



SIA "Rīgas namu pārvaldnieks"

(vienotais reģistrācijas numurs 40103362321)

2016. GADA PĀRSKATS

SAGATAVOTS SASKANĀ AR

LATVIJAS REPUBLIKAS GADA PĀRSKATU UN KONSOLIDĒTO GADA PĀRSKATU LIKUMU

Rīga, 2017. GADS

SATURS

Informācija par sabiedrību	3
Vadības ziņojums	4
Finanšu pārskati	10
Peļņas vai zaudējumu aprēķins	10
Bilance	11
Pašu kapitāla izmaiņu pārskats	13
Naudas plūsmas pārskats	14
Finanšu pārskata pielikums	15
Neatkarīgu revidentu ziņojums	42

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;

5110 – Ēku uzturēšanas un eksploatācijas darbības

Juridiskā un biroja adrese

Aleksandra Čaka iela 42, Rīga, LV-1011, Latvija

Kapitāla daļu turētājs un tā adrese

Rīgas pilsētas pašvaldība – 100%
Rātslaukums 1, Rīga, LV – 1539, Latvija

Valdes priekšsēdētājs

Ivo Lecis

Valdes locekļi

Jevgenijs Korols (no 19.06.2013 līdz 11.05.2015.)

Inga Bulgarina

Ineta Zalāne (no 28.01.2015.)

Sandris Bergmanis (no 28.01.2015. līdz 30.04.2016.)

Pārskata gads

2016. gada 1. janvāris – 2016. gada 31. decembris

Iepriekšējais pārskata gads

2015. gada 1. janvāris – 2015. gada 31. decembris

Neatkarīgi revidenti un to adreses

SIA "Deloitte Audits Latvia"
Reg. Nr.40003606960
Revīzijas pakalpojuma sniegšanas licence Nr.43
Grēdu iela 4A, Rīga, LV-1019

Zvērināta revidente
Kitija Kepīte
Sertifikāts Nr.182

Vadības ziņojums

Darbības raksturojums

SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" (turpmāk – Sabiedrība) ir 2010. gadā dibināta Rīgas pilsētas pašvaldības kapitālsabiedrība, kura sniedz daudzdzīvokļu dzīvojamu māju (turpmāk – dzīvojamu māju) pārvaldišanas un teritoriju apsaimniekošanas pakalpojumus Rīgas pilsētā.

Sabiedrības pamatpakalpojums ir ne tikai Rīgas pilsētas pašvaldībai piederošo, bet arī dzīvokļu īpašnieku pārņemto dzīvojamu māju un tām piegulošo teritoriju racionāla un lietderīga pārvaldišana, kas ietver dzīvojamu māju tehnisko uzturēšanu, teritorijas labiekārtošanu un sanitārās tīrības nodrošināšanu, ūdensapgādes un kanalizācijas, siltumapgādes sistēmu tehnisko apkalpošanu, sadzīves atkritumu apsaimniekošanu, pārvaldišanas darbību administrešanu un citu pakalpojumu organizēšanu šo dzīvojamu māju iedzīvotājiem.

Sabiedrība ir apgrozījuma līderis visā nekustamo īpašumu nozarē un lielākais dzīvojamu māju pārvaldišanas uzņēmums ne tikai Latvijā, bet arī Baltijā. Aizvadītajā finanšu gadā Sabiedrības pārvaldišanā bija 4420 dzīvojamās mājas ar kopējo platību 8.2 milj. m², no tām 950 dzīvojamās mājas ir būvētas laika periodā no 1700. -1918. gadam. Sabiedrība sniedz dzīvojamu māju pārvaldišanas pakalpojumu 166 tūkstošiem klientu, kuru dzīvokļos savu dzīvesvietu deklarējušas teju 0.5 milj. iedzīvotāju. Aizvadītajā finanšu gadā Sabiedrībā bija nodarbināti vidēji 2 775 darbinieki. Sabiedrība ierindojas arī 10 lielāko Latvijas darba devēju skaitā.

Dzīvojamu māju pārvaldišanas pakalpojuma jomā Sabiedrība aktīvi sadarbojas ar valsts un pašvaldību institūcijām, namu pārvaldītāju asociācijām un komersantiem. Sabiedrība ir Latvijas Namu pārvaldītāju un apsaimniekotāju asociācijas (LNPA) biedre. Sabiedrības valde un darbinieki tiek aicināti piedalīties valsts un pašvaldības iestāžu izveidotajās darba grupās, Saeimas komisiju un apakškomisiju sēdēs, sniedzot priekšlikumus likumprojektiem, saistošo noteikumu grozījumiem un cita normatīvā regulējuma izmaiņām. Pārstāvot dzīvojamu māju pārvaldītājus un paužot to vienotu nostāju un viedokli, Sabiedrība ir iniciējusi un turpina aktīvi piedalīties organizētajās konferencēs un lietišķajās diskusijās par dzīvojamu māju pārvaldišanas problēmām un ar to saistīto normatīvo aktu izstrādi vai pilnveidošanu.

Saimnieciskā darbība

2016. gads Sabiedrībai ir bijis sekmīgs, pateicoties veiksmīgai Sabiedrības darbības stratēģijai, kas tiek virzīta uz efektivitātes paaugstināšanu, kā arī virknei kompleksu organizatorisku risinājumu īstenošanai.

2016. gadā Sabiedrības neto apgrozījums bija 58.98 milj. euro, kas, salīdzinot ar iepriekšējo finanšu gadu, palielinājies par 3.22 milj. euro. Sabiedrības aktīvi bija 85.46 milj. euro, tai skaitā ilgtermiņa ieguldījumi 6.23 milj. euro (7.3 %), apgrozāmie līdzekļi 79.23 milj. euro (92.7 %). Debitoru parāds finanšu gada noslēgumā bija 32.05 milj. euro, jeb 37.5 % no aktīvu vērtības. Saistību īpatsvars bija 84 % no bilances kopsummas jeb 71.8 milj. euro, no tām īstermiņa saistības – 48.81 milj. euro, jeb 57.1% no pasīvu vērtības. Uz pārskata sastādīšanas dienu Sabiedrības pašu kapitāls bija 13.11 milj. euro, jeb 15.3% no bilances kopsummas. Pārskata gada tīrā peļņa bija 0.51 milj. euro.

Izmaksu monitorings

Sabiedrība paaugstina pakalpojumu kvalitāti, lai celtu klientu apmierinātības līmeni, saglabājot konkurentsphējīgu pārvaldišanas maksu. Neskatoties uz valstī pastāvošo inflāciju, minimālās darba algas pieaugumu un citiem faktoriem, Sabiedrība ir spējusi nodrošināt pārvaldišanas maksas saglabāšanu iepriekšējo gadu līmenī. Vidējā pārvaldišanas un apsaimniekošanas maksa (bez uzkrājuma veidošanas remonta darbiem) 2014. gadā bija 0.4665 EUR/m², 2015. gadā – 0.4645 EUR/m², 2016. gadā – 0.4641 EUR/m².

Centralizēta iepirkumu veikšana un līgumu izpildes pārraudzība veicinājusi kopējo resursu ietaupījumu, jo ir nepieciešams mazāks darbinieku skaits gan iepirkuma procedūru organizēšanai, gan līgumu izpildes pārraudzībai. Tādējādi tiek gūts ekonomisks ieguvums no administratīvo resursu lietderīgākas izmantošanas un ekonomiski izdevīgāku preču un pakalpojumu iegādes nosacījumiem.

Vadības ziņojums (turpinājums)

Uzlabojot Sabiedrības dzīvojamā māju pārvaldīšanas darba organizāciju, tika izstrādāta un ieviesta jauna darba samaksas sistēma ar mērķi, uzlabot Sabiedrības sniegtā pakalpojumu kvalitāti, pastiprināt darbinieku atbildību un aktīvu iesaistīšanos pakalpojumu izpildē, efektīvāk un mērķtiecīgāk plānojot Sabiedrības finanšu resursus. Līdzekļu ekonomija gūta, pakāpeniski aizstājot darbiniekiem laika darba samaksu ar akorda darba samaksu atbilstoši paveiktā darba apjomam un kvalitātei.

Kvalitatīvākai un efektīvākai kāpņu telpu uzkopšanai 2015. gadā tika uzsākts un 2016. gadā veiksmīgi turpināts profesionālo uzkopšanas vienību modeļa ieviešanas projekts. Jaunā uzkopšanas modeļa ieviešana lāvusi būtiski uzlabot uzkopšanas kvalitāti un vienlaikus samazināt pakalpojuma izmaksas. Profesionālo uzkopšanas vienību darbinieki ir kvalificēti speciālisti, kas darbā izmanto profesionālas tehniskās palīgierīces, piemēram, putekļu sūcējus, tvaika ģeneratorus, kā arī prasmīgi izmanto ekoloģiskus mazgāšanas līdzekļus, nodrošinot grafiti zīmējumu un uzrakstu notīrišanu no kāpņu telpu un dzīvojamā māju sienām. 2016. gadā projekts tika īstenots 260 lielākajās dzīvojamās mājās.

Sabiedrība pastāvīgi rod arī citas iespējas optimizēt izdevumus, piemēram, 2016. gadā, efektīvāk un lietderīgāk izmantojot pārējās Sabiedrības rīcībā esošās telpas, tika samazināts nomāto telpu skaits par 6 adresēm ar kopējo platību 1 047 m² un piekrītošo zemes platību 1 588 m².

Dzīvojamā māju remonti un uzkrājumu fondi

Ņemot vērā to, ka Rīgas pilsētas dzīvojamo fondu lielākoties veido pagājušā gadsimtā 60. - 90. gados būvētās sērijveida dzīvojamās mājas, mājokļu kvalitātes uzlabošanai jāpievērš pastiprināta uzmanība. Lielākai daļai no Sabiedrības pārvaldīšanā esošajām dzīvojamām mājām ir nepieciešama to siltumizturības paaugstināšana, iekšējo inženierkomunikāciju sistēmu nomaiņa un arhitektoniski estētiskā izskata uzlabošana.

Viens no Sabiedrības prioritārajiem darbības mērķiem ir nodrošināt pārvaldīšanā esošo dzīvojamā māju tehnisko uzlabošanu un energoefektivitātes pasākumu īstenošanu. Sabiedrība veic dažāda veida remontdarbus gan pašu spēkiem, gan veicot iepirkuma procedūras, piesaistot ārpakalpojumu. Kopējais veikto remontdarbu apjoms katru gadu pieauga: 2014. gadā 1 810 objektos par kopējo summu 4.73 milj. euro, 2015. gadā 2 295 objektos par kopējo summu 11.34 milj. euro. 2016. gadā 2 578 objekti par kopējo summu 17.27 milj. euro, tajā skaitā:

✓ koplietošanas telpu logu nomaiņa	3 136 tūkst. euro;
✓ ūdensvada un kanalizācijas remonti	2 657 tūkst. euro;
✓ jumtu remonti	2 374 tūkst. euro;
✓ siltumapgādes sistēmu remonti	2 292 tūkst. euro;
✓ kāpņu telpu kosmētiskie remonti	1 246 tūkst. euro;
✓ elektroapgādes sistēmu remonti	1 076 tūkst. euro;
✓ liftu remonti	1 074 tūkst. euro;
✓ ēku konstruktīvo elementu remonti (kā, piemēram, pasta kastes, ieejas mezgli, balkoni u.c.)	772 tūkst. euro;
✓ koplietošanas telpu durvju nomaiņa	470 tūkst. euro;
✓ dzīvojamo māju apmaļu un drenāžas sistēmas remonts	411 tūkst. euro;
✓ pārsegumu remonti	392 tūkst. euro;
✓ dūmvadu, skursteņu un ventilācijas šahtu remonti	355 tūkst. euro;
✓ ugunsdrošības sistēmu apsekošana, uzturēšana un darbības tehniskā pārbaude	103 tūkst. euro;
✓ bēniņu vai pagrabu siltināšanas darbi	379 tūkst. euro;
✓ gala sienu siltināšanas un šuvju hermetizācijas darbi	109 tūkst. euro;
✓ lietus ūdeņu noteksistēmas remonti	107 tūkst. euro;
✓ pārējie remonti	319 tūkst. euro.

Vadības ziņojums (turpinājums)

levērojamais pieaugums skaidrojams ar remontdarbu plānošanas un organizēšanas procesa pilnveidošanu un kontroles mehānisma ieviešanu, kā arī ar dzīvokļu īpašnieku plašāku informētību par remontdarbu veikšanas nepieciešamību un iespējām.

Lai dzīvojamām mājām, kurām finanšu līdzekļu uzkrājums veicamajiem remonta darbiem ir nepietiekams, varētu veikt nepieciešamos remonta darbus, Sabiedrība turpina nodrošināt remontdarbu finansēšanu ar atmaksas termiņu līdz pieciem gadiem. Līdz 2016. gada beigām Sabiedrība ir nodrošinājusi remontdarbu veikšanu nepietiekamu uzkrājumu gadījumā 2.11 milj. euro apjomā. Dzīvojamo māju skaits, kurās veikti remontdarbi, izvēloties šādu modeli: 2014. gadā – 26, 2015. gadā – 17, 2016. gadā – 37.

