



RĪGAS NAMU PĀRVALDĒNIEKS



SIA " RĪGAS NAMU PĀRVALDĒNIEKS"
(vienotais reģistrācijas numurs 40103362321)

2017. GADA PĀRSKATS

SATURS

Informācija par Sabiedrību	3
Vadības ziņojums	4
Finanšu pārskati	13
Peļņas vai zaudējumu aprēķins	13
Bilance	14
Pašu kapitāla izmaiņu pārskats	16
Naudas plūsmas pārskats	17
Finanšu pārskata pielikums	18
Neatkarīgu revidentu ziņojums	41

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 statistikajai klasifikācijai)	6832 – Nekustamā īpašuma pārvaldīšana par atlīdzību vai uz līguma pamata; 8110 – Ēku uzturēšanas un ekspluatācijas 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	Aivars Gontarevs (no 16.10.2017.) Ivo Lecis (no 21.10.2014. līdz 15.10.2017.)
Valdes locekļi	Ivo Lecis (no 16.10.2017.) Ardis Pāvilsons (no 16.10.2017.) Ineta Zalāne (no 28.01.2015. līdz 14.11.2017.) Inga Bulgarina (no 27.06.2013. līdz 14.11.2017.)
Pārskata gads	2017. gada 1. janvāris – 2017. gada 31. decembris
Iepriekšējais pārskata gads	2016. gada 1. janvāris – 2016. gada 31. decembris
Neatkarīgi revidenti un to adreses	SIA "Deloitte Audīts Latvia" Reģ. Nr.40003606960 Revīzijas pakalpojuma sniegšanas licence Nr.43 Grēdu iela 4A, Rīga, LV-1019 Zvērināta revidente Kītiņa Ķepīte Sertifikāts Nr.182

Vadības ziņojums

Darbības raksturojums

SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" (turpmāk – Sabiedrība) ir 2010.gadā dibināta Rīgas pilsētas pašvaldības kapitālsabiedrība, kura sniedz daudzdzīvokļu dzīvojamo māju (turpmāk – dzīvojamo māju) pārvaldīšanas un teritoriju apsaimniekošanas pakalpojumus Rīgas pilsētas administratīvajā teritorijā.

Sabiedrība ir līdere nekustamo īpašumu nozarē un lielākais dzīvojamo māju pārvaldīšanas uzņēmums ne tikai Latvijā, bet arī Baltijā. 2017.gada 31.decembrī Sabiedrības pārvaldīšanā bija 4 366 dzīvojamās mājas ar kopējo platību 8,2 milj. m², no tām 950 dzīvojamās mājas ir būvētas laika periodā no 1700.-1918. gadam. Sabiedrība sniedz dzīvojamo māju pārvaldīšanas pakalpojumu 164,6 tūkstošiem klientu.

Sabiedrība ir Latvijas Namu pārvaldītāju un apsaimniekotāju asociācijas (LNPAĀ) biedre.

Lai sekmētu nekustamā īpašuma pārvaldīšanas nozares attīstību, Sabiedrības valde un darbinieki regulāri tiek aicināti piedalīties valsts un pašvaldību izveidotajās darba grupās, Saeimas komisiju un apakškomisiju sēdēs. Sabiedrība ir iniciējusi un turpina aktīvi piedalīties organizētajās konferencēs un lietišķajās diskusijās par dzīvojamo māju pārvaldīšanas aktuālākajām problēmām un normatīvo aktu sakārtošanu.

Sabiedrība savus mērķus īsteno saskaņā ar dalībnieku sapulcē apstiprināto Sabiedrības vidējā termiņa darbības stratēģiju 2015.-2018.gadam (turpmāk – Stratēģija). Sabiedrības darbības Stratēģija izstrādāta atbilstoši Publiskas personas kapitāla daļu un kapitālsabiedrību pārvaldības likumā noteiktajiem principiem, ņemot vērā Rīgas pilsētas ilgtermiņa attīstības stratēģijā noteiktos mērķus.

Darbības Stratēģijā noteikto mērķu sasniegšanai Sabiedrība analizē darbības procesu efektivitāti, izskata alternatīvas un izvēlas tādus finansiāli optimālus risinājumus, kas nodrošina izmaksu un guvumu samērīgu proporciju ar vismazākajiem ieguldījumiem, tādējādi veidojot kompetentu, efektīvu, motivētu un uz rezultātu orientētu Sabiedrību.

Sabiedrības darbības galvenie principi ir lietderība, samērīgums un likumība (tiesiskums). Sabiedrība ir vērsta uz labas pārvaldības principu ieviešanu, kas ietver arī korupcijas un reputācijas risku vadības un mazināšanas pasākumu organizēšanu.

Sabiedrība ierindojas 10 lielāko Latvijas darba devēju skaitā. 2017.gadā Sabiedrībā bija nodarbināti vidēji 2 595 darbinieki. Ar Sabiedrības iekšējo normatīvo aktu regulējumu, precīzi noteikta Sabiedrības darbinieku pienākumu sadale, pilnvaras un atbildība.

Organizējot studentu un praktikantu piesaisti, 2017.gadā praksi Sabiedrībā īstenoja 73 praktikanti. Prakses laikā jaunie speciālisti gūst gan praktisko darba pieredzi, gan ieinteresētību turpināt darbu Sabiedrībā.

Izmaiņas Sabiedrības pārvaldē un struktūrā

Pārskata periodā Sabiedrībā notikušas izmaiņas valdes sastāvā:
valdes priekšsēdētājs:

Aivars Gontarevs (no 16.10.2017.);
Ivo Lecis (no 21.10.2014. līdz 15.10.2017.);

valdes locekļi:

Ardis Pāvīlsons (no 16.10.2017.);
Ivo Lecis (no 16.10.2017.);
Ineta Zalāne (no 28.01.2015. līdz 14.11.2017.);
Inga Bulgarina (no 27.06.2013. līdz 14.11.2017.).

Vadības ziņojums (turpinājums)

2017.gada nogalē Sabiedrībā uzsāktas strukturālās reformas - plānveidīgas, finansiāli un sociāli izvērtētas un Rīgas pilsētas pašvaldības atbalstītas izmaiņas, kas vērstas uz to, lai kāpinātu jaudu un nodrošinātu Sabiedrības attīstības mērķu sekmīgāku īstenošanu.

Viens no galvenajiem strukturālo reformu mērķiem ir Māju atjaunošanas nodaļas izveide. Tās pamatuzdevums ir visizdevīgākā valsts un Eiropas Savienības atbalstu programmu līdzfinansējuma piesaistīšana dzīvojamo māju prasmīgai atjaunošanai, realizējot to sadarbībā ar AS "Attīstības finanšu institūcija Altum" (turpmāk – ALTUM), Rīgas pašvaldības aģentūras „Rīgas enerģētikas aģentūra” u.c., lai ar minimāliem līdzekļiem nodrošinātu maksimālu dzīvojamo māju atjaunošanu, un par paveiktajiem darbiem dzīvokļu īpašniekiem būtu jāveic pēc iespējas mazāki maksājumi.

Sabiedrībā izveidotā iekšējās kontroles sistēma nodrošina sagatavotā 2017.gada pārskata ticamību, pilnīgumu un atbilstību ārējos un iekšējos normatīvajos aktos un dokumentos noteiktajām prasībām.

Darbības finansiālie rezultāti un finansiālais stāvoklis

Veiksmīgas Sabiedrības darbības stratēģijas rīcības plāna realizēšanas rezultātā, izvēloties finansiāli optimālākos risinājumus, 2017.gads Sabiedrībai ir bijis sekmīgs.

Pamatojoties uz Rīgas domes 2017.gada 11.aprīļa lēmumu Nr.5085 "Par Rīgas pilsētas pašvaldības nekustamā īpašuma ieguldīšanu SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" pamatkapitālā" Sabiedrība ir palielinājusi reģistrēto pamatkapitālu. Saskaņā ar 2017.gada 17.jūlija Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra lēmumu Nr.6-12/97339, grozījumi Sabiedrības statūtos (pamatkapitāla izmaiņas) stājās spēkā 2017.gada 17.jūlijā. Zemesgrāmatā nekustamā īpašuma Aleksandra Čaka ielā 42, Rīgā, īpašnieka maiņa reģistrēta 2017.gada 3.jūlijā.

Darbības efektivitātes vērtējums

Nr. p.k.	Rādītāji	2017.gads EUR	2016.gads EUR
1.	EBITDA	1 809 943	1 812 423
2.	Likviditātes novērtējums, t.sk.:		
2.1.	kopējā likviditāte	2.93	2.60
2.2.	absolūtā likviditāte	1.88	1.53
2.3.	brīvie apgrozāmie līdzekļi	34 205 505	30 418 502
3.	Rentabilitātes novērtējums, t.sk.:		
3.1.	aktīvu atdeve jeb rentabilitāte (ROA)	0.75	0.59
3.2.	pašu kapitāla atdeve jeb rentabilitāte (ROE)	4.67	3.85
3.3.	neto peļņas rentabilitāte	1.24	0.86
3.4.	EBITDA/apgrozījums	3.26	3.07
4.	Maksātspējas un kapitāla struktūras novērtējums, t.sk.:		
4.1.	saistību īpatsvars bilancē	0.83	0.84
4.2.	saistības/pašu kapitāls	5.21	5.48
4.3.	ilgtermiņa aktīvi/pašu kapitāls	0.49	0.47
4.4.	pašu kapitāls/aktīvi	0.16	0.15

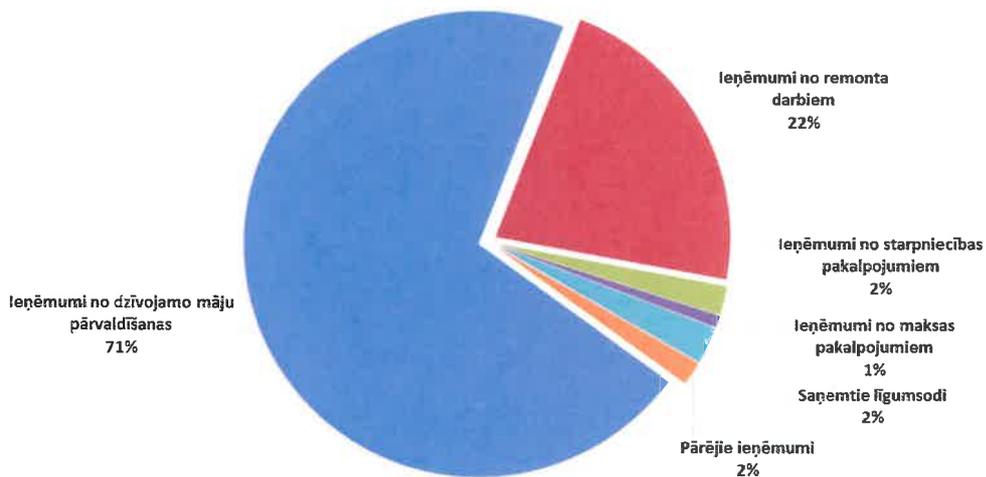
Vadības ziņojums (turpinājums)

2017.gadā Sabiedrības neto apgrozījums bija 55,59 milj. *euro*, kas, salīdzinot ar iepriekšējo finanšu gadu, samazinājās par 3,38 milj. *euro*. Neto apgrozījuma samazinājums 2017.gadā saistīts ar grozījumiem Pievienotās vērtības nodokļa likumā, kā rezultātā, sākot ar 2016.gada 1.jūliju ir mainījies dzīvojamo māju pārvaldīšanas pakalpojuma izmaksās iekļaujamā un pārvaldīšanas pakalpojumam piemērojamā pievienotās vērtības nodokļa princips.

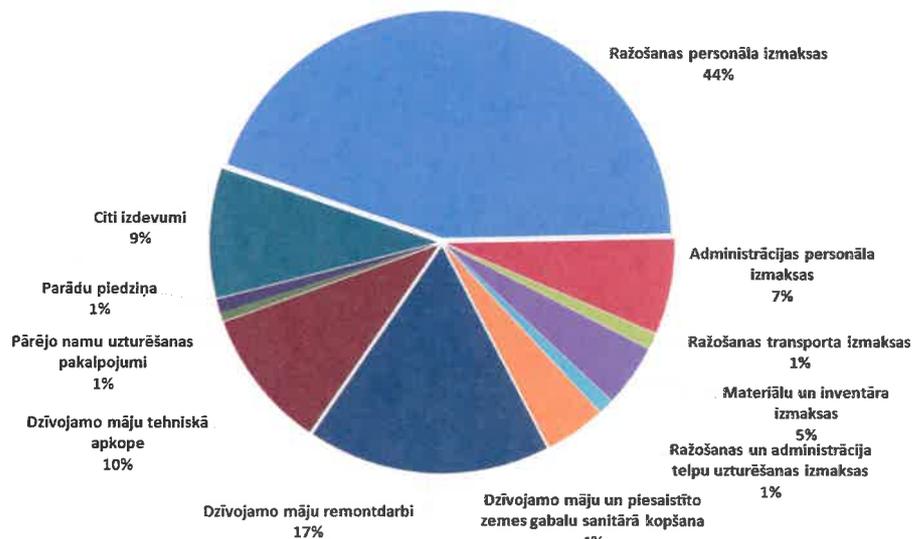
2017.gadā Sabiedrības aktīvi bija 92,43 milj. *euro*, tajā skaitā ilgtermiņa ieguldījumi 7,31 milj. *euro* (7,90%), apgrozāmie līdzekļi 85,12 milj. *euro* (92,10%). Debitoru parāds finanšu gada noslēgumā bija 29,98 milj. *euro*, jeb 32,44 % no aktīvu vērtības. Saistību īpatsvars bija 83,34% no bilances kopsummas jeb 77,03 milj. *euro*, no tām īstermiņa saistības – 50,92 milj. *euro*, jeb 55,09% no pasīvu vērtības. Uz pārskata perioda beigām Sabiedrības pašu kapitāls bija 14,78 milj. *euro* jeb 16% no bilances kopsummas.

