

Pielikums
SIA "Rīgas namu pārvaldnieks"
ārkārtas valdes 2017.gada 2.augusta lēmumu
(protokols Nr.32/2017, 1.§)

Apstiprināts ar
SIA "Rīgas namu pārvaldnieks"
ārkārtas valdes 2017.gada 2.augusta lēmumu
(protokols Nr.32/2017, 1.§)



RĪGAS NAMU PĀRVALDNIĒKS

SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”

(vienotais reģistrācijas numurs 40103362321)

2017. GADA NEAUDITĒTS PUSGADA PĀRSKATS

par periodu,

kas sākas 2017. gada 1. janvārī un beidzas 2017. gada 30. jūnijā



Rīgā, 2017

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 6 mēnešu pārskats,
kas sākas 2017. gada 1. janvārī
un beidzas 2017. gada 30. jūnijā

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 līdz 2017. gada 30. jūnijam</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 30. jūnijā Sabiedrības pārvaldīšanā bija 4 390 dzīvojamās mājas / būves ar kopējo platību 8 215 633 m².

2017. gada 30. jūnijā 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 988 izlīgumi par pamatparāda samaksu ilgākā laika periodā (atliktais maksājums).

Pārskata periodā 9 (deviņas) 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.

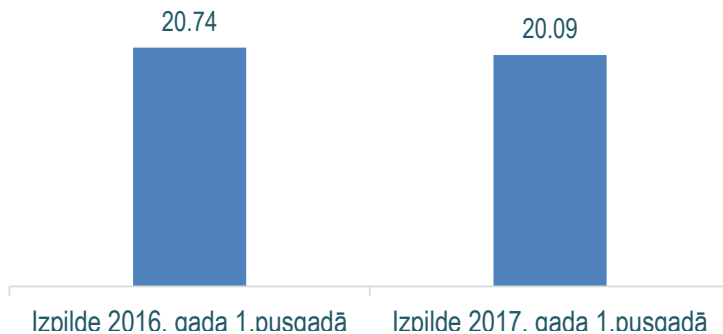
Veiksmīgi sadarbojoties ar Rīgas Domi, Sabiedrība arī 2017.gada turpina īstenot izstrādāto apmācību programmu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku kopību pilnvarotajiem pārstāvjiem, kas ietver gan pārvaldīšanas juridiskos jautājumus, gan arī praktisko darbību izvērtēšanu un palīdz nodrošināt efektīvas sadarbības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

Sabiedrības finansiālā un saimnieciskā darbība pārskata periodā

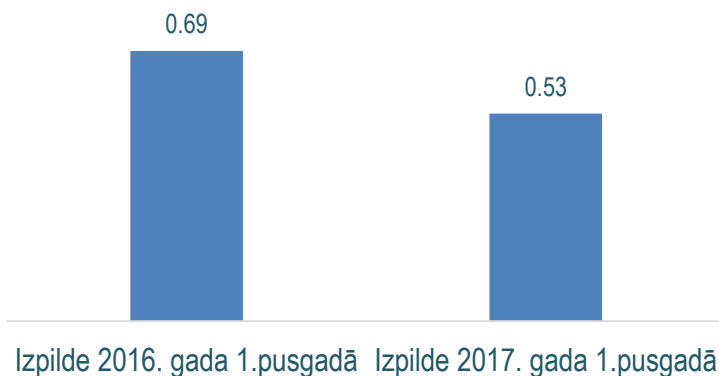
Sabiedrības pārskata perioda kopējie ieņēmumi ir 27.73 milj. *euro*, kopējie izdevumi – 27.18 milj. *euro*. Sabiedrība pārskata periodā ir strādājusi ar peļņu 0.55 milj. *euro* apmērā. Salīdzinot ar to pašu periodu 2016. gadā, kopējie ieņēmumi un izdevumi no 2017. gada janvāra līdz jūnijam, ir samazinājusies par 20 %.