Viena no Sabiedrības prioritātēm ir pārvaldīšanā esošo dzīvojamo māju atjaunošana, piesaistot ārējo finansējumu, kas ir būtisks nosacījums klientu dzīves kvalitātes paaugstināšanai. Piesaistot Eiropas Reģionālās Attīstības Fonda (turpmāk – ERAF) līdzfinansējumu, 2014. gadā un 2015. gadā tika realizēti 5 dzīvojamo māju atjaunošanas un energoefektivitātes uzaarlošanas projekti. Ar Ministru kabineta 2016. gada 15. marta noteikumiem Nr. 160 "Darbības programmas "izaugsme un nodarbinātība" 4.2.1. specifiskā atbalsta mērķa "Veicināt energoefektivitātes paaugstināšanu valsts un dzīvojamās ēkās", 4.2.1.1. specifiskā atbalsta mērķa pasākuma "Veicināt energoefektivitātes paaugstināšanu dzīvojamās ēkās" īstenošanas noteikumi" tika apstiprināti dzīvojamo māju jaunās atjaunošanas programmas nosacījumi, līdz ar to projektu īstenošanai Sabiedrība veica iepriekšējās dzīvojamo māju siltināšanas programmas ietvaros sagatavotās tehniskās dokumentācijas aktualizēšanu. 2016. gadā 14 dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku kopības pienēma lēmumus par dalību jaunajā dzīvojamo māju atjaunošanas programmā. Šo projektu provizoriskās kopējās izmaksas ir 3.1 milj. euro, t.sk. 966 tūkst. euro ERAF finansējums un 2.1 milj. euro kredītiestāžu aizņēmums. 2016. gada beigās organizētas aptaujas un pasūtīta tehniskā dokumentācija vēl 5 dzīvojamām mājām. Šo projektu provizoriskās kopējās izmaksas ir 2 milj. euro, t.sk. 604 tūkst. euro ERAF finansējums, 1.4 milj. euro kredītiestāžu aizdevums. Kopumā jaunajai dzīvojamo māju atjaunošanas programmai pieteikumus gatavo 19 dzīvojamām mājām.

Lai veicinātu energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu īstenošanu dzīvojamās mājās, 2016. gadā ar Rīgas pilsētas pašvaldības līdzfinansējumu 80% apmērā tika sagatavoti 38 energoaudita pārskati. Papildus Rīgas pašvaldības aģentūrā "Rīgas enerģētikas aģentūra" 2016. gadā tika iesniegti vēl 45 pieteikumi pašvaldības līdzfinansēto energoauditu izstrādei.

Nemot vērā dzīvokļu īpašnieku pastiprināto interesi par dzīvojamo māju atjaunošanas iespējām, piesaistot Eiropas Savienības struktūrfondu līdzfinansējumu, Sabiedrība turpina iesāktās "Informatīvās dienas". Informatīvo pasākumu galvenais mērķis ir sniegt papildu informāciju klientiem par dzīvojamo māju siltināšanas nosacījumiem, Eiropas Savienības struktūrfondu līdzfinansējumu atbilstoši apstiprinātās programmas nosacījumiem un siltumenerģijas ietaupījumu, kā arī veicināt Rīgas pilsētas iedzīvotāju interesi par mājokļa siltināšanu. Aicinot dzīvokļu īpašniekus uz atvērto durvju dienām, Sabiedrība piedāvā vairāk informācijas par dzīvojamās mājas siltumnoturības paaugstināšanas procesiem, ieguvumiem, kā arī par faktisko siltumenerģijas ietaupījuma rezultātu pēc mājas siltināšanas projekta īstenošanas.

Vides aizsardzības un estētiskas pilsētvides veidošanas aktivitātes

Sabiedrības darbība balstās uz efektīvas saimniekošanas pamatprincipiem, tai skaitā realizējot videi draudzīgus projektus.

Lai samazinātu sadzīves atkritumu apjomu, kā arī samazinātu izmaksas par sadzīves atkritumu izvešanu, veicinot atkritumu šķirošanu, 2016. gadā īstenots pilotprojekts "Atkritumu šķirošanas paraugmāja", kura ietvaros dzīvojamās mājas iedzīvotāji uzsāka atkritumu šķirošanu.

Vadības ziņojums (turpinājums)

2016. gadā Sabiedrībā izveidota Dārznieku vienība, kas nodrošina apstādījumu kopšanu dzīvojamā māju teritorijās. Dārznieku vienībā strādā profesionāli dārznieki ar atbilstošu izglītību un profesionālu aprīkojumu. 2016. gadā veikta 111 lielāko dzīvojamā māju teritoriju un apstādījumu apsekošana, apkopoti nepieciešamie dati darbu apjomu noteikšanai un darbu plānveida procesa izstrādei. Līdz 2016. gada decembrim, pamatojoties uz dzīvojamā māju pilnvaroto personu pieteikumiem, veikti apstādījumu sakopšanas darbi 35 lielāko dzīvojamā māju teritorijās.

Teritoriju labiekārtošanai Spodrības mēneša ietvaros tiek organizētas arī Sabiedrības valdes un darbinieku talkas. Līdz šim ir sakoptas Bābelīša ezera, Dambjpurva ezera un Āgenskalna priežu apkārtnes. Ik gadu tiek paveikts apjomīgs darbs, savākti atkritumi ezeru krastos un tuvējos mežos, kā arī sagrabtas koku lapas. Papildus tiek veikti arī dzīvojamā māju pagalmu labiekārtošanas darbi, stādot puķes, kokus, dekoratīvos krūmus, uzstādot soliņus dzīvojamā māju pagalmos, izveidojot puķu dobes, nošrot graffiti zīmējumus un uzrakstus.

Samērojot finansiālās iespējas ar vajadzībām darbības nodrošināšanai, Sabiedrība turpina atjaunot autoparku, iegādājoties energoefektīvus un videi draudzīgākiem standartiem atbilstošākus transportlīdzekļus, sāmazinot ne tikai to radīto piesārņojumu videi, bet arī transportlīdzekļu lietošanas izmaksas. 31% Sabiedrības autoparka transportlīdzekļi atbilst EURO 5 izmešu klasei un 25% - EURO 6 izmešu klasei. Sabiedrība izmanto arī ar Klimata pārmaiņu finanšu instrumenta atbalstu 2014. gadā iegādātos divus elektromobiļus.

Citi Sabiedrības sniegtie pakalpojumi

Sabiedrība, papildus dzīvojamā māju pārvaldīšanas obligāti veicamām darbībām, sniedz maksas pakalpojumus, tostarp sanitārtehniskie pakalpojumi, namdara celtnieka, elektriķa pakalpojumi, asenizācijas pakalpojumi, transportlīdzekļa novietošanas atlauju izsniegšanas pakalpojumi, kāpņu telpu remonts.

Kopš 2015. gada dzīvokļu īpašniekiem tiek piedāvāta iespēja pieteikt kāpņu telpu remontdarbus arī gadījumā, ja darbu veikšanai nav izveidots uzkrājums. Jaunais maksas pakalpojums ļauj iedzīvotājiem veikt atsevišķu kāpņu telpu remontu, negaidot, kamēr tiks izveidots finanšu līdzekļu uzkrājums šo darbu veikšanai. Pēc dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma saņemšanas, Sabiedrība veic remontu, savukārt maksa par paveiktajiem remontdarbiem tiek sadalīta uz termiņu līdz pat 36 mēnešiem un nākamajos mēnešos ikmēneša rēķinos tiek iekļautas tikai izremontētās kāpņu telpas izmaksas. Kopumā 2016. gadā veikts 12 kāpņu telpu kosmētiskais remonts par kopējo summu 66 tūkst. euro.

Ārējās komunikācijas pilnveidošanas pasākumi informācijas apmaiņai ar klientu

Sekmējot Sabiedrības un dzīvokļu īpašnieku sadarbību un nodrošinot ilgtermiņa pozitīvas savstarpējās attiecības kā veiksmīgas saimnieciskās darbības garantu, klientu vēlmju uzklausīšanal, klientu informēšanai un dokumentu apmaiņai klātienē, Sabiedrība nodrošina klātienes saziņu 10 klientu apkalpošanas centros. Klientu ērtībām esošajos klientu apkalpošanas centros ar lielāko klientu plūsmu ieviesti automātiskie klientu plūsmas regulētāji, tādējādi sāmazinot gaidīšanas laiku rindā.

Sabiedrība regulāri pilnveido un attīsta bezmaksas klientu pašapkalpošanās vortālu www.e-parvaldnieks.lv, lai saviem klientiem bez papildus maksas sniegtu plašu elektronisko pakalpojumu klāstu un nodrošinātu iespēju taupīt laiku, kas nepieciešams pārvaldīšanas jautājumu risināšanai. Sabiedrības mājas lapā www.rnp.parvaldnieks.lv 2016. gadā izveidota vietne jaunai rakstu sērijai par dzīvojamās mājas paveiktajiem remontdarbiem, kas ilustrē remontdarbus pirms un pēc to veikšanas, kā arī informē klientus par iespēju un kārtību, kā tiek nodrošināta plānveida remontdarbu izpilde. Vortālā www.e-parvaldnieks.lv ir paplašināti autorizācijas veidi un klientiem ir iespēja autorizēties, izmantojot ne tikai internetbanku pakalpojumus, bet arī izmantojot eID sistēmu (e-paraksts). Autorizētiem vortāla www.e-parvaldnieks.lv lietotājiem - identificētiem dzīvokļu īpašniekiem - vortālā ir iespēja izmantot vairāk sadaļu, piemēram, pieejami dati par dzīvojamā māju, tajā skaitā mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tāmes un ikgadējie faktisko ienēmumu un izdevumu pārskati.

Vadības ziņojums (turpinājums)

Pēc klienta vēlmes iespējams sazināties ar Sabiedrību arī, izmantojot sociālos tīklus. Sabiedrība ir izveidojusi lietotāju kontus dažādos sociālajos tīklos: www.facebook.com, www.twitter.com, kā arī www.draugiem.lv. Sociālajos tīklos tiek publicēta aktuālā informācija, kā arī sniegtas atbildes uz iesūtītajiem vai publicētajiem jautājumiem un komentāriem.

Sabiedrības izglītošana dzīvojamo māju pārvaldīšanas jautājumos

Veicinot efektīvāku dzīvojamo māju pārvaldīšanu un informācijas apmaiņu starp Sabiedrību un dzīvokļu īpašniekiem, sadarbībā ar Rīgas pilsētas pašvaldību Sabiedrība organizē dzīvojamo māju pilnvaroto personu apmācības, nodrošinot bezmaksas apmācību kursus un regulāras individuālas konsultācijas. No 2015. gada jūlija, kad tika organizētas pirmās apmācības, mācību kursus noklausījies un saņēmis apliecību 501 interesents.

Jauna kvalificēta darbaspēka piesaiste attīstības garantam

Sabiedrība organizē studentu un praktikantu piesaisti, piedaloties Ēnu dienās un Latvijas augstskolu organizētajās Karjeras dienās ar mērķi piesaistīt jaunus talantus un kvalificētus speciālistus, kuri spēj un vēlas piedāvāt inovatīvas idejas darba procesu uzlabošanai. 2015. gadā praksē tika piesaistīti 20 praktikanti, savukārt 2016. gadā jau 47 praktikanti. Jaunie speciālisti vēlas gūt gan praktisko darba pieredzi, gan arī turpināt darbu Sabiedrībā.

Risku vadība

Sabiedrības darbība ir pakļauta vairākiem riskiem, ieskaitot likviditātes risku, kredītrisku, valūtas un procentu likmju svārstību risku. Sabiedrības būtiskākie riski ir saistīti ar ekonomisko situāciju valstī un iedzīvotāju maksātspēju. Finanšu pārvaldība Sabiedrībā tiek veikta centralizēti. Sabiedrības likviditāte pilnībā nodrošina savlaicīgu visu īstermiņa saistību izpildi. 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 (pirceļu 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 termiņos.

Paredzamie notikumi, kas varētu ietekmēt Sabiedrības darbību nākotnē

Sabiedrības nākamā pārskata perioda finansiālā darbība atspoguļota Sabiedrības 2017. gada budžetā, kas 2016. gada 27. decembrī apstiprināts Sabiedrības ārkārtas daīlbnieku sapulcē. Sabiedrības finanšu un saimnieciskās darbības vīzija atspoguļota SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" vidējā termiņa darbības stratēģijā 2015. -2018. gadam.

Sabiedrība turpinās īstenot atbildīgu, uz ilgtspējīgu attīstību vērstu darbības stratēģiju. Turpmāko plānoto strukturālo izmaiņu īstenošana ļaus sniegt pakalpojumus vēl efektīvāk un nodrošinās klientu apmierinātības pieaugumu. Sabiedrības valde prognozē, ka pārdomātu un mērķtiecīgi vadītu aktivitāšu rezultātā, kas balstītas uz labas pārvaldības prakses piemēriem, Sabiedrības sniegto pakalpojumu apjomī turpinās pieaugt.

Sabiedrības valdes ieskatā, uzlabojot Sabiedrības darbības efektivitāti, mainot biznesa procesus un ieviešot jaunus pakalpojumu veidus un inovatīvus risinājumus dzīvojamo māju pārvaldīšanas jomā, Sabiedrība nodrošinās pakalpojumu kvalitātes paaugstināšanu, ieņēmumu palielināšanu un izmaksu samazinājumu arī nākamajos periodos.

Vadības ziņojums (turpinājums)

Notikumi pēc pārskata gada beigām

Pamatojoties uz Rīgas domes 2017. gada 11. aprīļa lēmumu Nr. 5085 "Par Rīgas pilsētas pašvaldības nekustamā īpašuma ieguldīšanu SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" pamatkapitālā", 2017. gadā Sabiedrības pamatkapitālā tiks ieguldīts Rīgas pilsētas pašvaldības nekustamais īpašums Aleksandra Čaka ielā 42, Rīgā.

Laika periodā kopš pārskata gada pēdējās dienas līdz šī ziņojuma parakstīšanai nav bijuši nekādi citi ievērojami notikumi, kas būtiski ietekmētu Sabiedrības finansiālo stāvokli 2016. 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 atbilstoši Sabiedrības stratēģijā noteiktajiem mērķiem.

SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" valde:

Ivo Lecis
Valdes priekšsēdētājs

Inga Bulgarina
Valdes locekle

Ineta Zalāne
Valdes locekle

Rīgā, 2017. gada 18. aprīlī

2016. gada pārskats apstiprināts Sabiedrības dalībnieku sapulcē 2017. gada 31. maijā.

