RĪGAS NAMU PĀRVALDNIEKS

2018. GADA PĀRSKATS

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

SIA "Rīgas namu pārvaldnieks"

(vienotais reģistrācijas numurs 40103362321)

2018. GADA PĀRSKATS

SAGATAVOTS SASKAŅĀ AR
LATVIJAS REPUBLIKAS GADA PĀRSKATU UN KONSOLIDĒTO GADA PĀRSKATU LIKUMU,
UN NEATKARĪGU REVIDENTU ZIŅOJUMS

Rīga 2019.gads

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 43 - 45

Informācija par Sabiedrību

Nosaukums	*"Rīgas namu pārvaldnieks"*
Juridiskais statuss	*Sabiedrība ar ierobežotu atbildību*
Reģistrācijas Nr., vieta un datums	*40103362321, Rīga, 29.12.2010.*
Pamatdarbības veids un kods (atbilstoši Eiropas Parlamenta un Padomes 2006.gada 20.decembra regulā (EK) Nr.1893/2006 noteiktajai NACE 2 saimnieciskās darbības statistiskajai klasifikācijai)	*6832 – Nekustamā īpašuma pārvaldīšana par atlīdzību vai uz līguma pamata* *8110 – Ēku uzturēšanas un ekspluatācijas darbības*
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.)*
Valdes locekļi	*Ivo Lecis (no 16.10.2017.)* *Rolands Pogulis (no 18.05.2018.)* *Ardis Pāvilsons (no 16.10.2017. līdz 11.07.2018.)* *Inga Bulgarina (no 18.05.2018. līdz 30.05.2018.)*
Pārskata gads	*2018. gada 1. janvāris – 2018. gada 31. decembris*
Iepriekšējais pārskata gads	*2017. gada 1. janvāris – 2017. gada 31. decembris*
Neatkarīgi revidenti un to adrese	*SIA "Deloitte Audits Latvia"* *Reģ. Nr.40003606960* *Revīzijas pakalpojuma sniegšanas licence Nr.43* *Grēdu iela 4A, Rīga, LV-1019* *Zvērināta revidente* *Kitija Ķepīte* *Sertifikāts Nr.182*

Vadības ziņojums

SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" raksturojums

SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" (turpmāk - Sabiedrība) ir lielākais dzīvojamo māju pārvaldīšanas pakalpojumu komersants Baltijā, kas ar savu saimniecisko darbību dod nozīmīgu ieguldījumu dzīvojamo māju pārvaldīšanā. 2018.gada decembrī Sabiedrības pārvaldīšanā bija 4 294 dzīvojamās mājas/būves ar kopējo platību 8,11 milj. m^2.

Sabiedrības galvenais saimnieciskās darbības veids ir Rīgas pilsētas pašvaldības dzīvojamo māju pārvaldīšana. Sabiedrības uzdevums ir tās klientiem sniegt nepārtrauktu un stabilu dzīvojamo māju pārvaldīšanas pakalpojumu, pilnveidojot pakalpojumu klāstu, kā arī pakalpojuma kvalitāti. Lai arī Sabiedrība darbojas brīvā tirgus apstākļos, tās prioritārais mērķis nav gūt peļņu, bet gan nodrošināt sociāli atbildīgu stabilitāti.

Sabiedrība dibināta un ierakstīta komercreģistrā 2010.gada 29.decembrī, pamatojoties uz Rīgas domes 2010.gada 26.oktobra lēmumu Nr. 2110. Sabiedrības pārvaldes institūcijas ir dalībnieku sapulce un valde.

Pārskata periodā Sabiedrībā ir notikušas izmaiņas valdes sastāvā. 2018.gada 18.maijā Sabiedrības kapitāla daļu turētājs Sabiedrības valdes locekļu amatā iecēla Rolandu Poguli un Ingu Bulgarinu. Ar 2018.gada 11.jūliju Ardis Pāvilsons izbeidza pildīt valdes locekļa pienākumus. Laika periodā 2018.gada 18.maija līdz 2018.gada 30.maijam valdes locekļa pienākumus pildīja Inga Bulgarina. Valdes sastāvs pārskata perioda beigās: valdes priekšsēdētājs Aivars Gontarevs, valdes locekļi Rolands Pogulis un Ivo Lecis.

2018.gadā vidējais darbinieku skaits Sabiedrībā bija 2 443. Jauno potenciālo darbinieku piesaistīšanai 2018.gadā Sabiedrībā tika izveidotas un prakses vietas nodrošinātas 58 praktikantiem.

Sabiedrība savus mērķus īsteno saskaņā ar dalībnieku sapulcē apstiprināto Sabiedrības vidēja 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.

Sabiedrība ir Latvijas Namu pārvaldītāju un apsaimniekotāju asociācijas (LNPAA) biedrs.

Finansiālās darbības rezultāti

Sabiedrības pārskata perioda kopējie ieņēmumi ir 62,56 milj. *euro,* kopējie izdevumi - 61,47 milj. *euro.* Salīdzinot 2018.gada pārskata periodu ar atbilstošu periodu 2017.gadā, kopējie ieņēmumi palielinājušies par 7 %, bet kopējie izdevumi palielinājušies par 6 %. Sabiedrība 2018.gada finansiālās darbības rezultāts bija peļņa pēc nodokļu nomaksas 1,09 milj. *euro* apmērā. Sabiedrības EBITDA marža 2018.gadā bija 3,44 % (2017. gadā – 3,26%).

Sabiedrības neto apgrozījums 2018.gadā bija 59,06 milj. *euro,* kas ir par 3,46 milj. *euro* jeb 6 % lielāks nekā iepriekšējā gadā. Būtiskāko pieaugumu veido dzīvojamo māju pārvaldīšanas ieņēmumu palielinājums par 2,37 milj. *euro* jeb 6 % un dzīvojamo māju uzturēšanas darbu (remontdarbu) ieņēmumu palielinājums par 1,28 milj. *euro* jeb 10 %.

Sabiedrības aktīvi bija 105,58 milj. *euro*, tajā skaitā ilgtermiņa ieguldījumi 6,56 milj. *euro* jeb 6 % no aktīvu vērtības (2017.gadā - 8 %), apgrozāmie līdzekļi 99,02 milj. *euro* jeb 94 % no aktīvu vērtības (2017.gadā - 92 %). Debitoru parāds finanšu gada noslēgumā bija 29,39 milj. *euro* jeb 28 % no aktīvu vērtības (2017.gadā – 32 %). Saistību īpatsvars bija 84 % no bilances kopsummas jeb 88,96 milj. *euro* (2017.gadā – 83 %), no tām īstermiņa saistības – 52,61 milj. *euro*. Uz pārskata sastādīšanas dienu Sabiedrības reģistrētais pamatkapitāls ir 5,12 milj. *euro*.

Sabiedrības aizņēmumi no finanšu institūcijām 2018.gadā palielinājās par 0,1 milj. *euro* jeb 34 %, kas saistīts ar 2018.gadā noslēgtiem kredīta līgumiem ar AS "Citadele banka" un AS "Swedbank" dzīvojamās mājas Rīgā, Viestura prospektā 83 energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu realizācijai "Attīstības finanšu institūcijas "Altum"" (turpmāk tekstā - ALTUM) līdzfinansētā projekta ietvaros un dzīvojamās mājas Rīgā, Vīlandes ielā 7 remontdarbu veikšanai Rīgas domes līdzfinansēšanas programmas ietvaros.

Vadības ziņojums (turpinājums)

Naudas un naudas ekvivalentu atlikums pārskata perioda sākumā bija 54,66 milj. *euro,* pārskata perioda beigās 69,09 milj. *euro.* Naudas un naudas ekvivalentu atlikumu galvenokārt veido Sabiedrības pārvaldīšanā esošo dzīvojamo māju uzkrājums nākamo periodu izdevumiem remonta darbiem, kas paredzēta ierobežotas lietošanas mērķim.

Debitoru monitorings

2018.gadā būtiska uzmanība tika pievērsta datu kvalitātes sistēmas pilnveidei, lai izslēgtu kļūdu un neatbilstību rašanos klientu datu apstrādē, kas ietekmē ne tikai personas datus, bet arī aprēķinu precizitāti. Uzsākta sadarbība ar LR Iekšlietu ministrijas Pilsonības un migrācijas lietu pārvaldi un Valsts zemes dienestu par datu integrētu apmaiņu sistēmu līmenī.

Lai nodrošinātu nepārtrauktu pārvaldīšanas pakalpojumu sniegšanu, Sabiedrība veica virkni preventīvu aktivitāšu, lai panāktu klientu parādu samazināšanu, piedāvājot elastīgas iespējas parādu atmaksai. Tajā skaitā vienošanās ar parādniekiem par pakāpenisku parāda atmaksu, 2018.gadā noslēdzot 2 711 izlīgumus. Sabiedrība arī turpmāk klientu parādu gadījumos ir atvērta, lai vienotos par parādu atmaksu jebkurā piedziņas stadijā atbilstoši klienta maksātspējai.

2018.gadā tiesu instancēs iesniegtas 5 893 prasības. Iesniegtas 303 kreditora pretenzijas mantojuma lietās un 97 kreditora prasības maksātnespējas lietās.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas darbības

Viens no Sabiedrības prioritārajiem darbības mērķiem ir nodrošināt pārvaldīšanā esošo dzīvojamo māju tehnisko uzlabošanu un energoefektivitātes pasākumu īstenošanu. Lai veiktu neatliekamos remontdarbus dzīvojamām mājām, kurām veicamajiem remontdarbiem finanšu līdzekļu uzkrājums ir nepietiekams, Sabiedrība turpina nodrošināt Sabiedrības izpildīto remontdarbu finansēšanu ar atmaksas termiņu līdz pieciem gadiem. Uzkrātā statistika liecina, ka Sabiedrība saviem spēkiem spēj veikt darbus būtiski lētāk salīdzinājumā ar vidējām tirgus cenām.

2018.gadā veiktas 3 975 dzīvojamo māju vizuālās apsekošanas un noskaidrots veicamo darbu plānošanas uzdevums (iekļaujot veicamo darbību uzskaitījumu) un esošā stāvokļa monitorings, tajā skaitā:

- Iecirknis "Centrs – 742;
- Iecirknis "Daugava"- 486;
- Iecirknis "Jugla"- 458;
- Iecirknis "Kurzeme"- 610;
- Iecirknis "Austrumi"- 529;
- Iecirknis "Ziemeļi" – 588;
- Iecirknis "Zemgale"- 562.

2018.gadā, veicot dzīvojamo māju tehnisko apsekošanu, izstrādāti 399 atzinumi.

Sabiedrība veic dažāda veida remontdarbus gan pašu spēkiem, gan veicot iepirkuma procedūras, piesaistot ārpakalpojumu.

Sabiedrība 2018.gadā veikusi remonta darbus 3 048 dzīvojamās mājās par kopējo summu 16,73 milj. *euro* (ieskaitot pievienotās vērtības nodokli), tajā skaitā:

✓ jumtu remonti	2 059,43 tūkst. *euro;*
✓ ūdensvada un kanalizācijas remonti	3 308,36 tūkst. *euro;*
✓ siltumapgādes sistēmu remonti	2 887,56 tūkst. *euro;*
✓ elektroapgādes sistēmu remonti	1 285,94 tūkst. *euro;*
✓ ēku konstruktīvo elementu remonti	1 782,07 tūkst. *euro;*
✓ liftu remonti	2 003,95 tūkst. *euro;*
✓ kāpņu telpu kosmētiskie remonti	1 082,46 tūkst. *euro;*
✓ dūmvadu, skursteņu un ventilācijas šahtu remonti	164,48 tūkst. *euro;*

Vadības ziņojums (turpinājums)

✓ gala sienu siltināšanas un šuvju hermetizācijas darbi	444,29 tūkst. *euro*;
✓ bēniņu vai pagrabu siltināšana	47,12 tūkst. *euro;*
✓ tehniskās dokumentācijas noformēšana	589,32 tūkst. *euro*;
✓ pārējie remonti	1 077,01 tūkst. *euro*.

2018.gadā:
✓ nodrošināta aukstā ūdens ievada mezglu modernizācija - 404 objektos;
✓ nodrošināta ūdens spiediena paaugstināšanas sūkņu staciju modernizācija - 13 objektos.

Dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku pārstāvjiem aktīvi līdzdarbojoties jautājuma risināšanā un sniedzot atbalstu, ir panākta vienošanās ar SIA "Rīgas ūdens" un 2018.gada nogalē dzīvojamo māju Rīgā Biķernieku ielā 29, Biķernieku ielā 31, Biķernieku ielā 35 sadzīves kanalizācijas notekūdeņu sistēma nodota SIA "Rīgas ūdens" īpašumā, kā rezultātā samazināsies dzīvokļu īpašnieku maksājumi par ūdenssaimniecības pakalpojumiem kopumā.

Izpildot Ministru kabineta 2016.gada 19.aprīļa noteikumu Nr. 238 "Ugunsdrošības noteikumi" normas, kas stājās spēkā saskaņā ar noteikto pārejas periodu, 2018.gadā tika nodrošināta:
✓ ugunsgrēka atklāšanas un trauksmes signalizācijas sistēmu atjaunošana un tehniskā apkalpošana dzīvojamām mājām, kurām ir 12 stāvi un vairāk - 84 objektos;
✓ iekšējā ugunsdzēsības ūdensvada atjaunošana un aprīkojuma iegāde Sabiedrības pārvaldīšanā esošajām dzīvojamām mājām, kurām ir 12 stāvi un vairāk - 8 objektos;
✓ elektroinstalācijas un izolācijas pretestības mērījumu veikšana – veikti darbi 89 objektos;
✓ ventilācijas kanālu un dūmvadu kanālu apsekošana, tehniskā apkope, tīrīšana, dokumentācijas noformēšana – 1 924 objektos.