Pārskata gada darbības rezultāts ir peļņa 0,690 milj. *euro*.

Sabiedrības pārskata perioda kopējie ieņēmumi ir 58,67 milj. *euro*.

SABIEDRĪBAS IEŅĒMUMU STRUKTŪRA 2017.GADĀ

Sabiedrības pārskata perioda kopējie izdevumi – 57,98 milj. *euro*.

SABIEDRĪBAS IZDEVUMU STRUKTŪRA 2017.GADĀ

Vadības ziņojums (turpinājums)

Naudas līdzekļu atlikums pārskata perioda sākumā bija 46,50 milj. *euro*, pārskata perioda beigās 54,66 milj. *euro*, pamatdarbības neto naudas plūsmas palielinājums (+) 8,96 milj. *euro*.

Nodrošinot dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbības, Sabiedrība darbojas kā starpnieks siltumenerģijas, ūdens un kanalizācijas, kā arī citu ar dzīvojamo māju pārvaldīšanu saistīto pakalpojumu piegādē starp faktisko šo pakalpojumu sniedzēju un pakalpojumu saņēmēju. Lielākie pakalpojumu sniedzēji ir AS „RĪGAS SILTUMS” un SIA „Rīgas ūdens”.

Izdevumu monitorings

Neskatoties uz valstī pastāvošo inflāciju, minimālās darba algas pieaugumu, nodokļu izmaiņām un citiem faktoriem, Sabiedrība, nepasliktinot pakalpojuma kvalitāti, ir spējusi nodrošināt pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas stabilitāti. Vidējā pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksa (bez uzkrājuma veidošanas remontdarbiem) 2014.gadā bija 0.4665 EUR/m², 2015.gadā – 0.4645 EUR/m², 2016.gadā – 0.4641 EUR/m², 2017.gadā – 0.4515 EUR/m².

Centralizēta iepirkumu veikšana, izvēloties ekonomiski izdevīgākos preču un pakalpojumu iegādes nosacījumus, un līgumu izpildes pārraudzība veicinājusi kopējo resursu ietaupījumu.

Sabiedrība izmanto tādas personāla vadības instrumentus, kas veicina darbinieku motivāciju darba kvalitātes uzlabošanai un pieejamo materiālo resursu efektīvai, pārdomātai izmantošanai. 2017.gadā turpināta darba samaksas sistēmas ieviešana, aizstājot laika darba samaksu ar samaksu, kas balstīta uz darbības rezultātiem - atbilstoši paveiktā darba apjomam un kvalitātei.

Dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšana un inženierkomunikāciju remonts

Rīgas pilsētas dzīvojamo fondu lielākoties veido pagājušā gadsimtā 60.- 90. gados būvētās sērijveida dzīvojamās mājas, tādēļ to kvalitātes uzlabošanai tiek pievērsta pastiprināta uzmanība. Lielākajai daļai no Sabiedrības pārvaldīšanā esošajām dzīvojamām mājām ir nepieciešama to tehniskā un arhitektoniski estētiskā izskata uzlabošana, iekšējo inženierkomunikāciju sistēmu nomaiņa un energoefektivitātes paaugstināšana.

Pēdējo septiņu gadu laikā Sabiedrības veikto remontdarbu apjoms audzis septiņkārtīgi – no 2,18 miljoniem *euro* 2011.gadā līdz 15,29 miljoniem *euro* 2017.gadā. Sabiedrība veic dažāda veida remontdarbus gan pašu spēkiem, gan veicot iepirkuma procedūras un piesaistot ārpalpojumu. Sabiedrība 2017.gadā ir veikusi remontdarbus 2 596 dzīvojamās mājās par kopējo summu 15,29 milj. *euro*, tajā skaitā:

✓ jumtu remonts	2 072 tūkst. <i>euro</i>
✓ ūdensvada un kanalizācijas remonts	2 327 tūkst. <i>euro</i>
✓ siltumapgādes sistēmu remonts	1 397 tūkst. <i>euro</i>
✓ elektroapgādes sistēmu remonts	1 134 tūkst. <i>euro</i>
✓ ēku konstruktīvo elementu remonts	2 903 tūkst. <i>euro</i>
✓ liftu remonts	1 760 tūkst. <i>euro</i>
✓ kāpņu telpu kosmētiskie remonts	1 522 tūkst. <i>euro</i>
✓ dūmvadu, skursteņu un ventilācijas šahtu remonts	618 tūkst. <i>euro</i>
✓ gala sienu siltināšanas un šuvju hermetizācijas darbi	216 tūkst. <i>euro</i>
✓ bēniņu vai pagrabu siltināšana	95 tūkst. <i>euro</i>
✓ tehniskās dokumentācijas noformēšana	360 tūkst. <i>euro</i>
✓ pārējie remonts	883 tūkst. <i>euro</i>

Lai veiktu neatliekamās remontdarbus dzīvojamām mājām, kurām veicamajiem remontdarbiem finanšu līdzekļu uzkrājums ir nepietiekams, Sabiedrība turpina nodrošināt remontdarbu finansēšanu ar atmaksas termiņu līdz pieciem gadiem. Līdz 2017.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, 2017.gadā – 32.

Vadības ziņojums (turpinājums)

Realizējot dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumus, 2017.gadā ar Rīgas pilsētas pašvaldības līdzfinansējumu 80% apmērā tika sagatavoti 111 energoaudita pārskati. Papildus Rīgas pašvaldības aģentūrā "Rīgas enerģētikas aģentūra" 2017.gadā iesniegti 148 pieteikumi pašvaldības līdzfinansēto energoauditu izstrādei. Ieinteresējot dzīvokļu īpašniekus piedalīties dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanas programmā, Sabiedrība ir:

- ievietojuši vispusīgu informāciju mājas lapas sadaļā "Māju atjaunošana";
- sagatavojuši informatīvo materiālu "Projektu solī";
- organizējuši "Informatīvās dienas";
- ar plašsaziņas līdzekļu starpniecību aicinājuši dzīvokļu īpašniekus uz atvērto durvju dienām, piemēram, Augusta Dombrovska ielā 49 un Bauskas ielā 51, Rīgā;
- snieguši konsultācijas par dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanas programmu ar e-pasta siltinasana@mparvaldnieks.lv starpniecību.

Līdz pārskata perioda beigām sagatavoti dokumentu (sapulču protokolu, pilnvaru, aptaujas anketas, balsošanas protokolu u.c.) paraugi, organizētas 140 dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku kopsapulces un veiktas šo dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku aptaujas, kuru rezultātā:

- 36 pārvaldīšanā esošo dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku kopības pieņēmušas lēmumus par dalību ALTUM programmā;
- iesniegti 12 pieteikumi tehniskās dokumentācijas saskaņošanai dalībai ALTUM programmā;
- saņemti 11 pozitīvi atzinumi par tehniskās dokumentācijas atbilstību ALTUM prasībām;
- 22 dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieki ir pilnvarojuši Sabiedrību iesniegt tehnisko dokumentāciju ALTUM, saņemt atzinumu un veikt citas darbības projektu īstenošanā.

Citi Sabiedrības sniegtie pakalpojumi

Sabiedrība papildus dzīvojamo māju pārvaldīšanas obligāti veicamām darbībām sniedz maksas pakalpojumus, piemēram, sanitārtehniskos pakalpojumus, namdara, elektriķa pakalpojumus, asenizācijas pakalpojumus, transportlīdzekļa novietošanas atļauju izsniegšanu, kāpņu telpu remontu.

Kopš 2015.gada dzīvokļu īpašniekiem tiek piedāvāta iespēja pieteikt kāpņu telpu remontdarbus arī gadījumā, ja darbu veikšanai nav izveidots pietiekams finanšu uzkrājums. 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 dzīvokļu īpašniekiem rēķinos tiek iekļautas tikai izremontēto kāpņu telpu remontdarbu izmaksas.

2017.gadā 13 dzīvojamās mājās ieviesta ūdens patēriņa skaitītāju rādījumu attālinātas nolasīšanas sistēma, tādējādi mazinot gan ūdens patēriņa rādījumu starpību starp mājas ievada skaitītāju un ūdens patēriņa skaitītāju rādījumiem dzīvokļa īpašumos, gan mazinot kļūdu rašanās risku, kas saistīts ar cilvēcisko faktoru.

Lai veiktu obligātās pārvaldīšanas darbības un veidotu skaidu un sakoptu pilsētvides ainavu, Sabiedrība nodrošina profesionālu apstādījumu uzkopšanas pakalpojumu. Papildus obligātajām pārvaldīšanas darbībām kā maksas pakalpojums atbilstoši dzīvojamo māju īpašnieku vēlmēm un izvēlētajam risinājumam tiek piedāvāti arī apstādījumu ierīkošanas darbi.

Vides aizsardzības un estētiskas pilsētvides veidošanas aktivitātes

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

Popularizējot atkritumu šķirošanu, Sabiedrība sadarbībā ar SIA "Clean R" turpina piedalīties atkritumu šķirošanas projektā, kurā iedzīvotāji tiek aicināti pievērsties pareizai sadzīves atkritumu šķirošanai un būtiski palielināt sašķirotu atkritumu apjoma īpatsvaru. Pasākums tika plaši atspoguļots Sabiedrības interneta vietnē, sociālajos tīklos, plašsaziņas līdzekļos, kā arī Sabiedrības mājas lapā izvietota informācija par atkritumu šķirošanu.

Vadības ziņojums (turpinājums)

Līdz 2017.gada decembrim Sabiedrības pārvaldīšanā esošajā teritorijā ir uzstādīti 1894 šķiroto atkritumu konteineri, tajā skaitā MAK (papīrs un kartons) – 673 konteineri 639 objektos; PET (plastmasa) – 706 konteineri 645 objektos; stiklam – 515 konteineri 488 objektos.

2017.gadā šķiroto atkritumu izvestais apjoms (m³) pa atkritumu veidiem:

- papīrs/ kartons 25 252 m³;
- plastmasa 25 857 m³;
- stikls 4 695 m³.

2017.gada augustā Sabiedrība iesaistījās SIA "Clean R" papīra un kartona šķirošanas programmā "EkoBirojs".

Sabiedrība aktīvi piedalās arī Rīgas pilsētas administratīvās teritorijas sakopšanā un labiekārtošanā Rīgas domes izsludinātajos tradicionālajos Spodrības mēneša pasākumos.

Samērojot finansiālās iespējas ar vajadzībām, 2017.gadā Sabiedrība tehniski un morāli novecojušos transportlīdzekļus aizvietojuši ar 8 energoefektīvākiem un videi draudzīgākiem (EURO 6 CO2 izmešu klase) transportlīdzekļiem, tā samazinot transportlīdzekļu lietošanas izmaksas un to radīto piesārņojumu videi.

31% Sabiedrības transportlīdzekļi atbilst EURO 5 izmešu klasei un 30% - EURO 6 izmešu klasei. Sabiedrība izmanto arī ar Klimata pārmaiņu finanšu instrumenta atbalstu 2014. gadā iegādātos divus elektromobilus.

Pasākumi informācijas apmaiņai ar klientu un dzīvojamo māju pilnvarotajām personām

Sekmējot Sabiedrības un dzīvokļu īpašnieku sadarbību un nodrošinot ilgtermiņa pozitīvas savstarpējās attiecības kā veiksmīgas turpmākās darbības garantu, klientu vēlmju uzklaušīšanai, klientu informēšanai un dokumentu apmaiņai, Sabiedrība nodrošina klātienē desmit klientu apkalpošanas centros. Klientu ērtībām klientu apkalpošanas centros ar lielāko klientu plūsmu ieviesti automātiskie klientu plūsmas regulētāji, tādējādi samazinot gaidīšanas laiku rindā. Rindu vadības sistēma pieslēgta bezmaksas mobilai aplikācijai "Qticket", līdz ar to klientiem ir iespēja pieteikties vizītei attālināti.

Izmantojot 2017.gada nogalē izveidoto tiešsaistes pieraksta sistēmu <https://apmekle.rnparvaldnieks.lv/>, klientiem, negaidot rindā klātienē, ir iespēja attālināti pieteikties apmeklējumam pie konkrēta Sabiedrības iecirkņa speciālista klienta izvēlētajā laikā.

Klientu ērtībai septiņos Klientu apkalpošanas centros ir pieejami termināļi ūdens patēriņa skaitītāju rādījumu iesniegšanai.

