kreditori *	1 416 701	744 051	2 160 752
Nākamo periodu ieņēmumi	29 489 899	(15 322 793)	14 167 106
<b>Kopā:</b>	<b>59 607 119</b>	<b>744 051</b>	<b>60 351 170</b>

***Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)***

**3. Paskaidrojumi pie bilances posteņiem (turpinājums)**

**(37) Saīdzināmo posteņu rādītāju pārklasifikācija (turpinājums)**

\* Par dzīvokļu īpašnieku un nomnieku pārmaksām (pārvaldīšanas pakalpojumu pārmaksām) palielinātas bilances pozīcija Nr. 15 Pircēju un pasūtītāju parādi un bilances pozīcija Nr. 30 Pārējie kreditori. 2014. gadā – iedzīvotāju pārmaksa 688 359 EUR, nomnieku pārmaksa - 27 684 EUR, kopā 716 042 EUR.

Pārklasifikācijām nav ietekmes uz 2014. gada finanšu rezultātu.

**(38) Notikumi pēc bilances datuma**

2016. gada pirmajā pusē Sabiedrībā ir notikušas izmaiņas valdes sastāvā – amatu atstājis viens valdes loceklis.

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

.....

## NEATKARĪGU REVIDENTU ZIŅOJUMS

SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” dalībniekam

### Ziņojums par finanšu pārskatu

Mēs esam veikuši pievienotajā SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 2015. gada pārskatā ietvertā finanšu pārskata, kas atspoguļots no 8. līdz 35. lappusei, revīziju. Revidētais finanšu pārskats ietver 2015. gada 31. decembra bilanci, 2015. gada peļņas vai zaudējumu aprēķinu, pašu kapitāla izmaiņu pārskatu un naudas plūsmas pārskatu, kā arī nozīmīgu 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 patiesus atspoguļošanu saskaņā ar Latvijas Republikas Gada pārskatu likumu, kā arī par tādu iekšējo kontroli, kādū vadība uzskata par nepieciešamu, lai nodrošinātu finanšu pārskata, kas nesatur ne krāpšanas, ne kļūdu izraisītas būtiskas neatbilstības, sagatavošanu.

#### *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 standarti. Šie standarti nosaka, ka mums jāievēro ētikas prasības un jāaplāno un jāveic revīzija tā, lai iegūtu pietiekamu pārliecību par to, ka finanšu pārskatā nav būtisku neatbilstību.

Revīzija ietver procedūras, kas tiek veiktas, lai gūtu revīzijas pierādījumus par finanšu pārskatā uzrādītajām summām un atklāto informāciju. Procedūras tiek izvēlētas, pamatojoties uz revidentu profesionālu vērtējumu, ieskaitot krāpšanas vai kļūdu izraisītu būtisku neatbilstību riska novērtējumu finanšu pārskatā. Veicot šo riska novērtējumu, revidenti nem vērā iekšējo kontroli, kas izvēidota, lai nodrošinātu finanšu pārskata sagatavošanu un tajā sniegtās informācijas patiesus atspoguļošanu, ar mērķi noteikt apstākļiem piemērotas revīzijas procedūras, bet nevis lai izteiku atzinumu par kontroles efektivitāti. Revīzija ietver arī pielietoto grāmatvedības uzskaites principu un vadības veikto grāmatvedības aplēšu pamatošības izvērtējumu, kā arī finanšu pārskata vispārējā izklāsta izvērtējumu.

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

#### *Atzinums*

Mūsuprāt, iepriekš minētais finanšu pārskats sniedz patiesu un skaidru priekšstatu par SIA „Rīgas Namu pārvaldnieks” finansiālo stāvokli 2015. gada 31. decembrī, kā arī par tās darbības finanšu rezultātiem un naudas plūsmām 2015. gadā saskaņā ar Latvijas Republikas Gada pārskatu likumu.

#### *Ziņojums par citu juridisko un regulējošo prasību izpildi*

Mēs esam iepazinušies arī ar vadības ziņojumu par 2015. gadu, kas atspoguļots pievienotā 2015. gada pārskata 4.-7. lappusēs, un neesam atklājuši būtiskas neatbilstības starp šajā vadības ziņojumā un 2015. gada finanšu pārskatā atspoguļoto finanšu informāciju.

Deloitte Audits Latvia SIA  
Licences Nr. 43

Roberts Stuģis  
Valdes loceklis

Rīga, Latvija  
2016. gada 6. maijā

Kitija Kepīte  
Zvērināta revidente  
Sertifikāts Nr.182