2018.gadā pilotprojekta ietvaros, tika veikta attālinātās vadības siltummezglu ierīkošana 90 dzīvojamās mājās, kas dod iespēju attālināti regulēt siltummezglu darbību, tādā veidā nodrošinot nekavējošu reakciju un samazinot izdevumus siltummezglu apkalpošanai.

2018.gadā ieviesti arī risinājumi elektroenerģijas uzskaites automatizēšanai un elektroapgādes tīkla modernizācijai, piesaistot ārpakalpojumu sniedzēju - 315 objektos.

2018.gadā asfaltētas ietves, ceļi pie Sabiedrības pārvaldīšanā esošajām dzīvojamām mājām 16 objektos.

Uzkopšanas vienības kopā strādā 278 daudzdzīvokļu mājās. Izveidotas četras sētnieku Aizvietošanas vienības, kas nodrošina dzīvojamo māju iekštelpu un pieguļošo teritoriju uzkopšanu sētnieku prombūtnē. Visas uzkopšanas vienības nodrošinātas ar specializētu tehniku, inventāru (muguras putekļu sūcēji un elektrības ģeneratori smilšu un putekļu sūkšanai koplietošanas telpās).

Ar 2018.gada maiju tika ieviests divu kvartālu uzkopšanas/ labiekārtošanas modelis dzīvojamām mājām - Kleistu un Lielvārdes ielas kvartālos. 2018.gadā ieviests 77 dzīvojamām mājām. Šajā kvartālu modelī teritoriju sanitārās kopšanas funkciju pilda komunālā tehnika, kas veic gan sniega attīrīšanu no ietvēm, gan sāls kaisīšanas funkciju, gan vasaras sezonā ietvju slaucīšanu, mazgāšanu, smilšu sūkšanu un arī zālāja pļaušanas darbus. Savukārt šo abu kvartālu darbinieku skaits samazināts par 50 % (no 45 uz 24 darbiniekiem) pateicoties motorizētu darbarīku ieviešanu gan iekštelpu, gan mehanizācijas ieviešanu teritorijas kopšanā.

Dzīvojamo māju atjaunošana

Sabiedrība īpašu uzmanību velta dzīvojamo māju atjaunošanai - tas ir viens no prioritārajiem Sabiedrības darbības virzieniem. Par māju atjaunošanas iespējām Sabiedrība klientus informē ar tīmekļa vietnes sadaļas "Māju atjaunošana" starpniecību, kurā tiek regulāri aktualizēta ievietotā informācija, izmantojot rēķinu otrās puses, izvietojot informatīvus paziņojumus kāpņu telpās, sagatavojot informatīvos materiālus par māju atjaunošanas un finansējuma piesaistes iespējām, kā arī piedaloties dažādos Sabiedrības organizētos vai apmeklētos pasākumos.

Vadības ziņojums (turpinājums)

2018.gadā Sabiedrība organizēja ekskursiju pārvaldīšanā esošo māju pilnvarotajām personām uz Rīgā atjaunotajām mājām, piedalījās 32.starptautiskajā būvniecības industrijas izstādē "Māja I 2018" un 17.starptautiskajā būvniecības, remonta un interjera izstādē "Māja.Dzīvoklis", organizēja informatīvās dienas par ēku atjaunošanu Sabiedrības iecirkņos un Klientu apkalpošanas centros, piedalījās pasākumā "Lielā Talka 2018", kur sniedza konsultācijas par dzīvojamo māju atjaunošanas iespējām Lielvārdes un Rigondas ielu apkaimēs, organizēja atvērto durvju dienu pie pirmās ar ALTUM programmas atbalstu atjaunotās mājas Rīgā, Viestura prospektā 83, piedalījās sarunu festivālā "Lampa" par dzīves kvalitāti Ziepniekkalnā un uzklausīja Sabiedrības klientu rūpes un sniedza informāciju par iespējām uzlabot mājas un tām piegulošās teritorijas.

Lai veicinātu Sabiedrības pārvaldīšanā esošo daudzdzīvokļu dzīvojamo māju kompleksu vai daļēju atjaunošanu, Sabiedrība 2018.gadā klientiem nodrošināja iespēju saņemt konsultācijas par māju atjaunošanas un finansējuma piesaistes iespējām – telefoniski sazinoties ar Māju atjaunošanas projektu vadītājiem, kas piesaistīti katram Sabiedrības iecirknim, konsultējot klātienē Māju atjaunošanas nodaļā Aleksandra Čaka ielā 42, Rīgā, vai atbildot uz jautājumiem, kas nosūtīti elektroniski uz e-pasta adresi siltinasana@rnparvaldnieks.lv. Kā nozīmīgu māju atjaunošanas veicināšanas priekšnoteikumu Sabiedrība identificēja dokumentu paraugu esamību un atbalsta sniegšanu dzīvokļu īpašnieku pilnvarotajām personām un iniciatīvas grupām dokumentu noformēšanā, tāpēc klientiem nodrošināta dokumentu paraugu izsniegšana pēc pieprasījuma un dokumentu projektu pielāgošana konkrētajam gadījumam (kopsapulču protokolu lēmumprojektu, pilnvaru, aptaujas anketu, balsošanas protokolu u.c.), kā arī nodrošināta Sabiedrības pārstāvju dalība dzīvokļu īpašnieku kopsapulcēs un informatīvās sapulcēs.

2018.gadā Sabiedrības Māju atjaunošanas nodaļa sadarbībā ar Rīgas pašvaldības aģentūru „Rīgas enerģētikas aģentūra", AS "Attīstības finanšu institūcija ALTUM" (turpmāk – ALTUM), Rīgas domes Īpašuma departamentu, Valsts Kultūrkapitāla fondu u.c., nodrošinājusi Eiropas Savienības, valsts un pašvaldības atbalsta piesaisti dzīvojamo māju atjaunošanas tehniskās dokumentācijas sagatavošanai un šo māju daļējai vai pilnīgai atjaunošanai, nodrošinot iespēju atjaunot vai uzlabot Sabiedrības pārvaldīšanā esošo daudzdzīvokļu dzīvojamo māju kopīpašumā esošās daļas un inženiersistēmas.

2018.gadā, piesaistot Rīgas pilsētas pašvaldības līdzfinansējumu 43 848,53 EUR apmērā, Sabiedrības Māju atjaunošanas nodaļa īstenoja trīs vēsturisko ēku saglabāšanas projektus par kopējo summu 128 228,41 EUR.

Kopš 2016.gada sākuma līdz pārskata perioda beigām 106 dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku kopības ir pieņēmušas lēmumus par dalību ALTUM programmā un tehniskās dokumentācijas pasūtīšanu, kuras mērķis ir veicināt energoefektivitātes paaugstināšanu, viedu energovadību un atjaunojamo energoresursu izmantošanu dzīvojamās mājās. Programmas ietvaros dzīvojamās mājas tiks atjaunotas, piesaistot Eiropas Reģionālās attīstības fonda līdzfinansējumu. Dzīvokļu īpašnieku aktivitātē par dzīvojamo māju atjaunošanu ir vērojams stabils pieaugums: lēmumus par dalību ALTUM programmā 2016.gadā pieņēma 16 dzīvokļu īpašnieku kopības, 2017.gadā - 17, bet 2018.gadā jau 73 dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku kopības. 2018.gadā Sabiedrība saņēmusi dzīvokļu īpašnieku kopību lēmumu lielāko skaitu par līdzfinansējuma saņemšanu ALTUM programmā, šādi apstiprinot savu apņemšanos kāpināt dzīvojamo māju atjaunošanas procesu Rīgā un pakāpeniski kļūstot par galveno virzītāju pilsētā šajā jomā.

Nākotnē Sabiedrība plāno veikt dzīvojamo māju atjaunošanas projektu realizāciju pēc "kvartālu ietvara" principa. Saskaņā ar šo principu dzīvojamās mājas kvartāla ietvaros tiktu atjaunotas vienlaikus - pēc vienota tehniskā un vizuālā risinājuma, ēku atjaunošanu papildinot ar kopēju kvartāla labiekārtojumu. Šāds princips ļauj efektīvāk veikt saskaņotu, sistemātisku un ekonomiski izdevīgāku dzīvojamo māju atjaunošanas norisi plašākā mērogā.

Citi Sabiedrības sniegtie pakalpojumi

Sabiedrība papildus dzīvojamo māju pārvaldīšanas obligāti veicamajām darbībām sniedz maksas pakalpojumus, piemēram, sanitārtehniskos pakalpojumus, namdara, elektriķa pakalpojumus, asenizācijas pakalpojumus, transportlīdzekļu novietošanas atļauju izsniegšanu, kāpņu telpu remontu. Dzīvokļu īpašniekiem tiek piedāvāta iespēja pieteikt kāpņu telpu remontdarbus, ja darbu veikšanai dzīvokļu īpašnieki nav izveidojuši pietiekamu finanšu uzkrājumu.

Vadības ziņojums (turpinājums)

Pēc dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma saņemšanas Sabiedrība veic remontu, savukārt maksa par paveiktajiem remontdarbiem tiek sadalīta līdz pat 36 mēnešu periodā, kāpņu telpu remontdarbu izmaksas iekļaujot rēķinos attiecīgās izremontētās kāpņu telpas dzīvokļu īpašniekiem.
Lai nodrošinātu transportlīdzekļu brīvu novietošanu pie attiecīgās dzīvojamās mājas, 2018.gadā atbilstoši dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumiem uzstādītas ceļa zīmes 64 dzīvojamo māju piesaistītajās teritorijās. 2018.gadā reģistrētas un izgatavotas 5 528 transportlīdzekļu novietošanas atļaujas.

Vides aizsardzības un estētiskas pilsētvides veidošanas aktivitātes

Veicot atjaunošanas darbus dzīvojamo māju siltumnoturības uzlabošanas pasākumu nodrošināšanai, tiek uzlabots ēkas estētiskais izskats un optimizēti siltumapgādei nepieciešamie resursi, samazinot $C0_2$ emisijas.

Lai veiktu obligātās pārvaldīšanas darbības un veidotu skaistu un sakoptu pilsētvides ainavu, Sabiedrība nodrošina profesionālu apstādījumu uzkopšanas pakalpojumu (šobrīd 180 lielāko Sabiedrības apsaimniekojamo ēku teritorijās). Papildus obligātajām pārvaldīšanas darbībām kā maksas pakalpojums atbilstoši dzīvojamo māju īpašnieku vēlmēm un izvēlētajam risinājumam tiek piedāvāti arī apstādījumu ierīkošanas darbi.

Klientu vidū atkritumu šķirošana popularizēta sociālajos tīklos, mājaslapā, saziņā ar masu medijiem. Uz katra mēneša drukātajiem rēķiniem tiek popularizēta rēķinu saņemšana elektroniski, lai taupītu dabas resursus. 2018.gada rudenī sadarbībā ar LTV1 raidījumu "Aizliegtais paņēmiens" un atkritumu apsaimniekotāju SIA "Clean R" īstenota aktivitāte atkritumu šķirošanas popularizēšanai, raidījums publicēts 2019.gada janvārī.

Sabiedrībā tiek veikta atkritumu (papīra) šķirošana, makulatūras nodošana otrreizējai pārstrādei (piemēra radīšana klientiem). 2018.gadā SIA "Līgatnes papīrs" nodotas ~3 tonnas makulatūras, savukārt sadarbībā ar SIA "Clean R" nodotas ~11 tonnas makulatūras.

Sabiedrības pārvaldītajos objektos uzstādīti 2 151 šķiroto atkritumu konteineris 890 objektos, tajā skaitā MAK (papīram un kartonam) – 545 konteineri; PET (plastmasai) – 561 konteineris; stiklam – 643 konteineri; MIX – 402 konteineri. No Sabiedrības pārvaldībā esošajām dzīvojamajām mājām 2018.gadā izvesti:

- sadzīves atkritumi - 585 015 m^3;
- lielgabarīta atkritumi - 28 677 m^3.

Šķiroto atkritumu izvestais apjoms (m^3) pa atkritumu veidiem 2018.gadā ir:

- papīrs/kartons - 19 520 m^3;
- plastmasa - 20 687 m^3;
- stikls - 7 113 m^3.

Sabiedrība ir veikusi divu rotaļlaukumu atjaunošanu (Lielvārdes un Kleistu ielas kvartālos), kā arī veikusi nolietoto soliņu demontāžu un 109 dzīvojamo māju piesaistītajās teritorijās uzstādījusi 208 jaunus soliņus un 116 objektos uzstādījusi smilts uzglabāšanas konteinerus.

Pasākumi informācijas apmaiņai ar klientu un dzīvojamo māju pilnvarotajām personām

Veiksmīgi sadarbojoties ar Rīgas domi, Sabiedrība 2018.gadā turpināja īstenot izstrādāto apmācību programmu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku kopību pilnvarotajiem pārstāvjiem, kas ietver gan pārvaldīšanas juridiskos jautājumus, gan arī praktisko darbību izvērtēšanu, un palīdz nodrošināt efektīvas sadarbības veidošanu starp dzīvojamās mājas pārvaldnieku un iedzīvotājiem, saskaņojot dzīvokļu īpašnieku intereses mājas pārvaldīšanas jautājumos. 2018.gadā apmācību programmu sekmīgi absolvēja dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku kopību 88 pilnvarotie pārstāvji.

Sabiedrība veic regulāru māju pilnvaroto personu reģistra uzturēšanu, lai nodrošinātu efektīvu komunikāciju starp pārvaldnieku un māju pilnvarotajiem pārstāvjiem, t.i., informētu par aktuālajiem mājas pārvaldīšanas jaunumiem, kā arī lai risinātu ar mājas pārvaldīšanu saistītus jautājumus.

