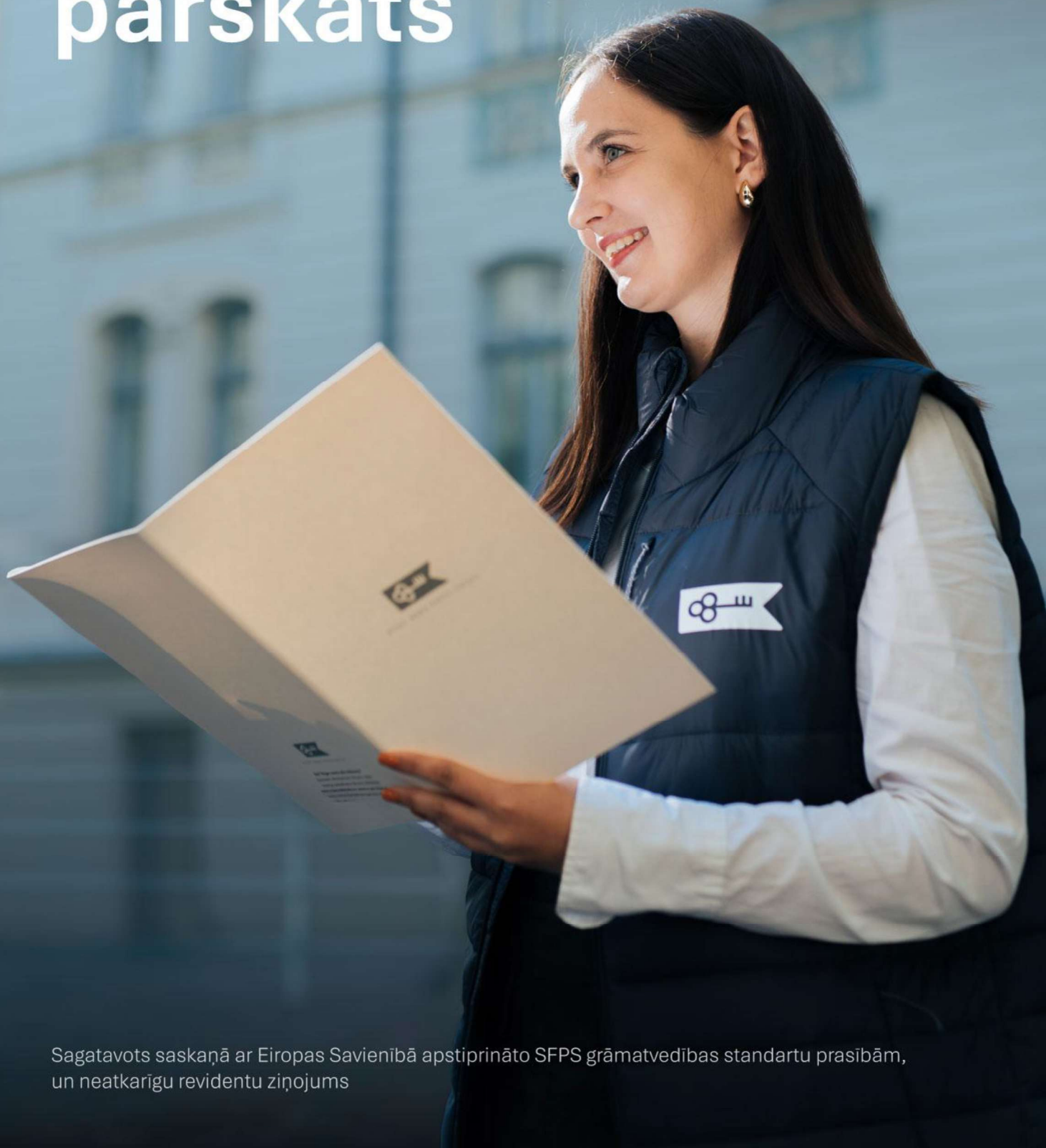




SIA “Rīgas namu pārvaldnieks”

2025. gada pārskats



Sagatavots saskaņā ar Eiropas Savienībā apstiprināto SFPS grāmatvedības standartu prasībām,
un neatkarīgu revidentu ziņojums

Saturs

Informācija par uzņēmumu	3
Valdes priekšsēdētāja uzruna.....	4
Vadības ziņojums	5
Ziņojums par valdes atbildību.....	15
Finanšu pārskati.....	16
Apvienoto ienākumu pārskats.....	16
Pārskats par finanšu stāvokli	17
Pašu kapitāla izmaiņu pārskats.....	19
Naudas plūsmu pārskats	20
Finanšu pārskatu pielikumi	21
Revidentu ziņojums	58

Informācija par uzņēmumu

Firma	SIA "Rīgas namu pārvaldnieks"
Juridiskais statuss	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību
Adrese	Aleksandra Čaka iela 42, Rīga, Latvija, LV-1011
Vienotais reģistrācijas numurs	40103362321
Reģistrācijas datums Komercreģistrā	29.12.2010.
Reģistrācijas vieta	Rīga
Dalībnieks	Rīgas valstspilsētas pašvaldība (100 %)
Pārvaldes institūcija	
Valde	Māris Ozoliņš – valdes priekšsēdētājs no 24.07.2023. Mārtiņš Pauris – valdes loceklis no 17.07.2024. Gunta Jēkabsons – valde locekle no 17.07.2024.
Padome	Ainārs Ozols – padomes priekšsēdētājs (padomes neatkarīgais loceklis) no 11.09.2025. Mārcis Gaspažiņš – padomes loceklis (padomes neatkarīgais loceklis) no 08.09.2025. Jānis Leimanis – padomes loceklis (padomes neatkarīgais loceklis) no 08.09.2025.
Pārskata gads	2025. gada 1. janvāris – 2025. gada 31. decembris
Revidenti	SIA "KPMG Baltics" Roberta Hirša iela 1, Rīga, Latvija, LV – 1045 Licence Nr.55 Atbildīgais zvērinātais revidents Rihards Grasis Zvērināta revidenta sertifikāts Nr. 227.

Valdes priekšsēdētāja uzruna

Cienijamie klienti, sadarbības partneri un kolēģi!

Aizvadītais gads **SIA “Rīgas namu pārvaldnieks”** darbībā ir bijis gan izaicinājumiem, gan nozīmīgām pārmaiņām bagāts. Mēs turpinām strādāt ar skaidru mērķi – nodrošināt profesionālu, caurspīdīgu un ilgtspējīgu dzīvojamo māju pārvaldīšanu, vienlaikus stiprinot uzņēmuma finanšu stabilitāti un pārvaldības kvalitāti.

