



RĪGAS NAMU PĀRVALDNIĒKS

SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”

(vienotais reģistrācijas numurs 40103362321)

2017. GADA NEAUDITĒTS 3 MENĒŠU PĀRSKATS

par periodu,

kas sākas 2017.gada 1.janvārī un beidzas 2017.gada 31.martā



Rīgā, 2017

SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”

Vienotais reģistrācijas Nr.: 40103362321

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

*2017.gada neauditēts 3 mēnešu pārskats,
kas sākas 2017.gada 1.janvārī
un beidzas 2017.gada 31.martā*

Saturs

Informācija par sabiedrību	3
Vadības ziņojums	4
Saīsinātā bilance	8
Saīsināts peļņas vai zaudējumu aprēķins	9
Saīsināts pašu kapitāla izmaiņu pārskats	9
Naudas plūsmas pārskats	10

SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”

Vienotais reģistrācijas Nr.: 40103362321

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

2017.gada neauditēts 3 mēnešu pārskats,
kas sākas 2017.gada 1.janvārī
un beidzas 2017.gada 31.martā

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>
Juridiskā un biroja 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.)</i>
Pārskata periods	<i>No 2017.gada 1.janvāra – 2017.gada 31.martam</i>
Finanšu pārskatā lietotā naudas vienība	<i>euro</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.

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.

2017.gada 31.martā Sabiedrības pārvaldīšanā bija 4 405 dzīvojamās mājas / būves ar kopējo platību 8 238 147 m².

2017.gada 31.martā 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 834 izlīgumi par pamatparāda samaksu ilgākā laika periodā (atliktais maksājums).

Pārskata periodā 4 (četras) Sabiedrības pārvaldīšanā esošo daudzdzīvokļu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku kopības pieņēma lēmumus par dalību ALTUM programmā, kuras mērķis ir veicināt energoefektivitātes paaugstināšanu, viedu energovadību un atjaunojamo energoresursu izmantošanu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās. Programmas ietvaros dzīvojamās mājas tiks atjaunotas piesaistot Eiropas Reģionālās attīstības fonda līdzfinansējumu.

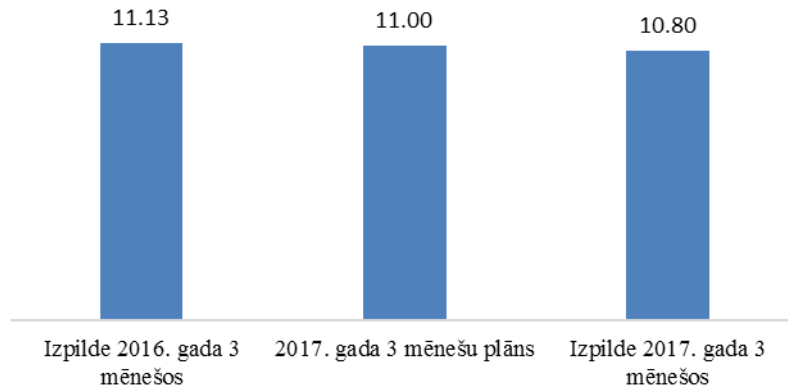
Veiksmīgi sadarbojoties ar Rīgas Domi, Sabiedrība arī 2017.gada turpina īstenot izstrādāto apmācību programmu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku kopību pilnvarotajiem pārstāvjiem, kas ietver gan pārvaldīšanas juridiskos jautājumus, gan arī praktisko darbību izvērtēšanu un palīdz nodrošināt efektīvas sadarbības veidošanu starp dzīvojamās mājas pārvaldnieku un iedzīvotājiem, saskaņojot dzīvokļu īpašnieku intereses mājas pārvaldīšanas jautājumos.