Vadības ziņojums (turpinājums)

2018.gadā sniegts atbalsts 80 dzīvojamo māju dzīvokļu īpašniekiem par pilnvarotās personas ievēlēšanu/atlīdzības piešķiršanu, izgatavotas un izsniegtas 45 apliecības. 2018.gada laikā izsniegtas 119 pilnvaroto personu apliecības.

Sekmējot Sabiedrības un dzīvokļu īpašnieku sadarbību un nodrošinot ilgtermiņa pozitīvas savstarpējās attiecības kā veiksmīgas turpmākās darbības garantu, klientu vēlmju uzklausīšanai, klientu informēšanai un dokumentu apmaiņai Sabiedrība nodrošina klātienes saziņu 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 apmeklējumam attālināti. 2018.gadā klientu plūsmas regulētājiem pievienota papildus funkcionalitāte, kas ļauj dzīvokļu īpašnieku pilnvarotajām personām (māju vecākajiem) bez rindas saņemt kārtas numuru.

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 izvēlētā laikā. 2018.gadā sistēma papildināta ar plašāku iecirkņu un to speciālistu izvēli.

Klientu ērtībai sešos Klientu apkalpošanas centros un viena iecirkņa telpās pieejami terminālī ūdens patēriņa skaitītāju rādījumu iesniegšanai. 2018.gadā terminālos klienti iesnieguši 27 662 ūdens patēriņa skaitītāju rādījumus.

Sabiedrības interneta vietnē www.rnparvaldnieks.lv pastāvīgi 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 (piemēram, AS "RĪGAS SILTUMS", SIA "Rīgas ūdens", AS "Sadales tīkls" u.c. nodrošināto pakalpojumu pārtraukumiem), kā arī plānveida hidrauliskajām pārbaudēm.

Klientiem, izmantojot e-parakstu, tiek dota iespēja noslēgt ar Sabiedrību pārvaldīšanas līgumus, iesniegt ūdens patēriņa skaitītāju nomaiņas aktus, iesniegumus par transportlīdzekļu novietošanas atļauju izsniegšanu u.c. dokumentus.

Nodrošinot informācijas apriti un sekmējot juridiski pareizi (tiesisku) lēmumu pieņemšanu un dokumentu noformēšanu, 2018.gadā:

- ✓ sagatavoti informatīvie materiāli 210 dzīvojamām mājām par potenciālo siltumenerģijas ietaupījumu konkrētajā dzīvojamā mājā pēc tās atjaunošanas, informatīvie paziņojumi par māju vienkāršoto atjaunošanu un izvietoti 474 dzīvojamo māju kāpņu telpās;
- ✓ sniegtas 184 konsultācijas par kopības lēmumu pieņemšanu, sniegtas 52 konsultācijas sociālajos tīklos pēc dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma vai pēc dzīvokļu īpašnieku pieprasījuma par transportlīdzekļu stāvlaukuma izveidošanas izmaksām;
- ✓ pēc dzīvokļu īpašnieku pieprasījuma ir organizētas dzīvojamās mājas iedzīvotāju informatīvās sapulces:
  - Iecirknis "Centrs – 164;
  - Iecirknis "Daugava" - 82;
  - Iecirknis "Jugla" - 31;
  - Iecirknis "Kurzeme" - 174;
  - Iecirknis "Austrumi" - 117;
  - Iecirknis "Ziemeļi" - 118;
  - Iecirknis "Zemgale" - 143.
- ✓ pārbaudīts protokolu tiesiskums 2 132 reizes (tajā skaitā 1 161 kopības lēmumi un 971 kolektīvie iesniegumi);
- ✓ organizētas daudzdzīvokļu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku kopsapulces un aptaujas 140 dzīvojamās mājās par energoefektivitātes jautājumiem;
- ✓ informēti 280 dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieki par dzīvojamo māju tehniskā stāvokļa uzlabošanas un energoefektivitātes jautājumiem;
- ✓ pēc dzīvokļu īpašnieku vai dzīvojamās mājas pilnvarotā pārstāvja lūguma sagatavoti dokumentu (sapulču protokolu, pilnvaru, aptaujas anketas, balsošanas protokolu u.c.) paraugi – 140 dzīvojamām mājām.

Vadības ziņojums (turpinājums)

Klientu attieksmes monitoringa sistēma ietver ikgadēju klientu apmierinātības pētījumu, kurā, pamatojoties uz klientu iesniegumu un sūdzību statistikas un cēloņu ikmēneša analīzes rezultātiem, tiek koriģēta un pilnveidota Sabiedrības atbildīgo struktūrvienību darbība. Klientu ikmēneša telefoniskajās aptaujās par klientu pieteikumu izpildi:

- nodrošināta saziņa ar 6 621 respondentiem un saņemtas 5 393 respondentu atbildes uz aptaujas jautājumiem;
- sniegto pakalpojumu vidējais kvalitātes līmenis piecu baļļu sistēmā novērtēts ar 4,47 ballēm, bet darbinieku profesionalitāte vidēji novērtēta ar 4,59 ballēm;
- pakalpojumi sniegti laikā vidēji 93,38% gadījumu.

Risku vadība

Sabiedrības darbība ir pakļauta vairākiem riskiem, ieskaitot kredītrisku, likviditātes risku, naudas plūsmas risku 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. Mazinot risku ietekmi, Sabiedrība nosaka precīzas procesu norises, kā arī pienākumu un atbildības sadalījumu, izstrādājot iekšējos normatīvos aktus saskaņā ar Sabiedrības stratēģiju un funkcijām.

Riski Sabiedrībā tiek vadīti, apzinot būtiskākos uz Sabiedrību attiecināmos riskus un plānojot laicīgas darbības, kas jāveic Sabiedrībā, lai mazinātu zaudējumu iespējamu rašanos, kā arī, lai laicīgi sagatavotu rīcības plānu risku realizēšanās gadījumos. Sabiedrībā saskaņā ar iekšējo normatīvo aktu, kas nosaka risku pārvaldības kārtību, tiek nodrošināti visi procesi, kas saistīti ar risku identificēšanu, to piederības attiecināšanu, analīzi un novērtēšanu, riska vadību, kā arī uzraudzības un izskatīšanas progresu. Izpildot risku pārvaldības kārtībā noteikto, Sabiedrībā ir noteikta par risku pārvaldību kopumā atbildīgā persona, identificēti riski, izveidots to reģistrs, ar Sabiedrības rīkojumu noteikti risku īpašnieki, veikts risku novērtējums, apstiprināts risku vadības plāns un nodrošināta risku vadības procesa nepārtrauktība.

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

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 2018.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.

Sabiedrība ievēro piesardzīgu likviditātes riska vadību, nodrošinot atbilstošu kredītresursu pieejamību saistību nokārtošanai noteiktajos termiņos. Sabiedrības likviditāte pilnībā nodrošina savlaicīgu visu īstermiņa saistību izpildi.

Pasākumi korupcijas riska novēršanai

2018.gada 25.aprīlī Rīgas domē apstiprināts Rīgas pilsētas pašvaldības pretkorupcijas stratēģijas 2018.-2021.gadam realizācijas plāns 2018.-2021.gadam. Ievērojot Rīgas domes 2018.gada 2.maija iekšējo noteikumus Nr.RD-18-ntd, Sabiedrība apstiprināja Sabiedrības pretkorupcijas pasākumu plānu 2018.-2021.gadam.

Sabiedrībā 2018.gadā īstenots pretkorupcijas pasākumu kopums, veikts korupcijas riskam pakļauto amatu izvērtējums, veiktas apmācības korupcijas novēršanas un interešu konflikta jautājumos 728 Sabiedrības darbiniekiem, tajā skaitā veikta zināšanu pārbaude testa veidā. Laika periodā no 2018.gada 1.septembra līdz 2018.gada 31.decembrim nodrošinātas apmācības 321 jaunajam darbiniekam, kura amats pakļauts korupcijas riskam.

Vadības ziņojums (turpinājums)

Sabiedrībā izstrādāti informatīvie materiāli, kā arī izvietoti Korupcijas novēršanas un apkarošanas biroja izsniegtie plakāti klientu apkalpošanas centros un Sabiedrības telpās. Sabiedrība nodrošina līgumsaistību izpildes un finanšu resursu izlietojuma kontroli atbilstoši resursu piešķiršanas mērķim.

Paredzamie notikumi, kas varētu ietekmēt Sabiedrības darbību nākotnē

Nozīmīgs risks, ar kuru Sabiedrība varētu saskarties nākamajā darbības periodā, ir mainīgā politiskā un ekonomiskā vide.

Problēmas rada apstāklis, 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.

Sabiedrība plāno uzturēt savas darbības apjomus iepriekšējā līmenī. Izvērtējot darbības turpināšanas principu, tiek ņemta vērā visa pieejamā informācija par turpmākajiem Sabiedrības plāniem, kas aptver vismaz divpadsmit mēnešus pēc bilances datuma.

Sabiedrības turpmākā attīstība

Sabiedrība turpinās īstenot atbildīgu, uz ilgtspējīgu attīstību vērstu darbības stratēģiju. Plānoto strukturālo izmaiņu rezultātā plānots paaugstināt dzīvojamo māju apsaimniekošanas kvalitāti, ieviešot kvalitātes vadības sistēmu, uzlabojot darba organizāciju un efektivitāti, kā arī ieviešot mūsdienīgus un klientiem pieejamus risinājumus dzīvojamo māju pārvaldīšanā, to atjaunošanā, kā arī viedo tehnoloģiju izmantošanu ar mērķi paaugstināt klientiem sniegtā pakalpojuma kvalitāti un sekmējot klientu apmierinātību.

Sabiedrība plāno līdz 2021.gadam veikt atjaunošanas darbus dzīvojamo māju siltumnoturības uzlabošanas pasākumu nodrošināšanu Sabiedrības pārvaldīšanā esošās dzīvojamās mājās, kuru dzīvokļu īpašnieku kopības lēmušas par atjaunošanas darbu veikšanu ar Eiropas Savienības, valsts vai pašvaldības līdzfinansējumu.

Sabiedrība veiks dzīvojamo māju plānveida atjaunošanu, lai uzlabotu to tehnisko stāvokli, piedāvājot klientiem ekonomiski izdevīgu ēkas atjaunošanu, uzsākot dzīvojamo māju atjaunošanu pa kvartāliem.

Lai dzīvokļu īpašnieki aktīvāk iesaistītos lēmumu pieņemšanā par dzīvojamo māju atjaunošanu, Sabiedrība arī turpmāk plāno veikt aktīvu darbu dzīvokļu īpašnieku informēšanai par dzīvojamo māju atjaunošanas nepieciešamību un iespējām, piesaistot Eiropas Savienības līdzfinansējumu, kā arī piedāvās dzīvokļu īpašniekiem dažādas dzīvojamo māju atjaunošanas projektu realizācijas iespējas.

Sabiedrība arī turpmāk plāno nodrošināt vides aizsardzības politikas īstenošanu.

Notikumi pēc pārskata gada beigām

Ar 2019.gada 29.marta Rīgas domes lēmumu Nr.2145 (protokols Nr.51, 3§) "Par grozījumiem Rīgas domes 18.12.2018. lēmumā Nr.1785" Rīgas domes priekšsēdētāja vietniekam Vadimam Baraņņikam nodotas Rīgas pilsētas pašvaldības kapitāla daļu turētāja lēmumu pieņemšanas tiesības Sabiedrībā. Minētais notikums neietekmē Sabiedrības finansiālo stāvokli 2018.gada 31.decembrī.

Vadības ziņojums (turpinājums)

Laika periodā kopš pārskata gada pēdējās dienas līdz šī ziņojuma parakstīšanai nav bijuši citi nozīmīgi notikumi, kas būtiski ietekmētu Sabiedrības finansiālo stāvokli 2018.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	Rolands Pogulis Valdes loceklis	Ivo Lecis Valdes loceklis

Rīgā, 2019. gada 30. MAIJĀ

2018. gada pārskats apstiprināts Sabiedrības dalībnieku sapulcē 2019. gada 31. maijā.

Dalībnieku sapulces vadītājs _____

Rīgas domes
priekšsēdētāja vietnieks
V. Baraņņiks

Finanšu pārskati

Peļņas vai zaudējumu aprēķins par 2018. gadu

(klasificēts pēc izdevumu funkcijas)

	Piezīmes	2018 EUR	2017 EUR
Neto apgrozījums	(1)	59 057 327	55 592 820
no citiem pamatdarbības veidiem		59 057 327	55 592 820
Sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas	(2)	(51 522 112)	(48 906 567)
Bruto peļņa		**7 535 215**	**6 686 253**
Pārdošanas izdevumi	(3)	(374 072)	(370 534)
Administrācijas izmaksas	(4)	(6 311 827)	(5 202 420)
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	(5)	1 829 361	1 551 589
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	(6)	(3 228 460)	(2 885 427)
Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi	(7)	1 677 945	1 526 674
no citām personām un sabiedrībām		1 677 945	1 526 674
Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas	(8)	(13 896)	(14 784)
no citām personām un sabiedrībām		(13 896)	(14 784)
Peļņa pirms nodokļiem		**1 114 266**	**1 291 351**
Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata gadu	(9)	(20 274)	(342 808)
Peļņa pēc uzņēmumu ienākuma nodokļa aprēķināšanas		**1 093 992**	**948 543**
Atliktā nodokļa aktīvu izdevumi	(9b)	-	(258 127)
Pārskata gada peļņa		**1 093 992**	**690 416**

Pielikums no 18. līdz 42. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa.