Īpaši vēlos pateikties mūsu klientiem – Rīgas valstspilsētas pašvaldības iedzīvotājiem – par uzticēšanos un sadarbību. Mēs apzināmies, ka mājoklis nav tikai nekustamais īpašums – tā ir vide, kurā veidojas ģimenes dzīve, drošības sajūta un nākotnes plāni. Tāpēc katrs lēmums, ko pieņemam, ir vērsts uz pakalpojuma kvalitātes uzlabošanu un mājokļu vērtības saglabāšanu ilgtermiņā.

Pateicību izsaku mūsu darbiniekiem – profesionāļiem, kuri ikdienā nodrošina nepārtrauktu pārvaldīšanas procesu, tehnisko uzturēšanu, klientu apkalpošanu un projektu īstenošanu. Pārmaiņu laikā tieši komandas kompetence un atbildības sajūta ir mūsu galvenais resurss.

Pateicos arī mūsu kapitāla daļu turētājam – Rīgas domei – par stratēģisko atbalstu un kopīgu redzējumu par ilgtspējīgu un efektīvu pašvaldības kapitālsabiedrību attīstību.

Aizvadītajā gadā esam sasnieguši vairākus būtiskus rezultātus:

- ▮ sekmīgi noslēgts privatizācijas process, nodrošinot skaidru un sakārtotu īpašumu pārvaldības struktūru,
- ▮ rekordliels renovācijas projektu pieteikumu skaits, kas apliecina iedzīvotāju pieaugošo izpratni par energoefektivitātes un īpašuma vērtības saglabāšanas nozīmi,

- ▮ ieviesta sistemātisku darbu kvalitātes novērtēšanas pieeja, stiprinot caurspīdīgumu un klientu uzticēšanos,
- ▮ piesaistīti jauni pārvaldīšanas objekti,
- ▮ ieviesti jauni pakalpojumi, kas uzlabo klientu pieredzi un paaugstina pakalpojumu pieejamību.

Papildu sasniegtajam mēs turpinājām darbu pie pārvaldības procesu pilnveides un digitalizācijas, energoefektivitātes projektu attīstības, finanšu disciplīnas stiprināšanas un iekšējās kontroles un risku pārvaldības uzlabošanas.

Mēs turpinām mērķtiecīgi veidot modernu, profesionālu un uz attīstību vērstu uzņēmumu. Mūsu stratēģiskais redzējums paredz stiprināt uzņēmuma korporatīvo pārvaldību, uzlabot finanšu rādītājus un ilgtermiņā radīt priekšnoteikumus kapitāla piesaistei finanšu tirgos, tādējādi nodrošinot papildu attīstības iespējas un investīcijas dzīvojamā fonda kvalitātes uzlabošanā.

Aicinām klientus aktīvi iesaistīties – sniegt atgriezenisko saiti, novērtēt pakalpojuma kvalitāti un līdzdarboties lēmumu pieņemšanā. Ilgtspējīga pārvaldīšana nav iespējama bez sadarbības starp pārvaldnieku un īpašniekiem.

Mēs būvējam labāku – atbildīgu, caurspīdīgu un uz nākotni orientētu uzņēmumu.



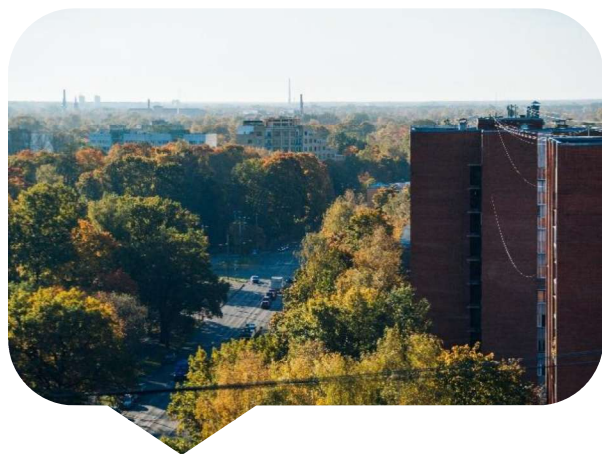
Ar cieņu
Valdes priekšsēdētājs
**SIA “Rīgas namu
pārvaldnieks”**

Vadības ziņojums

Par mums

SIA “Rīgas namu pārvaldnieks” ir lielākais dzīvojamo māju pārvaldnieks Rīgā.

Uzņēmums ir dibināts 2010. gadā. Tā 100 % kapitāla daļu turētājs ir Rīgas valstspilsētas pašvaldība, kapitāla daļu turētāja pārstāvis ir Rīgas pilsētas izpilddirektors. Mēs darbojamies brīvas konkurences apstākļos un strādājam ar peļņu. Uzņēmums nesaņem pašvaldības dotācijas.



Mūsu misija ir uzlabot dzīves kvalitāti ikvienam uzņēmuma apsaimniekošanā esošas daudzdzīvokļu mājas iedzīvotājam, nodrošinot augstākā līmeņa apkalpošanu, un palielināt klientiem piederošā īpašuma vērtību, sniedzot kvalitatīvus un caurskatāmus māju pārvaldīšanas pakalpojumus.

Mūsu vīzija – būt labi pārvaldītam, paredzamam un klientu atzītam uzņēmumam, kas saglabā un vairo pārvaldīto māju vērtību, uzrāda stabilus finanšu rezultātus ar pieaugošu tendenci un ilgtermiņā ir pievilcīgs privātā kapitāla piesaistei.

Mūsu uzņēmumā vērtības nav tikai vārdi – tās ir pamats mūsu lēmumiem, attieksmei un ikdienas darbam, kas vieno mūs kopīgam mērķim un atbildīgai rīcībai.

Mūsu darba pamatā ir sirsnīgas rūpes par mums uzticētajām mājām un to īpašnieku vēlmes dzīvot drošā, sakoptā un mūsdienīgā vidē.

Mēs labojam to, kas nestrādā – gan rūpējoties par ēkām, gan par mūsu darba organizāciju.

Meklējot iespējas, kā strādāt mūsdienīgāk un efektīvāk, mēs spējam pieņemt drosmīgus lēmumus, jo ticam, kā rīdziniekiem nepieciešams tāds namu pārvaldnieks, kas spēj ieraudzīt jaunus risinājumus un iespējas un palīdz tās iedzīvināt rīdzinieku mājās.

