



RĪGAS NAMU PĀRVALDNIĒKS

## **SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”**

*(vienotais reģistrācijas numurs 40103362321)*

### **2016. GADA NEAUDITĒTS GADA PĀRSKATS**

**par periodu,**

**kas sākas 2016.gada 1.janvārī un beidzas 2016.gada 31.decembrī**



*Rīgā, 2016*

## **Saturs**

<b>Informācija par sabiedrību</b>	<b>3</b>
<b>Vadības ziņojums</b>	<b>4</b>
<b>Saīsināta bilance</b>	<b>9</b>
<b>Saīsināts peļņas vai zaudējumu aprēķins</b>	<b>10</b>
<b>Saīsināts pašu kapitāla izmaiņu pārskats</b>	<b>10</b>
<b>Naudas plūsmas pārskats</b>	<b>11</b>

**Informācija par sabiedrību**

Nosaukums	<i>Rīgas namu pārvaldnieks</i>
Juridiskais statuss	<i>Sabiedrība ar ierobežotu atbildību</i>
Reģistrācijas Nr., vieta un datums	<i>40103362321, Rīga, 29.12.2010.</i>
Pamatdarbības veids un kods (atbilstoši Eiropas Parlamenta un Padomes 2006.gada 20.decembra regulā (EK) Nr.1893/2006 noteiktajai NACE 2 saimnieciskās darbības statistikajai klasifikācijai)	<i>6832 – Nekustamā īpašuma pārvaldīšana par atlīdzību vai uz līguma pamata; 8110 – Ēku uzturēšanas un ekspluatācijas darbības</i>
Adrese	<i>Aleksandra Čaka iela 42, Rīga, LV-1011, Latvija</i>
Kapitāla daļu turētājs	<i>Rīgas pilsētas pašvaldība – 100%</i>
Valdes priekšsēdētājs	<i>Ivo Lecis (no 21.10.2014.)</i>
Valdes locekļi	<i>Inga Bulgarina (no 27.06.2013.) Ineta Zalāne (no 28.01.2015.) Sandris Bergmanis (no 28.01.2015. līdz 30.04.2016.)</i>
Pārskata periods	<i>2016.gada 1.janvāris – 2016.gada 31.decembris</i>
Finanšu pārskatā lietotā naudas vienība	<i>EUR</i>

## **Vadības ziņojums**

SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” (turpmāk – Sabiedrība) uzdevums ir Rīgas pilsētas pašvaldībai piederošo nekustamo īpašumu pārvaldīšana, tajā skaitā pašvaldības īpašumā, valdījumā un pārvaldīšanā esošo dzīvojamo māju pārvaldīšana un apsaimniekošana, tām piegulošo teritoriju labiekārtošana un sanitārās tīrības nodrošināšana, ūdensapgādes un kanalizācijas, siltumapgādes, sadzīves atkritumu apsaimniekošanas pakalpojumu organizēšana šo māju iedzīvotājiem. Sabiedrība ir Latvijas Namu pārvaldītāju un apsaimniekotāju asociācijas (LNPA) biedrs.

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.

Pārskata periodā 19 (deviņpadsmit) Sabiedrības pārvaldīšanā esošo daudzdzīvokļu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku kopības pieņēma lēmumus par dalību ALTUM programmā, lai veiktu māju atjaunošanu ar Eiropas Reģionālās attīstības fonda līdzfinansējumu.

Sabiedrība savus mērķus īsteno saskaņā ar dalībnieku sapulcē apstiprināto darbības stratēģiju. Sabiedrības darbības stratēģija laika periodam līdz 2018. gadam izstrādāta atbilstoši Publiskas personas kapitāla daļu un kapitālsabiedrību pārvaldības likumā noteiktajiem principiem, ņemot vērā Rīgas pilsētas ilgtermiņa attīstības stratēģijā līdz 2025.gadam noteiktos mērķus.

2016.gada 31.decembrī Sabiedrības pārvaldīšanā bija 4 248 ēkas\* ar kopējo platību 8 249 815 m<sup>2</sup>.