Aivars Gontarevs
Valdes priekšsēdētājs

Rolands Pogulis
Valdes loceklis

Ivo Lecis
Valdes loceklis

Finanšu pārskatu sagatavoja:

Anita Zeikmane
Finanšu pārvaldes Grāmatvedības nodaļas vadītāja/galvenā grāmatvede

Rīgā, 2019. gada 30. MAIJĀ

Bilance

2018. gada 31. decembrī

Aktīvs	Piezīmes	31.12.2018. EUR	31.12.2017. EUR Pārklasificēts*
Ilgtermiņa ieguldījumi			
Nemateriālie ieguldījumi			
Koncesijas, patenti, licences, preču zīmes un tamlīdzīgas tiesības		1 912 144	840 782
Avansa maksājumi par nemateriālajiem ieguldījumiem		2 546	1 497 243
Nemateriālie ieguldījumi kopā:	(10)	***1 914 690***	***2 338 025***
Pamatlīdzekļi			
Zemes gabali, ēkas un inženierbūves		3 624 299	3 737 983
Ilgtermiņa ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos		52 600	65 481
Tehnoloģiskās iekārtas un ierīces		167 771	231 692
Pārējie pamatlīdzekļi		396 058	365 641
Pamatlīdzekļu izveidošana un nepabeigto celtniecības objektu izmaksas		76 616	58 110
Pamatlīdzekļi kopā:	(11)	***4 317 344***	***4 458 907***
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi			
Citi ilgtermiņa debitori	(12)	325 195	399 621
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi kopā:		***325 195***	***399 621***
Ilgtermiņa ieguldījumi kopā:		**6 557 229**	**7 196 553**
Apgrozāmie līdzekļi			
Krājumi			
Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli		537 952	467 038
Krājumi un ilgtermiņa ieguldījumi atsavināšanai		-	10 085
Avansa maksājumi par krājumiem		1 424	2 823
Krājumi kopā:	(13)	***539 376***	***479 946***
Debitori			
Pircēju un pasūtītāju parādi	(14)	13 448 667	14 862 090
Radniecīgo sabiedrību parādi	(15)	443 645	1 035 091
Uzkrātie ieņēmumi	(16)	13 790 663	12 442 299
Citi debitori	(17)	1 245 406	1 228 955
Nākamo periodu izmaksas	(18)	463 878	520 698
Debitori kopā:		***29 392 259***	***30 089 133***
Nauda un tās ekvivalenti	(19)	**69 093 062**	**54 663 473**
Apgrozāmie līdzekļi kopā:		**99 024 697**	**85 232 552**
Aktīvu kopsumma		**105 581 926**	**92 429 105**

* Skatīt paskaidrojuma (37).piezīmi.

Pielikums no 18. līdz 42. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa.

Aivars Gontarevs	Rolands Pogulis	Ivo Lecis
Valdes priekšsēdētājs	Valdes loceklis	Valdes loceklis

Finanšu pārskatu sagatavoja: _____

Anita Zeikmane
Finanšu pārvaldes Grāmatvedības nodaļas vadītāja/galvenā grāmatvede

Rīgā, 2019. gada 30. MAIJĀ

Bilance (turpinājums)
2018. gada 31. decembrī

Pasīvs	Piezīmes	31.12.2018. EUR	31.12.2017. EUR Pārklasificēts*
Pašu kapitāls			
Daļu kapitāls (pamatkapitāls)	(20)	5 116 844	5 116 844
Pārējās rezerves	(21)	5 485 655	5 485 655
Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa		4 182 361	3 491 945
Pārskata gada peļņa		1 093 992	690 416
Pašu kapitāls kopā:		**15 878 852**	**14 784 860**
Uzkrājumi			
Citi uzkrājumi	(22)	742 175	617 584
Uzkrājumi kopā:		**742 175**	**617 584**
Kreditori			
Ilgtermiņa kreditori			
Nākamo periodu ieņēmumi	(23)	35 971 523	25 794 265
Aizņēmumi no kredītiestādēm	(24)	344 266	264 080
Citi aizņēmumi	(25)	30 771	50 023
Ilgtermiņa kreditori kopā:		**36 346 560**	**26 108 368**
Īstermiņa kreditori			
Citi aizņēmumi	(25)	20 183	21 303
Aizņēmumi no kredītiestādēm	(24)	54 398	33 200
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem	(26)	3 884 113	3 992 391
Parādi radniecīgajām sabiedrībām	(27)	22 089 910	17 711 979
No pircējiem saņemtie avansi	(28)	1 019 512	751 748
Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	(29)	1 857 369	1 728 132
Pārējie kreditori	(30)	2 295 841	2 076 381
Nākamo periodu ieņēmumi	(23)	17 518 754	21 198 509
Uzkrātās saistības	(31)	3 874 259	3 404 650
Īstermiņa kreditori kopā:		***52 614 339***	***50 918 293***
Kreditori kopā:		**88 960 899**	**77 026 661**
Pasīvu kopsumma		**105 581 926**	**92 429 105**

* Skatīt paskaidrojuma (37). piezīmi.

Pielikums no 18. līdz 42. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa.

Aivars Gontarevs
Valdes priekšsēdētājs

Rolands Pogulis
Valdes loceklis

Ivo Lecis
Valdes loceklis

Finanšu pārskatu sagatavoja:

Anita Zeikmane
Finanšu pārvaldes Grāmatvedības nodaļas vadītāja/galvenā grāmatvede

Rīgā, 2019. gada 30. MAIJĀ

Pašu kapitāla izmaiņu pārskats

Par 2018. gadu

	Daļu kapitāls	Pārējās rezerves	Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa	Pārskata gada nesadalītā peļņa	Kopā
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
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**
Peļņas pārklasificēšana	-	-	690 416	(690 416)	-
Pārskata gada peļņa	-	-	-	1 093 992	**1 093 992**
2018. gada 31. decembrī	**5 116 844**	**5 485 655**	**4 182 361**	**1 093 992**	**15 878 852**

Pielikums no 18. līdz 42. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa.

Aivars Gontarevs
Valdes priekšsēdētājs

Rolands Pogulis
Valdes loceklis

Ivo Lecis
Valdes loceklis

Finanšu pārskatu sagatavoja:

Anita Zeikmane
Finanšu pārvaldes Grāmatvedības nodaļas vadītāja/galvenā grāmatvede

Rīgā, 2019. gada 30. MAIJĀ

Naudas plūsmas pārskats par 2018. gadu

(sagatavots, izmantojot tiešo metodi)

	2018 EUR	2017 EUR
I. Pamatdarbības naudas plūsma		
Ieņēmumi no preču pārdošanas un pakalpojumu sniegšanas**	192 077 781	186 193 026
Maksājumi piegādātājiem, darbiniekiem, pārējiem** pamatdarbības izdevumiem	(176 035 537)	(176 051 652)
Pārējie pamatdarbības ieņēmumi vai izdevumi	(942 707)	(433 635)
Bruto pamatdarbības naudas plūsma	**15 099 537**	**9 707 739**
Izdevumi procentu maksājumiem	(13 896)	(14 784)
Izdevumi uzņēmumu ienākuma nodokļa maksājumiem	(387 380)	(731 539)
Pamatdarbības neto naudas plūsma	***14 698 261***	***8 961 416***
II. Ieguldīšanas darbības naudas plūsma		
Pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu iegāde	(482 186)	(750 994)
Ieņēmumi no pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu pārdošanas	7 600	10 110
Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma	***(474 586)***	***(740 884)***
III. Finansēšanas darbības naudas plūsma		
Saņemtās subsīdijas*	126 251	-
Saņemtie aizņēmumi	131 910	-
Izdevumi aizņēmumu atmaksāšanai	(30 527)	(31 516)
Izdevumi nomāta pamatlīdzekļa izpirkumam	(21 636)	(20 280)
Finansēšanas darbības neto naudas plūsma	***205 998***	***(51 796)***
IV. Ārvalstu valūtu kursu svārstību rezultāts	**(84)**	**(1 352)**
V. Naudas un tās ekvivalentu neto pieaugums vai samazinājums	**14 429 589**	**8 167 384**
VI. Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada sākumā	**54 663 473**	**46 496 089**
VII. Nauda un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada beigās	**69 093 062**	**54 663 473**

*Attīstības finanšu institūcijas ALTUM piešķirtais grants dzīvojamās mājas Rīgā, Viestura prospektā 83 energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu īstenošanai un Rīgas pilsētas pašvaldības piešķirtais līdzfinansējums dzīvojamo māju Aleksandra Čaka ielā 44, Lāčplēša ielā 23 un 23A, Jāņa Asara ielā 15, Vīlandes ielā 7, Klīveru ielā 1A, Lomonosova ielā 2 un Keramikas ielā 2 remontdarbu veikšanai.

** Pozīcijas ietver tranzīta maksājumus EUR 134 368 818 (2017: EUR 131 217 201) apmērā, ko veido attiecīgi kompensētie izdevumi/ieņēmumi.

Pielikums no 18. līdz 42. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa.

Aivars Gontarevs	Rolands Pogulis	Ivo Lecis
Valdes priekšsēdētājs	Valdes loceklis	Valdes loceklis

Finanšu pārskatu sagatavoja:

Anita Zeikmane
Finanšu pārvaldes Grāmatvedības nodaļas vadītāja/galvenā grāmatvede

Rīgā, 2019. gada 30. 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 2443.

Sabiedrības dalībnieks, kas sagatavos konsolidēto 2018.gada pārskatu, tajā kā meitas sabiedrību iekļaujot Sabiedrību, ir Rīgas pilsētas pašvaldība, juridiskā adrese: Rātslaukums 1, Rīga, LV – 1539, Latvija.

2. Nozīmīgi grāmatvedības uzskaites principi

Šajā pielikumā atklāti galvenie grāmatvedības uzskaites pamatprincipi (politikas), kas piemēroti, sagatavojot finanšu pārskatu. Šie principi tiek konsekventi piemēroti, ja atsevišķos gadījumos nav noteikts citādi, atklājot datus par visiem finanšu pārskatā ietvertajiem periodiem. Lai finanšu pārskata salīdzinošie rādītāji par iepriekšējo periodu un pārskata gadu ir savstarpēji salīdzināmi, kur tas nepieciešams, ir veikta posteņu pārklasifikācija.

2.1. Pielietotie grāmatvedības principi

Finanšu pārskata posteņi novērtēti atbilstoši šādiem grāmatvedības principiem:

- ✓ pieņemts, ka Sabiedrība darbosies arī pārredzamā nākotnē;
- ✓ izmantota tā pati grāmatvedības politika un novērtēšanas metodes, kuras izmantotas iepriekšējā pārskata gadā;
- ✓ atzīšana un novērtēšana veikta ar pienācīgu piesardzību:
  - o posteņos norādītie skaitļi pamatoti ar ierakstiem grāmatvedības reģistros un attiecīgiem attaisnojuma dokumentiem;
  - o finanšu pārskatā iekļauta tikai līdz bilances datumam iegūtā peļņa;
  - o nosakot pārskata gada darbības rezultātu, ņemts vērā pārskata gada beigās esošo aktīvu vērtības samazinājums;
  - o 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;
  - o 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.

2.2. Finanšu pārskata sagatavošanas principi

Sabiedrība 2018.gada finanšu pārskatā iekļauj finanšu informāciju par gadu, kas beidzās 2018. gada 31.decembrī, un salīdzinošos rādītājus par gadu, kas beidzās 2017.gada 31.decembrī.
Sabiedrības finanšu pārskats sagatavots saskaņā ar Latvijas Republikas Publiskas personas kapitāla daļu un kapitālsabiedrību pārvaldības likumu, 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", citiem normatīvajiem aktiem grāmatvedības uzskaites, organizācijas un nodokļu jomā, kā arī Sabiedrības iekšējiem normatīvajiem aktiem un rīkojumiem grāmatvedības uzskaites un organizācijas jomā.

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)

2. Nozīmīgi grāmatvedības uzskaites principi *(turpinājums)*

Nosakot visas Sabiedrības mantas un lietojumā esošās mantas apjomu dabā, kā arī Sabiedrības un debitoru un kreditoru prasījumu un saistību faktiskās summas pārskata gada beigu dienā, Sabiedrībā ir veiktas pārskata gada slēguma inventarizācijas.

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.

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 2018.gada 1.janvāra līdz 2018.gada 31.decembrim.

2.4. Naudas vienība un ārvalstu valūtas pārvērtēšana

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

	31.12.2018. EUR	31.12.2017. EUR
1 DKK	7.46730	7.44490
1 CHF	1.12690	1.17020
1 USD	1.14500	1.19930
1 NOK	9.94830	9.84030
1 GBP	0.89453	0.88723

2.5. Aplēšu izmantošana

Sagatavojot finanšu pārskatu, Sabiedrības vadībai nākas pamatoties uz zināmām aplēsēm un pieņēmumiem, kas ietekmē atsevišķus bilances un ieņēmumu vai izdevumu aprēķina posteņu atlikumus, kā arī iespējamo saistību apmēru. Nākotnes notikumi var ietekmēt pieņēmumus, pamatojoties uz kuriem veiktas attiecīgās aplēses. 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 2018. gada 31. decembrī nav nepieciešami.

Uzkrājumi nedrošiem parādiem veidoti portfeļa līmenī, sadalot debitorus vairākās grupās, kurām, saskaņā ar Sabiedrībā noteiktajiem principiem uzkrājuma nedrošiem parādiem veidošanai un ievērojot 2 gadu konsekvenci, tiek veikts uzkrājuma aprēķins. Šajā aprēķinā tiek ņemta vērā debitoru grupu parādu atmaksāšanas dinamika un attiecīgi

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)

2. Nozīmīgi grāmatvedības uzskaites principi (*turpinājums*)

aprēķināti saistību neizpildes varbūtības (PD - *Probability of default*) un zaudējuma likmes (LGD - *Loss given default*) koeficienti, kuri periodiski tiks atjaunināti, atspoguļojot aktuālākos notikumus debitoru portfelī.