Sabiedrības finansiālā un saimnieciskā darbība pārskata periodā

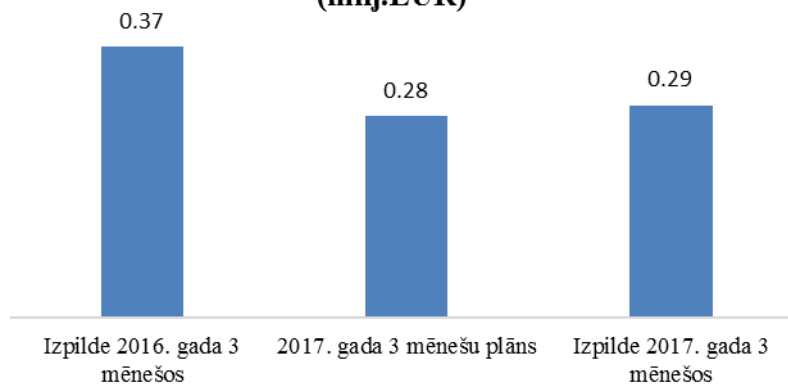
Sabiedrības pārskata perioda kopējie ieņēmumi ir 14.03 milj. *euro*, kopējie izdevumi – 13.50 milj. *euro*. Sabiedrība pārskata periodā ir strādājusi ar peļņu 0.53 milj. *euro* apmērā. Salīdzinot ar to pašu periodu 2016.gadā, kopējie ieņēmumi no 2017.gada janvāra līdz – martam ir samazinājusies par 17.27%, un kopējie izdevumi samazinājusies par 15.64%.

Vadības ziņojums (turpinājums)

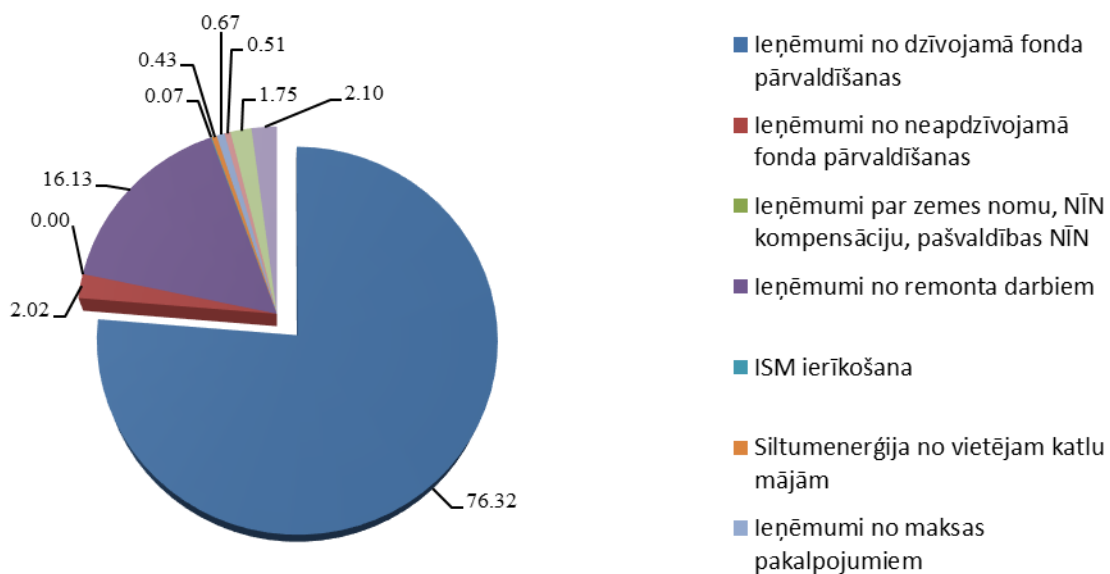
Ieņēmumi no dzīvojamā fonda pārvaldīšanas (milj.EUR)