Savu darbu veicam godprātīgi un esam uzticami partneri mūsu klientiem – daudzdzīvokļu māju īpašniekiem. Esam uzņēmums ar ambīcijām – mūsu izvēlētais ceļš ir izaugsme.

SIA “Rīgas namu pārvaldnieks” ir Latvijas Darba devēju konfederācijas, Latvijas Tirdzniecības un rūpniecības kameras, biedrības “Latvijas Namu pārvaldītāju un apsaimniekotāju asociācija”, Latvijas Personāla vadīšanas asociācijas, Baltijas Korporatīvās pārvaldības institūta un biedrības “Latvijas Dzīvokļu īpašnieku biedrību asociācija “Mājoklis”” biedrs. 2025. gadā kļūvām arī par Latvijas Korporatīvās sociālās atbildības platformas (CSR Latvia) biedru.

Mūsu pamatdarbība

SIA “Rīgas namu pārvaldnieks” pamatdarbība ir nekustamo īpašumu pārvaldīšana, nodrošinot Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā noteiktās obligāti veicamās darbības – dzīvojamo māju uzturēšanu (fizisku saglabāšanu), pārvaldīšanas darbu plānošanu, organizēšanu un pārraudzību, kā arī citas ar pārvaldīšanu saistītās darbības atbilstoši māju īpašnieku gribai un finansiālajām iespējām.

SIA “Rīgas namu pārvaldnieks” klientu apkalpošana ir pielāgota dzīvokļu īpašnieku atšķirīgajām vajadzībām, interesēm un iespējām. Iedzīvotāji var pieteikt un atrisināt sev aktuālos jautājumus:

- klātienē piecos klientu apkalpošanas centros;
- zvanot uz bezmaksas informācijas tālruni 8900;
- izmantojot attālināti pieejamos saziņas un pašapkalpošanās risinājumus

tīmekļvietnē, portālā e-parvaldnieks.lv un mobilajā lietotnē “RNP”;

- ▮ uzdotot jautājumu virtuālajam asistentam Jurim;
- ▮ avārijas situācijās zvanot uz avārijas dienesta diennakts bezmaksas tālruni 80008989.



Svarīgākās norises 2025. gadā

Uzņēmuma pamatdarbības ieņēmumi 2025. gadā sasniedza 82,9 milj. EUR (2024: 80,6 milj. EUR), kas ir par 2,3 milj. jeb 3 % vairāk nekā iepriekšējā gadā, veicot remontdarbus un sniedzot pārvaldīšanas pakalpojumus lielākā apjomā. Pārskata gadā mūsu ieņēmumu struktūru veidoja pārvaldīšanas ieņēmumi 73 % (2024: 74 %), ieņēmumi no plānoto remontdarbu veikšanas 25 % (2024: 25 %) un pārējie ieņēmumi 2 % apmērā (2024: 1 %).

Uzņēmuma pamatdarbības izdevumi¹ 2025. gadā sastādīja 79,3 milj. EUR (2024: 76,3 milj. EUR), kas ir par 3,0 milj. jeb 4 % vairāk kā iepriekšējā gadā. Izmaksu pieaugums galvenokārt saistīts ar sniegto pakalpojumu iegādes un ražošanas izmaksu pieaugumu par 3,4 milj. EUR (+5 % pret iepriekšējo gadu), ko daļēji spējām kompensēt ar efektivizāciju un izmaksu samazinājumu administratīvajās izmaksās par 0,3 milj. EUR (5 % samazinājums pret iepriekšējo gadu).

Ražošanas izmaksu pieaugums galvenokārt saistīts ar personāla darba samaksas izmaksu kāpumu, kā arī remontdarbu izmaksu palielināšanos, pieaugot veikto darbu apjomam.

Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi 2025. gadā sasniedza 1,9 milj. EUR (2024: 6,4 milj. EUR), kas ir par 4,5 milj. EUR mazāk nekā 2024. gadā. Samazinājums, galvenokārt, saistīts ar 2024. gadā saņemto garantēto atlīdzību no Noguldījumu garantiju fonda 4.2 milj. EUR apmērā.

2025. gadā gūti finanšu ieņēmumi 0,2 milj. EUR (2024: 0,6 milj. EUR) apmērā jeb par 0,4 milj. EUR mazāk nekā iepriekšējā gadā. Ieņēmumu samazinājums saistīts ar zemākām procentu likmēm par naudas līdzekļiem norēķinu kontos.

2025. gada 31. decembrī mūsu aktīvu vērtība bija 110,7 milj. EUR (2024: 111,0 EUR). Kopējos aktīvus 70,7 milj. EUR veidoja māju finanšu līdzekļi (2024: 65,8 milj. EUR), mūsu ilgtermiņa aktīvi un ieguldījumi 9,6 milj. EUR (2024: 7,6 milj. EUR) un pamatdarbības apgrozāmie līdzekļi 30,3 milj. EUR (2024: 37,6 milj. EUR).

Māju finanšu līdzekļu drošība ir viena no mūsu vissvarīgākajām prioritātēm, tāpēc kopību līdzekļi tiek glabāti atdalīti no uzņēmuma pašu naudas līdzekļiem. 2025. gadā kopību veiktās iemaksas pārsniedza veiktos darbus un citus maksājumus, kā rezultātā pārskata periodā pieauga māju finanšu līdzekļu atlikums par 4,9 milj. EUR. Pārskata perioda beigās kopību finanšu līdzekļu atlikumi bija izvietoti Valsts kasē 45,0 milj. EUR apmērā (2024: 45,0 milj. EUR) un kredītiestādēs 25,7 milj. EUR apmērā (2024: 20,8 milj. EUR).

2025. gadā turpinājām ieguldīt uzņēmuma attīstībā, digitālajos risinājumos un tehniskajā nodrošinājumā, veicot kapitālieguldījumus 3,6 milj. EUR apmērā (2024: 2,6 milj. EUR). Veikto ieguldījumu rezultātā ilgtermiņa aktīvi gada beigās bija 9,6 milj. EUR (2024: 7,6 milj. EUR) jeb 9 % no aktīvu vērtības.