Uzkrājumi tiesvedībām
Sabiedrības vadība izvērtē uzkrājumu tiesvedībām vērtību un nepieciešamības gadījumā veido uzkrājumus. Sabiedrības vadība uzskata, ka izveidotie uzkrājumi tiesvedībām 2018. 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 2018. gada 31. decembrī nav nepieciešami.

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

Pamatlīdzekļu uzskaites vērtība
Sabiedrības vadība izvērtē pamatlīdzekļu uzskaites vērtību un novērtē, vai pastāv kādas pazīmes, kas norāda, ka aktīvu atgūstamā summa ir zemāka nekā uzskaites vērtība. Sabiedrības vadība aprēķina un atzīst zaudējumus no pamatlīdzekļu vērtības samazinājuma, pamatojoties uz aplēsēm par to nākotnes izmantošanu, atsavināšanu vai pārdošanu. Ņemot vērā Sabiedrības plānotos saimnieciskas darbības apjomus un aktīvu iespējamo tirgus vērtību, Sabiedrības vadība uzskata, ka būtiskas pamatlīdzekļu vērtības korekcijas 2018. gada 31. decembrī nav nepieciešamas.

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

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

2.8. Nomas darījumi
Nomas darījumi, kuri pēc būtības nodod nomas ņēmējam visus riskus un atlīdzību, kas raksturīgi īpašumtiesībām uz aktīva objektu, tiek klasificēti kā finanšu nomas (līzinga) darījumi. Citi nomas darījumi tiek klasificēti kā operatīvā 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 atlīdzība, šie pamatlīdzekļi tiek uzskaitīti tādā vērtībā, par kādu tos varētu iegādāties ar tūlītēju samaksu. Nomas procentu maksājumi un tiem pielīdzinātie maksājumi tiek iekļauti peļņas vai zaudējumu aprēķinā tajā periodā, kurā tie ir radušies. Nomāto pamatlīdzekli 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

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)

2. Nozīmīgi grāmatvedības uzskaites principi (*turpinājums*)

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.

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 apliecinošos 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, %
Nemateriālie ieguldījumi		
Vadības /uzskaites / lietvedības sistēmas	5	20
Datoru programmas, licences, koncesijas, patenti u. tml. tiesības	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 izslēgts no uzskaites, un peļņa vai zaudējumi no pamatlīdzekļu pārdošanas vai norakstīšanas tiek atspoguļoti peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

Pamatlīdzekļiem ir noteiktas un piemērotas šādas nolietojuma normas:

	Lietderīgās lietošanas laiks gados	Nolietojuma norma gadā, %
Ēkas un inženierbūves	5	20
Tehnoloģiskās iekārtas un ierīces:		
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

Zemei nolietojumu neaprēķina.

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)

2. Nozīmīgi grāmatvedības uzskaites principi (*turpinājums*)

Pamatlīdzekļu sākotnējo vērtību veido iegādes cena, tajā skaitā ievedmuitas 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.

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 īpašuma 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. 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.

2.13. Uzkrātie ieņēmumi

Par uzkrātiem ieņēmumiem tiek atzīti nopelnītie ieņēmumi par pakalpojumiem, kas tika sniegti pārskata periodā, bet par kuriem rēķins tiek izrakstīts nākamajā pārskata periodā.

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)

2. Nozīmīgi grāmatvedības uzskaites principi (*turpinājums*)

2.14. Nākamo periodu izdevumi

Izmaksas, kas radušās pirms bilances datuma, bet attiecas uz nākamajiem pārskata periodiem, tiek uzrādītas kā nākamo periodu izmaksas.

2.15. Nauda un tās ekvivalenti

Naudu un tās ekvivalentus veido nauda banku norēķinu kontos. Nauda un tās ekvivalenti ietver naudas līdzekļus 52 749 961 *euro* apmērā, kuri paredzēti ierobežotas lietošanas mērķim - Sabiedrības pārvaldīšanā esošo dzīvojamo māju uzkrājums nākamo periodu izdevumiem remonta un uzturēšanas darbiem.

Sabiedrība 2018. gadā nav izmantojusi kredītiestāžu kredītlīniju vai *overdraftu*.

2.16. 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.

2.17. 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.

Saistību sastāvā 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 (vienošanos).

2.18. 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.

2.19. Uzkrātās saistības

Uzkrātās saistības ir skaidri zināmas norēķinu summas ar piegādātājiem un darbuzņēmējiem par pārskata gadā saņemtajām precēm vai pakalpojumiem, ja bilances datumā vēl nav saņemts atbilstīgs norēķinu dokuments.

Uzkrātās neizmantoto atvaļinājumu izmaksas tiek veidotas, lai precīzi atspoguļotu Sabiedrības saistības pret darbiniekiem par neizmantotajiem atvaļinājumiem pārskata datumā.

Pārskata perioda beigās izveidotas uzkrātas saistības darbinieku neizmantotiem atvaļinājumiem, kas aprēķināti saskaņā ar neizmantoto atvaļinājuma dienu skaitu 2018.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.

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)

2. Nozīmīgi grāmatvedības uzskaites principi (*turpinājums*)

2.20. Ieņēmumu un izdevumu atzīšana

Ieņēmumi tiek atzīti atbilstoši pārliecībai par iespēju Sabiedrībai gūt ekonomisko labumu un tik lielā apmērā, kādā to iespējams pamatoti noteikt.

Atzīstot ieņēmumus, tiek ņemti vērā arī šādi nosacījumi:
Pakalpojumu sniegšana
Sabiedrība darbojas kā faktiskais pakalpojumu sniedzējs:

- sniedzot pārvaldīšanas pakalpojumu saskaņā ar obligāti veicamo dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu plānoto ieņēmumu un izdevumu tāmi;
- sniedzot citus maksas pakalpojumus, kas nav ietverti pārvaldīšanas pakalpojuma maksā;

Ieņēmumi no pakalpojumiem tiek atzīti periodā, kad pakalpojumi sniegti.

Ieņēmumi tiek atzīti atbilstoši bilances datumā darījuma izpildes pakāpei.

Ja Sabiedrība piedalās pakalpojumu sniegšanā vai preču piegādē, lai īstenotu klientu intereses pakalpojumu sniegšanas vai preču piegādes darījumos, slēdzot līgumus un iekasējot samaksu, nekļūstot par šo preču īpašnieku vai faktisko pakalpojumu sniedzēju, tad tā darījumā piedalās kā starpnieks. Sabiedrība izraksta nodokļa rēķinu un saņem atlīdzību tikai par savu sniegto starpniecības pakalpojumu.

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

Soda un kavējuma naudas
Ieņēmumi no līgumsoda, nokavējuma procenta tiek atzīti to saņemšanas brīdī.

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

2.21. 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.

2.22. 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.

2.23. Uzņēmumu ienākuma nodoklis

Saskaņā Latvijas Republikas Uzņēmumu ienākuma nodokļa likumu, kas stājās spēkā 2018.gada 1.janvārī, peļņa netiek aplikta ar uzņēmumu ienākuma nodokli līdz tās sadalīšanai. Uzņēmumu ienākuma nodoklis 20% apmērā tiek piemērots sadalītajai peļņai un noteiktām peļņas sadalei pielīdzināmām izmaksām. Uzņēmumu ienākuma nodokļa izmaksas tiek atzītas brīdī, kad Sabiedrības dalībnieki pieņem lēmumu par peļņas sadali, vai Sabiedrībai rodas iepriekš minētās peļņas sadalei pielīdzināmās izmaksas.

2018.gadā Sabiedrība piemēro efektīvo uzņēmumu ienākuma nodokļa likmi, kas ir 25% no ar nodokli apliekamās bāzes.

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)

2. Nozīmīgi grāmatvedības uzskaites principi (*turpinājums*)

2.24. 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.

2.25. Saistītās puses

Puses tiek uzskatītas par saistītām tādā gadījumā, kad vienai no pusēm ir iespēja kontrolēt otru pusi vai arī tai ir būtiska ietekme pār otru pusi, pieņemot lēmumus par finanšu un saimniecisko darbību.

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

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)

3. Paskaidrojumi pie peļņas vai zaudējumu aprēķina

(1) Neto apgrozījums

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

Darbības veids	2018 EUR	2017 EUR
Ieņēmumi no dzīvojamā fonda pārvaldīšanas	57 928 225	54 508 817
Ieņēmumi no neapdzīvojamā fonda pārvaldīšanas	1 129 102	1 084 003
Kopā	**59 057 327**	**55 592 820**

(2) Sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas

	2018 EUR	2017 EUR
Personāla izmaksas	28 419 865	25 747 787
Kārtējie remontdarbi, avārijas remonta darbi, avārijas dienesta pakalpojumi	10 552 481	10 195 559
Sistēmu tehniskā apkope	5 257 928	5 755 167
Materiālu izmaksas un apgrozāmo līdzekļu vērtības norakstīšana	2 422 851	2 564 956
Mājas un piesaistītā zemesgabala sanitārā kopšana	2 137 717	2 467 358
Parādu piedziņa, tiesas izdevumi un nodevas	899 402	587 346
Degviela, rezerves daļas, autotransporta remontu un apdrošināšanas izmaksas	691 667	648 781
Sakaru pakalpojumu, rēķinu sagatavošanas un piestādīšanas izdevumi	212 855	223 970
Ražošanas telpu uzturēšana	201 473	197 362
Pamatlīdzekļu nolietojums	148 955	115 448
Namu uzturēšanas pakalpojumu izmaksas	104 447	75 265
Ražošanas telpu noma	56 132	58 129
Nekustamā īpašuma nodoklis par Sabiedrības īpašumā esošajām un ražošanas vajadzībām nomātajām telpām	28 327	30 425
Dabas resursu nodoklis	860	854
ISM ilgtermiņa ieguldījumu norakstīšana*	-	4 602
Pārējās izmaksas	387 152	233 558
Kopā	**51 522 112**	**48 906 567**

* 2017.gadā Sabiedrība pilnībā norēķinājās ar AS "RĪGAS SILTUMS" par individuālo siltummezglu nomu ar izpirkumu pārvaldīšanā esošajām dzīvojamajām mājām.

(3) Pārdošanas izdevumi

	2018 EUR	2017 EUR
Vienotais zvanu centrs	342 000	342 000
Reklāmas izdevumi	32 072	28 534
Kopā	**374 072**	**370 534**

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)

3. Paskaidrojumi pie peļņas vai zaudējumu aprēķina (turpinājums)

(4) Administrācijas izmaksas

	2018 EUR	2017 EUR
Personāla izmaksas	4 602 581	3 939 928
Pamatlīdzekļu nolietojums	811 755	388 360
Biroja izdevumi	458 660	354 194
Administrācijas telpu uzturēšana un remonts	153 694	187 635
Telpu noma	75 742	83 100
Juridiskie pakalpojumi	58 147	52 187
Nekustamā īpašuma nodoklis par Sabiedrības īpašumā esošajām un administrācijas vajadzībām nomātajām telpām	41 658	48 468
Izmaksas par vieglo autotransportu un transporta pakalpojumiem	35 516	27 278
Naudas apgrozījuma blakus izmaksas*	18 432	54 452
Revīzijas izdevumi finanšu pārskatam (skatīt (34). piezīmi)	16 300	10 150
Komandējuma izdevumi	6	1 567
Pārējās administrācijas izmaksas	39 336	55 101
Kopā	**6 311 827**	**5 202 420**

*2018.gadā Sabiedrībai tika atgriezta AS "SEB banka" laika periodā no 2017.gada augusta līdz 2018.gada februārim nepamatoti (neatbilstoši līguma nosacījumiem) ieturētā komisijas maksa par BankLink izmantošanu.

(5) Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi

	2018 EUR	2017 EUR
Ienākumi par starpniecības pakalpojumu nodrošināšanu	1 336 566	1 188 694
Ieņēmumi no uzkrājumu tiesvedībām samazinājuma	380 394	263 383
Ieņēmumi no šaubīgo debitoru uzkrājumu samazinājuma	24 042	34 752
Pārējie ieņēmumi	88 359	64 760
Kopā	**1 829 361**	**1 551 589**

(6) Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas

	2018 EUR	2017 EUR
Uzkrājumi nedrošiem parādiem	2 048 219	1 895 730
Uzkrājumi tiesvedībām	683 190	314 890
Bezcerīgo parādu norakstīšana (kuriem nebija veidoti uzkrājumi)	14 196	4 571
Nekustamā īpašuma nodoklis	8 589	10 719
Pārējās izmaksas	474 266	659 517
Kopā	**3 228 460**	**2 885 427**

(7) Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi

	2018 EUR	2017 EUR
Saņemtās kavējuma un soda naudas	1 677 945	1 526 674
Kopā	**1 677 945**	**1 526 674**

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)

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

(8) Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas

	2018 EUR	2017 EUR
Procentu maksājumi par ISM ierīkošanu*	-	206
Pārējie procentu maksājumi	13 896	14 578
Kopā	**13 896**	**14 784**

*2017. gadā Sabiedrība pilnībā norēķinājās ar AS "RĪGAS SILTUMS" par individuālo siltummezglu nomu ar izpirkumu pārvaldīšanā esošajām dzīvojamajām mājām.

(9) Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata gadu

2018. gadā uzņēmumu ienākuma nodokļa (turpmāk UIN) aprēķināšanai tiek piemērotas Uzņēmumu ienākuma nodokļa likuma (turpmāk- UIN likums) prasības, kas stājās spēkā ar 2018. gada 1.janvāri. 2018.gadā efektīvā UIN likme ir 25% no ar nodokli apliekamās bāzes.