2016.gada 31.decembrī Sabiedrības pārvaldīšanā esošo neapdzīvojamo telpu īpatsvars ir 3% no ēku kopējās apsaimniekojamās platības.

Norēķinu veikšanai par saņemtajiem pakalpojumiem ar Sabiedrības klientiem, kuriem bija izveidojies maksājumu parāds, pārskata periodā noslēgti 3 733 izlīgumi par pamatparāda samaksu ilgākā laika periodā (atliktais maksājums).

Veiksmīgi sadarbojoties ar Rīgas Tehnisko universitāti, Sabiedrība arī 2016.gada turpina 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.

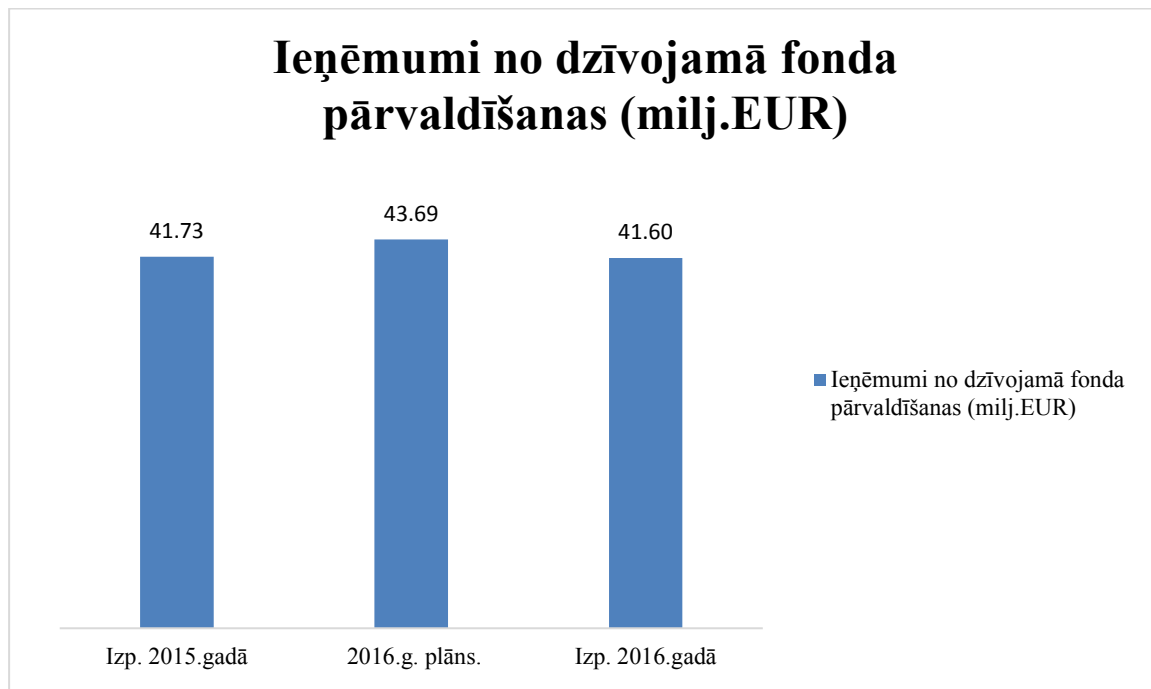
### **Sabiedrības finansiālā un saimnieciskā darbība pārskata periodā**

Sabiedrības pārskata perioda kopējie ieņēmumi ir 61.71 milj. euro, kopējie izdevumi – 61.10 milj. euro. Sabiedrība pārskata periodā ir strādājusi ar peļņu 0.67 milj. euro apmērā. Salīdzinot ar to pašu periodu 2015.gadā, kopējie ieņēmumi no 2016.gada janvāra līdz – decembrim ir samazinājusies par 5.22%, un kopējie izdevumi samazinājušies par 5.72%.