Dalībnieku sapulces vadītājs

Finanšu pārskati***Peļņas vai zaudējumu aprēķins par 2016. gadu***

(klasificēts pēc izdevumu funkcijas)

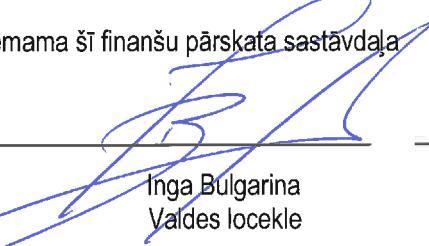
	Piezīmes	2016 EUR	2015 EUR
Neto apgrozījums	1	58 975 099	55 750 726
no citiem pamatdarbības veidiem		58 975 099	55 750 726
Sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas	2	(51 751 893)	(49 085 307)
Bruto peļņa		7 223 206	6 665 419
Pārdošanas izdevumi	3	(416 959)	(414 433)
Administrācijas izmaksas	4	(5 046 429)	(4 789 305)
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	5	1 293 334	1 294 314
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	6	(3 397 529)	(3 439 806)
Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi	7	1 536 934	1 698 677
no citām personām un sabiedrībām		1 536 934	1 698 677
Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas	8	(16 070)	(13 971)
no citām personām un sabiedrībām		(16 070)	(13 971)
Peļņa pirms nodokļiem		1 176 487	1 000 895
Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata gadu	9(a)	(731 540)	(716 503)
Peļņa pēc uzņēmumu ienākuma nodokļa aprēķināšanas		444 947	284 392
ieņēmumi no atliktā nodokļa aktīvu atlikumu izmaiņām	9(c)	60 487	331 715
Pārskata gada peļņa		505 434	616 107

* Skatīt pielikuma 39. piezīmi.

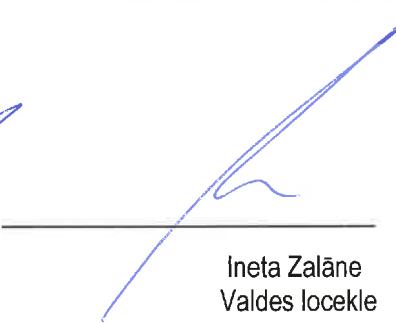
Pielikums no 15. līdz 41. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa



Ivo Lecis
Valdes priekšsēdētājs



Inga Bulgarina
Valdes locekle



Ineta Zalāne
Valdes locekle

Finanšu pārskatu sagatavoja:



Anita Zeikmane
Finanšu pārvaldes Grāmatvedības nodaļas vadītāja

Rīgā, 2017. gada 28. aprīlī

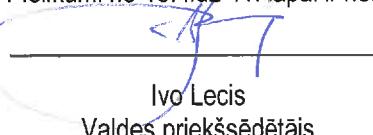
Bilance

2016. gada 31. decembrī

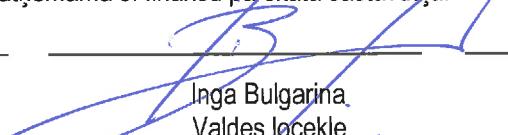
Aktīvs	Piezīmes	31.12.2016. EUR	31.12.2015. EUR Pārklasificēts*
Ilgtermiņa ieguldījumi			
Nemateriālie ieguldījumi			
Licences		47 182	191 107
Avansa maksājumi par nemateriālajiem ieguldījumiem		1 875 254	1 630 462
Nemateriālie ieguldījumi kopā:	11	1 922 436	1 821 569
Pamatlīdzekļi			
Zemes gabali, ēkas un inženierbūves		2 858 499	2 915 820
Ilgtermiņa ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos		78 363	91 245
Pārējie pamatlīdzekļi		755 370	529 564
Pamatlīdzekļu izveidošana un nepabeigto celtniecības objektu izmaksas		65 315	31 278
Pamatlīdzekļi kopā:	12	3 757 547	3 567 907
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi			
Atlikta nodokļa aktīvi	9(b)	258 127	197 640
Pārējie aizdevumi un citi ilgtermiņa debitori	13	289 264	753 278
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi kopā:		547 391	950 918
Ilgtermiņa ieguldījumi kopā:		6 227 374	6 340 394
Apgrozāmie līdzekļi			
Krājumi			
Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli		598 258	638 232
Krājumi un ilgtermiņa ieguldījumi atsavināšanai		79 745	80 074
Avansa maksājumi par krājumiem		7 032	4 838
Krājumi kopā:	14	685 035	723 144
Debitori			
Pircēju un pasūtītāju parādi	15	17 946 039	19 817 155
Radniecīgo sabiedrību parādi	16	1 086 143	980 897
Uzkrātie ieņēmumi	17	11 825 304	12 174 827
Citi debitori	18	581 289	536 904
Pārmaksātais uzņēmumu ienākuma nodoklis	19	-	216 981
Nākamo periodu izmaksas	20	613 321	704 570
Debitori kopā:		32 052 096	34 431 334
Nauda un tās ekvivalenti			
Apgrozāmie līdzekļi kopā:	21	46 496 089	39 009 148
Aktīvu kopsumma		79 233 220	74 163 626
		85 460 594	80 504 020

* Skatīt pielikuma 39. piezīmi.

Pielikumi no 15. līdz 41. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa.



Ivo Lecis
Valdes priekšsēdētājs



Inga Bulgarina
Valdes locekle



Anita Zeikmane
Finanšu pārvaldes Grāmatvedības vadītāja

Finanšu pārskatu sagatavoja:

Rīgā, 2017. gada 28. aprīlē

Finanšu pārvaldes Grāmatvedības nodajas vadītāja

Bilance (turpinājums)

2016. gada 31. decembris

Pasīvs	Piezīmes	31.12.2016. EUR	31.12.2015. EUR
		Pārklasificēts*	
Pašu kapitāls			
Daļu kapitāls (pamatkapitāls)	22	4 136 944	4 136 944
Pārējās rezerves	23	5 485 655	5 485 655
Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa		2 986 511	2 370 404
Pārskata gada peļņa		505 434	616 107
Pašu kapitāls kopā:		13 114 544	12 609 110
Uzkrājumi			
Citi uzkrājumi	24	542 468	250 718
Uzkrājumi kopā:		542 468	250 718
Kreditori			
Ilgtermiņa kreditori			
Nākamo periodu ieņēmumi	25	22 619 252	18 878 111
Aizņēmumi no kredītiestādēm	26	303 275	480 576
Citi aizņēmumi	27	66 337	-
Parādi radniecīgām sabiedrībām	29	-	4 831
Ilgtermiņa kreditori kopā:		22 988 864	19 363 518
Īstermiņa kreditori			
Citi aizņēmumi	27	21 208	9 515
Aizņēmumi no kredītiestādēm	26	25 521	19 624
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem	28	4 237 035	4 392 759
Parādi radniecīgām sabiedrībām	29	18 644 188	18 129 091
No pircējiem saņemtie avansi	30	878 419	813 162
Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	31	2 093 047	1 114 806
Pārējie kreditori	32	1 383 791	1 443 018
Nākamo periodu ieņēmumi	25	18 341 606	19 258 095
Uzkrātās saistības	33	3 189 903	3 100 604
Īstermiņa kreditori kopā:		48 814 718	48 280 674
Kreditori kopā:		71 803 582	67 644 192
Pasīvu kopsumma		85 460 594	80 504 020

*Skaiti pielikuma 39. piezīmi.

Pielikums no 15. līdz 41. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdala.



Ivo Lecis
Valdes priekšsēdētājs



Inga Bulgarina
Valdes locekle



Ineta Zalāne
Valdes locekle

Finanšu pārskatu sagatavoja:



Anita Zeikmane
Finanšu pārvaldes Grāmatvedības nodajās vadītāja
Rīgā, 2017. gada 28. aprīlī

Pašu kapitāla izmaiņu pārskats

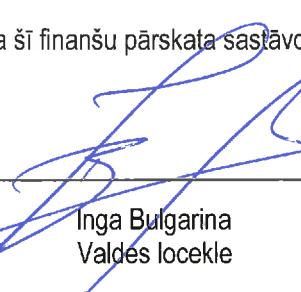
Par 2016. gadu

	Dajū kapitāls EUR	Pārējās rezerves EUR	Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa EUR	Pārskata gada nesadalītā peļņa EUR	Kopā EUR
2014. gada 31. decembrī	2 702 944	5 485 655	1 812 664	557 740	10 559 003
Pamatkapitāla palielināšana	1 434 000	-	-	-	1 434 000
Peļņas pārklasificēšana	-	-	557 740	(557 740)	-
Pārskata gada peļņa	-	-	-	616 107	616 107
2015. gada 31. decembrī	4 136 944	5 485 655	2 370 404	616 107	12 609 110
Peļņas pārklasificēšana	-	-	616 107	(616 107)	-
Pārskata gada peļņa	-	-	-	505 434	505 434
2016. gada 31. decembrī	4 136 944	5 485 655	2 986 511	505 434	13 114 544

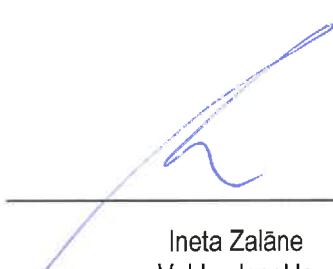
Pielikums no 15. līdz 41. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa.



Ivo Lecis
Valdes priekšsēdētājs



Inga Bulgarina
Valdes locekle



Ineta Zalāne
Valdes locekle

Finanšu pārskatu sagatavoja:



Anita Zeikmane
Finanšu pārvaldes Grāmatvedības nodalas vadītāja

Rīgā, 2017. gada 28. aprīlē

Naudas plūsmas pārskats par 2016. gadu
 (sagatavots, izmantojot tiešo metodi)

	2016 EUR	2015 EUR	Pārklasificēts*
I. Pamatdarbības naudas plūsma			
Ieņēmumi no preču pārdošanas un pakalpojumu sniegšanas	176 165 749	184 067 484	
Maksājumi piegādātājiem, darbiniekiem, pārējiem pamatdarbības izdevumiem	(166 225 740)	(171 639 484)	
Pārējie pamatdarbības izdevumi vai izdevumi	(932 587)	(675 192)	
Bruto pamatdarbības naudas plūsma	9 007 422	11 752 808	
Izdevumi procentu maksājumiem	(16 070)	(13 971)	
Izdevumi uzņēmumu ienākuma nodokļa maksājumiem	(501 570)	(1 015 613)	
Pamatdarbības neto naudas plūsma	8 489 782	10 723 224	
II. Ieguldīšanas darbības naudas plūsma			
Pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu iegāde	(828 861)	(827 674)	
Ieņēmumi no pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu pārdošanas	11 405	-	
Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma	(817 456)	(827 674)	
III. Finansēšanas darbības naudas plūsma			
Saņemtie aizņēmumi	-	498 285	
Izdevumi aizņēmumu atmaksāšanai	(171 404)	(140 786)	
Izdevumi nomāta pamatlīdzekļa izpirkumam	(13 520)	(44 110)	
Finansēšanas darbības neto naudas plūsma	(184 924)	313 389	
IV. Ārvalstu valūtu kuru svārstību rezultāts	(461)	1 102	
V. Naudas un tās ekvivalentu neto pieaugums vai samazinājums	7 486 941	10 210 041	
VI. Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada sākumā	39 009 148	28 799 107	
VII. Nauda un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada beigās	46 496 089	39 009 148	

*Skatīt pielikuma 39. piezīmi.

Pielikums no 15. līdz 41. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa.



Ivo Lecis
Valdes priekšsēdētājs

Inga Bulgarina
Valdes locekle

Indra Zalāne
Valdes locekle

Finanšu pārskatu sagatavoja:



Anita Zeikmahe
Finanšu pārvaldes Grāmatvedības nodalas vadītāja

Rīgā, 2017. gada 28. aprīlē

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. Vidējais Sabiedrības darbinieku skaits pārskata periodā ir 2 775.

Sabiedrība 2016. gada finanšu pārskatā iekļauj finanšu informāciju par gadu, kas beidzās 2016. gada 31. decembrī, un salīdzinošos rādītājus par gadu, kas beidzās 2015. 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 un konsolidēto gada pārskatu likumu, atbilstoši Ministru kabineta 2015. gada 22. decembra noteikumiem Nr. 775 "Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma piemērošanas noteikumi", izņemot posteni "Atliktā nodokļa saistības", kas ir atzīts un novērtēts atbilstoši Starptautiskā grāmatvedības standarta Nr. 12 "Ienākuma nodokļi" prasībām.

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, izmantojot klasifikāciju pēc izdevumu funkcijas. Naudas plūsmas pārskats sagatavots pēc tiešās metodes.

Lai uzlabotu sagatavotā peļņas vai zaudējuma aprēķina un bilances salīdzināmību, atsevišķi 2015. gada peļņas vai zaudējumu aprēķinu un bilances posteņi ir pārklasificēti.

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 sanemšanas vai izrakstīšanas datuma. Izmaksas saskapotas ar ieņēmumiem pārskata periodā;
- ✓ bilances aktīva un pasīva posteņu sastāvdājas 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, ķemot vērā to ekonomisko saturu un būtību, nevis tikai juridisko formu.

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

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 2016. gada 1. janvāra līdz 2016. 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 (turpmāk 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 izteiktī ārvalstu valūtā, tiek pārrēķināti euro pēc Eiropas Centrālās bankas publicētā euro atsauges kursa pārskata gada pēdējā darba dienā. Valūtu kursa starpības, kas rodas no norēķiniem valūtās vai, atspogulojot aktīvu un saistību posteņus, iietojot valūtas kursus, kuri atšķiras no sākotnēji darījumu uzskaitei izmantotajiem valūtas kursiem, tiek atzītas peļņas vai zaudējumu aprēķinā neto vērtībā.

	30.12.2016.	31.12.2015.
	EUR	EUR
1 DKK	0.13451	0.13400
1 CHF	0.93119	0.92293
1 USD	0.94868	0.91853
1 NOK	0.11006	0.10413
1 GBP	1.16798	1.36249

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. Jebkādu aplēšu izmaiņu ietekme tiek atspoguļota finanšu pārskatā to noteikšanas brīdī.