UIN maksāšana tiek veikta, kad peļņu sadala vai citādā veidā novirza izdevumiem, kuri nenodrošina Sabiedrības turpmāku attīstību. Atbilstoši jaunajam režīmam ar UIN tiek apliktas esošās UIN korekcijas, par kurām nav tiesības samazināt ar UIN apliekamo ienākumu. Savukārt reinvestētajai peļņai UIN vairs netiek piemērots.

Saskaņā ar Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likumā noteikto vairs nav pienākuma aprēķināt un norādīt 2018. gada finanšu pārskatā atliktā nodokļa aktīvu un saistību summas, jo UIN likuma normās vairs nav paredzēts atšķirīgs nolietojuma aprēķins, nosakot UIN bāzi, kā arī nav paredzēta atšķirīga zaudējumu pārnešana, jo aprēķinos tiek ņemti vērā atsevišķu izdevumu veidi, nevis koriģētā peļņa.

(9a) Uzņēmumu ienākuma nodokļa nozīmīgākās sastāvdaļas:

	2018 EUR
Uzņēmumu ienākuma nodoklis	20 274

Uzņēmumu ienākuma nodokļa nozīmīgākās sastāvdaļas:

	2017* EUR
Uzņēmumu ienākuma nodoklis	342 808
Atliktā nodokļa (ieņēmumi)	258 127
Kopā	**600 935**
Peļņa pirms nodokļiem	1 291 351
Uzņēmumu ienākuma nodoklis, piemērojot likumā noteikto 15% likmi	193 703
Nodokļa ietekme no šādiem posteņiem:	
Neatskaitāmās izmaksas nodokļa aprēķina vajadzībām	407 444
Iepriekšējos gados neatzītā atliktā nodokļa aktīvs	92 638
Citi	(92 850)
Kopā	**600 935**
Efektīvā nodokļa likme	47%

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)

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

(9b) Atliktā nodokļa (aktīvu) izmaiņas:

	2017 EUR
Atliktā nodokļa (aktīvi) /saistības pārskata gada sākumā	**(258 127)**
Atliktā nodokļa (izdevumi) peļņas vai zaudējumu aprēķinā*	258 127
Atliktā nodokļa (aktīvi) pārskata gada beigās	**-**

*Saistībā ar nodokļu reformas ietvaros veiktajām izmaiņām uzņēmumu ienākuma nodokļa maksāšanas kārtībā, uzņēmumu ienākuma nodoklis 2017.gadā tika aprēķināts, piemērojot ar nodokli apliekamajam attiecīgajā taksācijas gadā gūtajam ienākumam nodokļa likmi 15% apmērā.

Savukārt 2018.gadā uzņēmumu ienākuma nodokļa aprēķināšanai tiek piemērotas Uzņēmumu ienākuma nodokļa likuma prasības, kas stājās spēkā ar 2018. gada 1.janvāri. 2018.gadā efektīvā uzņēmumu ienākuma nodokļa likme ir 25% no ar nodokli apliekamās bāzes.

(10) Nemateriālie ieguldījumi

	Datoru programmas, licences, koncesijas, patenti u. tml. programmas	Avansa maksājumi par nemateriāliem ieguldījumiem	Kopā
Iegādes vērtība	**EUR**	**EUR**	**EUR**
31.12.2016.	**708 364**	**1 875 254**	**2 583 618**
Iegādāts	97 787	366 287	464 074
Pārkvalificēts	744 298	(744 298)	-
31.12.2017.	**1 550 449**	**1 497 243**	**3 047 692**
Iegādāts	**34 374**	73 229	**107 603**
Pārkvalificēts	1 567 926	(1 567 926)	-
31.12.2018.	**3 152 749**	**2 546**	**3 155 295**
Uzkrātā amortizācija			
31.12.2016.	**661 182**	**-**	**661 182**
Aprēķināts	48 485	-	48 485
31.12.2017.	**709 667**	**-**	**709 667**
Aprēķināts	530 938	-	530 938
31.12.2018.	**1 240 605**	**-**	**1 240 605**
Bilances vērtība			
31.12.2016.	**47 182**	**1 875 254**	**1 922 436**
31.12.2017.	**840 782**	**1 497 243**	**2 338 025**
31.12.2018.	**1 912 144**	**2 546**	**1 914 690**

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)

4. Paskaidrojumi pie bilances posteņiem *(turpinājums)*

(11) Pamatlīdzekļi

	Zemes gabali, ēkas un inženierbūves	Ilgtermiņa ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos*	Tehnoloģiskās iekārtas un ierīces	Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs	Pamatlīdzekļu izveidošanas un nepabeigto celtniecības objektu izmaksas	Kopā
Iegādes vērtība	**EUR**	**EUR**	**EUR**	**EUR**	**EUR**	**EUR**
31.12.2016.	**3 056 783**	**119 493**	**1 836 520**	**2 043 113**	**65 315**	**7 121 224**
Iegādāts	979 900	-	56 609	33 165	87 009	1 156 683
Pārkvalificēts	-	-	-	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**
Iegādāts	4 115	-	13 766	173 766	96 562	288 209
Iekšējā kustība	-	-	-	78 056	(78 056)	-
Izslēgts	(2 319)	-	(23 675)	(94 231)	-	(120 225)
31.12.2018.	**4 038 479**	**119 493**	**1 881 176**	**2 296 484**	**76 616**	**8 412 248**
Uzkrātais nolietojums						
31.12.2016.	**198 284**	**41 130**	**1 591 870**	**1 532 393**	**-**	**3 363 677**
Aprēķināts	100 416	-	69 567	272 458	-	442 441
Nomas objekta izdevumu norakstīšana *	-	12 882	-	-	-	12 882
Izslēgts	-	-	(2 044)	(31 599)	-	(33 643)
31.12.2017.	**298 700**	**54 012**	**1 659 393**	**1 773 252**	**-**	**3 785 357**

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)

4. Paskaidrojumi pie bilances posteņiem *(turpinājums)*

	Zemes gabali, ēkas un inženierbūves	Ilgtermiņa ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos*	Tehnoloģiskās iekārtas un ierīces	Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs	Pamatlīdzekļu izveidošanas un nepabeigto celtniecības objektu izmaksas	Kopā
Aprēķināts	117 799		77 687	221 405	-	416 891
Nomas objekta izdevumu norakstīšana*	-	12 881	-	-	-	12 881
Izslēgts	(2 319)	-	(23 675)	(94 231)	-	(120 225)
31.12.2018.	**414 180**	**66 893**	**1 713 405**	**1 900 426**	**-**	**4 094 904**
Bilances vērtība						
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**
31.12.2018.	**3 624 299**	**52 600**	**167 771**	**396 058**	**76 616**	**4 317 344**

Pilnībā nolietotie nemateriālie pamatlīdzekļi

2018.gada 31.decembrī Sabiedrības pamatlīdzekļu sastāvā bija iekļauti aktīvi ar iegādes vērtību 3 492 126 *euro* (31.12.2017.: 3 307 107 *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 Sabiedrības komercdarbības nodrošināšanai (Nekustamā īpašuma nomas līgums Nr.6 39/961). Ieguldījumus nomātajos pamatlīdzekļos izdevumos noraksta nomas perioda laikā.

(12) Citi ilgtermiņa debitori

	31.12.2018. EUR	31.12.2017. EUR
Citi ilgtermiņa parādi	325 195	399 621
Kopā	**325 195**	**399 621**

(13) Krājumi

	31.12.2018. EUR	31.12.2017. EUR
Izejvielas un materiāli kārtējiem remontiem un dzīvojamo māju uzturēšanai	470 781	414 211
Mazvērtīgais inventārs	67 171	52 827
Krājumi un ilgtermiņa ieguldījumi atsavināšanai	-	18 785
Avansa maksājumi par krājumiem	1 424	2 823
Uzkrājumi nelikvīdiem krājumiem	-	(8 700)
Kopā	**539 376**	**479 946**

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)

4. Paskaidrojumi pie bilances posteņiem *(turpinājums)*

Izmaiņas uzkrājumos nelikvīdiem krājumiem:

	2018 EUR	2017 EUR
Pārskata gada sākumā	**8 700**	**-**
Uzkrājumu pieaugums *	-	-
Uzkrājumu samazinājums	(8 700)	8 700
Pārskata gada beigās	**-**	**8 700**

(14) Pircēju un pasūtītāju parādi

	31.12.2018. EUR	31.12.2017. EUR
Norēķini par īri, apsaimniekošanu un pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvojamo telpu lietošanu u.tml. pakalpojumiem	38 345 218	38 400 580
Norēķini ar neapdzīvojamo telpu nomniekiem	3 148 274	3 384 687
Norēķini par finansētajiem remonta pakalpojumiem	223 023	280 000
Norēķini par remonta darbiem ES struktūrfondu līdzfinansētajos projektos un citiem maksas pakalpojumiem	6462	5 211
Uzkrājumi šaubīgiem debitoriem	(28 274 310)	(27 208 388)
Kopā	**13 448 667**	**14 862 090**

Izmaiņas uzkrājumos īstermiņa šaubīgiem un bezcerīgiem debitoru parādiem:

	2018 EUR	2017 EUR
Pārskata gada sākumā	**27 208 388**	**26 142 347**
Uzkrājumu pieaugums un bezcerīgi zaudēto parādu norakstīšana (kuriem nebija izveidoti uzkrājumi)*	1 989 578	1 812 202
Uzkrājumu samazinājums*	(356 978)	-
Gada laikā norakstītie neatgūstamie debitoru parādi (kuriem uzkrājumi veidoti iepriekšējā pārskata periodā)	(566 678)	- (746 161)
Pārskata gada beigās	**28 274 310**	**27 208 388**

*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.gadā 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 ieķīlātas debitoru prasījumu tiesības 1 749 042 *euro* vērtībā (31.12.2016.: 897 382 *euro*).

2018.gadā Sabiedrība ir noslēgusi komercķīlas līgumu, kurā kā komercķīlas priekšmets noteiktas komercķīlas devēja prasījuma tiesības pret dzīvojamo māju Rīgā, Viestura prospekts 83 , 146 862 *euro* vērtībā.

2018.gadā Sabiedrība ir noslēgusi komercķīlas līgumu, kurā kā komercķīlas priekšmets noteiktas komercķīlas devēja prasījuma tiesības pret dzīvojamo māju Rīgā, Vīlandes ielā 7, 69 567 *euro* vērtībā.

2018.gada 31.decembrī bija ieķīlātas debitoru prasījumu tiesības 1 965 471 *euro* vērtībā (31.12.2017.: 1 749 042 *euro*).

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)

4. Paskaidrojumi pie bilances posteņiem *(turpinājums)*

(15) Radniecīgo sabiedrību parādi

	31.12.2018. EUR	31.12.2017. EUR
Rīgas pilsētas pašvaldība	443 645	1 032 028
SIA "Rīgas ūdens"	-	3048
AS "RĪGAS SILTUMS"	-	15
Kopā	**443 645**	**1 035 091**

Izmaiņas uzkrājumos radniecīgo sabiedrību šaubīgiem un bezcerīgiem debitoru parādiem:

	2018 EUR	2017 EUR
Pārskata gada sākumā	-	7 633
Izslēgti iepriekšējos periodos izveidotie uzkrājumi	-	(7 480)
Uzkrājumu samazinājums	-	(153)
Uzkrājumu pieaugums	-	-
Pārskata gada beigās	-	-

(16) Uzkrātie ieņēmumi

	31.12.2018. EUR	31.12.2017. EUR
Uzkrātie ieņēmumi par maksas pakalpojumiem	13 251 403	11 987 710
Uzkrātie ieņēmumi par avārijas remonta darbiem	497 943	454 589
Norēķini par zemes nomas un NĪN starpniecības pakalpojumiem	41 317	-
Kopā	**13 790 663**	**12 442 299**

(17) Citi debitori

	31.12.2018. EUR	31.12.2017. EUR
Norēķini ar citiem debitoriem	770 129	669 158
Norēķini par reklāmas izvietošanu un. tml. pakalpojumiem	435 405	473 877
Pārmaksātie nodokļi un nodevas	367 106	388 967
Norēķini par zemes nomas iekasēšanas pakalpojumiem	95 328	146 927
Norēķini ar personālu	7 558	14 867
Uzkrājumi šaubīgajiem debitoriem	(430 120)	(464 841)
Kopā	**1 245 406**	**1 228 955**

Izmaiņas uzkrājumos īstermiņa šaubīgiem un bezcerīgiem debitoru parādiem:

	2018 EUR	2017 EUR
Pārskata gada sākumā	**464 841**	**428 787**
Uzkrājumu pieaugums un bezcerīgi zaudēto parādu norakstīšana (kuriem nebija izveidoti uzkrājumi)*	113 822	83 529
Uzkrājumu samazinājums*	(17 406)	(34 752)
Gada laikā norakstītie neatgūstamie debitoru parādi (kuriem uzkrājumi veidoti iepriekšējā pārskata periodā)	(131 137)	(12 823)
Pārskata gada beigās	**430 120**	**464 841**

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

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

(18) Nākamo periodu izmaksas

	31.12.2018. EUR	31.12.2017. EUR
Nākamo periodu izdevumi ES projektu īstenošanā	301 386	406 516
Apdrošināšanas izmaksas	107 461	73 549
Nākamo periodu izdevumi darba samaksai (atvaļinājumiem)	46 998	31 387
Datortehnikas uzturēšana	3 508	1 824
Periodisko izdevumu abonēšanas izmaksas un sakaru pakalpojumi	985	593
Citas nākamo periodu izmaksas	3 540	6 829
Kopā	**463 878**	**520 698**

(19) Nauda un tās ekvivalenti

	31.12.2018. EUR	31.12.2017. EUR
Nauda norēķinu kontos bankās	14 759 716	7 014 812
Nauda paredzēta ierobežotas lietošanas mērķim*	52 749 961	46 545 613
Naudas līdzekļi ceļā	1 583 385	1 103 048
Kopā	**69 093 062**	**54 663 473**

*Nauda ietver naudas līdzekļus 52 749 961 *euro* apmērā, kuri paredzēti ierobežotas lietošanas mērķim – tie Sabiedrības pārvaldīšanā esošo dzīvojamo māju uzkrājumi nākamo periodu izdevumiem remonta un uzturēšanas darbiem.