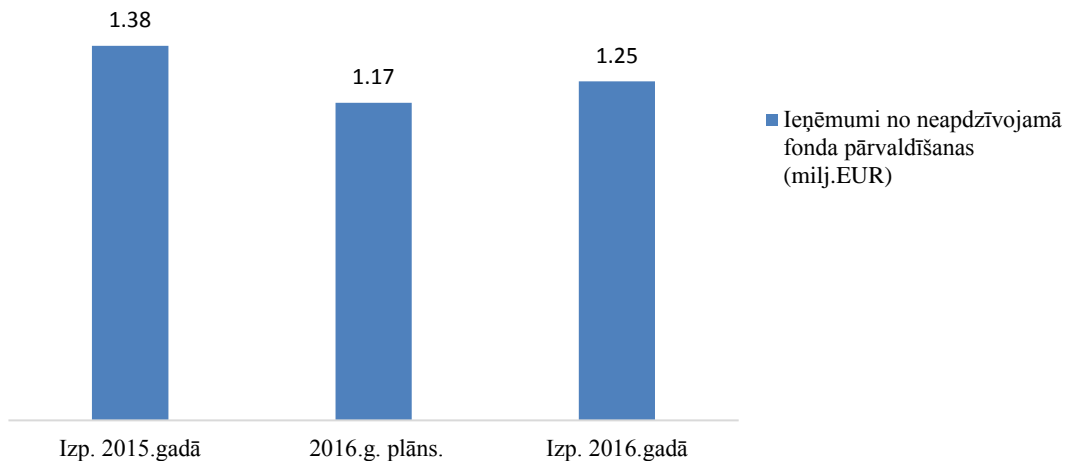
\* pēc Sabiedrība datiem ēkas uzskaites vienība ir gatavoto tāmju skaits

Sabiedrība 2016.gada 12 mēnešos ir veikusi remonta darbus 2 625 dzīvojamās mājās par kopējo summu 17.08 milj. euro, tai skaitā:

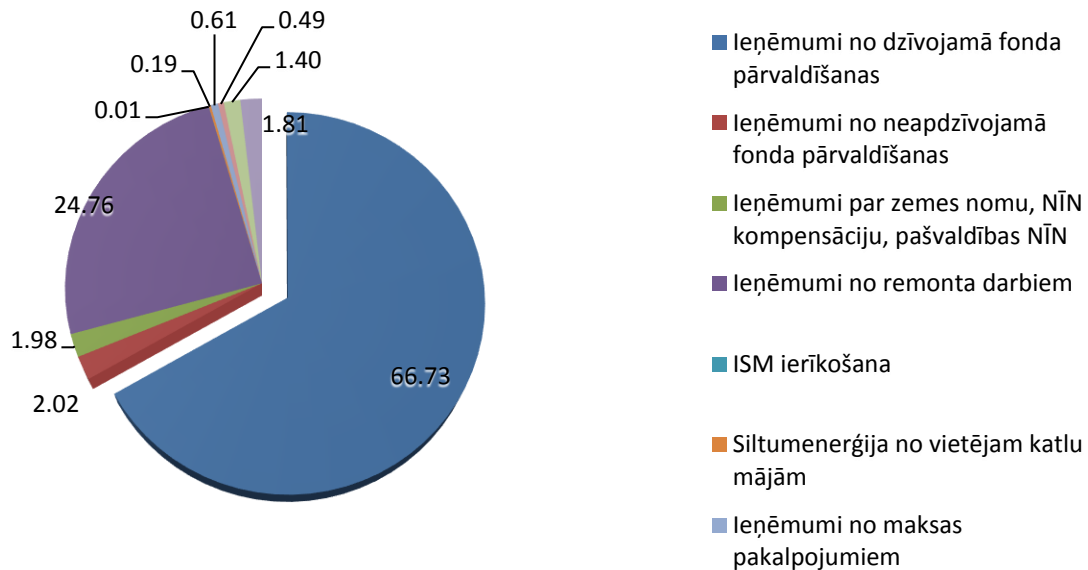
✓ jumtu remontu	2 349	tūkst. euro;
✓ ūdensvada un kanalizācijas remontu	2 607	tūkst. euro;
✓ siltumapgādes sistēmu remontu	2 201	tūkst. euro;
✓ elektroapgādes sistēmu remontu	1 073	tūkst. euro;
✓ ēku konstruktīvo elementu remontu	4 745	tūkst. euro;
✓ liftu remontu	1 087	tūkst. euro;
✓ kāpņu telpu kosmētiskie remontu	1 246	tūkst. euro;
✓ dūmvadu, skursteņu un ventilācijas šahtu remontu	346	tūkst. euro;
✓ pārējie remontu, tai skaitā siltināšanas darbi	1 427	tūkst. euro;