Tālāk tekstā ir uzskaitīti būtiskākie pieņēmumi un nozīmīgākās aplēses attiecībā uz nākotni, kā arī galvenie aplēšu nenoteiktības cēloni 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 novērtējusi debitoru atgūstamo vērtību un uzskata, ka būtiski papildu uzkrājumi 2016. gada 31. decembrī nav nepieciešami.

Uzkrājumi tiesvedībām

Sabiedrības vadība izvērtē uzkrājumu tiesvedībām vērtību un nepieciešamības gadījumā veido uzkrājumus. Sabiedrības vadība uzskata, ka izveidotie uzkrājumi tiesvedībām 2016. gada 31. decembrī ir pietiekami.

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 2016. gada 31. decembrī nav nepieciešami.

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)

2. Nozīmīgi grāmatvedības uzskaites principi (turpinājums)

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. Nemot vērā Sabiedrības plānotos saimnieciskas darbības apjomus un aktīvu iespējamo tirgus vērtību, Sabiedrības vadība uzskata, ka būtiskas pamatlīdzekļu vērtības korekcijas 2016. gada 31. decembrī nav nepieciešamas.

Izsniegto aizdevumu uzskaites vērtība

Sabiedrības vadība izvērtē izsniegto aizdevumus un novērtē to atgūstamību, nepieciešamības gadījumā veidojot uzkrājumus šaubīgiem aizdevumiem. Sabiedrības vadība ir novērtējusi izsniegto aizdevumus un uzskata, ka būtiski papildu uzkrājumi 2016. 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 ņēmējam visus riskus un atlīdzību, kas raksturīgi īpašumtiesībām uz aktīva objektu, tiek klasificēti kā finanšu nomas (līzinga) darījumi. Citi nomas darījumi tiek klasificēti kā operatīvā nomā.

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 atlikumu.

Ja Sabiedrība ir finanšu nomas ņēmējs un pamatlīdzekļi iegūti uz finanšu nomas nosacījumiem un pārņemti ar tiem saistītie riski un atlīdzību, 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 īsākajā 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 ņēmējs, 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 saņemšanas apliecinotie dokumenti noteiktajiem laika periodiem. Gadījumā, ja dokumentos tas nav noteikts, tad nemateriāliem ieguldījumiem ir noteiktas un piemērotas šādas nolietojuma normas:

	Lietderīgās lietošanas laiks gados	Nolietojuma norma gadā, %
Datoru programmas		
Vadības /uzskaites / lietvedības sistēmas	5	20
Datoru programmas, licences, koncesijas, patenti u. tml. programmas	3	33,33

Jā kādi notikumi vai apstākļu maina liecina, ka nemateriālo ieguldījumu bilances vērtība varētu būt neatgūstama, attiecīgo nemateriālo ieguldījumu vērtība tiek pārskatīta, lai noteiku 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 atziņas vērtība ir 285 EUR un vairāk par vienu vienību. Nekustamā īpašuma, datortehnikas un mākslas priekšmetu sākotnējā atziņas 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 izslēgti 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
Ceļu, kanalizācijas tīrāmās u.tml. iekārtas	3	33,33
Transportlīdzekļi	5	20
Datortehnika, datu uzkrāšanas iekārtas, 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 attiecīgumas izmaksas aktīvu sagatavošanai darba stāvoklim un nogādāšanai to atrašanās vietā atbilstoši to paredzētajai lietošanai. Tādās 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.

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)

2. Nozīmīgi grāmatvedības uzskaites principi (turpinājums)

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 nepabeigto 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 pabeigti un nodoti ekspluatācijā.

Iegādātie aktīvi vērtībā zem 285 EUR tiek iekļauti peļņas vai zaudējumu aprēķinā un/vai uzskaitīti kā mazvērtīgais inventārs.

Izmaksas, kas saistītas ar nomāta īpašuma uzlabojumiem, tiek kapitalizētas un atspogujotas pamatlīdzekļu sastāvā. Šo aktīvu nolietojums tiek aprēķināts īsākā no nomas līguma vai kalpošanas laika, izmantojot lineāro metodi.

2.11. Krājumu novērtēšana

Krājumi ir norādīti zemākajā no pašizmaksas vai neto pārdošanas vērtībās. 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.

2.12. Parādi par individuālajiem siltummezgliem

Parādos par individuālajiem siltummezgliem (prasības) tiek atspogujotas 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 atspogujotas kā saistības.

2.13. Pircēju un pasūtītāju parādi un citi debitori

Pircēju un pasūtītāju parādi tiek uzskaitīti un atspogujoti bilancē atbilstoši sākotnējai rēķinu summai, atskaitot nedrošiem parādiem izveidotos uzkrājumus. Uzkrājumi nedrošiem parādiem tiek aplēsti, kad pilnas parāda summas saņemšana vairs nav ticama. Lai izvērtētu parāda atgūstamību, tiek ņemta vērā visa Sabiedrībai pieejamā informācija.

Parādi tiek norakstīti, kad to atgūstamība uzskatāma par neiespējamu. Bezcerīgie parādi tiek norakstīti pārskata gada zaudējumos.

Uzkrājumi veidotī saskaņā ar Sabiedrībā noteiktajiem principiem uzkrājumu nedrošiem parādiem veidošanā, kur uzkrājumu apjomu nosaka modelis, nemot vērā dažādu parādnieku grupu parādu atmaksāšanas dinamikas vērtēšanas kritērijus, kuri regulāri tiek atjaunināti un atspoguļo aktuālākos notikumus parādnieku portfelī.

2.14. Nauda un tās ekvivalenti

Naudu un tās ekvivalentus veido nauda banku norēķinu kontos. Sabiedrība 2016. gadā nav izmantojusi kredītiesstāžu kreditlīniju vai overdraftu.

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)

2. Nozīmīgi grāmatvedības uzskaites principi (turpinājums)

2.15. Uzkrājumi

Uzkrājumi tiek atzīti, kad Sabiedrībai pastāv saistības (juridiskas, pamatotas) kāda pagātnes notikuma dēļ un 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.

2.16. Aizņēmumi

Aizņēmumi sākotnēji tiek atzīti to patiesajā vērtībā, atskaitot ar aizņēmumu saņemšanu saistītās izmaksas. Pēc sākotnējās atzīšanas visi aizņēmumi tiek atspoguļoti amortizētajā iegādes vērtībā. Starpība starp saņemto naudas līdzekļu summu un aizņēmuma dzēšanas vērtību tiek pakāpeniski atzīta peļņas vai zaudējumu aprēķinā aizņēmuma perioda laikā. Aizņēmumi tiek uzrādīti kā īstermiņa saistības, ja vien Sabiedrībai nav beznosacījuma tiesību, lai atlīktu saistību nokartošanu vismaz 12 mēnešus pēc bilances datuma.

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 atvajinājumu izmaksas tiek veidotas, lai precīzi atspoguļotu Sabiedrības saistības pret darbiniekiem par neizmantotajiem atvajinājumiem pārskata datumā.

Pārskata perioda beigās izveidotas uzkrātas saistības darbinieku neizmantotiem atvajinājumiem, kas aprēķināti saskaņā ar neizmantoto atvajinājuma dienu skaitu 2016. gada 31. decembrī un dienas vidējo izpelēju pārskata gada pēdējos sešos mēnešos, papildus aprēķinot darba devēja valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas. Aprēķināts tiek katras darbinieka konkrēti neizmantoto atvajinājuma dienu skaits un summa naudas izteiksmē.

2.18. Ieņēmumu un izdevumu 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:

Pakalpojumu sniegšana

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

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.

Soda un kavējuma naudas

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

Izdevumi tiek uzrādīti periodā, uz kuru tie attiecas, neatkarīgi no datuma, kad tiek veikts maksājums.

2.19. Nākamo periodu ieņēmumi

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 ieņēmumi. Atzīstot nākamo periodu ieņēmumus, pieņem, ka remontdarbi tiks veikti nākamajā pārskata gadā.

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)

2. Nozīmīgi grāmatvedības uzskaites principi (turpinājums)

Nākamo periodu ienēmumos tiek uzskaitīta saņemtā maksa no dzīvojamā 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 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 nodokļa, kas aprēķināts par pārskata periodu un atliktā nodokļa. Uzņēmumu ienākuma nodoklis tiek atzīts peļņas vai zaudējumu aprēķinā. Par pārskata periodu nodoklis ir aprēķināts, ievērojot likuma "Par uzņēmumu ienākuma nodokli" prasības, ar nodokli apliekamam ienākumam piemērojot likumā noteikto nodokļa likmi 15%.

Atliktais uzņēmumu ienākuma nodoklis 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 minētajā likumā noteikto nodokļa likmi - 15%. Minētās pagaidu starpības galvenokārt radušās no atšķirīgām pamatlīdzekļu nolietojuma normām, kas tiek pielietotas nodokļu un grāmatvedības uzskaitē, no uzkrājumiem neizmantotajiem atvaiņojumiem 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 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 dalībnieks, Sabiedrības valdes locekļi, viņu tuvi ģimenes locekļi un sabiedrības, kurās minētajām personām ir kontrole vai būtiska ietekme.

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)**3. Paskaidrojumi pie peļņas vai zaudējumu aprēķina****(1) Neto apgrozījums**

Apgrozījums ir gada laikā gūtie ienēmumi no Sabiedrības pamatdarbības – dzīvojamo māju pārvaldīšana. Visi ienēmumi ir gūti Latvijā.

Sākot ar 2016. gada 1. jūliju stājās spēkā Grozījumi pievienotās vērtības nodokļa likumā (pieņemti 2015. gada 30. novembrī), kā rezultātā pārvaldīšanas pakalpojumam piemērojams pievienotās vērtības nodoklis standartlikmes apmērā, kā arī piespiedu zemes nomas maksājumi tiek klasificēti kā starpniecības darījumi.

Līdz 2016. gada 30. jūnijam piespiedu zemes nomas un nekustamā īpašuma nodokļa (turpmāk – NīN) kompensācijas maksājumi grāmatvedībā tika uzrādīti Peļņas vai zaudējumu aprēķinā. Piemērojot Grāmatvedības politikas maiņu ar atpakaļejošu ietekmi, visi 2016. gada pārskata periodā veiktie zemes nomas un NīN kompensācijas maksājumi tika pārklassificēti kā starpniecības darījumi.

Lai 2016. gada un 2015. gada finanšu pārskatu dati būtu salīdzināmi, 2015. gada Peļņas un zaudējumu aprēķina ienēmumu un izmaksu posteņos korekcijas veiktas tādā apmērā, lai korekcijas neietekmētu rezultātu, tikai samazinātu ienēmumus un izmaksas un neto ietekme būtu nulle.

Veiktas korekcijas un paskaidrotas korekciju summas, kas attiecas uz pārskata gadu un iepriekšējiem pārskata gadiem, ciktāl tās iespējams noteikt, tajā skaitā korekcijas, kas attiecas uz peļņu pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa un uz uzņēmumu ienākuma nodokli.

Darbības veids	2016 EUR	2015 EUR
Ienēmumi no dzīvojamā fonda pārvaldīšanas*	57 729 731	54 357 048
Ienēmumi no neapdzīvojamā fonda pārvaldīšanas*	1 245 368	1 393 678
Kopā	58 975 099	55 750 726

* Veikta 2015. gada salīdzināmo rādītāju pārklassifikācija saistībā ar 2016. gada grāmatvedības politikas maiņu ar atpakaļejošu ietekmi, kā rezultātā piespiedu zemes nomas un NīN kompensācijas maksājumi ir klasificēti kā starpniecības darījumi. Lai 2016. gada un 2015. gada finanšu pārskatu dati būtu salīdzināmi 2015. gada ienēmumi un izdevumi koriģēti par 6 367 466 EUR, un neto ietekme ir 0 EUR. 2015. gada Peļņas vai zaudējumu aprēķina skaidrojuma (1) "Neto apgrozījums" pozīcija "Ienēmumi no dzīvojamā fonda pārvaldīšanas" samazināta par piespiedu zemes nomu un NīN kompensācijas maksājumiem par 6 044 501 EUR un pozīcija "Ienēmumi no neapdzīvojamā fonda pārvaldīšanas" par 322 965 EUR, kopā par 6 367 466 EUR. Skatīt arī 39. piezīmi.

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)**3. Paskaidrojumi pie peļņas vai zaudējumu aprēķina (turpinājums)****(2) Sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas**

	2016 EUR	2015 EUR
Personāla izmaksas	25 475 391	25 185 362
Kārtējie remontdarbi, avārijas remonta darbi, avārijas dienesta pakalpojumi	11 951 554	8 108 569
Sistēmu tehniskā apkope	5 303 018	5 550 807
Materiālu izmaksas un apgrozāmo līdzekļu vērtības norakstīšana****	2 573 247	2 406 208
Neatskaitāmais pievienotās vērtības nodokļa priekšnodoklis*	2 307 950	3 940 312
Mājas un piesaistītā zemesgabala sanitārā kopšana****	1 584 427	1 424 391
Parādu piedziņa, tiesas izdevumi un nodevas**	1 086 508	998 847
Degviela, rezerves daļas, autotransporta remontu un apdrošināšanas izmaksas	560 357	580 646
Sakaru pakalpojumu, rēķinu sagatavošanas un piestādīšanas izdevumi	239 968	272 335
Ražošanas telpu uzturēšana	222 111	233 454
Pamatlīdzekļu nolietojums	108 821	128 380
Namu uzturēšanas pakalpojumu izmaksas	61 586	56 210
Ražošanas telpu noma	58 351	57 558
Nekustamā īpašuma nodoklis par Sabiedrības īpašumā esošajām un ražošanas vajadzībām nomātajām telpām ***	30 718	32 661
ISM ilgtermiņa ieguldījumu norakstīšana	8 028	12 558
Zemes noma un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācija zemes īpašniekiem*	2 287	6 096
Dabas resursu nodoklis	709	823
Pārējās izmaksas	176 862	90 090
Kopā	51 751 893	49 085 307

* Veikta 2015. gada salīdzināmo rādītāju pārklasifikācija saistībā ar 2016. gada grāmatvedības politikas maiņu ar atpakaļejošu ietekmi, kā rezultātā piespiedu zemes nomas un NĪN kompensācijas maksājumi ir klasificēti kā starpniecības darījumi. Lai 2016. gada un 2015. gada finanšu pārskatu datī būtu salīdzināmi 2015. gada ienēmumi un izdevumi koriģēti par 6 367 466 EUR, un neto ietekme ir 0 EUR. 2015. gada Peļņas vai zaudējumu aprēķina skaidrojuma (2) "Sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas" pozīcija "Zemes noma un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācija zemes īpašniekiem" samazināta par piespiedu zemes nomu - 5 224 361 EUR, pozīcija "Neatskaitāmais pievienotās vērtības nodokļa priekšnodoklis" samazināta par 365 382 EUR un skaidrojuma (6) "Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas" pozīcija "Nekustamā īpašuma nodoklis" samazināta par 777 723 EUR, kopā par 6 367 466 EUR. Skatīt arī 39. piezīmi.