(20) Daļu kapitāls (pamatkapitāls)

2018. un 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 Sabiedrības pamatkapitālā 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*.

(21) Pārējās rezerves

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

(22) Citi uzkrājumi

	31.12.2018. EUR	31.12.2017. EUR
Uzkrājumi paredzamām saistībām par tiesvedībām	742 175	593 975
Uzkrājumi paredzamajiem remonta darbiem	-	23 609
Kopā	**742 175**	**617 584**

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)

4. Paskaidrojumi pie bilances posteņiem *(turpinājums)*

Izmaiņas uzkrājumiem tiesvedībām:

	2018 EUR	2017 EUR
Pārskata gada sākumā	**593 975**	**542 468**
Uzkrājumu pieaugums*	683 190	314 890
Uzkrājumu samazinājums**	(380 394)	(263 383)
Uzkrājumu samazinājums***	(154 596)	-
Pārskata gada beigās	**742 175**	**593 975**

Uzkrājumi paredzamajiem remonta darbiem:

	2018 EUR	2017 EUR
Pārskata gada sākumā	**23 609**	**-**
Uzkrājumu pieaugums*		23 609
Uzkrājumu samazinājums**	(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 ieņēmumi".

***Darba strīdu uzkrājuma samazinājuma izmaiņas ir iekļautas peļņas vai zaudējumu aprēķina postenī "Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas" 2017.gadā, savukārt 2018.gadā uzkrājumu samazinājums veikts starp darba samaksas kontiem (5611 Norēķini par darba samaksu; 5741 Darba devēja VSAOI).

(23) Nākamo periodu ieņēmumi

	31.12.2018. EUR	31.12.2017. EUR
Ilgtermiņa daļa:		
Nākamo periodu ieņēmumi par plānotajiem remontdarbiem	35 634 442	25 794 265
Uzkrātie ieņēmumi zaudējumu segšanai (tajā skaitā nodokļu maksājumiem)	337 081	-
Kopā nākamo periodu ieņēmumu ilgtermiņa daļa	**35 971 523**	**25 794 265**
Īstermiņa daļa:		
Nākamo periodu ieņēmumi par plānotajiem remontdarbiem	17 115 520	20 751 348
Uzkrātie ieņēmumi zaudējumu segšanai (tajā skaitā nodokļu maksājumiem)	358 937	337 081
Nākamo periodu ieņēmumi ES finansētajiem projektiem	34 540	107 339
Saņemtie īstermiņa avansi par precēm un pakalpojumiem	9 757	2 741
Kopā nākamo periodu ieņēmumu īstermiņa daļa	**17 518 754**	**21 198 509**

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

(24) Aizņēmumi no kredītiestādēm

	31.12.2018. EUR	31.12.2017. EUR
Īstermiņa (apmaksājami gada laikā)	344 266	264 080
Ilgtermiņa (apmaksājami pēc viena gada)	54 398	33 200
Kopā	**398 664**	**297 280**

Aizņēmumu kustība:

	2018 EUR	2017 EUR
Pārskata gada sākumā	**297 280**	**328 796**
Saņemtie aizņēmumi	131 910	-
Atmaksātie aizņēmumi	(30 526)	(31 516)
Pārskata gada beigās	**398 664**	**297 280**

Aizņēmumu procentu likmes
2018.gadā vidējā procentu likme ilgtermiņa aizņēmumiem bija 3,60 % (2017.gadā: 3,58%).

Aizņēmumu atmaksas termiņi
Ilgtermiņa aizņēmumu atmaksas termiņi ir līdz 2028.gada 12.aprīlis.

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

(25) Citi aizņēmumi (finanšu līzinga saistības)

	31.12.2018. EUR	31.12.2017. EUR
Ilgtermiņa finanšu līzinga saistības (apmaksājamas pēc gada un līdz pieciem gadiem)	30 771	50 023
Īstermiņa finanšu līzinga saistības (apmaksājamas gada laikā)	20 183	21 303
Kopā	**50 954**	**71 326**

(26) Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem

	31.12.2018. EUR	31.12.2017. EUR
Parādi par saņemtajiem pakalpojumiem	3 015 530	2 979 698
Parādi par veiktajiem būvniecības līgumu darbiem	632 727	733 607
Parādi par saņemtajām precēm un izejvielām	219 568	258 818
Parādi par pamatlīdzekļu iegādi	16 288	20 268
Kopā	**3 884 113**	**3 992 391**

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

(27) Parādi radniecīgajām sabiedrībām

	31.12.2018. EUR	31.12.2017. EUR
AS „RĪGAS SILTUMS"	20 188 884	16 098 106
SIA „Rīgas ūdens"	1 889 098	1 597 181
SIA "Getliņi EKO"	8 281	12 819
SIA "Rīgas Serviss"	3 222	3 225
SIA "Rīgas nami"	269	-
Rīgas pilsētas pašvaldība	156	648
Kopā	**22 089 910**	**17 711 979**

Parādi radniecīgajiem uzņēmumiem pēc atmaksas termiņiem

	31.12.2018. EUR	31.12.2017. EUR
Īstermiņa daļa	22 089 910	17 711 979
Kopā	**22 089 910**	**17 711 979**

(28) No pircējiem saņemtie avansi

	31.12.2018. EUR	31.12.2017. EUR
Pārvaldīšanas pakalpojumu avanss	-	18 832
Dzīvokļu īpašnieku un nomnieku pārmaksas	1 019 512	732 916
Kopā	**1 019 512**	**751 748**

(29) Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas

	31.12.2018. EUR	31.12.2017. EUR
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	1 022 758	777 733
Iedzīvotāju ienākuma nodoklis	514 322	438 901
Pievienotās vērtības nodoklis*	307 729	510 273
Uzņēmumu ienākuma nodoklis**	-	-
Nekustamā īpašuma nodoklis	11 445	-
Uzņēmējdarbības riska valsts nodeva	869	920
Dabas resursu nodoklis	246	305
Kopā	**1 857 369**	**1 728 132**

*Norēķini ar budžetu par pievienotās vērtības nodokli (turpmāk - PVN) 31.12.2018. ir 636 069 *euro* un PVN pārmaksa 328 340 *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.

**Par 2018.gadu aprēķināts uzņēmumu ienākuma nodoklis 20 274 *euro* apmērā, samaksātais avanss par uzņēmumu ienākuma nodokli – 387 380 *euro*.

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

(30) Pārējie kreditori

	31.12.2018. EUR	31.12.2017. EUR
Norēķini ar personālu	912 405	781 509
Zemes nomas un NĪN kompensācijas maksājumi zemes īpašniekiem	645 664	624 791
Saistības par kļūdainiem maksājumiem	452 155	436 749
Citi kreditori *	285 617	233 332
Kopā	**2 295 841**	**2 076 381**

**Tajā skaitā jaunajam dzīvojamo māju pārvaldniekam nenodotās komunālo pakalpojumu saistības par tām mājām, kuras mainījušas pārvaldītāju par 67 741 *euro* un 14 581 *euro* par ūdeni.

(31) Uzkrātās saistības

	31.12.2018. EUR	31.12.2017. EUR
Uzkrātās saistības darbinieku neizmantotajiem atvaļinājumiem*	2 461 665	1 823 801
Uzkrātās kreditoru saistības	1 412 594	1 580 849
Kopā	**3 874 259**	**3 404 650**

*Pārskata perioda beigās izveidotas uzkrātās saistības darbinieku neizmantotiem atvaļinājumiem, kas aprēķinātas katram darbiniekam atsevišķi, nosakot darbinieka 2018.gada 31.decembrī neizmantoto atvaļinājuma dienu skaitu, reizinot to ar darbinieka dienas vidējo izpeļņu pārskata gada pēdējos sešos mēnešos un attiecīgi aprēķinot darba devēja valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas.

5. Citi paskaidrojumi

(32) Personāla izmaksas un darbinieku skaits

	2018 EUR	2017 EUR
Atlīdzība par darbu	25 596 760	23 966 977
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	6 121 536	5 542 679
Pārējās sociālās nodrošināšanas izmaksas	1 304 150	178 059
Kopā	**33 022 446**	**29 687 715**

Tajā skaitā valdes locekļu atlīdzība par darbu:

	2018 EUR	2017 EUR
Atlīdzība par darbu	224 192	229 806
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	54 008	54 211
Pārējās sociālās nodrošināšanas izmaksas	400	56
Kopā	**278 600**	**284 073**

Vidējais nodarbināto personu skaits pārskata gadā:

	2018	2017
Valdes locekļi	3	3
Pārējie darbinieki	2 440	2 592
Kopā	**2 443**	**2 595**

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)
5. Citi paskaidrojumi *(turpinājums)*

(33) Ziņas par ārpusbilances saistībām un ieķīlātiem aktīviem
Sabiedrība ir ieķīlājusi daļu no saviem aktīviem aizņēmumu no kredītiestādēm nodrošināšanai.

2015. un 2014.gadā Sabiedrība ir noslēgusi komercķīlas līgumus AS "Swedbank", kuros kā komercķīlas priekšmets noteiktas komercķīlas devēja prasījuma tiesības pret dzīvojamām mājam: 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 ar AS "Swedbank", kurā kā komercķīlas priekšmets noteiktas komercķīlas devēja prasījuma tiesības pret dzīvojamo māju Rīgā, Blaumaņu ielā 21, 851 660 *euro* vērtībā.
2018.gadā Sabiedrība ir noslēgusi komercķīlas līgumus ar AS "Swedbank" un AS "Citadeles banka", kurā kā komercķīlas priekšmets noteiktas komercķīlas devēja prasījuma tiesības pret dzīvojamo māju Rīgā, Viestura prospekts 83, 146 862 *euro* vērtībā un prasījuma tiesības pret dzīvojamo māju Rīgā, Vīlandes ielā 7, 69 567 *euro* vērtībā.
2018.gada 31.decembrī bija ieķīlātas debitoru prasījumu tiesības 1 965 471 *euro* vērtībā (31.12.2017.: 1 749 042 *euro*).

(34) Finanšu pārskata revīzija

Sabiedrības 2018.gada pārskata zvērināta revidenta ziņojuma izmaksas 16 300 *euro* apmērā (2017: 10 150 *euro*), kas noteiktas 2018.gada 12.decembra līgumā Nr.6-15/6312 "Par 2018.gada pārskata revīziju", iekļautas (4).piezīmes *Administrācijas izmaksas* "Revīzijas izdevumi finanšu pārskatam" pozīcijā.

(35) Finanšu risku pārvaldība
Sabiedrības nozīmīgākie finanšu instrumenti ir aizņēmumi no kredītiestādēm, finanšu noma un nauda. Šo finanšu instrumentu galvenais uzdevums ir nodrošināt Sabiedrības saimnieciskās darbības finansējumu.

Sabiedrība saskaras arī ar vairākiem citiem finanšu instrumentiem, piemēram, pircēju un pasūtītāju parādi un citi debitori, parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem un pārējie kreditori, kas izriet tieši no tā saimnieciskās darbības.

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

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 un naudas plūsmas risks
Sabiedrība kontrolē savu likviditātes un naudas plūsmas 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)

5. Citi paskaidrojumi *(turpinājums)*

(36) Darījumi ar saistītajām pusēm

Saistītā puse	Periods	Saistītajām pusēm sniegtie pakalpojumi	No saistītajām pusēm saņemtie pakalpojumi	Saistīto pušu parādi	Parādi saistītajām pusēm
		EUR	EUR	EUR	EUR
AS "RĪGAS SILTUMS *	01.01.2018.	-	-	15	16 098 106
	2017	75	4 774 383	-	-
	2018	-	1 146 761	-	-
	31.12.2018.	-	-	-	20 188 884
SIA "Rīgas ūdens**	01.01.2018.	-	-	3 048	1 597 181
	2017	3 048	35 893	-	-
	2018	-	85 232	-	-
	31.12.2018.	-	-	-	1 889 098
SIA "Rīgas nami"	01.01.2018.	-	-	-	-
	2017	-	26 754	-	-
	2018	-	25 455	-	-
	31.12.2018.	-	-	-	269
SIA "Rīgas Satiksme"	01.01.2018.	-	-	-	-
	2017	-	60 705	-	-
	2018	-	50 188	-	-
	31.12.2018.	-	-	-	-
SIA "Getliņi EKO"	01.01.2018.	-	-	-	12 819
	2017	-	154 683	-	-
	2018	-	134 924	-	-
	31.12.2018.	-	-	-	8 281
SIA "Rīgas Serviss"	01.01.2018.	-	-	-	3 225
	2017	-	13 511	-	-
	2018	-	14 626	-	-
	31.12.2018.	-	-	-	3 222
SIA "Rīgas 1.slimnīca"	01.01.2018.	-	-	-	-
	2017	-	-	-	-
	2018	-	27 258	-	-
	31.12.2018.	-	-	-	-
Rīgas pilsētas pašvaldība	01.01.2018.	-	-	1 032 028	648
	2017	622 150	65 413	-	-
	2018	1 041 204	58 555	-	-
	31.12.2018.	-	-	443 645	156
Kopā:	01.01.2018.	**-**	**-**	**1 035 091**	**17 711 979**
	2017	**625 273**	**5 131 342**	**-**	**-**
	2018	**1 041 204**	**1 542 999**	**-**	**-**
	31.12.2018.	**-**	**-**	**443 645**	**22 089 910**

*No AS "RĪGAS SILTUMS" 2018.gadā kopā saņemti pakalpojumi par 70 130 446 *euro*, tajā skaitā: 68 983 684 *euro* - tranzīta pakalpojumi par siltumenerģiju 987 909 *euro* - pārējie pakalpojumi, kas sniegti dzīvokļu īpašumu īpašniekiem/īrniekiem/nomniekiem un 158 852 *euro* - Sabiedrības saņemtie pakalpojumi.
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, kas sniegti dzīvokļu īpašumu īpašniekiem/īrniekiem/nomniekiem un 84 346 *euro* - Sabiedrības saņemtie pakalpojumi.