Vadības ziņojums (turpinājums)

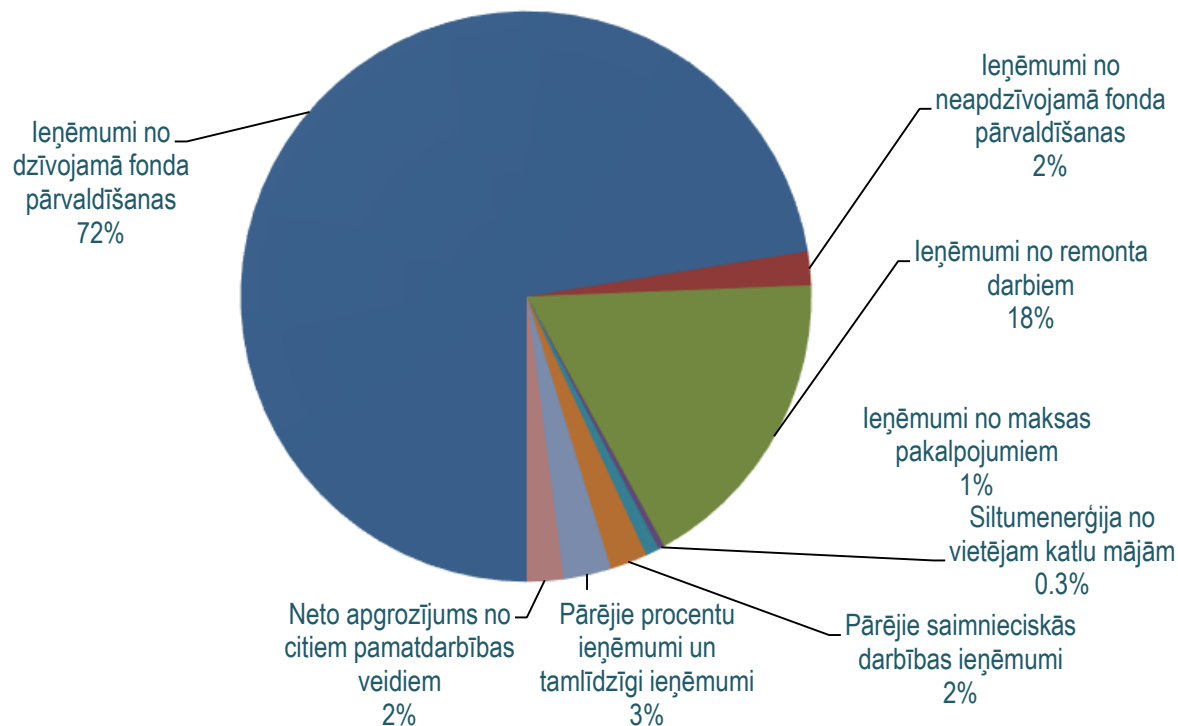
Ieņēmumi no dzīvojamā fonda pārvaldīšanas (milj.EUR)

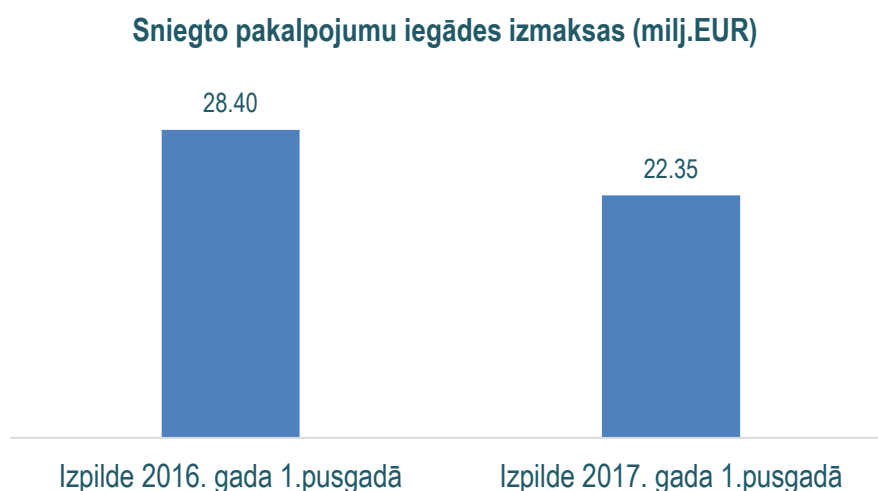
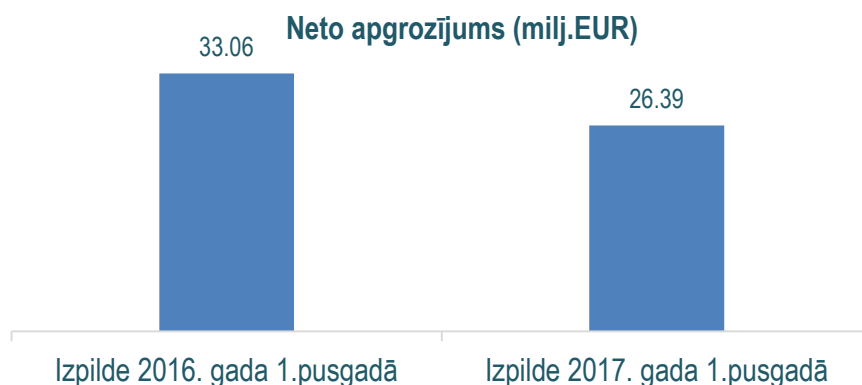