** Veikta salīdzināmo rādītāju pārklasifikācija. 2015. gada Peļņas vai zaudējumu aprēķina skaidrojuma (2) "Sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas" pozīcija "Parādu piedziņa, tiesas izdevumi un nodevas" palielināta par 299 128 EUR par parādu piedziņas izdevumiem un Peļņas vai zaudējumu aprēķina skaidrojuma (4) "Administrācijas izmaksas" pozīcija "Juridiskie pakalpojumi" samazināta par 299 128 EUR par parādu piedziņas izdevumiem. Skatīt arī 39. piezīmi.

*** Veikta 2015. gada salīdzināmo rādītāju pārklasifikācija. 2015. gada Peļņas vai zaudējumu aprēķinā pozīcija (10) "Pārējie nodokļi" samazināta par 21 543 EUR par nekustamā īpašuma nodokli , tajā skaitā 6 228 EUR izmaksas pārklasificētas uz Peļņas vai zaudējumu aprēķina skaidrojuma (2) "Sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas" pozīciju "Nekustamā īpašuma nodoklis par Sabiedrības īpašumā esošajām un ražošanas vajadzībām nomātajām telpām" un 15 315 EUR izmaksas pārklasificētas uz Peļņas vai zaudējumu aprēķina skaidrojuma (4) "Administrācijas izmaksas" pozīciju "Nekustamā īpašuma nodoklis par Sabiedrības īpašumā esošajām un ražošanas vajadzībām nomātajām telpām". Skatīt arī 39. piezīmi.

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

**** Veikta 2015. gada salīdzināmo rādītāju pārklasifikācija. 2015. gada Peļņas vai zaudējumu aprēķina skaidrojuma (2) "Sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas" pozīcija "Materiālu izmaksas un apgrozāmo līdzekļu vērtības norakstīšana" palielināta par 414 908 EUR un pozīcija "Mājas un piesaistītā zemesgabala sanitārā kopšana" samazināta par 414 908 EUR, par materiālu izmaksām. Skatīt arī 39. piezīmi.

(3) Pārdošanas izdevumi

	2016 EUR	2015 EUR
Vienotais zvanu centrs	384 008	400 680
Reklāmas izdevumi	32 951	13 753
Kopā	416 959	414 433

(4) Administrācijas izmaksas

	2016 EUR	2015 EUR
Personāla izmaksas	3 670 221	3 408 461
Pamatlīdzekļu nolietojums	511 045	524 556
Biroja izdevumi***	343 487	296 504
Administrācijas telpu uzturēšana un remonts**	211 326	218 590
Telpu noma	92 878	126 288
Nekustamā īpašuma nodoklis par Sabiedrības īpašumā esošajām un ražošanas vajadzībām nomātajām telpām**	40 021	50 927
Juridiskie pakalpojumi*	32 360	55 936
Izmaksas par vieglo autotransportu un transporta pakalpojumiem	28 180	37 727
Naudas apgrozījuma blakus izmaksas	21 690	7 939
Revīzijas izdevumi finanšu pārskatam	10 700	10 700
Komandējuma izdevumi	1 147	6 239
Pārejās administrācijas izmaksas	83 374	45 438
Kopā	5 046 429	4 789 305

* Veikta salīdzināmo rādītāju pārklasifikācija. 2015. gada Peļņas vai zaudējumu aprēķina skaidrojuma (2) "Sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas" pozīcija "Parādu piedziņa, tiesas izdevumi un nodevas" palielināta par 299 128 EUR par parādu piedziņas izdevumiem un Peļņas vai zaudējumu aprēķina skaidrojuma (4) "Administrācijas izmaksas" pozīcija "Juridiskie izdevumi" samazināta par 299 128 EUR par parādu piedziņas izdevumiem. Skatīt arī 39. piezīmi.

** Veikta 2015. gada salīdzināmo rādītāju pārklasifikācija. Peļņas vai zaudējumu aprēķinā pozīcija (10) "Pārejie nodokli" samazināta par 21 543 EUR par nekustamā īpašuma nodokli, tajā skaitā 6 228 EUR izmaksas pārklasificētas uz Peļņas vai zaudējumu aprēķina skaidrojuma (2) "Sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas" pozīciju "Nekustamā īpašuma nodoklis par Sabiedrības īpašumā esošajām un ražošanas vajadzībām nomātajām telpām" un 15 315 EUR izmaksas pārklasificētas uz Peļņas vai zaudējumu aprēķina skaidrojuma (4) "Administrācijas izmaksas" pozīciju "Nekustamā īpašuma nodoklis par Sabiedrības īpašumā esošajām un ražošanas vajadzībām nomātajām telpām". Skatīt arī 39. piezīmi.

*** Veikta 2015. gada salīdzināmo rādītāju pārklasifikācija. Peļņas vai zaudējumu aprēķina skaidrojuma (4) "Administrācijas izmaksas" pozīcija "Biroja izdevumi" samazināta par 218 590 EUR par administrācijas telpu uzturēšanas un remonta izmaksām, minētās izmaksas pārklasificētas uz jaunu pozīciju "Administrācijas telpu uzturēšana un remonts". Skatīt arī 39. piezīmi.

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)**3. Paskaidrojumi pie peļņas vai zaudējumu aprēķina (turpinājums)****(5) Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi**

	2016 EUR	2015 EUR
Starpniecības pakalpojumi	1 120 305	1 122 813
Ieņēmumi no uzkrājumu tiesvedībām samazinājuma	140 258	65 258
Ieņēmumi no šaubīgo debitoru uzkrājumu samazinājuma	1 594	97 040
Pārējie ieņēmumi	31 177	9 203
Kopā	1 293 334	1 294 314

(6) Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas

	2016 EUR	2015 EUR
Uzkrājumi nedrošiem parādiem	1 982 062	2 233 284
Uzkrājumi tiesvedībām	432 008	229 901
Bezcerīgo parādu norakstīšana (kuriem nebija veidoti uzkrājumi)	202 260	186 793
Nekustamā īpašuma nodoklis*	15 584	11 625
Pārējās izmaksas	765 615	778 203
Kopā	3 397 529	3 439 806

* Veikta 2015. gada salīdzināmo rādītāju pārklassifikācija saistībā ar 2016. gada grāmatvedības politikas maiņu ar atpakaļeošu ietekmi, kā rezultātā pies piedu zemes nomas un NīN kompensācijas maksājumi ir klasificēti kā starpniecības darījumi. Lai 2016. gada un 2015. gada finanšu pārskatu dati būtu salīdzināmi 2015. gada ieņēmumi un izdevumi koriģēti par 6 367 466 EUR, un neto ietekme ir 0 EUR. Skatīt arī 39. piezīmi.

2015. gada Peļņas vai zaudējumu aprēķina skaidrojuma (2) "Sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas" pozīcija "Zemes noma un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācija zemes īpašniekiem" samazināta par pies piedu zemes nomu - 5 224 361 EUR, pozīcija "Neatskaitāmais pievienotās vērtības nodokļa priekšnodoklis" samazināta par 365 382 EUR un skaidrojuma (6) "Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas" pozīcija "Nekustamā īpašuma nodoklis" samazināta par 777 723 EUR, kopā par 6 367 466 EUR.

(7) Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi

	2016 EUR	2015 EUR
Saņemtās kavējuma un soda naudas	1 536 934	1 698 677
Kopā	1 536 934	1 698 677

(8) Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas

	2016 EUR	2015 EUR
Procentu maksājumi par ISM ierikošanu	844	1 842
Pārējie procentu maksājumi	15 226	12 129
Kopā	16 070	13 971

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)**3. Paskaidrojumi pie peļņas vai zaudējumu aprēķina (turpinājums)****(9) Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata gadu**

Sniedzot pilnīgāku un skaidrāku priekšstatu par Sabiedrības finanšu rādītājiem, 2016. gadā ir turpināta atlīktā nodokļa atzīšana. Iznēmuma kārtā tiek piemērots 12. starptautiskais grāmatvedības standarts "lenākuma nodoklis", kas nosaka atlīktā nodokļa atspoguļošanu, ievērojot prasības, ko nosaka minētais standarts attiecībā uz atlīktā nodokļa uzrādīšanu finanšu pārskatā.

(9) (a) Uzņēmumu ienākuma nodokļa nozīmīgākās sastāvdaļas:

	2016 EUR	2015 EUR
Uzņēmumu ienākuma nodoklis	731 540	716 503
Atlīktā nodokļa (ieņēmumi)	<u>(60 487)</u>	<u>(331 715)</u>
Kopā	<u>671 053</u>	<u>384 788</u>
Peļņa pirms nodokļiem	1 176 487	1 000 895
Uzņēmumu ienākuma nodoklis, piemērojot likumā noteikto 15% likmi	<u>176 473</u>	<u>150 134</u>
<i>Nodokļa ietekme no šādiem posteņiem:</i>		
Neatskaitāmās izmaksas nodokļa aprēķina vajadzībām	494 625	526 917
Iepriekšējos gados neatzītā atlīktā nodokļa aktīvs	-	(244 746)
Citi	<u>(45)</u>	<u>(47 517)</u>
Kopā	<u>671 053</u>	<u>384 788</u>
Efektīvā nodokļa likme	57%	38%

(9) (b) Atlīktā nodokļa (aktīvi) ir attiecināmi uz šādām pagaidu atšķirībām:

	31.12.2016. EUR	31.12.2015. EUR
<i>Atlīktā nodokļa saistības:</i>		
Pagaidu atšķirība starp pamatlīdzekļu bilances un nodokļu aprēķina vērtību	78 782	74 727
Kopā atlīktā nodokļa saistības	<u>78 782</u>	<u>74 727</u>
<i>Atlīktā nodokļa (aktīvi):</i>		
Uzkrāto saistību neizmantotajiem atvaijnājumiem radītā pagaidu atšķirība	(255 539)	(234 760)
Uzkrājumu tiesvedībām radītā pagaidu atšķirība	<u>(81 370)</u>	<u>(37 607)</u>
Kopā atlīktā nodokļa (aktīvi)	<u>(336 909)</u>	<u>(272 367)</u>
Bruto atlīktā nodokļa (aktīvi)	<u>(258 127)</u>	<u>(197 640)</u>
Neto atzītie atlīktā nodokļa (aktīvi)	<u>(258 127)</u>	<u>(197 640)</u>

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

(9) (c) Atlīktā nodokļa (aktīvu) izmaiņas:

	2016 EUR	2015 EUR
Atlīktā nodokļa (aktīvi) /saistības pārskata gada sākumā	<u>(197 640)</u>	<u>134 075</u>
Atlīktā nodokļa (ieņēmumi) peļņas vai zaudējumu aprēķinā	<u>(60 487)</u>	<u>(331 715)</u>
Atlīktā nodokļa (aktīvi) pārskata gada beigās	<u>(258 127)</u>	<u>(197 640)</u>

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)

3. Paskaidrojumi pie peļņas vai zaudējumu aprēķina (turpinājums)

(10) Pārējie nodokļi

Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likums vairs nenosaka Peļņas vai zaudējumu aprēķinā uzrādīt pozīciju "Pārējie nodokļi". Līdz ar to nekustamā īpašuma nodokļa izmaksas 21 543 EUR, tajā skaitā 6 228 EUR pārklasificētas uz Peļņas vai zaudējumu aprēķina skaidrojuma (2) "Sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas" pozīciju "Nekustamā īpašuma nodoklis par Sabiedrības īpašumā esošajām un ražošanas vajadzībām nomātajām telpām" un 15 315 EUR pārklasificētas uz Peļņas vai zaudējumu aprēķina skaidrojuma (4) "Administrācijas izmaksas" pozīciju "Nekustamā īpašuma nodoklis par Sabiedrības īpašumā esošajām un ražošanas vajadzībām nomātajām telpām". Skatīt arī 39. piezīmi.

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

	Licences	Avansa maksājumi par nemateriāliem ieguldījumiem*		Kopā
		EUR	EUR	
legādes vērtība				
31.12.2014.	651 087	1 007 413	1 658 500	
legādāts	57 277	623 049	680 326	
31.12.2015.	708 364	1 630 462	2 338 826	
legādāts	-	244 792	244 792	
31.12.2016.	708 364	1 875 254	2 583 618	
Uzkrātā amortizācija				
31.12.2014.	362 598	-	362 598	
Aprēķināts	154 659	-	154 659	
31.12.2015.	517 257	-	517 257	
Aprēķināts	143 925	-	143 925	
31.12.2016.	661 182	-	661 182	
Bilances vērtība				
31.12.2014.	288 489	1 007 413	1 295 902	
31.12.2015.	191 107	1 630 462	1 821 569	
31.12.2016.	47 182	1 875 254	1 922 436	

* 2016. gada 31. decembrī avansa maksājumos par nemateriāliem ieguldījumiem uzskaitītas izmaksas projekta "Horizon Apsaimniekošanas un Norēķinu Risinājuma (ARN), Lietvedības risinājuma (EDUS)" īstenošanai. Šobrīd projekta, kas nodrošinās mūsdienīgu platformu un vienotās uzskaites informācijas sistēmu, ieviešanas testēšanas darbi ir veikti Sabiedrības iecirknī "Kurzeme". Saskaņā ar plānoto projekta ieviešanas laika grafiku, ARN un EDUS risinājumu nodošana ekspluatācijā paredzēta līdz 2017. gada 31. decembrim.