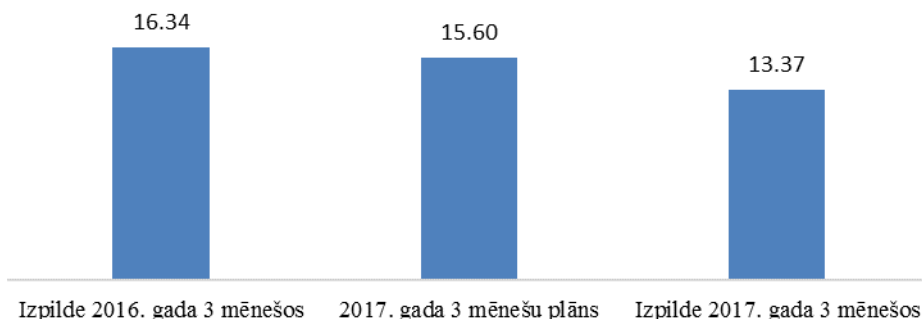
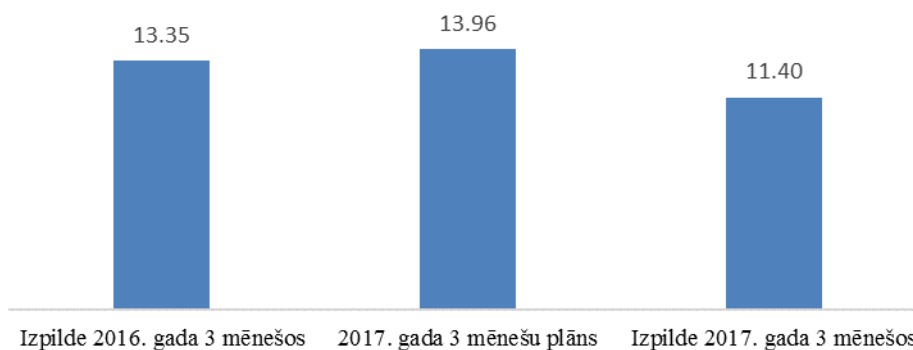


Ieņēmumi no neapdzīvojamā fonda pārvaldīšanas (milj.EUR)



2017. gada ieņēmumu struktūra %



Vadības ziņojums (turpinājums)**Neto apgrozījums (milj.EUR)****Pārdotās produkcijas ražošanas izmaksas (milj.EUR)**

Viens no Sabiedrības prioritārajiem darbības mērķiem ir nodrošināt pārvaldīšanā esošo dzīvojamo māju tehnisko uzlabošanu un energoefektivitātes pasākumu īstenošanu. Sabiedrība veic dažāda veida remontdarbus gan pašu spēkiem, gan veicot iepirkuma procedūras, piesaistot ārpalpojumu. Sabiedrība 2017. gada 3 mēnešos ir veikusi remonta darbus 926 dzīvojamās mājās par kopējo summu 2.79 milj. *euro*, tai skaitā:

✓ jumtu remontu	135.45 tūkst. <i>euro</i> ;
✓ ūdensvada un kanalizācijas remontu	560.98 tūkst. <i>euro</i> ;
✓ siltumapgādes sistēmu remontu	343.75 tūkst. <i>euro</i> ;
✓ elektroapgādes sistēmu remontu	316.36 tūkst. <i>euro</i> ;
✓ ēku konstruktīvo elementu remontu	651.38 tūkst. <i>euro</i> ;
✓ liftu remontu	304.01 tūkst. <i>euro</i> ;
✓ kāpņu telpu kosmētiskie remontu	185.23 tūkst. <i>euro</i> ;
✓ dūmvadu, skursteņu un ventilācijas šahtu remontu	105.38 tūkst. <i>euro</i> ;
✓ gala sienu siltināšanas un šuvju hermetizācijas darbi	18.47 tūkst. <i>euro</i> ;
✓ bēniņu vai pagrabu siltināšanas darbi	34.04 tūkst. <i>euro</i> ;
✓ pārējie remontu	131.52 tūkst. <i>euro</i> .