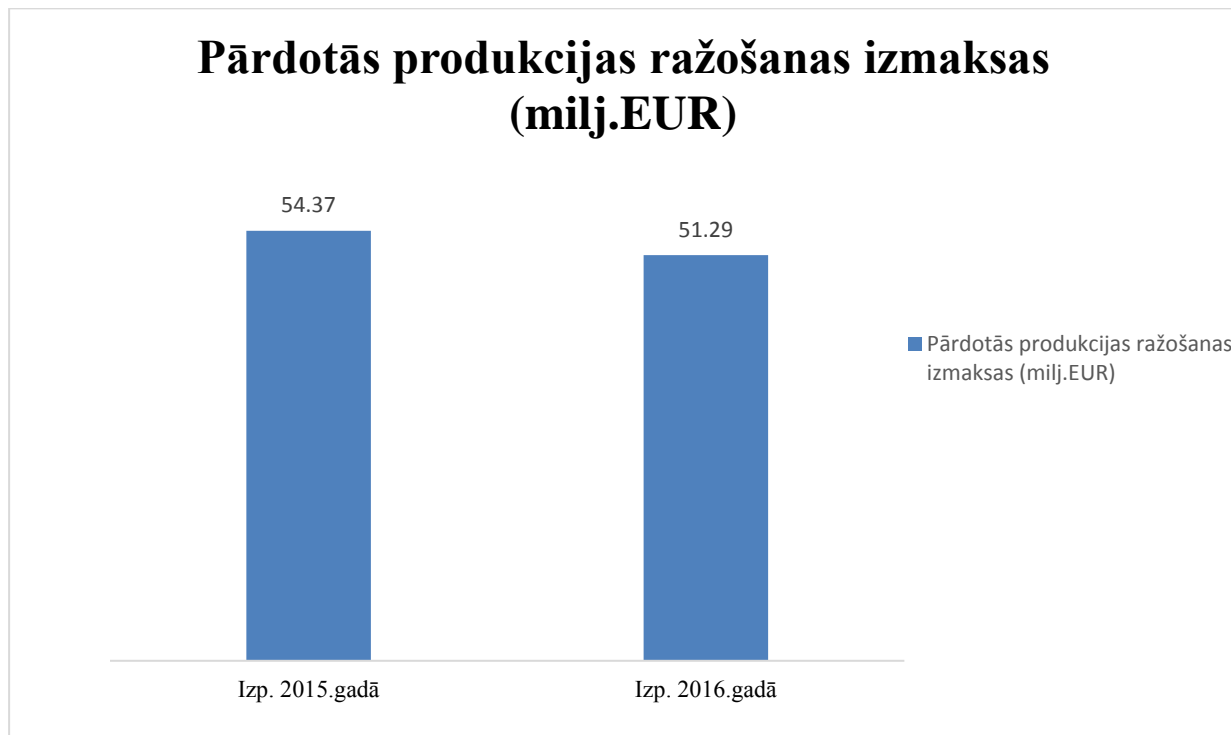
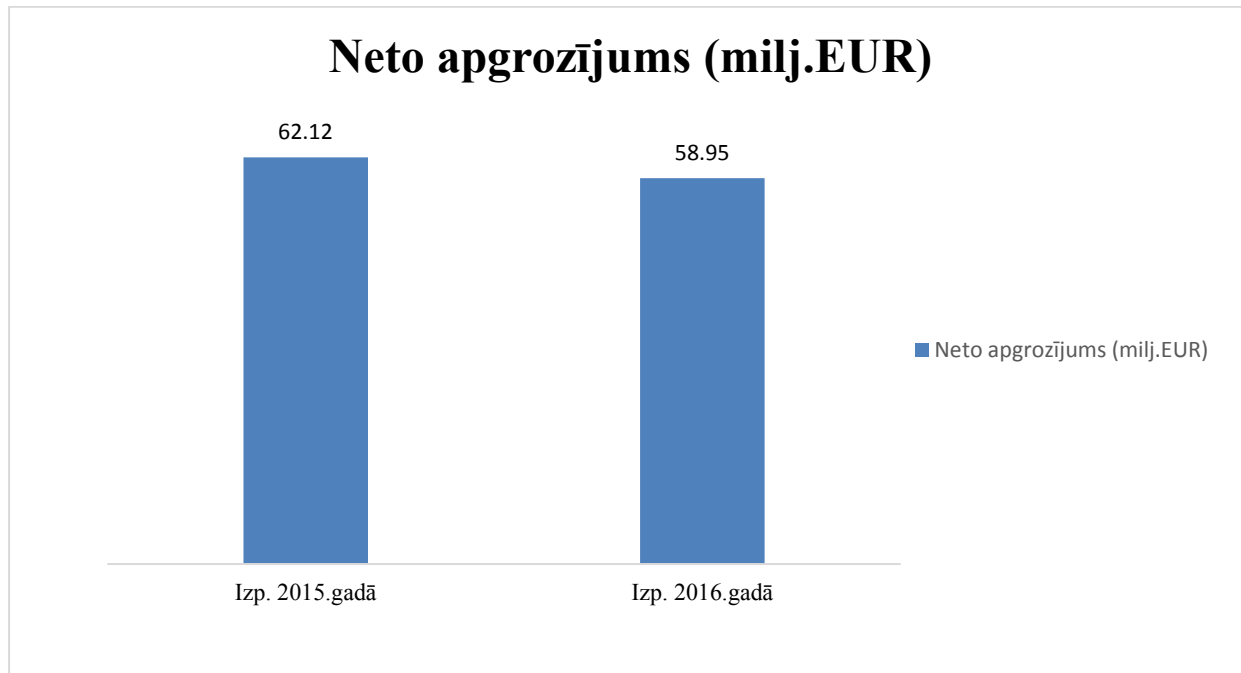