Sabiedrības mājas lapā www.rnparvaldnieks.lv patstāvīgi tiek ievietota un aktualizēta vispusīga informācija, kuru reglamentē normatīvie akti, kā arī informācija, par kuru interesējušies Sabiedrības klienti. Sabiedrības mājas lapā tiek publicēta operatīvā informācija par pakalpojumu piegādes pārtraukumiem dzīvojamās mājās, kuru Sabiedrība saņem no citiem pakalpojumu sniedzējiem - AS "RĪGAS SILTUMS", SIA "Rīgas ūdens", AS "Sadales tīkls", piemēram, par ūdens padeves, siltumenerģijas vai elektroenerģijas piegādes pārtraukumiem, kā arī plānveida hidrauliskajām pārbaudēm.

Lai klientiem bez papildus maksas sniegtu plašu elektronisko pakalpojumu klāstu, kas nepieciešams pārvaldīšanas jautājumu risināšanai, Sabiedrība pilnveidojusi un attīstījusi bezmaksas klientu pašapkalpošanās vortālu www.e-parvaldnieks.lv. Vortālā www.e-parvaldnieks.lv klientu ērtībai informācijas un datu apmaiņai ar Sabiedrību ir ieviesta klientu autorizācija, izmantojot AS "Swedbank", AS "SEB banka", bijusī AS "DNB banka" un bijusī Nordea Bank AB filiāle (AS "Luminor Banka"), AS "Citadele banka", AS "Meridian Trade Bank" internetbanku, Vienotā valsts un pašvaldību pakalpojumu portāla www.latvija.lv un VAS „Latvijas Valsts radio un televīzijas centra” izsniegtā elektroniskā paraksta autentifikācijas līdzekļus. Autorizētiem vortāla www.e-parvaldnieks.lv lietotājiem - identificētiem dzīvokļu īpašniekiem - ir iespēja izmantot vairāk vortāla sadaļu, piemēram, pieejami dati par dzīvojamo māju, tajā skaitā mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tāmes un ikgadējie faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskati.

Vadības ziņojums (turpinājums)

Pēc klienta vēlmes iespējams sazināties ar Sabiedrību, izmantojot arī 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.

Papildus minētajam 2017. gadā ieviesta automatizēta datu apmaiņa ar:

- AS "Swedbanka" – e-rēķini;
- AS "Luminor Bank" (bijusī AS "DNB banka") – maksājumu integrācija internetbankā veikala maksājuma formā (turpmāk – banklink) pakalpojums;
- AS "SEB banka" – banklink pakalpojums;
- AS "Citadele banka" – banklink pakalpojums;
- AS "Meridian Trade Bank" – banklink pakalpojums.

Saņemt konsultācijas un pieteikt pakalpojumus dzīvojamo māju pārvaldīšanas jautājumos iespējams, zvanot uz vienoto informatīvo tālruni 8900, katru darba dienu no 08:00 līdz 20:00. No 2017. gada pieteikt avārijas situāciju iespējams katru dienu 24 stundas diennaktī, zvanot uz bezmaksas avārijas pieteikumu tālruni 80008989.

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 noklausījis un saņēmis apliecību jau 701 interesents, tajā skaitā 2017.gadā apmācītas 200 personas.

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, normatīvo regulējumu un pārmaiņām iedzīvotāju vajadzību prioritātē un maksātspējā. Finanšu pārvaldība Sabiedrībā tiek veikta centralizēti. Sabiedrības likviditāte pilnībā nodrošina savlaicīgu visu īstermiņa saistību izpildi. Mazinot risku ietekmi, Sabiedrība nosaka precīzas procesa norises, kā arī pienākumu un atbildības sadalījumu, izstrādājot iekšējos normatīvos aktus saskaņā ar Sabiedrības stratēģiju un funkcijām.

Sabiedrības aizņēmumiem tiek piemērota mainīgā procentu likme. Kredīriskam pakļautos finanšu aktīvus galvenokārt veido debitoru (pircēju un pasūtītāju) kavēto maksājumu parādi. Sabiedrība kredītriska vadības nodrošināšanai veic regulāras debitoru kontroles procedūras un parādu atgūšanas pasākumus, tādējādi nodrošinot savlaicīgu problēmu identificēšanu un risināšanu. Debitoru parādi finanšu pārskatā tiek uzrādīti to atgūstamajā vērtībā. Sabiedrība ievēro piesardzīgu likviditātes riska vadību, nodrošinot atbilstošu kredītresursu pieejamību saistību nokārtošanai noteiktajos termiņos.

Sabiedrības īstenotā debitoru parādu piedziņas politika, aicinot parādniekus rast kopēju risinājumu un izsludinot vairākas parādu dzēšanas akcijas 2017.gadā devusi pozitīvu rezultātu: klientu parādsaistības samazinājušās no 32,05 milj. *euro* (2016.gada beigās) līdz 29.98 milj. *euro* apmērā (2017.gada beigās).

Izvērtējot ekonomisko izdevīgumu, daļu risku Sabiedrība ir nodevušas trešajām personām, apdrošinot riska objektus. Apdrošināšanas segums ir nodrošināts tādās jomās kā kustamais un nekustamais īpašums, civiltiesiskā atbildība un darbinieku veselības apdrošināšana.

Līdzīgi kā 2017. gadā, arī turpmāk Sabiedrības darbību ietekmēs tādi riski kā valsts politiskie un ekonomiskie faktori, pārmaiņas pārvaldīšanas un ar to saistīto pakalpojumu tiesiskajā regulējumā un iedzīvotāju dzīves kvalitātes līmenī.

Vadības ziņojums (turpinājums)

Paredzami notikumi, kas varētu ietekmēt Sabiedrības darbību nākotnē

Problēmas rada apstākļi, ka vairumā dzīvojamo māju neatliekamo remontdarbu finansēšanai nepieciešamo finanšu līdzekļu apmērs neatbilst dzīvokļu īpašnieku maksātspējai.

Sabiedrība turpinās īstenot atbildīgu, uz ilgtspējīgu attīstību vērstu darbības Stratēģiju. Sabiedrības valde prognozē, ka pārdomātu un mērķtiecīgi vadītu aktivitāšu rezultātā, kas balstītas uz labas pārvaldības prakses piemēriem, Sabiedrības sniegto pakalpojumu apjomi 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.

Sabiedrības attīstība

2017.gadā Sabiedrība turpināja īstenot Stratēģijā noteiktās prioritātes, nodrošinot kvalitatīvu dzīvojamo māju pārvaldīšanas pakalpojumu. Dzīvojamo māju pārvaldīšanai un to energoefektivitātes paaugstināšanai jābūt klientiem pieejamai un ērtai, finansiāli efektīvai un saprotamai.

Lai radītu resursu, finanšu, darbaspēka, laika ietaupījumu, turpmāk Sabiedrība plāno ieviest tipveida dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanas projektu izstrādi sērijuveida namiem.

Ar piesardzīgu optimismu Sabiedrība plāno līdz 2021.gadam realizēt energoefektivitātes paaugstināšanas programmu līdz 15% no Sabiedrības pārvaldīšanā esošajām dzīvojamām mājām.

Iedzīvotāju vēlmēm un maksātspējai atbilstoši darbībai, nodrošinot efektīvu un kvalitatīvu dzīvojamo māju pārvaldīšanu un maksimālu to energoefektivitātes paaugstināšanu, Sabiedrība plāno izmantot dažādus finanšu instrumentus.

Sabiedrības valdes ieskatā, sadarbībā ar valsts institūcijām un Rīgas pilsētas pašvaldību, pilsētvides ainavas arhitektoniski estētiskā izskata uzlabošanai nepieciešams izveidot vienotu koncepciju par dzīvojamo māju kvartālu atjaunošanu Rīgā, kuros ir gan Sabiedrības, gan citu pārvaldnieku pārvaldīšanā esošas dzīvojamās mājas. Ņemot vērā, ka kvartālos dzīvojamās mājas celtas vienā laika posmā pēc vienotiem projektiem ar vienotiem tehniskajiem risinājumiem, būtu nepieciešams izstrādāt vienotu Rīgas pilsētas kvartālu attīstības un pārvaldnieku savstarpējās sadarbības modeli, kas ietvertu tipveida tehniskos, stilistiskos un sadarbības risinājumus ne tikai dzīvojamo māju atjaunošanai, bet arī vienota stila zaļās un atpūtas zonas, bērnu rotaļu laukumu, velonovietņu, autostāvvietu, kā arī atkritumu konteineru laukumu ierīkošanai.

Ar mērķi piesaistīt jaunus talantus un kvalificētus speciālistus, kuri spēj un vēlas piedāvāt inovatīvas idejas Sabiedrības attīstībai un darbības procesu modernizēšanai, Sabiedrība aktīvi piedalās Ēnu dienās un Latvijas augstskolu organizētajās Karjeras dienās.

Prioritātes turpmākai Sabiedrības darbībai:

1. Stabils dzīvojamo māju pārvaldīšanas process.
2. Komunikācijas pilnveidošana ar klientiem - informācijas apmaiņa un sadarbība.
3. Sabiedrības pārvaldīšanā esošo dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanas maksimāla intensificēšana.

Vadības ziņojums (turpinājums)

Notikumi pēc pārskata gada beigām

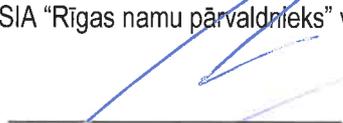
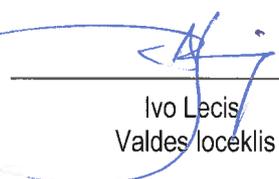
2018.gada sākumā ir pabeigtas strukturālās reformas, lai sasniegtu mērķi Sabiedrības pārvaldīšanā esošo dzīvojamo māju atjaunošanas jomā. Strukturālo reformu rezultātā Sabiedrībā ir izveidota Māju atjaunošanas nodaļa, kuras uzdevums ir nodrošināt Sabiedrības pārvaldīšanā esošo dzīvojamo māju atjaunošanu atbilstoši mūsdienīgām prasībām.

Laika periodā kopš pārskata gada pēdējās dienas līdz šī ziņojuma parakstīšanai nav bijuši citi nozīmīgi notikumi, kas būtiski ietekmētu Sabiedrības finansiālo stāvokli 2017.gada 31.decembrī un kuru rezultātā būtu jāveic korekcijas vai kuri būtu jāpaskaidro finanšu pārskatā.

Priekšlikumi par Sabiedrības peļņas izlietošanu

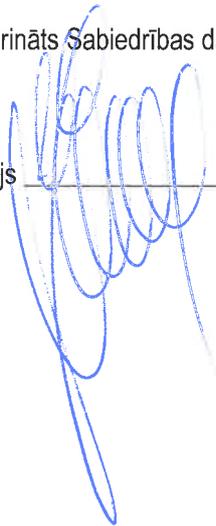
Sabiedrības valde iesaka pārskata gada peļņu novirzīt (reinvestēt) Sabiedrības attīstībai, veicot investīcijas ilgtermiņa ieguldījumos atbilstoši Sabiedrības Stratēģijā noteiktajiem mērķiem.

SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" valde:

 _____	 _____	 _____
Aivars Gontarevs Valdes priekšsēdētājs	Ardis Pāvilsons Valdes loceklis	Ivo Lecis Valdes loceklis

Rīgā, 2018. gada 15. MAIJĀ

2017. gada pārskats apstiprināts Sabiedrības dalībnieku sapulcē 2018. gada 29. MAIJĀ.

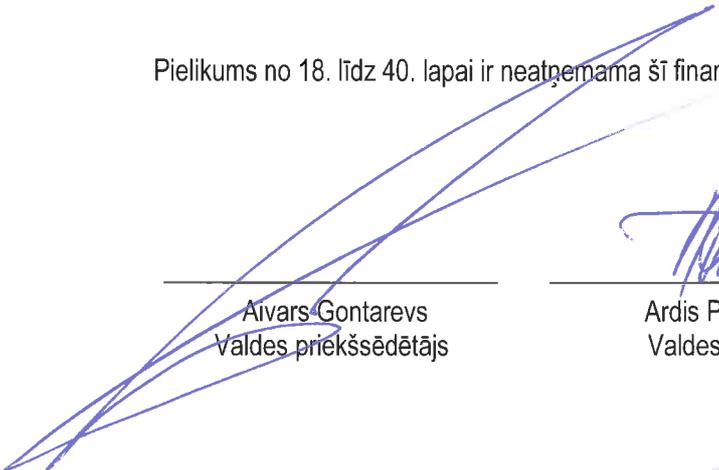
Dalībnieku sapulces vadītājs _____


Finanšu pārskati**Peļņas vai zaudējumu aprēķins par 2017. gadu**

(klasificēts pēc izdevumu funkcijas)

	Piezīmes	2017 EUR	2016 EUR
Neto apgrozījums	1	55 592 820	58 975 099
no citiem pamatdarbības veidiem		55 592 820	58 975 099
Sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas	2	(48 906 567)	(51 751 893)
Bruto peļņa		6 686 253	7 223 206
Pārdošanas izdevumi	3	(370 534)	(416 959)
Administrācijas izmaksas	4	(5 202 420)	(5 046 429)
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	5	1 551 589	1 293 334
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	6	(2 885 427)	(3 397 529)
Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi	7	1 526 674	1 536 934
no citām personām un sabiedrībām		1 526 674	1 536 934
Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas	8	(14 784)	(16 070)
no citām personām un sabiedrībām		(14 784)	(16 070)
Peļņa pirms nodokļiem		1 291 351	1 176 487
Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata gadu	9(a)	(342 808)	(731 540)
Peļņa pēc uzņēmumu ienākuma nodokļa aprēķināšanas		948 543	444 947
Atliktā nodokļa aktīvu izdevumi	9(c)	(258 127)	60 487
Pārskata gada peļņa		690 416	505 434

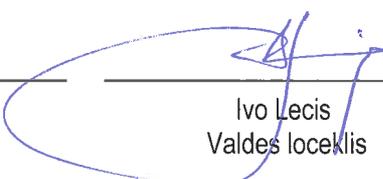
Pielikums no 18. līdz 40. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa.