Uzņēmuma saistību īpatsvars uz pārskata gada beigām bija 83 % (2024: 81 %) no bilances kopsummas jeb 91,9 milj. EUR (2024: 89,6 milj. EUR). Īstermiņa saistības sastādīja 68,7 milj. EUR (2024: 60,2 milj. EUR). Uz gada pārskata sastādīšanas dienu uzņēmuma pašu kapitāls ir 18,8 milj. EUR (2024: 21,4 milj. EUR),

¹ Ražošanas, pārdošanas un administrācijas izdevumi.

no kuriem 3,1 milj. EUR ir pārskata gadā gūtā peļņa.

2025. gadu noslēdzām ar spēcīgu finanšu pozīciju un likviditātes rādītājiem. Pašu kapitāla segums pret uzņēmuma saistībām², sastādīja 0,9 (2024: 0,7) un likviditātes rādītājs, sasniedza 1,58 (2024: 2,01). Uzņēmums turpina savu darbību pārskata gadā, neuzņemoties būtiskas papildu finanšu saistības.

2025. gadā saskaņā ar dalībnieku sapulcē lemtu, uzņēmums dalībniekam dividendēs izmaksāja 5,8 milj. EUR jeb 64 % no 2024. gadā gūtās peļņas, kā arī samaksāja 1,4 milj. EUR uzņēmuma ienākuma nodokli no sadalītās peļņas.

Galvenie rādītāji³

	2025	2024
Neto apgrozījums, tūkst. EUR	82 937	80 570
Koriģētā EBITDA ⁴ , tūkst. EUR	6 214	6 423
Koriģētā EBITDA rentabilitāte, %	7,5	8,0
ROA (return on assets), %	3,8	4,5
ROE (return on equity), %	22,7	29,3
Administrācijas izmaksu marža, %	7,0	7,6
Administrācijas izmaksas, tūkst. EUR	5 786	6 160

Uzņēmums 2025. gadā strādāja ar koriģēto peļņu 4,2 milj. EUR apmērā (2024: 4,8 milj. EUR), kas ir par 0,6 milj. EUR jeb 13 % mazāk kā 2024. gadā. Koriģētā EBITDA⁵ rentabilitāte 2025. gadā sasniedza 7,5 % (2024: 8,0 %). 2025. gadā uzņēmuma aktīvu atdeve ROA⁶ (return on assets) bija 3,8 % (2024: 4,5 %), savukārt pašu kapitāla atdeve ROE⁷ (return on equity) bija 22,7 % (2024: 29,3 %).

Klientu apkalpošana un sniegto pakalpojumu novērtēšana

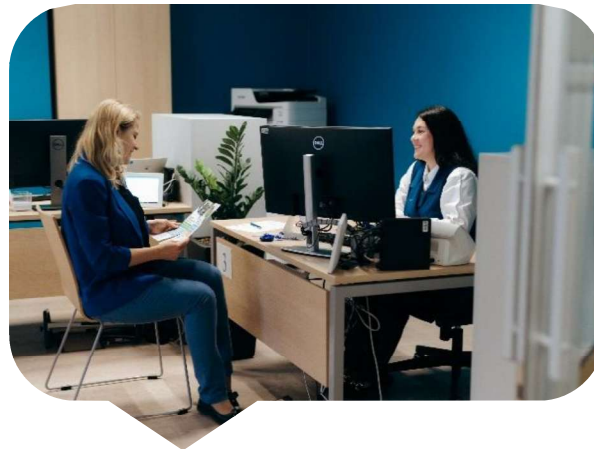
2025. gada sākumā tika izstrādāts un apstiprināts Klientu apkalpošanas standarts, lai veidotu vienotu izpratni par klientu apkalpošanu un mūsu ikdienas rīcībām.

² Rādītāji bez māju uzkrājumiem 70,7 milj. EUR (2024: 65,8 milj. EUR)

³ Izslēdzot vienreizējos maksājumus, tostarp 2024. gadā saņemto garantēto atbildību no Noguldījumu garantiju fonda un izdevumus, kas saistīti ar kapitāla piesaistes procesu.

⁴ Peļņa pirms procentiem, nodokļiem, nolietojuma un amortizācijas.

2025. gada janvārī uzņēmuma Zvanu centrs tika pārcelts uz jaunām, modernām un ērtām telpām Latgales ielā 168, Rīgā, kas aprīkotas ar ekrāniem klientu rindu uzraudzībai un uzlabotai darba videi.



Šajā gadā veicām remontdarbus mūsu klientu apkalpošanas centros, jo esam pārliecināti – estētiska un ērta vide uzlabo klientu pieredzi. 28. maijā durvis vaļā vēra atjaunotās telpas Zebiekstes ielā 8, Rīgā, bet jau 26. novembrī norisinājās klientu apkalpošanas centra Mārtiņa ielā 7, Rīgā atklāšanas pasākums.

Turpinot uzņēmuma e-risinājumu attīstību, pārskata periodā papildinājām klientiem pieejamās funkcijas portālā e-parvaldnieks.lv un lietotnē “RNP”.

Portālā e-parvaldnieks.lv ieviesām mūsu veikto darbu novērtējumu, kas nodrošina būtisku atgriezenisko saiti uzņēmuma darbiniekiem par klientu apmierinātības līmeni.

Mobilajā lietotnē un portālā klientiem pieejamo funkcionalitāti papildinājām ar jaunām sadaļām:

- “Ēku renovācija”, kur klienti var ātri un vienkārši pieteikties konsultācijām par ēkas atjaunošanu. Ja atjaunošanas process ēkā jau ir uzsākts, klients ērti var sekot līdzi visiem galvenajiem atjaunošanas procesiem, sākot no tehniskās apsekošanas atzinuma izveides statusa līdz pat būves

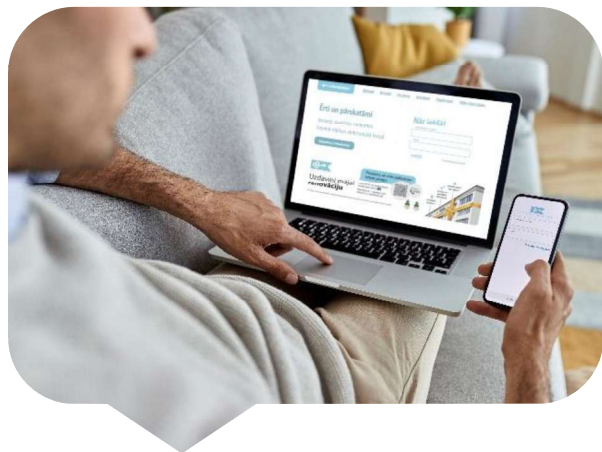
⁵ Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmuma ienākuma nodokļa, finanšu ieņēmumiem, finanšu izmaksām un nolietojuma, bez vienreizējiem notikumiem.