## Ieņēmumi no neapdzīvojamā fonda pārvaldīšanas (milj.EUR)



## 2016. gada ieņēmumu struktūra %





#### **Vadības ziņojums (turpinājums)**

Sabiedrības debitoru parādi pārskata perioda beigās bija 31.68 milj. euro apmērā.

Kopējais saistību apjoms perioda beigās 71.68 milj. euro, savukārt Sabiedrības parādi pakalpojumu sniedzējiem un piegādātājiem pārskata perioda beigās bija 22.94 milj. euro apmērā. Lielākie pakalpojumu

sniedzēji ir AS „Rīgas Siltums” un SIA „Rīgas Ūdens”. Sabiedrība ir starpnieks siltuma, ūdens un kanalizācijas pakalpojumu piegādē iedzīvotājiem.

Sabiedrības darbība ir pakļauta vairākiem riskiem, ieskaitot likviditātes risku, kredītrisku un procentu likmju svārstību risku, finanšu aktīvu un saistību patiesās vērtības svārstību risku.

Sabiedrības būtiskākie riski ir saistīti ar ekonomisko situāciju valstī un iedzīvotāju maksāspēju. Mazinot risku ietekmi, Sabiedrība nosaka precīzas procesu norises, kā arī pienākumu un atbildības sadalījumu, izstrādājot un aktualizējot iekšējos normatīvos aktus, saskaņā ar Sabiedrības stratēģiju un funkcijām.

Sabiedrības aizņēmumiem tiek piemērota mainīgā procentu likme. Sabiedrībā tiek vērtētas iespējas izmantot finanšu instrumentus, kas varētu mazināt procentu likmju risku.

Kredītriskam pakļautos finanšu aktīvus galvenokārt veido naudas līdzekļi un debitoru (pircēju un pasūtītāju) parādi saistībā ar kavētajiem maksājumiem.