Lai dzīvojamām mājām, kurām finanšu līdzekļu uzkrājums veicamajiem remonta darbiem ir nepietiekams, varētu veikt nepieciešamos remonta darbus, Sabiedrība turpina nodrošināt remontdarbu finansēšanu ar atmaksas termiņu līdz pieciem gadiem.

Sabiedrības debitoru parādi pārskata perioda beigās bija 33.92 milj. *euro* apmērā.

Vadības ziņojums (turpinājums)

Kopējais saistību apjoms perioda beigās 75.63 milj. *euro*, savukārt Sabiedrības parādi pakalpojumu sniedzējiem un piegādātājiem pārskata perioda beigās bija 23.49 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, valūtas un procentu likmju svārstību risku. Sabiedrības būtiskākie riski ir saistīti ar ekonomisko situāciju valstī un iedzīvotāju maksātspēju. Finanšu pārvaldība Sabiedrībā tiek veikta centralizēti. Sabiedrības likviditāte pilnībā nodrošina savlaicīgu visu īstermiņa saistību izpildi. Mazinot risku ietekmi, Sabiedrība nosaka precīzas procesa norises, kā arī pienākumu un atbildības sadalījumu, izstrādājot iekšējos normatīvos aktus saskaņā ar Sabiedrības stratēģiju un funkcijām.

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

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 piedāvājot dzīvokļu īpašniekiem dzīvojamās mājas atjaunošanu pēc Energy Saving Company (ESCO) principa.

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

Notikumi pēc pārskata perioda beigām

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

Vadības ziņojums (turpinājums)

Kopš pārskata perioda beigām nav bijuši citi notikumi, kas būtiski ietekmētu Sabiedrības finansiālo stāvokli uz 2017.gada 8.majam un darbības rezultātus pārskata periodā.

Paziņojums par vadības atbildību

Pamatojoties uz Sabiedrība valdes rīcībā esošo informāciju, 2017. gada neauditētais saīsinātais 1 ceturkšņa finanšu pārskats par periodu no 2017. gada 1. janvāra līdz 2017. gada 31. martam ir sagatavots, ievērojot 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.

Saīsinātā bilance

2017.gada 31. marts

Aktīvs	31.03.2017. EUR	31.03.2016. EUR
Ilgtermiņa ieguldījumi		
Nemateriālie ieguldījumi	2 114 550	1 782 540
Pamatlīdzekļi	3 693 527	3 611 898
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi	546 720	950 918
Ilgtermiņa ieguldījumi kopā:	6 354 797	6 345 356
Apgrozāmie līdzekļi		
Krājumi	762 591	897 778
Debitori	33 917 503	38 383 515
Nauda un tās ekvivalenti	48 850 849	38 763 735
Apgrozāmie līdzekļi kopā:	83 530 943	78 045 028
Aktīvu kopsumma	89 885 740	84 390 384
 Pasīvs		
Pašu kapitāls	13 642 491	13 564 098
Pašu kapitāls kopā:	13 642 491	13 564 098
Uzkrājumi	617 468	250 718
Uzkrājumi kopā:	617 468	250 718
Kreditori		
Ilgtermiņa kreditori	22 980 520	19 234 734
Īstermiņa kreditori	52 645 261	51 340 834
Kreditori kopā:	75 625 781	70 575 568
Pasīvu kopsumma	89 885 740	84 390 384

SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”

Vienotais reģistrācijas Nr.: 40103362321

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

2017.gada neauditēts 3 mēnešu pārskats,
kas sākas 2017.gada 1.janvārī
un beidzas 2017.gada 31.martā**Vadības ziņojums (turpinājums)****Saīsināts peļņas vai zaudējumu aprēķins**