Aivars Gontarevs
Valdes priekšsēdētājs



Ardis Pāvīlsons
Valdes loceklis



Ivo Lecis
Valdes loceklis

Finanšu pārskatu sagatavoja:



Anita Zeikmane
Finanšu pārvaldes Grāmatvedības nodaļas vadītāja

Rīgā, 2018. gada

19. maijā

SIA "Rīgas namu pārvaldnieks"

Vienotais reģistrācijas Nr.: 40103362321

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

2017.gada pārskats

Bilance

2017. gada 31. decembrī

Aktīvs

	Piezīmes	31.12.2017. EUR	31.12.2016. EUR
Ilgtermiņa ieguldījumi			
Nemateriālie ieguldījumi			
Licences		129 384	47 182
Avansa maksājumi par nemateriālajiem ieguldījumiem		2 208 641	1 875 254
Nemateriālie ieguldījumi kopā:	11	2 338 025	1 922 436
Pamatlīdzekļi			
Zemes gabali, ēkas un inženierbūves		3 737 983	2 858 499
Ilgtermiņa ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos		65 481	78 363
Pārējie pamatlīdzekļi		597 333	755 370
Pamatlīdzekļu izveidošana un nepabeigto celtniecības objektu izmaksas		58 110	65 315
Pamatlīdzekļi kopā:	12	4 458 907	3 757 547
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi			
Atliktā nodokļa aktīvi	9(b)	-	258 127
Pārējie aizdevumi un citi ilgtermiņa debitori	13	508 375	289 264
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi kopā:		508 375	547 391
Ilgtermiņa ieguldījumi kopā:		7 305 307	6 227 374
Apgrozāmie līdzekļi			
Krājumi			
Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli		467 038	598 258
Krājumi un ilgtermiņa ieguldījumi atsavināšanai		10 085	79 745
Avansa maksājumi par krājumiem		2 823	7 032
Krājumi kopā:	14	479 946	685 035
Debitori			
Pircēju un pasūtītāju parādi	15	14 856 234	17 946 039
Radniecīgo sabiedrību parādi	16	1 035 091	1 086 143
Uzkrātie ieņēmumi	17	12 442 299	11 825 304
Citi debitori	18	737 325	581 289
Pārmaksātais uzņēmumu ienākuma nodoklis	19	388 732	-
Nākamo periodu izmaksas	20	520 698	613 321
Debitori kopā:		29 980 379	32 052 096
Nauda un tās ekvivalenti	21	54 663 473	46 496 089
Apgrozāmie līdzekļi kopā:		85 123 798	79 233 220
Aktīvu kopsumma		92 429 105	85 460 594

Pielikums no 18. līdz 40. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa.

Aivars Gontarevs
Valdes priekšsēdētājs

Ardis Pāvilsons
Valdes loceklis

Ivo Lecis
Valdes loceklis

Finanšu pārskatu sagatavoja:

Anita Zeikmane

Rīgā, 2018. gada 16. maijā

Finanšu pārvaldes Grāmatvedības nodaļas vadītāja

SIA "Rīgas namu pārvaldnieks"

Vienotais reģistrācijas Nr.: 40103362321

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

2017.gada pārskats

Bilance (turpinājums)

2017. gada 31. decembrī

Pasīvs	Piezīmes	31.12.2017. EUR	31.12.2016. EUR
Pašu kapitāls			
Daļu kapitāls (pamatkapitāls)	22	5 116 844	4 136 944
Pārējās rezerves	23	5 485 655	5 485 655
Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa		3 491 945	2 986 511
Pārskata gada peļņa		690 416	505 434
Pašu kapitāls kopā:		14 784 860	13 114 544
Uzkrājumi			
Citi uzkrājumi	24	617 584	542 468
Uzkrājumi kopā:		617 584	542 468
Kreditori			
Ilgtermiņa kreditori			
Nākamo periodu ieņēmumi	25	25 794 265	22 619 252
Aizņēmumi no kredītiestādēm	26	264 080	303 275
Citi aizņēmumi	27	50 023	66 337
Ilgtermiņa kreditori kopā:		26 108 368	22 988 864
Īstermiņa kreditori			
Citi aizņēmumi	27	21 303	21 208
Aizņēmumi no kredītiestādēm	26	33 200	25 521
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem	28	3 992 391	4 237 035
Parādi radniecīgām sabiedrībām	29	17 711 979	18 644 188
No pircējiem saņemtie avansi	30	751 748	878 419
Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	31	1 728 132	2 093 047
Pārējie kreditori	32	1 451 590	1 383 791
Nākamo periodu ieņēmumi	25	21 823 300	18 341 606
Uzkrātās saistības	33	3 404 650	3 189 903
Īstermiņa kreditori kopā:		50 918 293	48 814 718
Kreditori kopā:		77 026 661	71 803 582
Pasīvu kopsumma		92 429 105	85 460 594

Pielikums no 18. līdz 40. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa.

Aivars Gontarevs
Valdes priekšsēdētājs

Ardis Pāvīlsons
Valdes loceklis

Ivo Lecis
Valdes loceklis

Finanšu pārskatu sagatavoja:

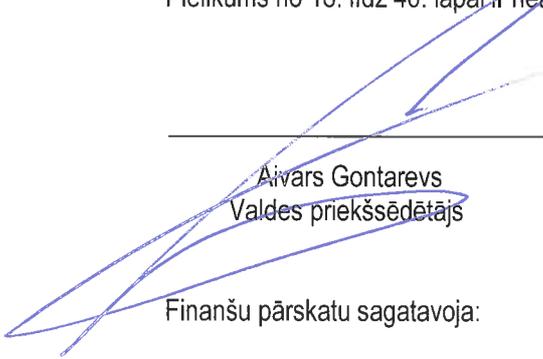
Anīta Zeikmane
Finanšu pārvaldes Grāmatvedības nodaļas vadītāja

Rīgā, 2018. gada 16. maijā

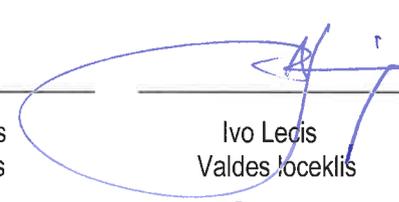
Pašu kapitāla izmaiņu pārskats**Par 2017. gadu**

	Daļu kapitāls	Pārējās rezerves	Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa	Pārskata gada nesadalītā peļņa	Kopā
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
2015. gada 31. decembrī	4 136 944	5 485 655	2 370 404	616 107	12 609 110
Pamatkapitāla palielināšana	-	-	-	-	-
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
Akciju vai daļu kapitāla (pamatkapitāla) pieaugums / samazinājums	979 900	-	-	-	979 900
Peļņas pārklasificēšana	-	-	505 434	(505 434)	-
Pārskata gada peļņa	-	-	-	690 416	690 416
2017. gada 31. decembrī	5 116 844	5 485 655	3 491 945	690 416	14 784 860

Pielikums no 18. līdz 40. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa.


Aivars Gontarevs
Valdes priekšsēdētājs


Ardis Pāvilsons
Valdes loceklis


Ivo Ledijs
Valdes loceklis

Finanšu pārskatu sagatavoja:


Anita Zeikmane
Finanšu pārvaldes Grāmatvedības nodaļas vadītāja

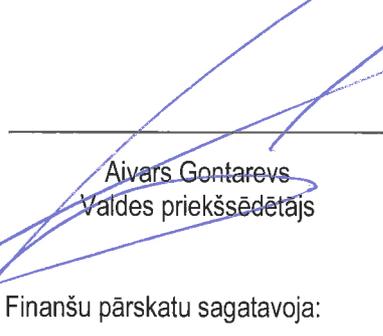
Rīgā, 2018. gada 15. maijā

Naudas plūsmas pārskats par 2017. gadu

(sagatavots, izmantojot tiešo metodi)

	2017 EUR	2016 EUR
I. Pamatdarbības naudas plūsma		
Ieņēmumi no preču pārdošanas un pakalpojumu sniegšanas	186 193 026	176 165 749
Maksājumi piegādātājiem, darbiniekiem, pārējiem pamatdarbības izdevumiem	(176 051 652)	(166 225 740)
Pārējie pamatdarbības izdevumi vai izdevumi	(433 635)	(932 587)
Bruto pamatdarbības naudas plūsma	9 707 739	9 007 422
Izdevumi procentu maksājumiem	(14 784)	(16 070)
Izdevumi uzņēmumu ienākuma nodokļa maksājumiem	(731 539)	(501 570)
Pamatdarbības neto naudas plūsma	8 961 416	8 489 782
II. Ieguldīšanas darbības naudas plūsma		
Pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu iegāde	(750 994)	(828 861)
Ieņēmumi no pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu pārdošanas	10 110	11 405
Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma	(740 884)	(817 456)
III. Finansēšanas darbības naudas plūsma		
Izdevumi aizņēmumu atmaksāšanai	(31 516)	(171 404)
Izdevumi nomāta pamatlīdzekļa izpirkumam	(20 280)	(13 520)
Finansēšanas darbības neto naudas plūsma	(51 796)	(184 924)
IV. Ārvalstu valūtu kursu svārstību rezultāts	(1 352)	(461)
V. Naudas un tās ekvivalentu neto pieaugums vai samazinājums	8 167 384	7 486 941
VI. Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada sākumā	46 496 089	39 009 148
VII. Nauda un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada beigās	54 663 473	46 496 089

Pielikums no 18. līdz 40. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa.


Aivars Gontarevs
Valdes priekšsēdētājs


Ardis Pāvilsons
Valdes loceklis


Ivo Lecis
Valdes loceklis

Finanšu pārskatu sagatavoja:


Anita Zeikmane
Finanšu pārvaldes Grāmatvedības nodaļas vadītāja

Rīgā, 2018. gada 16. maijā

Finanšu pārskata pielikums**1. Vispārēja informācija**

SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" (turpmāk – Sabiedrība) ir lielākais pašvaldības dzīvojamo māju pārvaldītājs Rīgā un Latvijā, kas nodrošina Sabiedrības pakalpojumu pieejamību visā Rīgas administratīvajā teritorijā. Sabiedrība dibināta, pamatojoties uz Rīgas domes 2010.gada 26.oktobra lēmumu Nr.2110 un reģistrēta Latvijas Republikas Komercreģistrā 2010.gada 29.decembrī. Sabiedrība darbību veic saskaņā ar Publiskas personas kapitāla daļu un kapitālsabiedrību pārvaldības likumu, Komerclikumu un dzīvojamo māju pārvaldīšanas jomu regulējošiem tiesību aktiem.

Atbilstoši Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma 5.pantā noteiktajām kategorijām, Sabiedrība klasificējama kā liela Sabiedrība.

Vidējais Sabiedrības darbinieku skaits pārskata periodā ir 2 595.

2. Nozīmīgi grāmatvedības uzskaites principi

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

2.1. Finanšu pārskata sagatavošanas principi

Sabiedrība 2017.gada finanšu pārskatā iekļauj finanšu informāciju par gadu, kas beidzās 2017.gada 31.decembrī, un salīdzinošos rādītājus par gadu, kas beidzās 2016.gada 31.decembrī.

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 līdzekļiem (aktīviem), saistībām, finansiālo stāvokli, peļņu vai zaudējumiem un naudas plūsmu.

Peļņas vai zaudējumu aprēķins ir sagatavots, izmantojot klasifikāciju pēc izdevumu funkcijas. Naudas plūsmas pārskats sagatavots pēc tiešās metodes.