Sabiedrība ievēro piesardzīgu likviditātes riska vadību, nodrošinot atbilstošu kredītresursu pieejamību saistību nokārtošanai noteiktajos termiņos.

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

### **Paredzami notikumi, kas varētu būtiski ietekmēt Sabiedrības darbību nākotnē**

Sabiedrība arī turpmāk plāno veikt dzīvojamo māju pilnvaroto pārstāvju apmācības, lai uzlabotu sadarbību ar dzīvokļu īpašniekiem un motivētu tos pieņemt lēmumus, tādējādi veicinot Sabiedrības pārvaldīšanā esošo dzīvojamo māju efektīvu pārvaldīšanu, uzlabojot dzīvojamo māju tehnisko stāvokli.

Ņemot vērā salīdzinoši zemo dzīvokļu īpašnieku aktivitāti 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 piedāvājot dzīvokļu īpašniekiem dzīvojamās mājas atjaunošanu pēc Energy Saving Company (ESCO) principa.

Sabiedrības vadība prognozē, ka pārdomātu un mērķtiecīgi veiktu aktivitāšu rezultātā Sabiedrības sniegto pakalpojumu apjomi turpinās pieaugt.

### **Notikumi pēc pārskata perioda beigām**

Iespēju robežās ir apzināti notikumi, kas attiecas uz pārskata periodu, tomēr pastāv varbūtība, ka nav uzskaitīti visi parādi (saistības), kas radušies līdz 2016.gada 31.decembrim. Tomēr ticams, ka šādu neuzskaitītu parādu apmērs būtiski neietekmē finanšu pārskata rādītājus.

Kopš pārskata perioda beigām nav bijuši citi notikumi, kas būtiski ietekmētu Sabiedrības finansiālo stāvokli uz 2016.gada 31.decembri un darbības rezultātus pārskata periodā.

### **Paziņojums par vadības atbildību**

Pamatojoties uz Sabiedrība valdes rīcībā esošo informāciju, 2016.gada neauditētais saīsinātais 3 ceturkšņu finanšu pārskats par periodu no 2016.gada 1.janvāra līdz 2016.gada 31.decembrim ir sagatavots, pamatojoties uz darbības turpināšanas principu un visos būtiskos aspektos sniedz patiesu un skaidru priekšstatu par Sabiedrības aktīviem, pasīviem, finanšu stāvokli un peļņu vai zaudējumiem. Sabiedrības starpperioda pārskata vadības ziņojumā ir ietverta patiesa informācija.



**SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”**

Vienotais reģistrācijas Nr.: 40103362321

Juridiskā adrese: Čaka ielā 42, Rīgā, LV-1007, Latvijā

2016.gada neauditēts gada pārskats par periodu,  
kas sākas 2016.gada 1.janvārī  
un beidzas 2016.gada 31.decembrī**Saīsinātā bilance**

2016.gada 31.decembris

<b>Aktīvs</b>	<b>31.12.2016. EUR</b>	<b>31.12.2015. EUR</b>
<b>Ilgtermiņa ieguldījumi</b>		
Nemateriālie ieguldījumi	1 922 436	1 821 569
Pamatlīdzekļi	3 757 547	3 567 907
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi	969 374	950 918
<b>Ilgtermiņa ieguldījumi kopā:</b>	<b>6 649 357</b>	<b>6 340 394</b>
<b>Apgrozāmie līdzekļi</b>		
Krājumi	690 277	723 144
Debitori	31 680 029	34 431 334
Nauda un tās ekvivalenti	46 496 089	39 009 148
<b>Apgrozāmie līdzekļi kopā:</b>	<b>78 866 395</b>	<b>74 163 626</b>
<b>Aktīvu kopsumma</b>	<b>85 515 752</b>	<b>80 504 020</b>
<b>Pasīvs</b>		
<b>Pašu kapitāls</b>	13 282 972	12 609 110
<b>Pašu kapitāls kopā:</b>	<b>13 282 972</b>	<b>12 609 110</b>
<b>Uzkrājumi</b>	546 749	250 718
<b>Uzkrājumi kopā:</b>	<b>546 749</b>	<b>250 718</b>
<b>Kreditori</b>		
Ilgtermiņa kreditori	19 211 738	19 363 518
Īstermiņa kreditori	52 474 293	48 280 674
<b>Kreditori kopā:</b>	<b>71 686 031</b>	<b>67 644 192</b>
<b>Pasīvu kopsumma</b>	<b>85 515 752</b>	<b>80 504 020</b>

**SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”**

Vienotais reģistrācijas Nr.: 40103362321

Juridiskā adrese: Čaka ielā 42, Rīgā, LV-1007, Latvijā

2016.gada neauditēts gada pārskats par periodu,  
kas sākas 2016.gada 1.janvārī  
un beidzas 2016.gada 31.decembrī**Saīsināts peļņas vai zaudējumu aprēķins**

(pēc apgrozījuma izmaksu metodes) 2016.gada 31.decembrī

	<b>31.12.2016.</b>	<b>31.12.2015.</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Neto apgrozījums	58 948 572	62 118 192
Pārdotās produkcijas ražošanas izmaksas	(51 295 799)	(54 369 694)
<b>Bruto peļņa vai zaudējumi</b>	<b>7 652 773</b>	<b>7 748 498</b>
Pārdošanas izdevumi	(388 459)	(414 433)
Administrācijas izmaksas	(5 275 152)	(5 073 118)
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	1 223 410	1 294 314
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	(3 461 170)	(4 217 529)
Pārējie ieņēmumi	1 536 934	1 698 677
Pārējās izmaksas	(18 215)	(13 971)
<b>Peļņa pirms nodokļiem</b>	<b>1 270 121</b>	<b>1 022 438</b>
Uzņēmumu ienākuma nodoklis	(657 354)	(716 503)
Atliktais UleN	61 095	331 715
Pārējie nodokļi		(21 543)
<b>Pārskata gada peļņa</b>	<b>673 862</b>	<b>616 107</b>

**Saīsināts pašu kapitāla izmaiņu pārskats**

(EUR)

	Pamatkapitāls	Rezerves	Iepriekšējo periodu nesadalītā peļņa	Pārskata perioda nesadalītā peļņa	Pašu kapitāls kopā
<b>2014.gada 31.decembrī</b>	<b>2 702 944</b>	<b>5 485 655</b>	<b>1 812 664</b>	<b>557 740</b>	<b>10 559 003</b>
Pamatkapitāla palielināšana	1 434 000				1 434 000
Peļņas pārklasificēšana			557 740	(557 740)	
Pārskata gada peļņa				616 107	616 107
<b>2015.gada 31.decembrī</b>	<b>4 136 944</b>	<b>5 485 655</b>	<b>2 370 404</b>	<b>616 107</b>	<b>12 609 110</b>
Peļņas pārklasificēšana			616 107	(616 107)	
Pārskata perioda peļņa				673 862	673 862
<b>2016.gada 31. decembrī</b>	<b>4 136 944</b>	<b>5 485 655</b>	<b>2 986 511</b>	<b>673 862</b>	<b>13 282 972</b>

**Naudas plūsmas pārskats**

(sagatavots, izmantojot tiešo metodi)