Ieņēmumi no neapdzīvojamā fonda pārvaldīšanas (milj.EUR)



2017. gada 1.pusgada ieņēmumu struktūra %



Vadības ziņojums (turpinājums)

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 6 mēnešos ir veikusi remonta darbus 1 599 dzīvojamās mājās par kopējo summu 6.32 milj. *euro* (ar PVN), tai skaitā:

✓ jumtu remontī	715,51	tūkst. <i>euro</i> ;
✓ ūdensvada un kanalizācijas remontī	1 105,86	tūkst. <i>euro</i> ;
✓ siltumapgādes sistēmu remontī	526,00	tūkst. <i>euro</i> ;
✓ elektroapgādes sistēmu remontī	529,43	tūkst. <i>euro</i> ;
✓ ēku konstruktīvo elementu remontī	1 023,40	tūkst. <i>euro</i> ;
✓ liftu remontī	661,55	tūkst. <i>euro</i> ;
✓ kāpņu telpu kosmētiskie remontī	892,39	tūkst. <i>euro</i> ;
✓ dūmvadu, skursteņu un ventilācijas šahtu remontī	208,78	tūkst. <i>euro</i> ;
✓ gala sienu siltināšanas un šuvju hermetizācijas darbi	77,63	tūkst. <i>euro</i> ;
✓ bēniņu vai pagrabu siltināšana	88,85	tūkst. <i>euro</i> ;
✓ tehniskās dokumentācijas noformēšana	130,41	tūkst. <i>euro</i> ;
✓ pārējie remontī	363,07	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 25.85 milj. *euro* apmērā.

Vadības ziņojums (turpinājums)

Kopējais saistību apjoms perioda beigās 70.83 milj. *euro*, savukārt Sabiedrības parādi pakalpojumu sniedzējiem un piegādātājiem pārskata perioda beigās bija 14.83 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. Kredīriskam pakļautos finanšu aktīvus galvenokārt veido debitoru (pircēju un pasūtītāju) kavēto maksājumu parādi. Sabiedrība kredīriskā 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.

Paredzamie 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. Saskaņā ar 2017. gada 17. jūlija Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra lēmumu Nr. 6-12/97339, grozījumi komercsabiedrības statūtos (pamatkapitāla izmaiņas) stājas spēkā 2017. gada 17. jūlijā

Zemesgrāmatā nekustamā īpašuma Aleksandra Čaka ielā 42, Rīgā īpašnieka maiņa reģistrēta 2017. gadā 03. jūlijā.

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. pusgada finanšu pārskats par periodu no 2017. gada 1. janvāra līdz 2017. gada 30. jūnijam 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 30. jūnijs

Aktīvs	30.06.2017. EUR	30.06.2016. EUR
Ilgtermiņa ieguldījumi		
Nemateriālie ieguldījumi	2 145 839	1 778 445
Pamatlīdzekļi	3 606 398	3 712 588
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi	554 324	921 582
Ilgtermiņa ieguldījumi kopā:	6 306 561	6 412 615
Aprogzāmie līdzekļi		
Krājumi	678 166	743 575
Debitori	25 851 350	29 063 720
Nauda un tās ekvivalenti	52 390 441	41 838 249
Aprogzāmie līdzekļi kopā:	78 919 957	71 645 544
Aktīvu kopsumma	85 226 518	78 058 159
Pasīvs	30.06.2017. EUR	30.06.2016. EUR
Pašu kapitāls	13 666 834	13 131 753
Pašu kapitāls kopā:	13 666 834	13 131 753
Uzkrājumi	730 569	438 819
Uzkrājumi kopā:	730 569	438 819
Kreditori		
Ilgtermiņa kreditori	22 970 995	19 223 901
Īstermiņa kreditori	47 858 120	45 263 686
Kreditori kopā:	70 829 115	64 487 587
Pasīvu kopsumma	85 226 518	78 058 159