⁶ Aktīvu atdeve: aprēķināta kā tirā peļņa pret vidējo kopējo aktīvu apjomu pārskata periodā.

⁷ Atdeve uz kapitālu: aprēķināta kā tirā peļņa uz vidējo pašu kapitāla apjomu pārskata periodā.

nodošanas ekspluatācijā statusam. 2025. gadā esam saņēmuši vairāk kā 1 400 pieteikumus speciālistu vizītei par ēkas atjaunošanu.

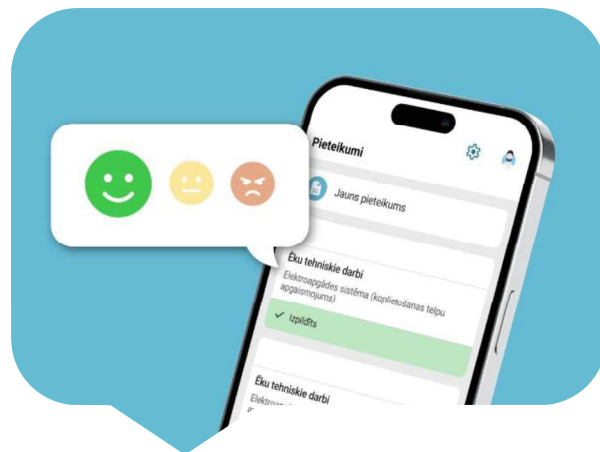
- “Dokumenti”, ko sākotnēji izstrādājām ērtākai ūdens patēriņa skaitītāju aktu digitālai iesniegšanai. Plānojam turpināt šīs sadaļas izstrādi, dodot klientiem iespēju iesniegt arī cita veida dokumentus.



Esam uzsākuši veiksmīgu pāreju no papīra uz elektroniskām aktu (defekta akti, ūdens saliešanas akti) formām, kas būtiski uzlabo saziņu ar klientiem un sniedz iespēju ātrāk veikt dokumentu noformēšanu objektā, kā arī nodrošina digitāla akta formas saņemšanu klientam, vienlaicīgi sniedzot iespēju veikt automātisku informācijas apkopošanu uzņēmumā par izveidoto aktu skaitu un saturu.

Pilnveidojot klientu pieteikumu apstrādes procesu, 2025. gadā turpinājām Darba uzdevumu vadības sistēmas ieviešanu tehnisko pakalpojumu attālinātai izpildes vadībai. Tādējādi, izmantojot informācijas tehnoloģijas, varam būtiski uzlabot gan darba organizāciju, gan jau paveikto darbu kvalitātes kontroli.

2025. gadā ieviesām klientu pieteikumu novērtēšanas iespēju. No saņemtajiem vērtējumiem, 64 % gadījumos mūsu klienti bija apmierināti ar paveikto darbu, 13 % gadījumos – neitrāli un 23 % gadījumu – neapmierināti. Saņemto atgriezenisko saiti aktīvi izmantojam problēmjautājumu risināšanā un darbinieku apmācībā sniegto pakalpojumu kvalitātes uzlabošanai.



Klientu apkalpošanas centros saņemtos pakalpojumus mūsu klienti vērtējuši atzinīgi: vērtējumu “apmierināts” sniedza 99 % respondentu.

Lai nodrošinātu klientu informētību par situācijām, kas skar vai var interesēt citus mājas iedzīvotājus (atkārtota informācija par atkritumu šķirošanas kārtību, avārijas darbiem un to izmaksām, izmaksu pozīciju skaidrojumi u.c.), saņemot saturiski līdzīgus jautājumus no klientiem, sagatavojam un izsūtām informatīvus paziņojumus visiem konkrētās mājas iedzīvotājiem. Aktuālā informācija, kas varētu būt noderīga visiem dzīvokļu īpašniekiem, tiek iekļauta ikmēneša rēķinos.

Māju pārvaldīšana un uzturēšana

Viens no mūsu būtiskākajiem uzdevumiem namu pārvaldīšanā ir dzīvojamo māju tehniskā stāvokļa uzturēšana, uzlabošana un atjaunošana, pēc iespējas preventīvi mazinot ārpuskārtas veikto darbu apjomu un avārijas situāciju rašanās iespējas.

Dzīvojamo māju infrastruktūras uzturēšanas ietvaros 2025. gadā izpildījām remontdarbus 2 134 objektos (2024: 2 557). Vienlaikus vairākos objektos veicām vairākus darbu veidus, tādēļ objektu skaits sadalījumā pa lielākajiem darbu veidiem var pārsniegt kopējo objektu skaitu. Remontdarbu objektu skaits pa darbu veidiem:

Remontdarbi, skaits	2025	2024	2023
Ūdensvada un siltumapgādes remonta darbi	1 269	1 004	815
Ēku konstruktīvo elementu remonts	673	693	882
Elektroapgādes un liftu remonts	446	586	939

Ārpuskārtas remontdarbu objektu skaits pa darbu veidiem:

Ārpuskārtas remontdarbi, skaits	2025	2024	2023
Ūdensvada un siltumapgādes remonta darbi	2142	2726	2357
Ēku konstruktīvo elementu remonts	177	109	190
Elektroapgādes un liftu remonts	151	324	349

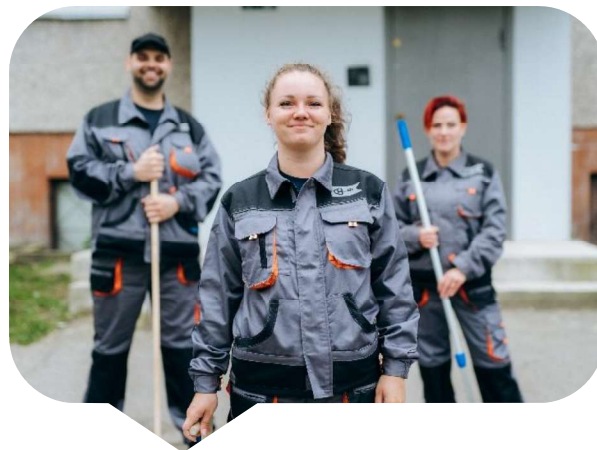
Tāpat, turpinot rūpēties par māju energoefektivitātes uzlabošanu, 2025. gadā veicām uzlabošanas darbus 911 objektā. Tā kā vienā objektā varēja izpildīt vairāku darbu veidus, objektu skaits sadalījumā pa darbu veidiem pārsniedz kopējo objektu skaitu:

Energoefektivitātes uzlabošanas darbi, skaits	2025	2024	2023
Atjaunota siltumapgādes sistēma	653	441	158
Mainīti logi un durvis	293	296	179
Atjaunota elektroinstalācijas sistēma	49	117	48

Publiskā ārtelpa ir mūsu klientu dzīves vides kvalitātes priekšnoteikums. 2025. gadā esam veikuši nozīmīgu teritorijas uzlabošanas un kopšanas darbu apjomu. Jāņem vērā, ka ārtelpu darbi pakļauti sezonālām svārstībām un laikapstākļu ietekmei, kas var nozīmīgi mainīt vienā kalendārā gadā veikto darbu apjomu:

Ārtelpu darbi, skaits/m ³ /m ²	2025	2024	2023
Koku un krūmu sakopšanas darbi	3 179	2 294	390
Teritorijas labiekārtošanas darbi	110	406	61
Izvestas lapas, m ³	48 622	81 088	57 814
Pļaušana, tūkst. m ²	18 010	16 231	15 207

2025. gadā turpinājām organizēt un mehanizēt telpu un teritorijas kopšanas pakalpojumus, iesaistot mūsu uzkopšanas vienības.



Māju atjaunošana

Viens no mūsu prioritārajiem darbības virzieniem ir energoefektivitātes paaugstināšanas projektu īstenošana, piesaistot trešo pušu finansējumu. Mēs nodrošinām informatīvu un izglītojošu atbalstu, kā arī veicam māju atjaunošanas projektu vadību.

Informējot par ALTUM programmas un Rīgas domes līdzfinansējuma iespējām, 2025. gadā īstenojām dažādus pasākumus, uzrunājot dzīvojamo māju īpašnieku kopības, noorganizējot piecus vebinārus un sniedzot individuālās konsultācijas.

Tāpat, lai vairotu dzīvokļu īpašnieku zināšanas un iesaisti sava īpašuma pārvaldīšanā, 2025. gadā:

- organizējām 370 kopsapulces māju īpašniekiem par energoefektivitātes un māju atjaunošanas jautājumiem;
- sniedzām tiešsaistes un klātienēs konsultācijas;
- piedalījāmies izstādēs un semināros, sniedzot informāciju par dzīvojamo māju atjaunošanas un tehniskās uzlabošanas iespējām;
- īstenojām kampaņu "Uzdāvini mājai renovāciju", aicinot rīdziniekus izmantot iespēju un pieteikt savu vēsturisko namu fasādes atjaunošanai ar pašvaldības līdzfinansējumu;
- sagatavojām publikācijas par klientu veiksmīgajiem pieredzes stāstiem.



1. ALTUM programma

2025. gadā māju atjaunošanas speciālistu ieguldītā darba rezultātā kopumā 43 mūsu pārvaldīto māju kopības pieņēma lēmumus par kompleksu energoefektivitātes pasākumu veikšanu savās mājās⁸. Atbilstoši pieņemtajiem kopību lēmumiem ALTUM programmai “Daudzdzīvokļu māju energoefektivitāte 2021 – 2027” pieteicām 60 projektus, no kuriem pieciem tika noslēgti būvdarbu projekti mājām:

- ┆ Nīcgales ielā 20,
- ┆ Varavīksnes gatvē 12,
- ┆ Vijciema gatvē 16,
- ┆ Krustpils ielā 66,
- ┆ Patversmes ielā 5.

Deviņstāvu ēka Varavīksnes gatvē 12 ir pirmais daudzdzīvokļu nams Rīgā, kurā, piesaistot Eiropas Savienības līdzfinansējumu, tiks ierīkots jauns lifts.

Ekspluatācijā nodevām divas ALTUM programmas ietvaros atjaunotas mājas:

- ┆ Nīcgales ielā 21,
- ┆ Ozolu ielā 4.

Atbilstoši noslēgtajiem līgumiem šo projektu realizācijai ir piesaistīts līdzfinansējums 1,1 milj EUR.

2. Pašvaldības atbalsta programma

2025. gadā realizējam deviņus projektus konkursa “Rīgas līdzfinansējums dzīvojamo māju fasāžu (jumta iesegumu) atjaunošanai

2025. gadā” ietvaros ar valstspilsētas pašvaldības līdzfinansējumu 0,2 milj. EUR.



2025. gada februāra vidū organizējam fasādes atklāšanas pasākumu atjaunotajā Kuldīgas ielas 10 namā, kurā piedalījās iedzīvotāji no citiem līdzīgiem koka namiem Rīgā. Pasākumu atspoguļoja plašsaziņas līdzekļi, tāpēc Kuldīgas ielas veiksmes stāsts izskanēja plaši, iedvesmojot citas mājas piedalīties Rīgas domes atbalstītajā fasāžu atjaunošanas programmā.



Papildu pakalpojumi

Viedie ūdens patēriņa skaitītāji ar attālinātu rādījumu nolasišanu nodrošina ne tikai patēriņa uzskaites precizitāti, bet arī ērtību un laika ietaupījumu mūsu klientiem. 2025. gadā trīs daudzdzīvokļu mājās uzstādījam ultraskaņas viedos ūdens patēriņa skaitītājus 2024. gada uzsāktā pilotprojekta ietvaros (2024: 2 mājās).

Piespiedu dalītā īpašuma izbeigšana ir iespēja privatizēto daudzdzīvokļu māju dzīvokļu īpašniekiem izpirkt mājai funkcionāli

⁸ No tām viena māja pārskata gadā lēmusi par pārvaldnieka maiņu

nepieciešamo zemi. 2025. gadā tika saņemts 51 pieteikums un noslēgti 12 līgumi par dalītā īpašuma izbeigšanu.

2025. gadā vairākas dzīvojamās mājas par savu apsaimniekotāju izvēlējās SIA "Rīgas namu pārvaldnieks". Šādu izvēli veicināja mērķtiecīga potenciālo klientu uzrunāšana, kā arī uzņēmuma pastāvīgie centieni uzlabot sniegto pakalpojumu kvalitāti un stiprināt sabiedrības uzticēšanos.