	31.12.2016. EUR	31.12.2015. EUR
<b>PAMATDARBĪBAS NAUDAS PLŪSMA</b>		
Ieņēmumi no preču pārdošanas un pakalpojumu sniegšanas	176 165 748	184 067 472
Maksājumi piegādātājiem, darbiniekiem, pārējiem pamatdarbības izdevumiem	(166 294 130)	(171 869 711)
Pārējie pamatdarbības ieņēmumi vai izdevumi	(932 587)	(675 191)
Bruto pamatdarbības naudas plūsma	8 939 031	11 522 569
Izdevumi procentu maksājumiem	(18 007)	(13 971)
Izdevumi uzņēmumu ienākuma nodokļa maksājumiem	(501 570)	(920 256)
<b>Pamatdarbības neto naudas plūsma</b>	<b>8 419 454</b>	<b>10 588 342</b>
<b>IEGULDĪŠANAS DARBĪBAS NAUDAS PLŪSMA</b>		
Pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu iegāde	(758 995)	(692 805)
Ieņēmumi no pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu pārdošanas	11 405	-
<b>Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma</b>	<b>(747 590)</b>	<b>(692 805)</b>
<b>FINANSĒŠANAS DARBĪBAS NAUDAS PLŪSMA</b>		
Saņemtie aizņēmumi	-	498 285
Izdevumi aizņēmumu atmaksāšanai.	(171 404)	(140 786)
Izdevumi nomāta pamatlīdzekļa izpirkumam	(13 520)	(44 110)
<b>Finansēšanas darbības neto naudas plūsma</b>	<b>(184 924)</b>	<b>313 389</b>
<b>Ārvalstu valūtu kursu svārstību rezultāts</b>	<b>1</b>	<b>1 115</b>
<b>Naudas un tās ekvivalentu neto pieaugums vai samazinājums</b>	<b>7 486 941</b>	<b>10 210 041</b>
<b>Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada sākumā</b>	<b>39 009 148</b>	<b>28 799 107</b>
<b>Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada beigās</b>	<b>46 496 089</b>	<b>39 009 148</b>

## Vispārēja informācija

Sabiedrības pārskata perioda beigās strādāja 2 630 darbinieki.

Sabiedrības 2016.gada neauditētajā gada pārskatā finanšu pārskatā iekļauta finanšu informācija par periodu no 2016.gada 1.janvāra līdz 2016.gada 31.decembrim, un salīdzinošie rādītāji par periodu no 2015.gada 1.janvāra līdz 2015.gada 31.decembrim.

## Nozīmīgi finanšu pārskata sagatavošanas un galvenie grāmatvedības uzskaites principi

Sagatavojot finanšu pārskatu, pieņemts, ka Sabiedrība darbosies arī turpmāk. Konsekventi piemēroti galvenie grāmatvedības uzskaites pamatprincipi (politikas). Finanšu pārskats ir sagatavots saskaņā ar sākotnējo izmaksu novērtēšanas principu. Peļņas vai zaudējumu aprēķins ir sagatavots atbilstoši apgrozījuma izmaksu metodei.

Sagatavojot finanšu pārskatu, Sabiedrības vadība pamatojas uz zināmām aplēsēm un pieņēmumiem, kas ietekmē atsevišķos pārskatos atspoguļotos bilances un peļņas vai zaudējumu aprēķina posteņu atlikumus, kā arī iespējamo saistību apmēru. Nākotnes notikumi var ietekmēt pieņēmumus, pamatojoties uz kuriem veiktas attiecīgās aplēses. Jebkāda aplēšu izmaiņu ietekme tiek atspoguļota finanšu pārskatā to noteikšanas brīdī.

Finanšu pārskatā norādīti visi posteņi, kuri būtiski ietekmē pārskata lietotāju novērtējumu vai lēmumu pieņemšanu, maznozīmīgie posteņi tiek apvienoti.

Saimnieciskie darījumi pārskatā atspoguļoti, ņemot vērā to ekonomisko saturu un būtību, nevis juridisko formu.

Nemateriālie ieguldījumi ir uzskaitīti to sākotnējā vērtībā, kura tiek amortizēta noteiktajā lietderīgās lietošanas laikā, izmantojot lineāro metodi.

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.

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

Nolietojums ir aprēķināts pamatlīdzekļa lietderīgās izmantošanas laikā, izmantojot lineāro 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.

Iespēju robežās ir apzināti notikumi, kas attiecas uz pārskata periodu, tomēr pastāv varbūtība, ka nav uzskaitīti visi parādi, kas radušies līdz 2016.gada 31.decembrim. Tomēr ticams, ka šādu neuzskaitītu parādu apmērs būtiski neietekmē finanšu pārskata rādītājus.

Kopš pārskata perioda beigām nav bijuši citi notikumi, kas būtiski ietekmētu Sabiedrības finansiālo stāvokli un darbības rezultātus.