Vadības ziņojums (turpinājums)**Sāsināts peļņas vai zaudējumu aprēķins**

(pēc apgrozījuma izmaksu metodes) 2017.gada 30. jūnijs

	30.06.2017. EUR	30.06.2016. EUR
Neto apgrozījums	26 387 079	33 059 552
Sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas	(22 354 769)	(28 402 774)
Bruto peļņa vai zaudējumi	4 032 310	4 656 778
Pārdošanas izdevumi	(155 606)	(214 521)
Administrācijas izmaksas	(2 477 067)	(2 644 819)
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	589 318	607 369
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	(1 736 927)	(2 300 716)
Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi	752 103	793 748
Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas	(7 727)	(9 409)
Peļņa pirms nodokļiem	996 404	888 430
Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata periodu	(444 114)	(365 788)
Ieņēmumi no atliktā nodokļa aktīvu atlikumu izmaiņām	-	-
Pārskata perioda peļņa	552 290	522 642

Sāsināts pašu kapitāla izmaiņu pārskats par 2017. gada 1. pusgadu

	Daju kapitāls EUR	Pārējās rezerves EUR	Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa EUR	Pārskata gada nesadalītā peļņa EUR	Kopā EUR
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 gada peļņa	-	-	-	552 290	552 290
2016. gada 31. decembrī	4 136 944	5 485 655	3 491 945	552 290	13 665 784

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

(sagatavots, izmantojot tiešo metodi)

	30.06.2017. EUR	30.06.2016. EUR
I. PAMATDARBĪBAS NAUDAS PLŪSMA		
Ieņēmumi no preču pārdošanas un pakalpojumu sniegšanas	104 949 625	99 061 081
Maksājumi piegādātājiem, darbiniekiem, pārējiem pamatdarbības izdevumiem	(98 222 843)	(94 772 064)
Pārējie pamatdarbības ieņēmumi vai izdevumi	(119 757)	(526 294)
Bruto pamatdarbības naudas plūsma	6 607 025	3 762 723
Izdevumi procentu maksājumiem	(7 727)	(8 403)
Izdevumi uzņēmumu ienākuma nodokļa maksājumiem	(361 156)	(351 438)
Pamatdarbības neto naudas plūsma	6 238 142	3 402 882
II. IEGULDĪŠANAS DARBĪBAS NAUDAS PLŪSMA		
Pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu iegāde	(331 193)	(407 360)
Ieņēmumi no pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu pārdošanas	14 306	421
Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma	(316 887)	(406 939)
III. FINANSĒŠANAS DARBĪBAS NAUDAS PLŪSMA		
Izdevumi aizņēmumu atmaksāšanai	(18 767)	(157 322)
Izdevumi nomāta pamatlīdzekļa izpirkumam	(8 131)	(9 515)
Finansēšanas darbības neto naudas plūsma	(26 898)	(166 837)
IV. Ārvalstu valūtu kursu svārstību rezultāts	(5)	(5)
V. Naudas un tās ekvivalentu neto pieaugums vai samazinājums	5 894 352	2 829 101
VI. Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata perioda sākumā	46 496 089	39 009 148
VII. Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata perioda beigās	52 390 441	41 838 249

Vadības ziņojums (turpinājums)

Vispārēja informācija

Sabiedrības pārskata perioda beigās strādāja 2 614 darbinieki.

Sabiedrības 2017. gada neauditētajā gada pārskatā finanšu pārskatā iekļauta finanšu informācija par periodu no 2017. gada 1. janvāra līdz 2017. gada 30. jūnijam, un salīdzinošie rādītāji par periodu no 2016. gada 1. janvāra līdz 2016. gada 30. jūnijam.

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 30. jūnijam. 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.