2.2. Pielietotie grāmatvedības principi

Finanšu pārskata posteņi novērtēti atbilstoši šādiem grāmatvedības principiem:

- ✓ pieņemts, ka Sabiedrība darbosies arī pārrēdzamā nākotnē;
- ✓ izmantota tā pati grāmatvedības politika un novērtēšanas metodes, kuras izmantotas iepriekšējā pārskata gadā;
- ✓ atzīšana un novērtēšana veikta ar pienācīgu piesardzību:
 - posteņos norādītie skaitļi pamatoti ar ierakstiem grāmatvedības reģistros un attiecīgiem attaisnojuma dokumentiem;
 - finanšu pārskatā iekļauta tikai līdz bilances datumam iegūtā peļņa;
 - nosakot pārskata gada darbības rezultātu, ņemts vērā pārskata gada beigās esošo aktīvu vērtības samazinājums;
 - ņemtas 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; ņem vērā visas saistības, kā arī paredzamās riska summas un zaudējumus, kas radušies pārskata gadā vai iepriekšējos gados, arī tad, ja tie kļuvuši zināmi laikposmā starp bilances datumu un dienu, kad finanšu pārskatu paraksta tā sagatavotājs;
 - aprēķinātas un ņemtas vērā visas vērtību samazināšanas un nolietojuma summas, neatkarīgi no tā, vai pārskata gads tiek noslēgts ar peļņu vai zaudējumiem.
- ✓ ņemti vērā ar pārskata gadu saistītie ieņēmumi un izdevumi neatkarīgi no rēķina saņemšanas vai izrakstīšanas un maksājuma datuma. Izdevumi saskaņoti ar pārskata perioda ieņēmumiem;
- ✓ bilances aktīva un pasīva posteņi novērtēti 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 sniegts pielikumā;
- ✓ saimnieciskie darījumi gada pārskatā uzskaitīti un iegrāmatoti, ņemot 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 2017.gada 1.janvāra līdz 2017.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* atsaucē kursa attiecīgā darījuma veikšanas dienā. Monetārie aktīvi un saistības, kas izteikti ārvalstu valūtā, tiek pārrēķināti *euro* pēc Eiropas Centrālās bankas publicētā *euro* atsaucē kursa pārskata gada pēdējā darba dienā. Valūtu kursa starpības, kas rodas no norēķinieku valūtās vai, atspoguļojot aktīvu un saistību posteņus, lietojot valūtas kursus, kuri atšķiras no sākotnēji darījumu uzskaitē izmantotajiem valūtas kursiem, tiek atzītas peļņas vai zaudējumu aprēķinā neto vērtībā.

	29.12.2017.	30.12.2016.
	EUR	EUR
1 DKK	7.44490	7.43440
1 CHF	1.17020	1.07390
1 USD	1.19930	1.05410
1 NOK	9.84030	9.08630
1 GBP	0.88723	0.85618

2.5. Aplēšu izmantošana

Latvijas Republikas tiesību aktu prasības nosaka, ka, sagatavojot 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 cēloņi 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 atgūstāmo vērtību un uzskata, ka būtiski papildu uzkrājumi 2017.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 2017.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 2017.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 izmantošanas laiku, ņemot vērā tehnoloģijas izmaiņas, aktīvu atlikušo ekonomisko izmantošanas laiku un to fizisko stāvokli.

Pamatlīdzekļu uzskaites vērtība

Sabiedrības vadība izvērtē pamatlīdzekļu uzskaites vērtību un novērtē, vai pastāv kādas pazīmes, kas norāda, ka aktīvu atgūstamā summa ir zemāka nekā uzskaites vērtība. Sabiedrības vadība aprēķina un atzīst zaudējumus no pamatlīdzekļu vērtības samazinājuma, pamatojoties uz aplēsēm par to nākotnes izmantošanu, atsavināšanu vai pārdošanu. Ņemot vērā Sabiedrības plānotos saimnieciskās darbības apjomus un aktīvu iespējamo tirgus vērtību, Sabiedrības vadība uzskata, ka būtiskas pamatlīdzekļu vērtības korekcijas 2017. gada 31. decembrī nav nepieciešamas.

Izsniegto aizdevumu uzskaites vērtība

Sabiedrības vadība izvērtē izsniegtos aizdevumus un novērtē to atgūstamību, nepieciešamības gadījumā veidojot uzkrājumus šaubīgiem aizdevumiem. Sabiedrības vadība ir novērtējusi izsniegtos aizdevumus un uzskata, ka būtiski papildu uzkrājumi 2017. gada 31. decembrī nav nepieciešami.

2.6. Salīdzinošie rādītāji

Gadījumos, ja atsevišķu finanšu pārskata posteņu klasifikācija tiek mainīta, 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 atbildību, kas raksturīgi īpašumtiesībām uz aktīva objektu, tiek klasificēti kā finanšu nomas (līzings) darījumi. Citi nomas darījumi tiek klasificēti kā operatīvā noma.

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 atbildība, 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 apliecināšanos dokumentos 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 maiņa liecina, ka nemateriālo ieguldījumu bilances vērtība varētu būt neatgūstama, attiecīgo nemateriālo ieguldījumu vērtība tiek pārskatīta, lai noteiktu to vērtības samazināšanos.

2.10. Pamatlīdzekļi

Pamatlīdzekļi ir uzskaitīti to sākotnējā vērtībā, atskaitot uzkrāto nolietojumu un vērtības samazinājumu.

Pamatlīdzekļa, izņemot nekustamā īpašuma, datortehnikas un mākslas priekšmetu, sākotnējās atzīšanas vērtība ir 285 euro un vairāk par vienu vienību. Nekustamā īpašuma, datortehnikas un mākslas priekšmetu sākotnējā atzīšanas vērtība ir aktīva iegādes vai izveidošanas vērtība.

Nolietojums ir aprēķināts pamatlīdzekļa lietderīgās izmantošanas laikā, izmantojot lineāro metodi. Nolietojumu aprēķina, sākot ar nākamo mēnesi pēc pamatlīdzekļu nodošanas ekspluatācijā vai iesaistīšanas saimnieciskajā darbībā. Ja pamatlīdzekļi tiek pārdoti vai norakstīti, to sākotnējā vērtība un uzkrātais nolietojums un vērtības samazinājums tiek 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 ievadmuītas nodevas un neatskaitāmie iegādes nodokļi, kā arī jebkuras tieši attiecināmas izmaksas aktīvu sagatavošanai darba stāvoklim un nogādāšanai to atrašanās vietā atbilstoši to paredzētajai lietošanai. Tādas izmaksas kā remonta un uzturēšanas izmaksas, kas rodas pēc pamatlīdzekļu nodošanas ekspluatācijā, tiek atspoguļotas peļņas vai zaudējumu aprēķinā to rašanās brīdī. Ja skaidri pierādāms, ka attiecīgo izmaksu rezultātā nākotnē tiks gūts ekonomiskais labums, kas pārsniedz sākotnēji noteikto pamatlīdzekļu izmantošanas atdevi, šādas izmaksas tiek kapitalizētas kā pamatlīdzekļu papildus vērtība.

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 pārskatīta, lai noteiktu to vērtības samazināšanos. Ja eksistē vērtības neatgūstamības pazīmes un ja aktīva bilances vērtība pārsniedz aplēsto atgūstamo summu, aktīvs tiek norakstīts līdz tā atgūstamai summai.

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

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

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

Pārdošanai turētie ilgtermiņa ieguldījumi ir pamatlīdzekļu vai nemateriālo ieguldījumu objekti, kuru bilances vērtība tiks atgūta pārdošanas darījumā, nevis turpmākas izmantošanas gaitā.

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 euro, ir iekļauta peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

2.12. Parādi par individuālajiem siltummezgliem

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

Parādu saistības pret AS "RĪGAS SILTUMS" par individuālo siltummezglu nomu ar izpirkumu tiek atspoguļotas kā saistības.

2.13. Pircēju un pasūtītāju parādi un citi debitori

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

Katram debitoru parādu postenim bilancē atsevišķi norādītas summas, kas saņemamas gada laikā un kas saņemamas vēlāk nekā gada laikā pēc bilances datuma.

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

Uzkrājumi veidoti portfeļa līmenī, attiecinot uz klientiem saskaņā ar Sabiedrībā noteiktajiem principiem uzkrājumu nedrošiem parādiem veidošanā, ievērojot 2 gadu konsekvenci, kur uzkrājumu apjomu nosaka modelis, ņemot vērā dažādu parādnieku grupu parādu atmaksāšanas dinamikas vērtēšanas kritērijus, kuri regulāri tiek atjaunināti un atspoguļo aktuālākos notikumus parādnieku portfeli.

2.14. Nauda un tās ekvivalenti

Naudu un tās ekvivalentus veido nauda banku norēķinu kontos. Sabiedrība 2017.gadā nav izmantojusi kredītiestāžu kredītlīniju 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. Saistības

Konkrētas saistību summas norādītas bilancē ilgtermiņa kreditoru un īstermiņa kreditoru sastāvā atkarībā no parāda maksāšanas vai saistību segšanas termiņa. Ilgtermiņa kreditoru sastāvā ietvertas tās saistību summas, kuru maksāšanas termiņš iestājas vēlāk par 12 mēnešiem pēc attiecīgā pārskata gada beigām un kuras radušās, lai finansētu ilgtermiņa ieguldījumus un apgrozāmos līdzekļus vai lai segtu saistības, un kuras nav ietveramas īstermiņa kreditoru sastāvā. Īstermiņa kreditoru sastāvā ietvertas tās summas, kuras nomaksājamas tuvāko 12 mēnešu laikā pēc pārskata gada beigām, un citas saistības, kas rodas Sabiedrības parastajā darbības ciklā.

2.17. 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 atliktu saistību nokārtošanu vismaz 12 mēnešus pēc bilances datuma.

2.18. Uzkrātās saistības

Uzkrātās saistības ir skaidri zināmas norēķinu summas ar piegādātājiem un darbuuzņēmējiem par pārskata gadā saņemtajām precēm vai pakalpojumiem, ja bilances datumā vēl nav saņemts atbilstīgs norēķinu dokuments. Uzkrātās neizmantoto atvaļinājumu izmaksas tiek veidotas, lai precīzi atspoguļotu Sabiedrības saistības pret darbiniekiem par neizmantotajiem atvaļinājumiem pārskata datumā.

Pārskata perioda beigās izveidotas uzkrātās saistības darbinieku neizmantotiem atvaļinājumiem, kas aprēķināti saskaņā ar neizmantoto atvaļinājuma dienu skaitu 2017.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 atvaļinājuma dienu skaits un summa naudas izteiksmē.

2.19. Ieņēmumu un izdevumu atzīšana

Ieņēmumi tiek atzīti atbilstoši pārlicēbai par iespēju Sabiedrībai gūt ekonomisko labumu un tik lielā apmērā, kādā to iespējams pamatot 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 pamatot 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.

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)**2. Nozīmīgi grāmatvedības uzskaites principi (turpinājums)****2.20. 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.

Nākamo periodu ieņēmumos tiek uzskaitīta saņemtā maksa no dzīvojamo māju dzīvokļu īpašumu īpašniekiem vai īrniekiem/nomniekiem par zemes nomu un nekustamā īpašuma nodokļa par zemi kompensāciju zemes īpašniekiem saskaņā ar likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.pantu un likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.pantu līdz brīdim, kad zemes īpašnieks ar Sabiedrību noslēdz zemes piespiedu nomas līgumu (vienošanas).

2.21. Finanšu aktīvu un saistību patiesā vērtība

Patiesā 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.

2.22. 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 neizmantojamiem atvaļinājumiem un koriģētā apliekamā ienākuma, atsevišķo nodokļu vajadzībām neatskaitāmajiem uzkrājumiem.

2.23. 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.

2.24. Saistītās puses

Par saistītajām pusēm tiek uzskatīti Sabiedrības dalībnieks, Sabiedrības valdes loceklis, 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 ieņēmumi no Sabiedrības pamatdarbības – dzīvojamo māju pārvaldīšana. Visi ieņēmumi ir gūti Latvijā.

Darbības veids	2017 EUR	2016 EUR
Ieņēmumi no dzīvojamā fonda pārvaldīšanas	54 508 817	57 729 731
Ieņēmumi no neapdzīvojamā fonda pārvaldīšanas	1 084 003	1 245 368
Kopā	55 592 820	58 975 099

(2) Sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas

	2017 EUR	2016 EUR
Personāla izmaksas	25 747 787	25 475 391
Kārtējie remontdarbi, avārijas remonta darbi, avārijas dienesta pakalpojumi	10 195 559	11 951 554
Sistēmu tehniskā apkope	5 755 167	5 303 018
Materiālu izmaksas un apgrozāmo līdzekļu vērtības norakstīšana	2 564 956	2 573 247
Neatskaitāmais pievienotās vērtības nodokļa priekšnodoklis	-	2 307 950
Mājas un piesaistītā zemesgabala sanitārā kopšana	2 467 358	1 584 427
Parādu piedziņa, tiesas izdevumi un nodevas	587 346	1 086 508
Degviela, rezerves daļas, autotransporta remontu un apdrošināšanas izmaksas	648 781	560 357
Sakaru pakalpojumu, rēķinu sagatavošanas un piestādīšanas izdevumi	223 970	239 968
Ražošanas telpu uzturēšana	197 362	222 111
Pamatlīdzekļu nolietojums	115 448	108 821
Namu uzturēšanas pakalpojumu izmaksas	75 265	61 586
Ražošanas telpu noma	58 129	58 351
Nekustamā īpašuma nodoklis par Sabiedrības īpašumā esošajām un ražošanas vajadzībām nomātajām telpām	30 425	30 718
ISM ilgtermiņa ieguldījumu norakstīšana	4 602	8 028
Zemes noma un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācija zemes īpašniekiem	-	2 287
Dabas resursu nodoklis	854	709
Pārējās izmaksas	233 558	176 862
Kopā	48 906 567	51 751 893