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)**4. Paskaidrojumi pie bilances posteņiem (turpinājums)****(12) Pamatlīdzekļi**

	Zemes gabali, ēkas un inženierbūves	Ilgtermiņa ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos *	Pārējie pamatlīdzekļi	Pamatlīdzekļu izveidošanas un nepabeigto celtniecības objektu izmaksas	Kopā
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
iegādes vērtība					
31.12.2014.	1 593 260	119 493	3 564 065	188 337	5 465 155
legādāts	1 438 777	-	78 928	76 384	1 594 089
Pārklasificēts	-	-	23 343	(23 343)	-
Izslēgts	-	-	(234 815)	-	(234 815)
31.12.2015.	3 032 037	119 493	3 641 621	31 278	6 824 429
legādāts	38 832	-	486 644	148 728	674 204
Pārklasificēts	-	-	114 691	(114 691)	-
Izslēgts	(14 086)	-	(363 323)	-	(377 409)
31.12.2016.	3 056 783	119 493	3 879 633	65 315	7 121 224
Uzkrātais nolietojums					
31.12.2014.	55 974	15 367	2 920 475	-	2 991 816
Aprēķināts	60 243	12 881	425 153	-	498 277
Izslēgts	-	-	(233 571)	-	(233 571)
31.12.2015.	116 217	28 248	3 112 057	-	3 256 522
Aprēķināts	87 584	12 882	375 475	-	475 941
Izslēgts	(5 517)	-	(363 269)	-	(368 786)
31.12.2016.	198 284	41 130	3 124 263	-	3 363 677
Bilances vērtība					
31.12.2014.	1 537 286	104 126	643 590	188 337	2 473 339
31.12.2015.	2 915 820	91 245	529 564	31 278	3 567 907
31.12.2016.	2 858 499	78 363	755 370	65 315	3 757 547

Pilnībā nolietotie nemateriālie pamatlīdzekļi

2016. gada 31. decembrī Sabiedrības pamatlīdzekļu sastāvā bija iekļauti aktīvi ar iegādes vērtību 2 532 056 EUR (31.12.2015.: 2 242 549 EUR), kas tikuši pilnībā norakstīti nolietojuma izmaksās un kuri joprojām tiek aktīvi izmantoti saimnieciskajā darbībā.

* 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 pārvaldnieks" komercdarbības nodrošināšanai (Nekustamā īpašuma nomas līgums Nr. 6 39/961). Ieguldījumus nomātajos pamatlīdzekļos izdevumos noraksta nomas perioda laikā. Skatīt 40. piezīmi.

(13) Pārējie aizdevumi un citi ilgtermiņa debitori

	31.12.2016. EUR	31.12.2015. EUR
Citi ilgtermiņa parādi	718 051	833 679
Uzkrājumi citiem ilgtermiņa šaubīgiem debitoriem	(428 787)	(80 401)
Kopā	289 264	753 278

*Uzkrājumi veidoti saskaņā ar Sabiedrībā noteiktajiem principiem uzkrājumu nedrošiem parādiem veidošanā, kur uzkrājumu apjomu nosaka modelis, ņemot vērā dažādu parādniekų grupu parādu atmaksāšanas dinamikas vērtēšanas kritērijus, kuri regulāri tiek atjaunināti un atspoguļo aktuālākos notikumus parādniekū portfelī.

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)**4. Paskaidrojumi pie bilances posteņiem (turpinājums)***Izmaiņas uzkrājumos ilgtermiņa šaubīgiem un bezcerīgiem debitoru parādiem:*

	2016 EUR	2015 EUR
Pārskata gada sākumā	80 401	-
Uzkrājumu pieaugums*	348 386	80 401
Pārskata gada beigās	428 787	80 401

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

(14) Krājumi

	31.12.2016. EUR	31.12.2015. EUR
Izejvielas un materiāli kārtējiem remontiem un dzīvojamo māju uzturēšanai	492 671	524 810
Mazvērtīgais inventārs	105 587	113 422
Krājumi un ilgtermiņa ieguldījumi atsavināšanai	79 745	80 074
Avansa maksājumi par krājumiem	7 032	4 838
Kopā	685 035	723 144

(15) Pircēju un pasūtītāju parādi

	31.12.2016. EUR	31.12.2015. EUR
.Norēķini par īri, apsaimniekošanu un pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvojamo telpu lietošanu	40 182 558	40 870 596
Norēķini ar neapdzīvojamo telpu nomniekiem	3 494 415	3 702 300
Norēķini ar citiem debitoriem	211 411	167 359
Norēķini par reklāmas izvietošanu u.tml. pakalpojumiem	200 002	155 480
Uzkrājumi šaubīgiem debitoriem*	(26 142 347)	(25 078 580)
Kopā	17 946 039	19 817 155

*Uzkrājumi veidoti saskaņā ar Sabiedrībā noteiktajiem principiem uzkrājumu nedrošiem parādiem veidošanā, kur uzkrājumu apjomu nosaka modelis, nemot vērā dažādu parādnieku grupu parādu atmaksāšanas dinamikas vērtēšanas kritērijus, kuri regulāri tiek atjaunināti un atspogujo aktuālākos notikumus parādnieku portfelī.

Izmaiņas uzkrājumos īstermiņa šaubīgiem un bezcerīgiem debitoru parādiem:

	2016 EUR	2015 EUR
Pārskata gada sākumā	25 078 580	23 181 901
Uzkrājumu pieaugums un bezcerīgi zaudēto parādu norakstīšana (kuriem nebija izveidoti uzkrājumi)*	1 626 043	2 152 883
Uzkrājumu samazinājums**	(1 594)	(97 040)
Gada laikā norakstītie neatgūstamie debitoru parādi (kuriem uzkrājumi veidoti iepriekšējā pārskata periodā)	(560 682)	(159 164)
Pārskata gada beigās	26 142 347	25 078 580

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

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

** Uzkrājumu samazinājuma izmaiņas ir iekļautas Peļnas vai zaudējumu aprēķina postenī "Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi".

Iekīlātās prasījuma tiesības

2015. gada 31. decembrī Sabiedrība bija iekīlājusi prasījuma tiesības pret četru dzīvojamu māju dzīvoķu īpašniekiem 897 382 EUR vērtībā aizņēmumu no kredītiestādēm nodrošināšanai dzīvojamu māju renovācijas projektu ietvaros. 2016. gadā nav jaunas iekīlātas prasījuma tiesības.

(16) Radniecīgo sabiedrību parādi

	31.12.2016. EUR	31.12.2015. EUR
Rīgas pilsētas pašvaldība	1 086 294	973 401
SIA "Rīgas ūdens"	7 481	7 481
AS "Rīgas siltums"	-	15
SIA "Getliņi EKO"	1	-
Uzkrājumi šaubīgajiem radniecīgo sabiedrību parādiem*	<u>(7 633)</u>	-
Kopā	1 086 143	980 897

*Uzkrājumi veidoti saskaņā ar Sabiedrībā noteiktajiem principiem uzkrājumu nedrošiem parādiem veidošanā, kur uzkrājumu apjomu nosaka modelis, ķemot vērā dažādu parādnieku grupu parādu atmaksāšanas dinamikas vērtēšanas kritērijus, kuri regulāri tiek atjaunināti un atspoguļo aktuālākos notikumus parādnieku portfelī.

Izmaiņas uzkrājumos šaubīgiem un bezcerīgiem debitoru parādiem:

	2016 EUR	2015 EUR
Pārskata gada sākumā	-	-
Uzkrājumu pieaugums*	<u>7 633</u>	-
Pārskata gada beigās	7 633	-

* Uzkrājumu pieauguma izmaiņas ir iekļautas Peļnas vai zaudējumu aprēķina postenī "Pārējas saimnieciskās darbības izmaksas".

(17) Uzkrātie ieņēmumi

	31.12.2016. EUR	31.12.2015. EUR
Uzkrātie ieņēmumi par maksas pakalpojumiem	11 476 542	11 502 803
Uzkrātie ieņēmumi par avārijas remonta darbiem	346 403	652 333
Noreķini par starpniecības pakalpojumiem	-	19 691
Noreķini par zemes nomas starpniecības pakalpojumiem	2 359	-
Kopā	11 825 304	12 174 827

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)**4. Paskaidrojumi pie bilances posteņiem (turpinājums)****(18) Citi debitori**

	31.12.2016. EUR	31.12.2015. EUR
Norēķini ar citiem debitoriem	437 507	297 097
Norēķini par zemes normu	138 811	92 420
Parādi par individuālajiem siltummezgliem	4 831	13 796
Pārmaksātie nodokļi un nodevas*	73	2 965
Norēķini ar personālu	67	3 888
Prasības pret LIAA par ES līdzfinansējumu	-	126 738
Kopā	581 289	536 904

*Veikta 2015. gada salīdzināmo rādītāju pārklasifikācija. No bilances pozīcijas (18) Citi debitori posteņa "Pārmaksātie nodokļi un nodevas" izdalīts avansa maksājums par uzņēmumu ienākuma nodokli uz bilances pozīciju (19) "Pārmaksātais uzņēmumu ienākuma nodoklis" 216 981 EUR vērtībā. Skatīt arī 39. piezīmi.

(19) Pārmaksātais uzņēmumu ienākuma nodoklis

	31.12.2016. EUR	31.12.2015. EUR
Uzņēmumu ienākuma nodoklis*	-	216 981
Kopā	-	216 981

*Veikta 2015. gada salīdzināmo rādītāju pārklasifikācija. No bilances pozīcijas (18) Citi debitori posteņa "Pārmaksātie nodokļi un nodevas" izdalīts avansa maksājums par uzņēmumu ienākuma nodokli uz šo bilances pozīciju (19) "Pārmaksātais uzņēmumu ienākuma nodoklis" 216 981 EUR vērtībā. Skatīt arī 39. piezīmi.

(20) Nākamo periodu izmaksas

	31.12.2016. EUR	31.12.2015. EUR
Nākamo periodu izdevumi ES projektu īstenošanā	499 680	608 708
Datortehnikas uzturēšana	34 815	58 784
Nākamo periodu izdevumi darba samaksai (atvajinājumiem)	33 843	16 168
Apdrošināšanas izmaksas	25 744	10 940
Periodisko izdevumu abonēšanas izmaksas un sakaru pakalpojumi	790	828
Citas nākamo periodu izmaksas	18 449	9 142
Kopā	613 321	704 570

(21) Nauda un tās ekvivalenti

	31.12.2016. EUR	31.12.2015. EUR
Nauda norēķinu kontos bankās	45 804 741	38 406 597
Naudas līdzekļi ceļā	691 348	602 551
Kopā	46 496 089	39 009 148

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)**4. Paskaidrojumi pie bilances posteņiem (turpinājums)****(22) Daļu kapitāls (pamatkapitāls)**

2015. gada un 2016. 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 1 EUR. Rīgas pilsētas pašvaldība ir 100% kapitāla daļu turētāja. Viss pamatkapitāls ir apmaksāts.

(23) Pārējās rezerves

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

(24) Citi uzkrājumi

	31.12.2016. EUR	31.12.2015. EUR
Uzkrājumi paredzamām saistībām par tiesvedībām	542 468	250 718
Kopā	542 468	250 718

Izmaiņas uzkrājumiem tiesvedībām:

	2016 EUR	2015 EUR
Pārskata gada sākumā	250 718	86 075
Uzkrājumu pieaugums*	432 008	229 901
Uzkrājumu samazinājums**	(140 258)	(65 258)
Pārskata gada beigās	542 468	250 718

*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".

(25) Nākamo periodu ieņēmumi

	31.12.2016. EUR	31.12.2015. EUR
Ilgtermiņa daļa:		
Nākamo periodu ieņēmumi par plānotajiem remontdarbiem	22 619 252	18 878 111
Kopā nākamo periodu ieņēmumu ilgtermiņa daļa	22 619 252	18 878 111
Īstermiņa daļa:		
Nākamo periodu ieņēmumi par plānotajiem remontdarbiem	17 382 038	18 273 859
Īpašuma nodokļa par zemi kompensāciju zemes īpašniekiem	786 851	739 380
Nākamo periodu ieņēmumi ES finansētajiem projektiem	170 929	235 062
Sajiem tie īstermiņa avansi par precēm un pakalpojumiem	1 788	9 794
Kopā nākamo periodu ieņēmumu īstermiņa daļa	18 341 606	19 258 095

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)**4. Paskaidrojumi pie bilances posteņiem (turpinājums)****(26) Aizņēmumi no kredītiestādēm**

	31.12.2016. EUR	31.12.2015. EUR
Ilgtermiņa daļa	303 275	480 576
Īstermiņa daļa	25 521	19 624
Kopā	328 796	500 200

Aizņēmumu sadalījums pēc atmaksas termiņiem:

	31.12.2016. EUR	31.12.2015. EUR
Līdz 1 gadam (aizņēmumu no kredītiestādēm īstermiņa daļa)	25 521	19 624
Vairāk par 5 gadiem	303 275	480 576
Kopā aizņēmumi	328 796	500 200

Aizņēmumu kustība:

	2016 EUR	2015 EUR
Pārskata gada sākumā	500 200	142 701
Saņemtie aizņēmumi	-	498 285
Atmaksātie aizņēmumi	171 404	140 786
Pārskata gada beigās	328 796	500 200

Aizņēmumu procentu likmes

2016. gadā vidējā procentu likme ilgtermiņa aizņēmumiem bija 3,84% (2015. gadā: 3,5%).

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. 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 Ļermontova ielā 8 EUR 110 298, Rīgā Dombrovskas ielā 49 EUR 386 390 dzīvokļu īpašniekiem. 2016. gada 31. decembrī bija ieķīlātas debitoru prasījumu tiesības 897 382 EUR vērtībā (31.12.2015.: 897 382 EUR). 2016. gadā jauni komercķīlas līgumi netika noslēgti.