(pēc apgrozījuma izmaksu metodes) 2017.gada 31. marts

	31.03.2017. EUR	31.03.2016. EUR
Neto apgrozījums	13 365 946	16 340 238
Pārdotās produkcijas ražošanas izmaksas	(11 402 509)	(13 354 755)
Bruto peļņa vai zaudējumi	1 963 437	2 985 483
Pārdošanas izdevumi	(89 799)	(71 604)
Administrācijas izmaksas	(1 153 183)	(1 310 884)
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	322 335	240 157
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	(637 606)	(988 658)
Pārējie ieņēmumi	342 796	380 324
Pārējās izmaksas	(3 994)	(4 770)
Peļņa pirms nodokļiem	743 986	1 230 048
Uzņēmumu ienākuma nodoklis	(216 039)	(275 061)
Pārskata gada peļņa	527 947	954 987

Saīsināts pašu kapitāla izmaiņu pārskats

(EUR)

	Pamatkapitāls	Rezerves	Iepriekšējo periodu nesadalītā peļņa	Pārskata perioda nesadalītā peļņa	Pašu kapitāls kopā
2015.gada 31.decembrī	4 136 944	5 485 655	2 370 404	616 107	12 609 110
Peļņas pārklasificēšana			616 107	(616 107)	-
Pārskata gada peļņa	-	-	-	505 434	505 434
2016.gada 31. decembrī	4 136 944	5 485 655	2 986 511	505 434	13 114 544
Peļņas pārklasificēšana			505 434	(505 434)	
Pārskata perioda peļņa				527 947	527 947
2017.gada 31. marts	4 136 944	5 485 655	3 491 945	527 947	13 642 491

Vadības ziņojums (turpinājums)**Naudas plūsmas pārskats**

(sagatavots, izmantojot tiešo metodi)

	31.03.2017. EUR	31.03.2016. EUR
PAMATDARBĪBAS NAUDAS PLŪSMA		
Ieņēmumi no preču pārdošanas un pakalpojumu sniegšanas	56 265 291	55 658 409
Maksājumi piegādātājiem, darbiniekiem, pārējiem pamatdarbības izdevumiem	(53 359 299)	(55 147 679)
Pārējie pamatdarbības ieņēmumi vai izdevumi	(100 679)	(275 611)
Bruto pamatdarbības naudas plūsma	2 805 313	235 119
Izdevumi procentu maksājumiem	(3 995)	(4 773)
Izdevumi uzņēmumu ienākuma nodokļa maksājumiem	(179 651)	(230 620)
Pamatdarbības neto naudas plūsma	2 621 667	(274)
IEGULDĪŠANAS DARBĪBAS NAUDAS PLŪSMA		
Pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu iegāde	(263 721)	(95 552)
Ieņēmumi no pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu pārdošanas	10 110	421
Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma	(253 611)	(95 131)
FINANSĒŠANAS DARBĪBAS NAUDAS PLŪSMA		
Saņemtie aizņēmumi		
Izdevumi aizņēmumu atmaksāšanai.	(4 049)	(140 487)
Izdevumi nomāta pamatlīdzekļa izpirkumam	(9 242)	(9 515)
Finansēšanas darbības neto naudas plūsma	(13 291)	(150 002)
Ārvalstu valūtu kursu svārstību rezultāts	(5)	(6)
Naudas un tās ekvivalentu neto pieaugums vai samazinājums	2 354 760	(245 413)
Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada sākumā	46 496 089	39 009 148
Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada beigās	48 850 849	38 763 735

Vadības ziņojums (turpinājums)

Vispārēja informācija

Sabiedrības pārskata perioda beigās strādāja 2 633 darbinieki.

Sabiedrības 2017.gada neauditētajā gada pārskatā finanšu pārskatā iekļauta finanšu informācija par periodu no 2017.gada 1.janvāra līdz 2017.gada 31.martam, un salīdzinošie rādītāji par periodu no 2016.gada 1.janvāra līdz 2016.gada 31.martam.

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

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 tikai 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 aktīvi 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 2017.gada 31.martam. 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.