(3) Pārdošanas izdevumi

	2017 EUR	2016 EUR
Vienotais zvanu centrs	342 000	384 008
Reklāmas izdevumi	28 534	32 951
Kopā	370 534	416 959

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)**3. Paskaidrojumi pie peļņas vai zaudējumu aprēķina (turpinājums)****(4) Administrācijas izmaksas**

	2017	2016
	EUR	EUR
Personāla izmaksas	3 939 928	3 670 221
Pamatlīdzekļu nolietojums	388 360	511 045
Biroja izdevumi	354 194	343 487
Administrācijas telpu uzturēšana un remonts	187 635	211 326
Telpu noma	83 100	92 878
Nekustamā īpašuma nodoklis par Sabiedrības īpašumā esošajām un ražošanas vajadzībām nomātajām telpām	48 468	40 021
Juridiskie pakalpojumi	52 187	32 360
Izmaksas par vieglo autotransportu un transporta pakalpojumiem	27 278	28 180
Naudas apgrozījuma blakus izmaksas	54 452	21 690
Revīzijas izdevumi finanšu pārskatam	10 150	10 700
Komandējuma izdevumi	1 567	1 147
Pārējās administrācijas izmaksas	55 101	83 374
Kopā	5 202 420	5 046 429

(5) Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi

	2017	2016
	EUR	EUR
Starpniecības pakalpojumi	1 188 694	1 120 305
Ieņēmumi no uzkrājumu tiesvedībām samazinājuma	263 383	140 258
Ieņēmumi no šaubīgo debitoru uzkrājumu samazinājuma	34 752	1 594
Pārējie ieņēmumi	64 760	31 177
Kopā	1 551 589	1 293 334

(6) Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas

	2017	2016
	EUR	EUR
Uzkrājumi nedrošiem parādiem	1 895 730	1 982 062
Uzkrājumi tiesvedībām	314 890	432 008
Bezcerīgo parādu norakstīšana (kuriem nebija veidoti uzkrājumi)	4 571	202 260
Nekustamā īpašuma nodoklis	10 719	15 584
Pārējās izmaksas	659 517	765 615
Kopā	2 885 427	3 397 529

(7) Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi

	2017	2016
	EUR	EUR
Saņemtās kavējuma un soda naudas	1 526 674	1 536 934
Kopā	1 526 674	1 536 934

(8) Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas

	2017	2016
	EUR	EUR
Procentu maksājumi par ISM ierīkošanu	206	844
Pārējie procentu maksājumi	14 578	15 226
Kopā	14 784	16 070

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

Atbilstoši 2017. gadā pieņemtajam Latvijas Republikas Uzņēmumu ienākuma nodokļa likumam, no 2018. gadā 1. janvārā, uzņēmumu ienākuma nodoklis tiks piemērots tikai aprēķinātajām dividendēm un noteiktiem peļņas sadalei pielīdzinātiem izdevumiem. Nesadalītajai peļņai uzņēmumu ienākuma nodoklis netiks piemērots. Nodokļa likme palielināta no 15% līdz 20%.

Saskaņā ar Starptautisko finanšu pārskatu standartu Nr.12 "Ienākuma nodokļi", kuru Sabiedrība piemēro, pamatojoties uz Latvijas Gada pārskatu likuma 13. pantu, gadījumos, kad ienākuma nodoklis ir maksājams pēc augstākas vai zemākas likmes atkarībā no tā, vai peļņa tiek sadalīta, uzņēmumu ienākuma un atliktais uzņēmumu ienākuma nodoklis ir jāaprēķina pēc likmēm, kuras piemērojamas nesadalītajai peļņai. Uzņēmumu ienākuma nodokļa likme nesadalītajai peļņai par pārskata periodiem no 2018. gada 1. janvāra ir 0%. Tādējādi, iepriekš atzītie atliktā nodokļa aktīvi un saistības ir iekļauti Sabiedrības peļņas vai zaudējumu aprēķinā par 2017. gadu.

Iepriekšējos periodos atliktais uzņēmumu ienākuma nodoklis, kas radās no īslaicīgām atšķirībām nodokļu grāmatvedības un finanšu grāmatvedības vajadzībām veikto uzskaiti, iekļaujot atsevišķus posteņus uzņēmuma ienākuma nodokļu deklarācijās un šajā finanšu pārskatā, tika aprēķināts, izmantojot saistību metodi.

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

	2017 EUR	2016 EUR
Uzņēmumu ienākuma nodoklis	342 808	731 540
Atliktā nodokļa (ieņēmumi)	258 127	(60 487)
Kopā	600 935	671 053
Peļņa pirms nodokļiem	1 291 351	1 176 487
Uzņēmumu ienākuma nodoklis, piemērojot likumā noteikto 15% likmi	193 703	176 473
<i>Nodokļa ietekme no šādiem posteņiem:</i>		
Neatskaitāmās izmaksas nodokļa aprēķina vajadzībām	407 444	494 625
Iepriekšējos gados neatzītā atliktā nodokļa aktīvs	92 638	-
Citi	(92 850)	(45)
Kopā	600 935	671 053
Efektīvā nodokļa likme	47 %	57%

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

	31.12.2017. EUR	31.12.2016. EUR
<i>Atliktā nodokļa saistības:</i>		
Pagaidu atšķirība starp pamatlīdzekļu bilances un nodokļu aprēķina vērtību	-	78 782
Kopā atliktā nodokļa saistības	-	78 782
<i>Atliktā nodokļa (aktīvi):</i>		
Uzkrāto saistību neizmantotajiem atvaļinājumiem radītā pagaidu atšķirība	-	(255 539)
Uzkrājumu tiesvedībām radītā pagaidu atšķirība	-	(81 370)
Kopā atliktā nodokļa (aktīvi)	-	(336 909)
Bruto atliktā nodokļa (aktīvi)	-	(258 127)
Neto atzītie atliktā nodokļa (aktīvi)	-	(258 127)

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

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)**3. Paskaidrojumi pie peļņas vai zaudējumu aprēķina (turpinājums)****(9) (c) Atliktā nodokļa (aktīvu) izmaiņas:**

	2017 EUR	2016 EUR
Atliktā nodokļa (aktīvi) /saistības pārskata gada sākumā	(258 127)	(197 640)
Atliktā nodokļa (ieņēmumi) peļņas vai zaudējumu aprēķinā	258 127	(60 487)
Atliktā nodokļa (aktīvi) pārskata gada beigās	-	(258 127)

(39) Informācija par peļņu vai zaudējumiem no ilgtermiņa ieguldījumu objektu atsavināšanas

Ilgtermiņa ieguldījumu objekts	Bilances vērtība izslēgšanas brīdī	Atsavināšanas ieņēmumi	Atsavināšanas izdevumi	Bruto ieņēmumi vai peļņa	Peļņa vai zaudējumi no objekta atsavināšanas
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Vieglais autotransports un to komplektējošās daļas	-	3 079	-	3 079	3 079
Specializētais autotransports, traktori, ekskavatori un to komplektējošās daļas	-	7 031	-	7 031	7 031
Kopā	-	10 110	-	10 110	10 110

(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 78 893 euro, tajā skaitā 30 425 euro tiek iekļautas Peļņas vai zaudējumu aprēķina skaidrojuma (2) "Sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas" pozīcijā "Nekustamā īpašuma nodoklis par Sabiedrības īpašumā esošajām un ražošanas vajadzībām nomātajām telpām" un 48 468 euro tiek iekļautas Peļņas vai zaudējumu aprēķina skaidrojuma (4) "Administrācijas izmaksas" pozīcijā "Nekustamā īpašuma nodoklis par Sabiedrības īpašumā esošajām un ražošanas vajadzībām nomātajām telpām".

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

Iegādes vērtība	Avansa maksājumi par nemateriāliem ieguldījumiem		Kopā EUR
	Licences EUR	EUR	
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
legādāts	97 787	366 287	464 074
Pār kvalificēts	32 900	(32 900)	-
31.12.2017.	839 051	2 208 641*	3 047 692
Uzkrātā amortizācija			
31.12.2015.	517 257	-	517 257
Aprēķināts	143 925	-	143 925
31.12.2016.	661 182	-	661 182
Aprēķināts	48 485	-	48 485
31.12.2017.	709 667	-	709 667
Bilances vērtība			
31.12.2015.	191 107	1 630 462	1 821 569
31.12.2016.	47 182	1 875 254	1 922 436
31.12.2017.	129 384	2 208 641	2 338 025

* Ieguldījumi Resursu vadības sistēmas HORIZON Norēķinu modulī, kuru plānots nodot ekspluatācijā 2018. gadā.

(12) Pamatlīdzekļi

Iegādes vērtība	Zemes gabali, ēkas un inženierbūves	Ilgtermiņa ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos*	Iekārtas un mašīnas	Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs	Pamatlīdzekļu izveidošanas un nepabeigto celtniecības objektu izmaksas	Kopā EUR
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
31.12.2015.	3 032 037	119 493	1 940 785	1 700 836	31 278	6 824 429
legādāts	38 832	-	214 723	271 921	148 728	674 204
Pār kvalificēts	-	-	11 186	103 505	(114 691)	-
Izslēgts	(14 086)	-	(330 174)	(33 149)	-	(377 409)
31.12.2016.	3 056 783	119 493	1 836 520	2 043 113	65 315	7 121 224
legādāts	979 900	-	56 609	33 165	87 009	1 156 683
Pār kvalificēts	-	-	-	94 214	(94 214)	-
Izslēgts	-	-	(2 044)	(31 599)	-	(33 643)
31.12.2017.	4 036 683	119 493	1 891 085	2 138 893	58 110	8 244 264
Uzkrātais nolietojums						
31.12.2015.	116 217	28 248	1 854 690	1 257 367	-	3 256 522
Aprēķināts	87 584	-	67 354	308 121	-	463 059
Nomas objekta izdevumu norakstīšana *	-	12 882	-	-	-	12 882
Izslēgts	(5 517)	-	(330 174)	(33 095)	-	(368 786)
31.12.2016.	198 284	41 130	1 591 870	1 532 393	-	3 363 677

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

	Zemes gabali, ēkas un inženierbūves	Ilgtermiņa ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos*	Iekārtas un mašīnas	Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs	Pamatlīdzekļu izveidošanas un nepabeigto celtniecības objektu izmaksas	Kopā
Aprēķināts Nomas objekta izdevumu norakstīšana *	100 416	-	69 567	272 458	-	442 441
Izslēgts	-	12 882	-	-	-	12 882
31.12.2017.	-	-	(2 044)	(31 599)	-	(33 643)
31.12.2017.	298 700	54 012	1 659 393	1 773 252	-	3 785 356
Bilances vērtība						
31.12.2015.	2 915 820	91 245	86 095	443 469	31 278	3 567 907
31.12.2016.	2 858 499	78 363	244 650	510 720	65 315	3 757 547
31.12.2017.	3 737 983	65 481	231 692	365 641	58 110	4 458 907

Pilnībā nolietotie nemateriālie pamatlīdzekļi

2017.gada 31.decembrī Sabiedrības pamatlīdzekļu sastāvā bija iekļauti aktīvi ar iegādes vērtību 3 307 107 euro (31.12.2016.: 2 532 056 euro), 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.

(13) Pārējie aizdevumi un citi ilgtermiņa debitori

	31.12.2017. EUR	31.12.2016. EUR
Citi ilgtermiņa parādi	973 216	718 051
Uzkrājumi citiem ilgtermiņa šaubīgiem debitoriem*	(464 841)	(428 787)
Kopā	508 375	289 264

* Uzkrājumi veidoti portfeļa līmenī, attiecinot uz klientiem saskaņā ar Sabiedrībā noteiktajiem principiem uzkrājumu nedrošiem parādiem veidošanā, ievērojot 2 gadu konsekvenci, kur uzkrājumu apjomu nosaka modelis, ņemot vērā dažādu parādnieku grupu parādu atmaksāšanas dinamikas vērtēšanas kritērijus, kuri regulāri tiek atjaunināti un atspoguļo aktuālākos notikumus parādnieku portfeli.

Izmaiņas uzkrājumos ilgtermiņa šaubīgiem un bezcerīgiem debitoru parādiem:

	2017 EUR	2016 EUR
Pārskata gada sākumā	428 787	80 401
Uzkrājumu pieaugums*	83 529	348 386
Uzkrājumu samazinājums*	(34 752)	-
No bilances uzskaites norakstītie neatgūstamie debitoru parādi, kuriem uzkrājumi veidoti iepriekšējos pārskata gados	(12 723)	-
Pārskata gada beigās	464 841	428 787

* Uzkrājumu pieauguma un samazinājuma izmaiņas ir iekļautas Peļņas vai zaudējumu aprēķina postenī "Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas" un "Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi".