Aizņēmumu nosacījumi

Pārskata gadā Sabiedrība, balstoties uz Sabiedrības vadības vērtējumu, bija izpildījusi visus aizņēmumu līgumu nosacījumus.

(27) Citi aizņēmumi (finanšu līzinga saistības)

	31.12.2016. EUR	31.12.2015. EUR
Ilgtermiņa finanšu līzinga saistības	66 337	-
Īstermiņa finanšu līzinga saistības	21 208	9 515
Kopā	87 545	9 515

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

Finanšu līzingu sadalījums pēc atmaksas termiņiem:

	31.12.2016. EUR	31.12.2015. EUR
Līdz 1 gadam (finanšu līzingu īstermiņa daļa)	21 208	9 515
No 2 līdz 5 gadiem	66 337	-
Kopā	87 545	9 515

(28) Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem

	31.12.2016. EUR	31.12.2015. EUR
Parādi par saņemtajiem pakalpojumiem	3 006 017	3 017 138
Parādi par veiktajiem būvniecības līgumu darbiem	826 332	941 479
Parādi par saņemtajām precēm un izejvielām*	378 238	424 654
Parādi par pamatlīdzekļu iegādi	26 448	9 488
Kopā	4 237 035	4 392 759

*Veikta 2015. gada salīdzināmo rādītāju pārklasifikācija. No bilances pozīcijas (28) "Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem" pārcelti radniecīgo uzņēmumu parādi 18 186 EUR uz bilances īstermiņa kreditoru pozīciju (29) "Parādi radniecīgajiem uzņēmumiem". Skatīt arī 39. piezīmi.

(29) Parādi radniecīgām sabiedrībām

	31.12.2016. EUR	31.12.2015. EUR
AS „Rīgas siltums”	17 022 649	16 487 534
SIA „Rīgas ūdens”	1 607 954	1 625 073
SIA "Getliņi EKO"*	8 763	14 261
Rīgas pilsētas pašvaldība	2 755	291
SIA "Rīgas Serviss"**	2 067	3 925
SIA "Rīgas nami"	-	2 838
Kopā	18 644 188	18 133 922

*Veikta 2015. gada salīdzināmo rādītāju pārklasifikācija. No bilances pozīcijas (28) "Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem" pārcelti radniecīgo uzņēmumu parādi 18 186 EUR uz bilances īstermiņa kreditoru pozīciju (29) "Parādi radniecīgajiem uzņēmumiem". Skatīt arī 39. piezīmi.

Parādi radniecīgajiem uzņēmumiem pēc atmaksas termiņiem

	31.12.2016. EUR	31.12.2015. EUR
Ilgtermiņa daļa	-	4 831
Īstermiņa daļa*	18 644 188	18 129 091
Kopā	18 644 188	18 133 922

*Veikta 2015. gada salīdzināmo rādītāju pārklasifikācija. No bilances pozīcijas (28) "Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem" pārcelti radniecīgo uzņēmumu parādi 18 186 EUR uz bilances īstermiņa kreditoru pozīciju (29) "Parādi radniecīgajiem uzņēmumiem". Skatīt arī 39. piezīmi.

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)**4. Paskaidrojumi pie bilances posteņiem (turpinājums)****(30) No pircējiem saņemtie avansi**

	31.12.2016. EUR	31.12.2015. EUR
Dzīvokļu īpašnieku un nomnieku pārmaksas *	878 419	813 162
Kopā	878 419	813 162

* Veikta 2015. gada salīdzināmo rādītāju pārklassifikācija. Iedzīvotāju un nomnieku pārmaksas no bilances pozīcijas (32) "Pārējie kreditori" posteņa "Pārējie kreditori" 813 162 EUR vērtībā pārcelti uz bilances pozīciju (30) "No pircējiem saņemtie avansi". Skatit arī 39. piezīmi.

(31) Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas

	31.12.2016. EUR	31.12.2015. EUR
Pievienotās vērtības nodoklis	931 417	15 864
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	737 042	707 950
Iedzīvotāju ienākuma nodoklis	408 130	389 818
Uzņēmumu ienākuma nodoklis*	12 989	-
Nekustamā īpašuma nodoklis	2 255	-
Uzņēmējdarbības riska valsts nodeva	989	1 050
Dabas resursu nodoklis	225	124
Kopā	2 093 047	1 114 806

* Par 2016. gadu aprēķināts uzņēmumu ienākuma nodoklis 731 540 EUR apmērā, samaksātais avanss par uzņēmumu ienākuma nodokli - 718 551 EUR.

(32) Pārējie kreditori

	31.12.2016. EUR	31.12.2015. EUR
Norēķini ar personālu	760 030	817 144
Saistības par kļūdainiem maksājumiem	423 388	439 604
Citi kreditori	200 373	186 270
Kopā	1 383 791	1 443 018

Veikta 2015. gada salīdzināmo rādītāju pārklassifikācija. Dzīvokļu īpašnieku un nomnieku pārmaksas no bilances pozīcijas (32) "Pārējie kreditori" 813 162 EUR vērtībā pārceltas uz bilances pozīciju (30) "No pircējiem saņemtie avansi". Skatit arī 39. piezīmi.

(33) Uzkrātās saistības

	31.12.2016. EUR	31.12.2015. EUR
Uzkrātās saistības darbinieku neizmantotajiem atvaijnājumiem	1 724 353	1 565 160
Uzkrātās kreditoru saistības	1 465 550	1 535 444
Kopā	3 189 903	3 100 604

Pārskata perioda beigās izveidotas uzkrātās saistības darbinieku neizmantotiem atvaijnājumiem, kas aprēķināti saskaņā ar neizmantoto atvaijnājuma dienu skaitu 2016. gada 31. decembrī un dienas vidējo izpeļņu pārskata gada pēdējos sešos mēnešos, papildus aprēķinot darba devēja valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas. Aprēķināts tiek katra darbinieka konkrēti neizmantoto atvaijnājuma dienu skaits un summa naudas izteiksmē.

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)**4. Paskaidrojumi pie bilances posteņiem (turpinājums)****(34) Personāla izmaksas un darbinieku skaits**

	2016 EUR	2015 EUR
Atlīdzība par darbu	23 580 090	23 232 618
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	5 408 308	5 315 370
Neto izmaiņas uzkrātajās saistībās neizmantotajiem atvaiņinājumiem	138 526	19 497
Darbinieku veselības apdrošināšana un obligātās veselības pārbaudes	6 496	13 691
Uzņēmējdarbības riska valsts nodeva	12 192	12 647
Kopā	29 145 612	28 593 823

Tajā skaitā augstākās vadības amatpersonu atlīdzība par darbu:

	2016 EUR	2015 EUR
Atlīdzība par darbu	218 623	206 084
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	51 229	46 641
Kopā	269 852	252 725

	2016	2015
Vidējais nodarbināto personu skaits pārskata gadā	2 775	2 896

(35) Ziņas par ārpusbilances saistībām un ieķīlātiem 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 Dombrovska ielā 49 EUR 386 390 dzīvoļu īpašniekiem. 2016. gadā jauni komercķīlas līgumi netika noslēgti.

(36) Finanšu pārskata revīzija

SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" 2016. gada pārskata zvērināta revidenta ziņojuma izmaksas 10 700 EUR apmērā, kas noteiktas 2016. gada 5. jūlija līgumā Nr. 7.2-3/3995 "Par 2016. gada pārskata revīziju", iekļauts "Administrācijas izmaksu" (4) pozīcijā "Revīzijas izdevumi finanšu pārskatam".

(37) Finanšu risku pārvaldība

Sabiedrības nozīmīgākie finanšu instrumenti ir aizņēmumi no kredītiestādēm, finanšu noma un nauda. 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.

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)

4. Paskaidrojumi pie bilances posteņiem (turpinājums)

Valūtas risks

Ārvalstu valūtas risks ir risks, ka Sabiedrībai radīsies finanšu zaudējumi no nelabvēlīgām valūtas kursu svārstībām. Šis risks rodas tad, kad finanšu aktīvi ārvalstu valūtā nesakrīt ar finanšu saistībām tajā pašā valūtā, līdz ar to Sabiedrībai veidojas atklātās valūtas pozīcijas. Sabiedrībai nav būtisku finanšu aktīvu un saistību, kas būtu izteikti citās valūtās, neskaitot euro. Tādejādi pārskata gadā Sabiedrības pakļautība ārvalstu valūtas riskam nebija būtiska.

Procentu likmju risks

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

Likviditātes risks

Sabiedrība kontrolē savu likviditātes risku, Sabiedrība glabā pietiekamus naudas līdzekļus kredītiesādēs, uzturot atbilstošu naudas un naudas ekvivalentu daudzumu un nodrošinot atbilstošu finansējumu. Sabiedrība analizē aktīvu un saistību termiņus, lai pārliecinātos par pietiekamu līdzekļu esamību, lai segtu Sabiedrības saistības noteiktajos termiņos.

Kredītrisks

Sabiedrība ir pakļauta kredītriskam saistībā ar tās pircēju un pasūtītāju parādiem, veikto remontdarbu atmaksu periodā, kas pārsniedz vienu mēnesi, un atlītajiem maksājumiem. Sabiedrība kontrolē savu kredītrisku, pastāvīgi izvērtējot klientu parādu atmaksas vēsturi un nosakot nosacījumus katram klientam atsevišķi. Sabiedrība nepārtraukti uzrauga debitoru parādu atlīkumus, lai mazinātu neatgūstamo parādu rašanās iespēju, kontrolējot un analizējot neatmaksāto parādu summas. Sabiedrībai nav ievērojama kredītriska koncentrācija uz noteiktu darījuma partneri vai klientu grupu.

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)**4. Paskaidrojumi pie bilances posteņiem (turpinājums)****(38) Darijumi ar saistītajām pusēm**

Saistītā puse	Periods	Saistītajām pusēm sniegtie pakalpojumi	No saistītajām pusēm saņemtie pakalpojumi	Saistīto pušu parādi	Parādi saistītajām pusēm
		EUR	EUR	EUR	EUR
AS "Rīgas Siltums"**	01.01.2016.	-	-	15	16 487 534
	2015	390	5 046 848	-	-
	2016	105	5 125 089	-	-
	31.12.2016.	-	-	-	17 022 649
SIA "Rīgas Ūdens" ***	01.01.2016.	-	-	7 481	1 625 073
	2015	-	21 722	-	-
	2016	-	59 590	-	-
	31.12.2016.	-	-	-	1 607 954
SIA "Rīgas nami"	01.01.2016.	-	-	-	2 838
	2015	-	35 406	-	-
	2016	-	31 955	-	-
	31.12.2016.	-	-	-	-
SIA "Rīgas Satiksme"	01.01.2016.	-	-	-	-
	2015	5 122	67 575	-	-
	2016	-	64 698	-	-
	31.12.2016.	-	-	-	-
SIA "Getligi EKO"	01.01.2016.	-	-	-	14 261
	2015	-	97 664	-	-
	2016	5	132 443	-	-
	31.12.2016.	-	-	1	8 763
SIA "Rīgas serviss"	01.01.2016.	-	-	-	3 925
	2015	-	-	-	-
	2016	-	21 571	-	-
	31.12.2016.	-	-	-	2 067
Rīgas pilsētas pašvaldība	01.01.2016.	-	-	973 401	291
	2015	278 055	113 170	-	-
	2016	552 812	92 859	-	-
	31.12.2016.	-	-	1 086 142	2 755
Kopā:	01.01.2016.	-	-	980 897	18 133 922
	2015	283 567	5 382 385	-	-
	2016	552 922	5 528 205	-	-
	31.12.2016.	-	-	1 086 143	18 644 188

* No AS "Rīgas Siltums" 2016. gadā kopā saņemti pakalpojumi par 70 607 347 EUR, tajā skaitā par 65 482 258 EUR pakalpojumus pārizstādīja māju iedzīvotājiem/ nomniekiem un par 5 125 089 EUR pakalpojumus saņēma Sabiedrība. 2015. gadā kopā saņemti pakalpojumi par 77 336 673 EUR, tajā skaitā par 72 289 825 EUR pakalpojumus pārizstādīja māju iedzīvotājiem/ nomniekiem un par 5 046 848 EUR pakalpojumus saņēma Sabiedrība.

** No SIA "Rīgas Ūdens" 2016. gadā kopā saņemti pakalpojumi par 19 798 184 EUR, tajā skaitā par 19 738 594 EUR pakalpojumus pārizstādīja māju iedzīvotājiem/ nomniekiem un par 59 590 EUR pakalpojumus saņēma Sabiedrība. 2015. gadā kopā saņemti pakalpojumi par 20 363 380 EUR, tajā skaitā par 20 341 658 EUR pakalpojumus pārizstādīja māju iedzīvotājiem/ nomniekiem un par 21 722 EUR pakalpojumus saņēma Sabiedrība.

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)**4. Paskaidrojumi pie bilances posteņiem (turpinājums)****(39) Salīdzināmo posteņu rādītāju pārklasifikācija**

2016. gada 1. janvārī, stājoties spēkā Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likumam, mainīts peļnas vai zaudējumu aprēķina klasifikācijas nosaukums aizstājot "pēc apgrozījuma izmaksu metodes" ar "klasificēts pēc izdevumu funkcijas".

Saistībā ar 2016. gada grāmatvedības politikas maiņu ar atpakaļejošu ietekmi, veikta 2015. gada salīdzināmo rādītāju pārklasifikācija, kā rezultātā piespiedu zemes nomas un NĪN kompensācijas maksājumi ir klasificēti kā starpniecības darījumi. Lai 2016. gada un 2015. gada finanšu pārskatu dati būtu salīdzināmi 2015. gada ieņēmumi un izdevumi koriģēti par 6 367 466 EUR, un neto ietekme ir 0 EUR.