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)
5. Citi paskaidrojumi *(turpinājums)*

** No SIA "Rīgas Ūdens" 2018.gadā kopā saņemti pakalpojumi par 21 768 018 *euro*, tajā skaitā par 21 682 786 *euro* pakalpojumus pārizstādīja dzīvokļu īpašumu īpašniekiem/īrniekiem/nomniekiem un par 85 232 *euro* pakalpojumus saņēma Sabiedrība.
No SIA "Rīgas Ūdens" 2017.gadā kopā saņemti pakalpojumi par 19 554 637 *euro*, tajā skaitā par 19 518 744 *euro* pakalpojumus pārizstādīja dzīvokļu īpašumu īpašniekiem/īrniekiem/nomniekiem un par 35 893 *euro* pakalpojumus saņēma Sabiedrība.

(37) Salīdzināmo posteņu rādītāju pārklasifikācija
Lai uzlabotu finanšu pārskata pārskatāmību, 2018.gadā Sabiedrības vadība mainīja šajā finanšu pārskatā noteiktu bilances posteņu klasifikāciju. Lai nodrošinātu 2018.gada finanšu pārskata salīdzināmību ar 2017.gadu, tika pārklasificēti šādi salīdzinošie 2017.gada finanšu pārskata posteņi:

Bilance ***Posteņa nosaukums***	**Pirms pārklasifikācijas 31.12.2017.**	**Pārklasifikācijas summa**	**Pēc pārklasifikācijas 31.12.2017.**
Aktīvs	**EUR**	**EUR**	**EUR**
Ilgtermiņa ieguldījumi	**2 338 025**	-	**2 338 025**
Koncesijas, patenti, licences, preču zīmes un tamlīdzīgas tiesības	129 384	711 398	840 782
Avansa maksājumi par nemateriālajiem ieguldījumiem	2 208 641	-711 398	1 497 243
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi	**508 375**	**-108 754**	**399 621**
Citi ilgtermiņa debitori	508 375	-108 754	399 621
Apgrozāmie līdzekļi			
Pircēju un pasūtītāju parādi			
Pircēju un pasūtītāju parādi, tajā skaitā pozīcijas:	**14 856 234**	**5 856**	**14 862 090**
Norēķini par īri, apsaimniekošanu un pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvojamo telpu lietošanu	*38 222 539*	178 041	*38 400 580*
Norēķini ar neapdzīvojamo telpu nomniekiem	*3 384 687*	-	*3 384 687*
Norēķini ar citiem debitoriem* (precizētais nosaukums: *Norēķini par finansētajiem remonta darbiem)	*282 341*	(2 341)	*280 000*
Norēķini par reklāmas izvietošanu u.tml. pakalpojumiem (precizētais nosaukums: Norēķini par remonta darbiem ES struktūrfondu līdzfinansētajos projektos un citiem maksas pakalpojumiem)	*175 055*	(169 844)	*5 211*
Uzkrājumi šaubīgiem debitoriem*	*(27 208 388)*	-	*(27 208 388)*
Citi debitori,	**737 325**	**491 630**	**1 228 955**
tajā skaitā pozīcijas:			
Norēķini ar citiem debitoriem	580 646	88 512	669 158
Norēķini par zemes nomu (precizētais nosaukums: Norēķini par zemes nomas iekasēšanas pakalpojumiem)	141 577	5 350	146 927
Norēķini par reklāmas izvietošanu un tamlīdzīgiem pakalpojumiem	-	473 877	473 877
Pārmaksātie nodokļi un nodevas	235	388 732	388 967
Norēķini ar personālu	14 867	-	14 867
Uzkrājumi šaubīgajiem debitoriem	-	(464 841)	(464 841)
Pārmaksātais UIN	**388 732**	**-388 732**	-
Kopā:	**18 828 691**	-	**18 828 691**
Pasīvs			
Īstermiņa kreditori			
Nākamo periodu ieņēmumi	21 823 300	-624 791	21 198 509
Pārējie kreditori	1 451 590	624 791	2 076 381
Kopā:	**23 274 890**	-	**23 274 890**

Pārklasifikācijai nav ietekmes uz 2018.gada finanšu rezultātu.

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)
5. Citi paskaidrojumi *(turpinājums)*

(38) Priekšlikumi par Sabiedrības peļņas izlietošanu

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

(39) 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 2018.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	Rolands Pogulis Valdes loceklis	Ivo Lecis Valdes loceklis

Finanšu pārskata pielikumu sagatavoja: _____

Anita Zeikmane
Finanšu pārvaldes Grāmatvedības nodaļas vadītāja/galvenā grāmatvede

Rīgā, 2019. gada 30. MAIJĀ

Deloitte Audits Latvia SIA
Grēdu iela 4a
Rīga LV-1019
Latvija

Tel.: +371 6707 4100
Fakss: +371 6707 4103
www.deloitte.com/lv

NEATKARĪGU REVIDENTU ZIŅOJUMS
SIA RĪGAS NAMU PĀRVALDNIEKS DALĪBNIEKAM

Mūsu atzinums par finanšu pārskatu

Esam veikuši SIA Rīgas namu pārvaldnieks ("Sabiedrība") pievienotajā gada pārskatā ietvertā finanšu pārskata no 13. līdz 42. lapai revīziju. Pievienotais finanšu pārskats ietver:

- bilanci 2018. gada 31. decembrī,
- peļņas vai zaudējumu aprēķinu par gadu, kas noslēdzās 2018. gada 31. decembrī,
- pašu kapitāla izmaiņu pārskatu par gadu, kas noslēdzās 2018. gada 31. decembrī,
- naudas plūsmas pārskatu par gadu, kas noslēdzās 2018. gada 31. decembrī, kā arī
- finanšu pārskata pielikumu, kas ietver nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkumu un citu paskaidrojošu informāciju.

Mūsuprāt, pievienotais finanšu pārskats sniedz patiesu un skaidru priekšstatu par SIA Rīgas namu pārvaldnieks finansiālo stāvokli 2018. gada 31. decembrī un par tās darbības finanšu rezultātiem un naudas plūsmu gadā, kas noslēdzās 2018. gada 31. decembrī, 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:

- informācija par Sabiedrību, kas sniegta pievienotā gada pārskata 3. lapā,
- vadības ziņojums, kas sniegts pievienotā gada pārskatā no 4. līdz 12. lapai.

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

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

Ja, balstoties 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.

Deloitte nozīmē vienu vai vairākus no sekojošiem: Deloitte Touche Tohmatsu Limited, Lielbritānijas sabiedrību ar ierobežotu atbildību („DTTL"), tās grupas sabiedrības un ar tām saistītās sabiedrības. DTTL un katra no tās grupas sabiedrībām ir juridiski nošķirta un neatkarīga vienība. DTTL nozīmē arī „Deloitte Global", kurš nesniedz pakalpojumus klientiem. Lai saņemtu detalizētu informāciju par DTTL un tās grupas sabiedrībām, lūdzam apmeklēt www.deloitte.com/lv/about.

Latvijā pakalpojumus sniedz "Deloitte Audits Latvia" SIA, "Deloitte Latvia" SIA un ZAB "Deloitte Legal" (kopīgi saukti "Deloitte Latvia"), kas ir Deloitte Central Europe Holdings Limited meitas sabiedrības. Deloitte Latvia ir viena no vadošajām profesionālo pakalpojumu organizācijām Latvijā, kas sniedz audita, nodokļu, juridiskos, finanšu konsultāciju un uzņēmuma riska konsultāciju pakalpojumus ar vairāk kā 150 vietējo un ārvalstu ekspertu palīdzību.

Šis paziņojums satur tikai vispārīgu informāciju, un neviens no Deloitte Touche Tohmatsu Limited, tās grupas sabiedrībām, vai to saistītajiem uzņēmumiem (kolektīvi, "Deloitte Tīkls"), izmantojot šo paziņojumu, nesniedz profesionālas konsultācijas vai pakalpojumus. Neviens Deloitte Tīklā uzņēmums nav atbildīgs par jebkādiem zaudējumiem, kas nodarīti jebkurai personai, kas atsaucas vai paļaujas uz šo publikāciju.

© 2019 Deloitte Audits Latvia SIA

Deloitte Audits Latvia SIA
Grēdu iela 4a
Rīga LV-1019
Latvija

Tel.: +371 6707 4100
Fakss: +371 6707 4103
www.deloitte.com/lv

Citas ziņošanas prasības saskaņā ar Latvijas Republikas tiesību aktu prasībām

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

Pamatojoties vienīgi uz mūsu revīzijas ietvaros veiktajām procedūrām, mūsuprāt:

- Vadības ziņojumā par pārskata gadu, par kuru ir sagatavots finanšu pārskats, 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.

Revidenta 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 izraisītās 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;
- izvērtējam pielietoto grāmatvedības politiku atbilstību un grāmatvedības aplēšu un attiecīgās vadības uzrādītās informācijas pamatotību;

Deloitte nozīmē vienu vai vairākus no sekojošiem: Deloitte Touche Tohmatsu Limited, Lielbritānijas sabiedrību ar ierobežotu atbildību („DTTL"), tās grupas sabiedrības un ar tām saistītās sabiedrības. DTTL un katra no tās grupas sabiedrībām ir juridiski nošķirta un neatkarīga vienība. DTTL nozīmē arī „Deloitte Global", kurš nesniedz pakalpojumus klientiem. Lai saņemtu detalizētu informāciju par DTTL un tās grupas sabiedrībām, lūdzam apmeklēt www.deloitte.com/lv/about.

Latvijā pakalpojumus sniedz "Deloitte Audits Latvia" SIA, "Deloitte Latvia" SIA un ZAB "Deloitte Legal" (kopīgi saukti "Deloitte Latvia"), kas ir Deloitte Central Europe Holdings Limited meitas sabiedrības. Deloitte Latvia ir viena no vadošajām profesionālo pakalpojumu organizācijām Latvijā, kas sniedz audita, nodokļu, juridiskos, finanšu konsultāciju un uzņēmuma riska konsultāciju pakalpojumus ar vairāk kā 150 vietējo un ārvalstu ekspertu palīdzību.

Šis paziņojums satur tikai vispārīgu informāciju, un neviens no Deloitte Touche Tohmatsu Limited, tās grupas sabiedrībām, vai to saistītajiem uzņēmumiem (kolektīvi, "Deloitte Tīkls"), izmantojot šo paziņojumu, nesniedz profesionālas konsultācijas vai pakalpojumus. Neviens Deloitte Tīklā uzņēmums nav atbildīgs par jebkādiem zaudējumiem, kas nodarīti jebkurai personai, kas atsaucas vai paļaujas uz šo publikāciju.

© 2019 Deloitte Audits Latvia SIA

Deloitte Audits Latvia SIA
Grēdu iela 4a
Rīga LV-1019
Latvija

Tel.: +371 6707 4100
Fakss: +371 6707 4103
www.deloitte.com/lv

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

SIA "Deloitte Audits Latvia"
Licences Nr. 43

Inguna Staša
Valdes locekle

Kitija Ķepīte
Zvērināta revidente
Sertifikāts Nr. 182

Rīga, Latvija
2019. gada 30. maijā

Deloitte nozīmē vienu vai vairākus no sekojošiem: Deloitte Touche Tohmatsu Limited, Lielbritānijas sabiedrību ar ierobežotu atbildību („DTTL"), tās grupas sabiedrības un ar tām saistītās sabiedrības. DTTL un katra no tās grupas sabiedrībām ir juridiski nošķirta un neatkarīga vienība. DTTL nozīmē arī „Deloitte Global", kurš nesniedz pakalpojumus klientiem. Lai saņemtu detalizētu informāciju par DTTL un tās grupas sabiedrībām, lūdzam apmeklēt www.deloitte.com/lv/about.

Latvijā pakalpojumus sniedz "Deloitte Audits Latvia" SIA, "Deloitte Latvia" SIA un ZAB "Deloitte Legal" (kopīgi saukti "Deloitte Latvia"), kas ir Deloitte Central Europe Holdings Limited meitas sabiedrības. Deloitte Latvia ir viena no vadošajām profesionālo pakalpojumu organizācijām Latvijā, kas sniedz audita, nodokļu, juridiskos, finanšu konsultāciju un uzņēmuma riska konsultāciju pakalpojumus ar vairāk kā 150 vietējo un ārvalstu ekspertu palīdzību.

Šis paziņojums satur tikai vispārīgu informāciju, un neviens no Deloitte Touche Tohmatsu Limited, tās grupas sabiedrībām, vai to saistītajiem uzņēmumiem (kolektīvi, "Deloitte Tīkls"), izmantojot šo paziņojumu, nesniedz profesionālas konsultācijas vai pakalpojumus. Neviens Deloitte Tīklā uzņēmums nav atbildīgs par jebkādiem zaudējumiem, kas nodarīti jebkurai personai, kas atsaucas vai paļaujās uz šo publikāciju.

© 2019 Deloitte Audits Latvia SIA