SIA "Rīgas namu pārvaldnieks"

Vienotais reģistrācijas Nr.: 40103362321

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

2017. gada pārskats

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)**4. Paskaidrojumi pie bilances posteņiem (turpinājums)****(14) Krājumi**

	31.12.2017. EUR	31.12.2016. EUR
Izejvielas un materiāli kārtējiem remontiem un dzīvojamo māju uzturēšanai	414 211	492 671
Mazvērtīgais inventārs	52 827	105 587
Krājumi un ilgtermiņa ieguldījumi atsavināšanai	18 785	79 745
Avansa maksājumi par krājumiem	2 823	7 032
Uzkrājumi nelikvīdiem krājumiem	(8 700)	-
Kopā	479 946	685 035

Izmaiņas uzkrājumos nelikvīdiem krājumiem:

	2017 EUR	2016 EUR
Pārskata gada sākumā	-	-
Uzkrājumu pieaugums *	8 700	-
Pārskata gada beigās	8 700	-

(15) Pircēju un pasūtītāju parādi

	31.12.2017. EUR	31.12.2016. EUR
Norēķini par īri, apsaimniekošanu un pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvojamo telpu lietošanu	38 222 539	40 182 558
Norēķini ar neapdzīvojamo telpu nomniekiem	3 384 687	3 494 415
Norēķini ar citiem debitoriem	282 341	211 411
Norēķini par reklāmas izvietojumu u.tml. pakalpojumiem	175 055	200 002
Uzkrājumi šaubīgiem debitoriem*	(27 208 388)	(26 142 347)
Kopā	14 856 234	17 946 039

* Uzkrājumi veidoti portfeļa līmenī, attiecinot uz klientiem saskaņā ar Sabiedrībā noteiktajiem principiem uzkrājumu nedrošiem parādiem veidošanā, ievērojot 2 gadu konsekvenci, kur uzkrājumu apjomu nosaka modelis, ņemot vērā dažādu parādnieku grupu parādu atmaksāšanas dinamikas vērtēšanas kritērijus, kuri regulāri tiek atjaunināti un atspoguļo aktuālākos notikumus parādnieku portfelī.

Izmaiņas uzkrājumos īstermiņa šaubīgiem un bezcerīgiem debitoru parādiem:

	2017 EUR	2016 EUR
Pārskata gada sākumā	26 142 347	25 078 580
Uzkrājumu pieaugums un bezcerīgi zaudēto parādu norakstīšana (kuriem nebija izveidoti uzkrājumi)*	1 812 202	1 626 043
Uzkrājumu samazinājums*	-	(1 594)
Gada laikā norakstītie neatgūstamie debitoru parādi (kuriem uzkrājumi veidoti iepriekšējā pārskata periodā)	(746 161)	(560 682)
Pārskata gada beigās	27 208 388	26 142 347

* Uzkrājumu pieauguma un samazinājuma izmaiņas ir iekļautas Peļņas vai zaudējumu aprēķina postenī "Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas" vai "Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi".

Ieķīlātās prasījuma tiesības

2017.gada 20.decembrī Sabiedrība ir noslēgusi komercķīlas līgumu, kurā kā komercķīlas priekšmets noteiktas komercķīlas devēja prasījuma tiesības pret dzīvojamo māju Rīgā, Blaumaņu ielā 21, 851 660 euro vērtībā.

2017.gada 31.decembrī bija ieķīlātās debitoru prasījumu tiesības 1 749 042 euro vērtībā (31.12.2016.: 897 382 euro).

SIA "Rīgas namu pārvaldnieks"

Vienotais reģistrācijas Nr.: 40103362321

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

2017. gada pārskats

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)**4. Paskaidrojumi pie bilances posteņiem (turpinājums)****(16) Radniecīgo sabiedrību parādi**

	31.12.2017.	31.12.2016.
	EUR	EUR
Rīgas pilsētas pašvaldība	1 032 028	1 086 294
SIA "Rīgas ūdens"	3048	7 481
AS "RĪGAS SILTUMS"	15	-
SIA "Getliņi EKO"	-	1
Uzkrājumi šaubīgajiem radniecīgo sabiedrību parādiem*	-	(7 633)
Kopā	1 035 091	1 086 143

* Uzkrājumi veidoti portfeļa līmenī, attiecinot uz klientiem saskaņā ar Sabiedrībā noteiktajiem principiem uzkrājumu nedrošiem parādiem veidošanā, ievērojot 2 gadu konsekvenci, kur uzkrājumu apjomu nosaka modelis, ņemot vērā dažādu parādnieku grupu parādu atmaksāšanas dinamikas vērtēšanas kritērijus, kuri regulāri tiek atjaunināti un atspoguļo aktuālākos notikumus parādnieku portfeli.

Izmaiņas uzkrājumos radniecīgo sabiedrību šaubīgiem un bezcerīgiem debitoru parādiem:

	2017	2016
	EUR	EUR
Pārskata gada sākumā	7 633	-
Izslēgti iepriekšējos periodos izveidotie uzkrājumi	(7 480)	-
Uzkrājumu samazinājums*	(153)	-
Uzkrājumu pieaugums *	-	7 633
Pārskata gada beigās	-	7 633

* Uzkrājumu pieauguma un samazinājuma izmaiņas ir iekļautas Peļņas vai zaudējumu aprēķina postenī "Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas" vai "Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi".

(17) Uzkrātie ieņēmumi

	31.12.2017.	31.12.2016.
	EUR	EUR
Uzkrātie ieņēmumi par maksas pakalpojumiem	11 987 710	11 476 542
Uzkrātie ieņēmumi par avārijas remonta darbiem	454 589	346 403
Norēķini par zemes nomas starpniecības pakalpojumiem	-	2 359
Kopā	12 442 299	11 825 304

(18) Citi debitori

	31.12.2017.	31.12.2016.
	EUR	EUR
Norēķini ar citiem debitoriem	580 646	437 507
Norēķini par zemes nomu	141 577	138 811
Parādi par individuālajiem siltummezgļiem	-	4 831
Pārmaksātie nodokļi un nodevas*	235	73
Norēķini ar personālu	14 867	67
Kopā	737 325	581 289

* Pārmaksātais nekustamā īpašuma nodoklis 235 euro.

SIA "Rīgas namu pārvaldnieks"

Vienotais reģistrācijas Nr.: 40103362321

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

2017. gada pārskats

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)**4. Paskaidrojumi pie bilances posteņiem (turpinājums)****(19) Pārmaksātais uzņēmumu ienākuma nodoklis**

	31.12.2017. EUR	31.12.2016. EUR
Avansa maksājumi par UIN	388 732	-
Kopā	388 732	-

(20) Nākamo periodu izmaksas

	31.12.2017. EUR	31.12.2016. EUR
Nākamo periodu izdevumi ES projektu īstenošanā	406 516	499 680
Datortehnikas uzturēšana	1 824	34 815
Nākamo periodu izdevumi darba samaksai (atvaļinājumiem)	31 387	33 843
Apdrošināšanas izmaksas	73 549	25 744
Periodisko izdevumu abonēšanas izmaksas un sakaru pakalpojumi	593	790
Citas nākamo periodu izmaksas	6 829	18 449
Kopā	520 698	613 321

(21) Nauda un tās ekvivalenti

	31.12.2017. EUR	31.12.2016. EUR
Nauda norēķinu kontos bankās	53 560 425	45 804 741
Naudas līdzekļi ceļā	1 103 048	691 348
Kopā	54 663 473	46 496 089

(22) Daļu kapitāls (pamatkapitāls)

2016.gada 31.decembrī Sabiedrības apmaksātais un reģistrētais pamatkapitāls kopā – 4 136 944 *euro*, un tas sastāv no 4 136 944 kapitāla daļām, vienas kapitāla daļas vērtība ir 1 *euro*. Rīgas pilsētas pašvaldība ir 100% kapitāla daļu turētāja. Viss pamatkapitāls ir apmaksāts.

2017.gada 31.decembrī apmaksātais un reģistrētais pamatkapitāls ir 5 116 844 *euro*.

2017.gada 11.aprīlī saskaņā ar Rīgas Domes lēmumu Nr.5085 "Par Rīgas pilsētas pašvaldības nekustamā īpašuma ieguldīšanu SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" pamatkapitālā" kā mantiskais ieguldījums SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" ieguldīts Rīgas pilsētas pašvaldības nekustamais īpašums Aleksandra Čaka ielā 42, Rīgā (kadastra Nr.01000290098) par Uzņēmuma reģistra sarakstā iekļautā mantiskā ieguldījuma vērtētāja noteikto vērtību - 979 900 *euro*.

(23) Pārējās rezerves

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

(24) Citi uzkrājumi

	31.12.2017. EUR	31.12.2016. EUR
Uzkrājumi paredzamām saistībām par tiesvedībām	593 975	542 468
Uzkrājumi paredzamajiem remonta darbiem	23 609	-
Kopā	617 584	542 468

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)**4. Paskaidrojumi pie bilances posteņiem (turpinājums)****Izmaiņas uzkrājumiem tiesvedībām:**

	2017 EUR	2016 EUR
Pārskata gada sākumā	542 468	250 718
Uzkrājumu pieaugums*	314 890	432 008
Uzkrājumu samazinājums**	(263 383)	(140 258)
Pārskata gada beigās	593 975	542 468

Uzkrājumi paredzamajiem remonta darbiem:

	2017 EUR	2016 EUR
Pārskata gada sākumā	-	-
Uzkrājumu pieaugums*	23 609	-
Pārskata gada beigās	23 609	-

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

** Uzkrājuma samazinājuma izmaiņas ir iekļautas peļņas vai zaudējumu aprēķina postenī "Pārējie saimnieciskās darbības izņēmumi".

(25) Nākamo periodu ieņēmumi

	31.12.2017. EUR	31.12.2016. EUR
Ilgtermiņa daļa:		
Nākamo periodu ieņēmumi par plānotajiem remontdarbiem	25 794 265	22 619 252
Kopā nākamo periodu ieņēmumu ilgtermiņa daļa	25 794 265	22 619 252
Īstermiņa daļa:		
Nākamo periodu ieņēmumi par plānotajiem remontdarbiem	20 751 348	17 382 038
Īpašuma nodokļa par zemi kompensāciju zemes īpašniekiem	624 791	786 851
Nākamo periodu ieņēmumi ES finansētajiem projektiem	107 339	170 929
Uzkrātie ieņēmumi nodokļu maksājumiem	337 081	-
Saņemtie īstermiņa avansi par precēm un pakalpojumiem	2 741	1 788
Kopā nākamo periodu ieņēmumu īstermiņa daļa	21 823 300	18 341 606

(26) Aizņēmumi no kredītiestādēm

	31.12.2017. EUR	31.12.2016. EUR
Ilgtermiņa daļa	264 080	303 275
Īstermiņa daļa	33 200	25 521
Kopā	297 280	328 796

Aizņēmumu sadalījums pēc atmaksas termiņiem:

	31.12.2017. EUR	31.12.2016. EUR
No 1 gada līdz 5 gadiem	33 200	25 521
Virs 5 gadiem	264 080	303 275
Kopā aizņēmumi	297 280	328 796

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

	2017 EUR	2016 EUR
Pārskata gada sākumā	328 796	500 200
Saņemtie aizņēmumi	-	-
Atmaksātie aizņēmumi	31 516	171 404
Pārskata gada beigās	297 280	328 796

Aizņēmumu procentu likmes

2017.gadā vidējā procentu likme ilgtermiņa aizņēmumiem bija 3,58 % (2016.gadā: 3,84%).

Aizņēmumu atmaksas termiņi

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

Kūlas

Sabiedrība ir iekļājusi daļu no saviem aktīviem aizņēmumu no kredītiestādēm nodrošināšanai.

2015.gadā Sabiedrība ir noslēgusi komercķīlas līgumus, kuros kā komercķīlas priekšmets noteiktas komercķīlas devēja prasījuma tiesības pret dzīvojamām mājām Rīgā, Bauskas ielā 51, 199 782 euro, Rīgā, Finiera ielā 15 (Platā 28 k -2), 200 912 euro, Rīgā, Ļermontova ielā 8, 110 298 euro, Rīgā, Dombrovska ielā 49, 386 390 euro dzīvokļu īpašniekiem.

2017.gada 20.decembrī Sabiedrība ir noslēgusi komercķīlas līgumu, kurā kā komercķīlas priekšmets noteiktas komercķīlas devēja prasījuma tiesības pret dzīvojamo māju Rīgā, Blaumaņu ielā 21, 851 660 euro vērtībā.

2017.gada 31.decembrī bija iekļātas debitoru prasījumu tiesības 1 749 042 euro vērtībā (31.12.2016.: 897 382 euro).