Sadarbības projektu īstenošana

Sadarbībā ar projekta partneriem, Rīgas Tehnisko universitāti, RVPA "Rīgas enerģētikas aģentūra" un SIA "Renesco", turpinājām Eiropas Savienības Vides un klimata programmas LIFE līdzfinansētā trīs gadu projektu "Apkaimes atjaunošanas finansēšana, izmantojot energoefektivitātes līgumu – RenewALL".

Eiropas Kosmosa aģentūras atbalstītā projekta "Pazemes anomāliju strukturālās ietekmes novērtējums uz Rīgas vēsturiskajām koka ēkām" ietvaros Latvijas kosmosa tehnoloģiju jaunuzņēmums "NRG Solutions" izstrādā risinājumu ēku strukturālā stāvokļa uzraudzībai no kosmosa. Mēs izpētei nodrošināsim datus par 200 koka ēkām un to pazemes komunikācijām, kā arī testēsim projekta laikā tapušos algoritmus un prototipus.

2025. gadā sadarbībā ar Rīgas Tehniskās universitātes jauniešiem, kas ar izstrādāto projektu par daudzfunkcionālo jumtu tīrīšanas mehānismu uzvarēja hakatonā "Rīgas namu pārvaldnieka Coopetition 2024", veicām sagatavošanās darbus prototipa izveidošanai.



Sabiedriskā iesaiste

SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" aktīvi piedalās dažāda mēroga publiskos pasākumos. Lai skaidrotu jautājumus par daudzdzīvokļu māju privatizācijas pabeigšanu, organizējam divus vebinārus klientiem, no kuriem vienu sadarbībā ar platformu "Būves nākotnei".



Kā ik gadu, arī šogad piedalījāmies izstādē "Māja I 2025", kurā mūsu speciālisti konsultēja interesentus par ēku siltināšanas un atjaunošanas iespējām, kā arī Rīgas Tehniskās universitātes Karjeras dienā un Darba biržā Ukrainas civiliedzīvotājiem. Šie pasākumi ļauj mums stiprināt zīmola atpazīstamību, veidot vērtīgus kontaktus un uzrunāt jaunos talantus.

Pirmajā platformas "Būves nākotnei" organizētajā Ludzas Informācijas dienā par daudzdzīvokļu māju tehnisko stāvokli un atjaunošanas iespējām mūsu māju atjaunošanas eksperti dalījās ar savu pieredzi ēku atjaunošanas projektu vadībā, un kā līdzorganizators SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" darbojās nozares konferencē "Mājoklis 2025".



Darbinieku iesaiste

2025.gadā pirmo reizi notika iniciatīva "Ēnu dienas RNP", kuras ietvaros 43 darbinieki iepazīs ar visdažādāko kolēģu pienākumiem un ikdienas izaicinājumiem. Iniciatīvas mērķis ir palīdzēt iepazīt vienam otru, veicināt informācijas un pieredzes apmaiņu, kā arī atrast jaunus veidus veiksmīgākai sadarbībai starp dažādām uzņēmuma struktūrvienībām.



Darba devēja tēla veicināšanas nolūkos piedalāmies dažādos darbinieku piesaistes pasākumos, t.sk. Rīgas Tehniskās universitātes Karjeras dienās, izglītības organizācijas "Junior Achievement Latvia" karjeras izglītības pasākumā Latvijas skolu jauniešiem – "Ēnu diena", un arī 2025. gadā turpinām sadarbību ar Nodarbinātības valsts aģentūru, lai palīdzētu jauniešiem izvēlēties profesiju un atbilstoši sagatavotos darba tirgum, kā arī piedalījāmies Darba biržas pasākumā no Ukrainas iebraukušajiem civiliedzīvotājiem Rīgas atbalsta centrā.

Pārskata gadā uzņēmuma darbinieku iesaistes rādītājs pieaudzis par 4 procentpunktiem, sasniedzot 77,5 % (2024: 73,5 %). Darbinieki labāk izprot un vairāk atbalsta uzņēmuma mērķus, jūtas piederīgi un ar lielāku atdevi iesaistās ikdienas darbā. Tas ir vēsturiski augstākais rādītājs kopš uzņēmumā tiek veikts darbinieku iesaistes pētījums.

Personāla atlase uzņēmumā tiek organizēta saskaņā ar Atalgojuma un darbinieku atlases politiku, izmantojot kandidātu tiešo piesaisti vai personāla atlases pakalpojuma iesaisti. 2025. gadā īstenojām astoņas augstākā, vidējā un zemākā līmeņa vadītāju atlases, t.sk. arī iekšējās atlases, piedāvājot darbiniekiem profesionālo izaugsmi uzņēmuma ietvaros.

Atlases procesā tiek veikta kandidātu pieredzes un izglītības atbilstības izvērtēšana, organizētas pirmās un otrās kārtas intervijas, nepieciešamības gadījumā papildinot procesu ar praktiskiem uzdevumiem un to prezentācijām. Lai nodrošinātu vispusīgu kompetenču novērtējumu, atsevišķos gadījumos tiek izmantoti personības un intelekta novērtēšanas testi.

Personāla atlase tiek organizēta atklātu konkursu veidā, publicējot sludinājumus uzņēmuma mājaslapā un vakanču portālā. Atlases procesā piedalās personāla atlases eksperti un pārvaldes direktori, kā arī attiecīgo struktūrvienību vadītāji, lēmumus pieņemot koleģiāli, pamatojoties uz profesionāliem un objektīviem izvērtēšanas kritērijiem.

Pārskata gadā SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" turpina dalību iniciatīvā "Misija nulle". Tās virsmērķis ir novērst darbā un ar to saistīto ārējo apstākļu rezultātā bojāgājušo skaitu, būtiski mazināt nelaimes gadījumu skaitu darba vietās, tiecoties uz nulli negadījumiem darbavietā.

Kiberdrošība un finanšu vadība

Ņemot vērā augsta riska ārējos apdraudējumus kiberdrošības jomā, pārskata gadā turpinājam stiprināt mūsu kiberdrošības jomu, ieviešot visaptverošu kiberdrošības pārvaldību un dažādus kiberdrošību stiprinošus, t.sk. tās uzraudzības, risinājumus.

Mēs pielietojām mūsdienu tehnoloģijas un risinājumus, nodrošinot tehnisko un organizatorisko prasību izpildi, t.sk., izmantojot uguns mūrus, ielaušanās mēģinājumu atklāšanas, analīzes programatūras un datu šifrēšanu. Pārskata periodā pastiprinātu uzmanību pievēršām mūsu kolēģu zināšanām par kiberdrošību, veicot regulāras apmācības.