Lai uzlabotu finanšu pārskata pārskatāmību, 2016. gadā Sabiedrības vadība mainīja noteiktu bilances un peļnas vai zaudējumu aprēķina posteņu klasifikāciju šajā finanšu pārskatā. Lai nodrošinātu 2016. gada finanšu pārskata salīdzināmību ar 2015. gadu, tika pārklasificēti šādi salīdzinošie 2015. gada finanšu pārskata posteņi:

Peļnas vai zaudējumu aprēķins

Posteņa nosaukums	Posteņa rādītājs pirms pārklasifikācijas	Posteņa rādītājs pēc pārklasifikācijas	
		2015	.2015
		EUR	EUR
Neto apgrozījums (no citiem pamatdarbības veidiem)	62 118 192	6 367 466	55 750 726
Kopā:	62 118 192	6 367 466	55 750 726
Sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas	54 369 694	(5 284 387)	49 085 307
Administrācijas izmaksas	5 073 118	(283 813)	4 789 305
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	4 217 529	(777 723)	3 439 806
Pārējie nodokļi	21 543	(21 543)	-
Kopā:	63 681 884	(6 367 466)	57 314 418

Bilance

Posteņa nosaukums	Posteņa rādītājs pirms pārklasifikācijas	Posteņa rādītājs pēc pārklasifikācijas	
		summa	pārklasifikācijas 31.12.2015.
Aktīvs			
Approzāmie līdzekļi			
Citi debitori	753 885	216 981	536 904
Pārmaksātais uzņēmumu ienākuma nodoklis	-	(216 981)	216 981
Kopā:	753 885	-	753 885

Pasīvs**Īstermiņa kreditori**

Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem	4 410 945	(18 186)	4 392 759
Parādi radniecīgām sabiedrībām	18 110 905	18 186	18 129 091
No pircējiem saņemtie avansi	-	813 162	813 162
Pārējie kreditori	2 256 180	(813 162)	1 443 018
Kopā:	24 778 030	-	24 778 030

Pārklasifikācijai nav ietekmes uz 2015. gada finanšu rezultātu.

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

Veikta 2015. gada naudas plūsmas, kas radusies no Sabiedrības pamatdarbības, ieguldīšanas un finansēšanas darbības, pārklasifikācija, proti naudas plūsma atspoguļota vērtībā, no kuras atskaitīti iekšējie darījumi starp Sabiedrības bankas kontiem. Lai nodrošinātu 2016. gada finanšu pārskata salīdzināmību ar 2015. gadu, tika pārklasificēti šādi salīdzinošie 2015. gada finanšu pārskata posteņi:

Posteņa nosaukums	Posteņa rādītājs pirms pārklasifikācijas	Pārklasifikācijas summa		Posteņa rādītājs pēc pārklasifikācijas
		2015	2015	
		EUR	EUR	
Pamatdarbības neto naudas plūsma	10 630 903	92 321	10 723 224	
Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma	(778 361)	(49 313)	(827 674)	
Finansēšanas darbības neto naudas plūsma	357 499	(44 110)	313 389	
Ārvalstu valūtu kursu svārstību rezultāts	-	1 102	1 102	
Kopā:	10 210 041	-	10 210 041	

(40) Notikumi pēc bilances datuma

Pamatojoties uz Rīgas domes 2017. gada 11. aprīļa lēmumu Nr. 5085 "Par Rīgas pilsētas pašvaldības nekustamā īpašuma ieguldīšanu SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" pamatkapitālā", 2017. gadā Sabiedrības pamatkapitālā tiks ieguldīts Rīgas pilsētas pašvaldības nekustamais īpašums Aleksandra Čaka ielā 42, Rīgā.

Laika posmā no pārskata gada pēdējās dienas līdz šī finanšu pārskata parakstīšanas datumam nav bijuši nekādi citi notikumi, kas būtiski ietekmētu Sabiedrības finansiālo stāvokli 2016. gada 31. decembrī un darbības rezultātus pārskata periodā un kuru rezultātā šajā finanšu pārskatā būtu jāveic korekcijas vai kuri būtu jāpaskaido finanšu pārskata pielikumā.



Ivo Lecis
Valdes priekšsēdētājs

Finanšu pārskata pielikumu sagatavoja:



Inga Bulgarina
Valdes locekle



Anita Zeikmane
Finanšu pārvaldes Grāmatvedības nodalas vadītāja

Rīgā, 2017. gada 28. aprīlī

NEATKARĪGU REVIDENTU ZIŅOJUMS

SIA "Rīgas Namu Pārvaldnieks" dalībniekam

Mūsu atzinums par finanšu pārskatu

Esam veikuši pievienotajā SIA "Rīgas Namu Pārvaldnieks" ("Sabiedrība") gada pārskatā ietvertā finanšu pārskata, kas atspoguļots no 10. līdz 41. lapai, revīziju. Pievienotais finanšu pārskats ietver:

- bilanci 2016. gada 31. decembrī,
- peļņas vai zaudējumu aprēķinu par 2016. gadu,
- pašu kapitāla izmaiņu pārskatu par 2016. gadu,
- naudas plūsmas pārskatu par 2016. gadu,
- finanšu pārskata pielikumu, kas ietver nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkumu.

Mūsuprāt, pievienotais finanšu pārskats sniedz patiesu un skaidru priekšstatu par SIA "Rīgas Namu Pārvaldnieks" finansiālo stāvokli 2016. gada 31. decembrī un par tās darbības finanšu rezultātiem un naudas plūsmu 2016. gadā, saskaņā ar Latvijas Republikas Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likumu ("Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likums").

Atzinuma pamatojums

Atbilstoši Latvijas Republikas Revīzijas pakalpojumu likumam ("Revīzijas pakalpojumu likums") mēs veicām revīziju saskaņā ar Latvijas Republikā atzītiem starptautiskajiem revīzijas standartiem (turpmāk - SRS). Mūsu pienākumi, kas noteikti šajos standartos, ir turpmāk aprakstīti mūsu ziņojuma sadaļā *Revidenta atbildība par finanšu pārskata revīziju*.

Mēs esam neatkarīgi no Sabiedrības saskaņā ar Starptautiskās Grāmatvežu ētikas standartu padomes izstrādātā Profesionālu grāmatvežu ētikas kodeksa (SGĒSP kodekss) prasībām un Revīzijas pakalpojumu likumā iekļautajām neatkarības prasībām, kas ir piemērojamas mūsu veiktajai finanšu pārskata revīzijai Latvijas Republikā. Mēs esam ievērojuši arī SGĒSP kodeksā un Revīzijas pakalpojumu likumā noteiktos pārējos profesionālās ētikas principus un objektivitātes prasības.

Mēs uzskatām, ka mūsu iegūtie revīzijas pierādījumi dod pietiekamu un atbilstošu pamatojumu mūsu atzinumam.

Ziņošana par citu informāciju

Par citu informāciju atbild Sabiedrības vadība. Citu informāciju veido Vadības ziņojums, kas ietverts pievienotā gada pārskatā no 4. līdz 9. lapai.

Mūsu atzinums par finanšu pārskatu neattiecas uz gada pārskatā ietverto citu informāciju, un mēs nesniedzam par to nekāda veida apliecinājumu, izņemot to kā norādīts mūsu ziņojuma sadaļā *Citas ziņošanas prasības saskaņā ar Latvijas Republikas tiesību aktu prasībām*.

Saistībā ar finanšu pārskata revīziju mūsu pienākums ir iepazīties ar citu informāciju un, to darot, izvērtēt, vai šī cita informācija būtiski neatšķiras no finanšu pārskata informācijas vai no mūsu zināšanām, kuras mēs ieguvām revīzijas gaitā, un vai tā nesatur cita veida būtiskas neatbilstības.

Ja, pamatojoties uz veikto darbu un ņemot vērā revīzijas laikā gūtās ziņas un izpratni par Sabiedrību un tās darbības vidi, mēs secinām, ka citā informācijā ir būtiskas neatbilstības, mūsu pienākums ir ziņot par šādiem apstākļiem. Mūsu uzmanības lokā nav nākuši apstākļi, par kuriem būtu jāziņo.

NEATKARĪGU REVIDENTU ZINOJUMS (turpinājums)

Citas ziņošanas prasības saskaņā ar Latvijas Republikas tiesību aktu prasībām

Papildus tam, saskaņā ar Revīzijas pakalpojumu likumu mūsu pienākums ir sniegt viedokli, vai Vadības ziņojums ir sagatavots saskaņā ar tā sagatavošanu reglamentējošā normatīvā akta, Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma, prasībām.

Pamatojoties vienīgi uz mūsu revīzijas ietvaros veiktajām procedūrām, mūsuprāt:

- Vadības ziņojumā par pārskata gadu, par kuru ir sagatavots finanšu pārskats, sniegta informācija atbilst finanšu pārskatam, un
- Vadības ziņojums ir sagatavots saskaņā ar Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma prasībām.

Vadības un personu, kurām uzticēta Sabiedrības pārraudzība, atbildība par finanšu pārskatu

Vadība ir atbildīga par tāda finanšu pārskata, kas sniedz patiesu un skaidru priekšstatu, sagatavošanu saskaņā ar Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likumu, kā arī par tādas iekšējās kontroles sistēmas uzturēšanu, kādā saskaņā ar vadības viedokli ir nepieciešama, lai būtu iespējams sagatavot finanšu pārskatu, kas nesatur ne krāpšanas, ne klūdas dēļ izraisītas būtiskas neatbilstības.

Sagatavojojot finanšu pārskatu, vadības pienākums ir izvērtēt Sabiedrības spēju turpināt darbību, pēc nepieciešamības sniedzot informāciju par apstākļiem, kas saistīti ar Sabiedrības spēju turpināt darbību un darbības turpināšanas principa piemērošanu, ja vien vadība neplāno Sabiedrības likvidāciju vai tās darbības izbeigšanu, vai arī tai nav citas reālas alternatīvas kā Sabiedrības likvidācija vai darbības izbeigšana.

Personas, kurām uzticēta Sabiedrības pārraudzība, ir atbildīgas par Sabiedrības finanšu pārskata sagatavošanas procesa uzraudzību.

Revidentu atbildība par finanšu pārskata revīziju

Mūsu mērķis ir iegūt pietiekamu pārliecību par to, ka finanšu pārskats kopumā nesatur klūdas vai krāpšanas dēļ izraisītas būtiskas neatbilstības, un sniegt revidentu ziņojumu, kurā izteikts atzinums. Pietiekama pārliecība ir augsta līmeņa pārliecība, bet tā negarantē, ka revīzijā, kas veikta saskaņā ar SRS, vienmēr tiks atklāta būtiska neatbilstība, ja tāda pastāv. Neatbilstības var rasties krāpšanas vai klūdas dēļ, un tās ir uzskatāmas par būtiskām, ja var pamatoti uzskatīt, ka tās katrā atsevišķi vai visas kopā varētu ietekmēt saimnieciskos lēmumus, ko lietotāji pieņem, balstoties uz šo finanšu pārskatu.

Veicot revīziju saskaņā ar SRS, visa revīzijas procesa gaitā mēs izdarām profesionālus spriedumus un saglabājam profesionālo skepticismu. Mēs arī:

- identificējam un izvērtējam riskus, ka finanšu pārskatā varētu būt krāpšanas vai klūdas dēļ izraisītas būtiskas neatbilstības, izstrādājam un veicam revīzijas procedūras šo risku mazināšanai, kā arī iegūstam revīzijas pierādījumus, kas sniedz pietiekamu un atbilstošu pamatojumu mūsu atzinumam. Risks, ka netiks atklātas būtiskas neatbilstības krāpšanas dēļ, ir augstāks nekā risks, ka netiks atklātas klūdas izraisītas neatbilstības, jo krāpšana var ietvert slepenas norunas, dokumentu viltošanu, informācijas neuzrādīšanu ar nodomu, informācijas nepatiesu atspoguļošanu vai iekšējās kontroles pārkāpumus;
- iegūstam izpratni par iekšējo kontroli, kas ir būtiska revīzijas veikšanai, lai izstrādātu konkrētajiem apstākļiem atbilstošas revīzijas procedūras, bet nevis, lai sniegtu atzinumu par Sabiedrības iekšējās kontroles efektivitāti;

NEATKARĪGU REVIDENTU ZINOJUMS (turpinājums)

- izvērtējam pielietoto grāmatvedības politiku atbilstību un grāmatvedības aplēšu un attiecīgās vadības uzrādītās informācijas pamatotību;
- izdarām secinājumu par vadības piemērotā darbības turpināšanas principa atbilstību, un, pamatojoties uz iegūtajiem revīzijas pierādījumiem, par to, vai pastāv būtiska nenoteiktība attiecībā uz notikumiem vai apstākļiem, kas var radīt nozīmīgas šaubas par Sabiedrības spēju turpināt darbību. Ja mēs secinām, ka būtiska nenoteiktība pastāv, revidentu ziņojumā tiek vērsta uzmanība uz finanšu pārskatā sniegtu informāciju par šiem apstākļiem, vai, ja šāda informācija nav sniepta, mēs sniedzam modifīcētu atzinumu. Mūsu secinājumi ir pamatoti ar revīzijas pierādījumiem, kas iegūti līdz revidentu ziņojuma datumam. Tomēr nākotnes notikumu vai apstākļu ietekmē Sabiedrība savu darbību var pārtraukt;
- izvērtējam vispārēju finanšu pārskata struktūru un saturu, ieskaitot atklāto informāciju un skaidrojumus pielikumā, un to, vai finanšu pārskats patiesi atspoguļo pārskata pamatā esošos darījumus un notikumus.

Mēs sazināmies ar personām, kurām uzticēta Sabiedrības pārraudzība, un, cita starpā, sniedzam informāciju par plānoto revīzijas apjomu un laiku, kā arī par svarīgiem revīzijas novērojumiem, tajā skaitā par būtiskiem iekšējās kontroles trūkumiem, kādus mēs identificējam revīzijas laikā.

SIA "Deloitte Audits Latvia"
Licences Nr.43



Roberts Stučis
Valdes loceklis



Kitija Ķepīte
Zvērināta revidente
Sertifikāts Nr. 182

Rīga, Latvija
2017. gada 27. aprīlī