Aizņēmumu nosacījumi

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

(27) Citi aizņēmumi (finansu lizinga saistības)

	31.12.2017. EUR	31.12.2016. EUR
Ilgtermiņa finanšu lizinga saistības	50 023	66 337
Īstermiņa finanšu lizinga saistības	21 303	21 208
Kopā	71 326	87 545

Finanšu lizingu sadalījums pēc atmaksas termiņiem:

	31.12.2017. EUR	31.12.2016. EUR
Līdz 1 gadam (finansu lizingu īstermiņa daļa)	21 303	21 208
No 2 līdz 5 gadiem	50 023	66 337
Kopā	71 326	87 545

(28) Parādi piegādātājiem un darbuizņēmējiem

	31.12.2017. EUR	31.12.2016. EUR
Parādi par saņemtajiem pakalpojumiem	2 979 698	3 006 017
Parādi par veiktajiem būvniecības līgumu darbiem	733 607	826 332
Parādi par saņemtajām precēm un izejvielām	258 818	378 238
Parādi par pamatlīdzekļu iegādi	20 268	26 448
Kopā	3 992 391	4 237 035

SIA "Rīgas namu pārvaldnieks"

Vienotais reģistrācijas Nr.: 40103362321

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

2017. gada pārskats

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)**4. Paskaidrojumi pie bilances posteņiem (turpinājums)****(29) Parādi radniecīgām sabiedrībām**

	31.12.2017. EUR	31.12.2016. EUR
AS „RĪGAS SILTUMS”	16 098 106	17 022 649
SIA „Rīgas ūdens”	1 597 181	1 607 954
SIA “Getliņi EKO”	12 819	8 763
Rīgas pilsētas pašvaldība	648	2 755
SIA “Rīgas Serviss”	3 225	2 067
SIA “Rīgas nami”	-	-
Kopā	17 711 979	18 644 188

Parādi radniecīgajiem uzņēmumiem pēc atmaksas termiņiem

	31.12.2017. EUR	31.12.2016. EUR
Ilgtermiņa daļa	-	-
Īstermiņa daļa	17 711 979	18 644 188
Kopā	17 711 979	18 644 188

(30) No pircējiem saņemtie avansi

	31.12.2017. EUR	31.12.2016. EUR
Pārvaldīšanas pakalpojumu avanss	18 832	-
Dzīvokļu īpašnieku un nomnieku pārmaksas	732 916	878 419
Kopā	751 748	878 419

(31) Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas

	31.12.2017. EUR	31.12.2016. EUR
Pievienotās vērtības nodoklis	510 273	931 417
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	777 733	737 042
Iedzīvotāju ienākuma nodoklis	438 901	408 130
Uzņēmumu ienākuma nodoklis*	-	12 989
Nekustamā īpašuma nodoklis	-	2 255
Uzņēmējdarbības riska valsts nodeva	920	989
Dabas resursu nodoklis	305	225
Kopā	1 728 132	2 093 047

* Par 2017. gadu aprēķināts uzņēmumu ienākuma nodoklis 342 808 euro apmērā, samaksātais avanss par uzņēmumu ienākuma nodokli – 731 539 euro. Norēķini ar budžetu par pievienotās vērtības nodokli (turpmāk-PVN) 31.12.2017. ir 895 889 euro un PVN pārmaksas 385 616 euro, kas izveidojusies veicot iepriekš aprēķinātās pārvaldīšanas maksas un PVN pārrēķinus gadījumos, ja pārvaldīšanas maksa un PVN bija aprēķināti lielāki kā ar pārvaldīšanu saistītie izdevumi.

(32) Pārējie kreditori

	31.12.2017. EUR	31.12.2016. EUR
Norēķini ar personālu	781 509	760 030
Saistības par kļūdainiem maksājumiem	436 749	423 388
Citi kreditori	233 332	200 373
Kopā	1 451 590	1 383 791

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)**4. Paskaidrojumi pie bilances posteņiem (turpinājums)****(33) Uzkrātās saistības**

	31.12.2017. EUR	31.12.2016., EUR
Uzkrātās saistības darbinieku neizmantotajiem atvaļinājumiem	1 823 801	1 724 353
Uzkrātās kreditoru saistības	1 580 849	1 465 550
Kopā	3 404 650	3 189 903

Pārskata perioda beigās izveidotas uzkrātās saistības darbinieku neizmantotiem atvaļinājumiem, kas aprēķināti saskaņā ar neizmantoto atvaļinājuma dienu skaitu 2017.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 atvaļinājuma dienu skaits un summa naudas izteiksmē.

(34) Personāla izmaksas un darbinieku skaits

	2017 EUR	2016 EUR
Atlīdzība par darbu	24 019 659	23 580 090
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	5 542 679	5 408 308
Neto izmaiņas uzkrātajās saistībās neizmantotajiem atvaļinājumiem	80 326	138 526
Darbinieku veselības apdrošināšana un obligātās veselības pārbaudes	33 670	6 496
Uzņēmējdarbības riska valsts nodeva	11 382	12 192
Kopā	29 687 716	29 145 612

Tajā skaitā augstākās vadības amatpersonu atlīdzība par darbu:

	2017 EUR	2016 EUR
Atlīdzība par darbu	229 806	218 623
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	54 211	51 229
Kopā	284 017	269 852

Vidējais nodarbināto personu skaits pārskata gadā

	2017	2016
	2 595	2 775

(35) Ziņas par ārpusbilances saistībām un iekļātiem aktīviem

Sabiedrība ir iekļājusi daļu no saviem aktīviem aizņēmumu no kredītiestādēm nodrošināšanai.

2015.gadā Sabiedrība ir noslēgusi komercķīlas līgumus, kuros kā komercķīlas priekšmets noteiktas komercķīlas devēja prasījuma tiesības pret dzīvojamām mājām Rīgā, Bauskas ielā 51, 199 782 euro, Rīgā, Finiera ielā 15 (Platā 28 k -2), 200 912 euro, Rīgā, Ļermontova ielā 8, 110 298 euro, Rīgā, Dombrovska ielā 49, 386 390 euro dzīvokļu īpašniekiem. 2017.gada 20.decembrī Sabiedrība ir noslēgusi komercķīlas līgumu, kurā kā komercķīlas priekšmets noteiktas komercķīlas devēja prasījuma tiesības pret dzīvojamo māju Rīgā, Blaumaņu ielā 21, 851 660 euro vērtībā. 2017.gada 31.decembrī bija iekļātas debitoru prasījumu tiesības 1 749 042 euro vērtībā (31.12.2016.: 897 382 euro).

(36) Finanšu pārskata revīzija

SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" 2017.gada pārskata zvērināta revidenta ziņojuma izmaksas 10 150 euro 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".

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)**4. Paskaidrojumi pie bilances posteņiem (turpinājums)****(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 darbuņēmējiem un pārējie kreditori, kas izriet tieši no tā saimnieciskās darbības.

Sabiedrības darbība ir pakļauta dažādiem finanšu riskiem, ieskaitot ārvalstu valūtu kursu svārstību, procentu likmju svārstību riskus, likviditātes risku un kredītrisku. Galvenie finanšu riski, kas saistīti ar Sabiedrības finanšu instrumentiem, ir procentu likmju risks, likviditātes risks un kredītrisks.

Valūtas risks

Ārvalstu valūtas 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 eiro. 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 kredītiestādēs, 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 atliktajiem maksājumiem. Sabiedrība kontrolē savu kredītrisku, pastāvīgi izvērtējot klientu parādu atmaksas vēsturi un nosakot nosacījumus katram klientam atsevišķi. Sabiedrība nepārtraukti uzrauga debitoru parādu atlikumus, 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)**(38) Darījumi ar saistītajām pusēm**

Saistītā puse	Periods	Saistītajām	No saistītajām	Saistīto pušu	Parādi
		pusēm	pusēm		
		sniegtie	saņemtie	parādi	saistītajām
		pakalpojumi	pakalpojumi		pusēm
		EUR	EUR	EUR	EUR
AS RĪGAS SILTUMS *	01.01.2017.	-	-	-	17 022 649
	2016	105	5 125 089	-	-
	2017	75	4 774 383	-	-
	31.12.2017.	-	-	15	16 098 106
SIA Rīgas ūdens**	01.01.2017.	-	-	-	1 607 954
	2016	-	59 590	-	-
	2017	3 048	35 893	-	-
	31.12.2017.	-	-	3 048	1 597 181
SIA Rīgas nami	01.01.2017.	-	-	-	-
	2016	-	31 955	-	-
	2017	-	26 754	-	-
	31.12.2017.	-	-	-	-
RP SIA, Rīgas Satiksme	01.01.2017.	-	-	-	-
	2016	-	64 698	-	-
	2017	-	60 705	-	-
	31.12.2017.	-	-	-	-
SIA Getliņi EKO	01.01.2017.	-	-	1	8 763
	2016	5	132 443	-	-
	2017	-	154 683	-	-
	31.12.2017.	-	-	-	12 819
SIA "Rīgas Serviss"	01.01.2017.	-	-	-	2 067
	2016	-	21 571	-	-
	2017	-	13 511	-	-
	31.12.2017.	-	-	-	3 225
Rīgas pilsētas pašvaldība	01.01.2017.	-	-	1 086 142	2 755
	2016	552 812	92 859	-	-
	2017	622 150	65 413	-	-
	31.12.2017.	-	-	1 032 028	648
	01.01.2017.	-	-	1 086 143	18 644 188
Kopā:	2016	552 922	5 528 205	-	-
	2017	625 273	5 131 342	-	-
	31.12.2017.	-	-	1 035 091	17 711 979

** No AS "RĪGAS SILTUMS" 2017. gadā kopā saņemti pakalpojumi par 73 777 477 euro, tajā skaitā: 69 003 094 euro - tranzīta pakalpojumi par siltumenerģiju; 4 690 037 euro - pārējie pakalpojumi, kuri sniegti iedzīvotājiem /nomniekiem un 84 346 euro - Sabiedrības saņemtie pakalpojumi.

2016. gadā kopā saņemti pakalpojumi par 70 607 347 euro, tajā skaitā: 65 482 258 euro - tranzīta pakalpojumi par siltumenerģiju; 5 037 677 euro - pārējie pakalpojumi, kuri sniegti iedzīvotājiem /nomniekiem un 87 412 euro - Sabiedrības saņemtie pakalpojumi.

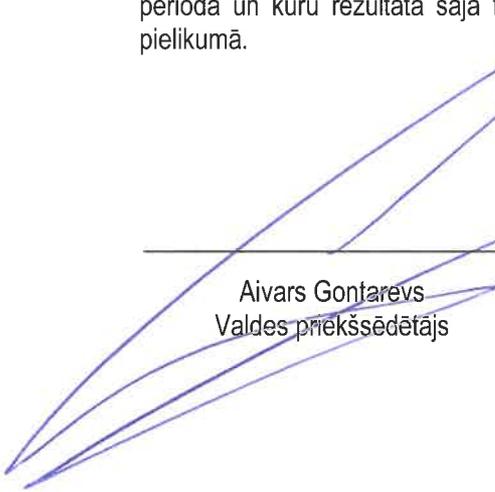
** No SIA "Rīgas Ūdens" 2017. gadā kopā saņemti pakalpojumi par 19 554 637 euro, tajā skaitā par 19 518 744 euro pakalpojumus pārizstādīja māju iedzīvotājiem/ nomniekiem un par 35 893 euro pakalpojumus saņēma Sabiedrība.

2016. gadā kopā saņemti pakalpojumi par 19 798 184 euro, tajā skaitā par 19 738 594 euro pakalpojumus pārizstādīja māju iedzīvotājiem/ nomniekiem un par 59 590 euro pakalpojumus saņēma Sabiedrība.

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)

(40) Notikumi pēc bilances datuma

Laika posmā no pārskata gada pēdējās dienas līdz šī finanšu pārskata parakstīšanas datumam nav bijuši nekādi notikumi, kas būtiski ietekmētu Sabiedrības finansiālo stāvokli 2017.gada 31.decembrī un darbības rezultātus pārskata periodā un kuru rezultātā šajā finanšu pārskatā būtu jāveic korekcijas vai kuri būtu jāpaskaidro finanšu pārskata pielikumā.


Aivars Gontarevs
Valdes priekšsēdētājs


Ardis Pāvilsons
Valdes loceklis


Ivo Lecis
Valdes loceklis

Finanšu pārskata pielikumu sagatavoja:


Anita Zeikmane
Finanšu pārvaldes Grāmatvedības nodaļas vadītāja

Rīgā, 2018. gada 16. maijā

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 13. līdz 40. lapai, revīziju. Pievienotais finanšu pārskats ietver:

- bilanci 2017. gada 31. decembrī,
- peļņas vai zaudējumu aprēķinu par 2017. gadu,
- pašu kapitāla izmaiņu pārskatu par 2017. gadu,
- naudas plūsmas pārskatu par 2017. gadu,
- finanšu pārskata pielikumu, kas ietver nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkumu.

Mūsaprāt, pievienotais finanšu pārskats sniedz patiesu un skaidru priekšstatu par SIA "Rīgas Namu Pārvaldnieks" finansiālo stāvokli 2017. gada 31. decembrī un par tās darbības finanšu rezultātiem un naudas plūsmu 2017. 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 12. lapai, un Informācija par Sabiedrību, kas ietverta pievienotā gada pārskatā 3. lapā.

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 ZIŅOJUMS (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, mūsaprāt:

- Vadības ziņojumā par pārskata gadu, par kuru ir sagatavots finanšu pārskats, sniegtā 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, kāda saskaņā ar vadības viedokli ir nepieciešama, lai būtu iespējams sagatavot finanšu pārskatu, kas nesatur ne krāpšanas, ne kļūdas dēļ izraisītas būtiskas neatbilstības.

Sagatavojot 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 kļūdas 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 kļūdas dēļ, un tās ir uzskatāmas par būtiskām, ja var pamatoti uzskatīt, ka tās katra 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 kļūdas 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 kļūdas 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 ZIŅOJUMS (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 sniegto informāciju par šiem apstākļiem, vai, ja šāda informācija nav sniegta, mēs sniedzam modificētu 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 sazināties 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 Stūģis
Valdes loceklis



Rīga, Latvija
2018. gada 15. maijā



Kitija Ķepīte
Zvērināta revidente
Sertifikāts Nr. 182