Pārskata gadā uzņēmums izstrādāja Finansēšanas stratēģiju 2025. – 2030. gadam un Ceļa karti virzībai uz privātā kapitāla piesaisti atbilstoši vidēja termiņa darbības stratēģijā 2022. – 2026. gadam paredzētajam.

Līdzekļus, ko dzīvokļu īpašnieku kopības uzkrāj lielākiem remontdarbiem un ēkas uzlabojumiem, mēs droši glabājam

termiņnoguldījumos Valsts kasē, kā arī dalīti vairākās no Latvijā lielākajām komercbankām.



Sasniegumi un atzinības

Pārskata periodā Ekonomikas ministrijas organizētajā konkursā “Energoefektīvākā ēka Latvijā 2025” SIA “Rīgas namu pārvaldnieks” vadītais projekts ieguva pirmo vietu (ēka Vecmilgrāvja ielā 17 k-3, Rīgā) nominācijā “Energoefektīvākā atjaunotā daudzdzīvokļu ēka Latvijā 2025”.



Pārskata gadā saņēmām Korporatīvās pārvaldības konsultatīvās padomes sadarbībā ar Latvijas Banku un Tieslietu ministriju organizētā konkursa “Latvijas Korporatīvās pārvaldības balvas 2025” atzinību kategorijā “Lēciens atklātībā”. Konkursa žūrija atzinību izteica par paveikto, aizsargājot klientu intereses iepirkumos, kā arī par ieguldījumu, veidojot atklātu dialogu gan ar uzņēmuma klientiem un partneriem, gan nozares politikas veidotājiem, tai skaitā uzņemoties aktīvu lomu, skaidrojot privatizācijas pabeigšanas procesu saviem klientiem un arī sabiedrībai kopumā.

Ari šogad saņēmām augstāko nodokļu nomaksas novērtējumu – A reitingu Valsts ieņēmumu dienesta vērtējumā, kas liecina ne tikai par laikus samaksātiem nodokļiem, bet arī par atbildīgu un caurskatāmu darbību, un uzticamības apliecinājumu mūsu klientiem un sadarbības partneriem.



Atzinīgi novērtējot uzņēmuma atbalsta pasākumus līdzsvara veidošanai starp darbu un privāto dzīvi, Sabiedrības integrācijas fonds arī 2025. gadā ir piešķīris SIA “Rīgas namu pārvaldnieks” statusu “Ģimenei draudzīga darbavieta”. Vērā ņemts uzņēmuma veikums dažādības principu ieviešanā un apņēmība ceļā uz izcilību iekļaujošas darba vides veidošanā, t.sk. nodrošinot dzimumu līdztiesību, vienlīdzīgas tiesības un iespējas, nediskriminējošus atlases un nodarbinātības procesus, iekļaujošu darba kultūru, mācības un atbalstu darbiniekiem, un dažādības iniciatīvu ieviešanu.

Turpmākā attīstība

Izmaiņas likumdošanā

2025. gada 1. maijā stājās spēkā Valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizācijas pabeigšanas likums, kas būtiski ietekmē mūsu darbības modeli no 2026. gada 1. janvāra:

- ir izbeidzies pašvaldības sniegtais pilnvarojums pārvaldīt dzīvojamās mājas, kurās nav pārņemtas pārvaldīšanas tiesības;
- mājas pārvaldīsīm uz ar kopībām noslēgtiem līgumiem.

2025. gadā īstenojām 2833 māju dzīvokļu īpašnieku aptaujas, kā rezultātā ar 96 % no

aptaujātajām mājām esam noslēguši pārvaldīšanas līgumus. Vērts atzīmēt, ka no saņemtajiem dzīvokļu īpašnieku balsojumiem 65 % balsoja par līguma slēgšanu un pārvaldīšanas uzdevuma došanu mūsu uzņēmumam. Mūsu piedāvātā pārvaldīšanas līguma galvenie ieguvumi klientiem:

- | **skaidrība un pārredzamība:** precīzi definēti pakalpojumi, pakalpojumu grozs;
- | **pārvaldīšanas pakalpojumu pārdomāta plānošana:** ikmēneša pārvaldīšanas maksā tiek iekļauti pakalpojumi, kuru apjoms un izmaksas ir paredzamas, tādējādi līdzsvarojoši ikmēneša maksājumus; par pakalpojumiem, kuru sniegšana ir neregulāra vai grūti paredzama, norēķini notiek tikai pēc to saņemšanas;
- | **elastīga sadarbība:** klienti var izvēlēties sadarbības partnerus, kā arī pārvaldīšanas līgumu pārtraukt viena mēneša laikā, kas uzņēmumam ļauj ar klientiem veidot uzticībā un darbu kvalitātē balstītas attiecības;
- | **vienkāršota līguma valoda:** līgums pēc iespējas veidots vienkāršākā valodā, izvairoties no sarežģītiem tehniskiem un juridiskiem terminiem, lai ikvienam klientam tas būtu viegli saprotams;
- | **ārējā atzinība:** pārvaldīšanas līguma redakciju par atbilstošu un pietiekami kvalitatīvu ir atzinuši Patērētāju tiesību aizsardzības centrs, Mājokļu un vides departaments, kā arī Rīgas domes deputāti;
- | **uzkrājumu fonda drošība:** visi māju uzkrājumi tiek droši uzglabāti Valsts

Māris Ozoliņš
Valdes priekšsēdētājs

Gunta Jēkabsone
Valdes locekle

kasē un lielākajās Latvijas komercbankās un ir pilnībā nošķirti no uzņēmuma līdzekļiem. Procentu ieņēmumi no izvietotiem klientu uzkrājumiem tiek pilnībā novirzīti klientiem.

SIA “Rīgas namu pārvaldnieks” akciju kotēšana biržā – iespēja mūsu pilsētas iedzīvotājiem

Mēs turpinām virzību uz uzņēmuma izvēlētā attīstības scenārija – attīstība, piesaistot privāto kapitālu, īstenošanu. 2026. gada 26. februārī Rīgas dome pieņēma lēmumu par Rīgas valstspilsētas pašvaldības līdzdalības izbeigšanu SIA “Rīgas namu pārvaldnieks”, uzņēmuma reorganizēšanu par akciju sabiedrību un uzsākt sagatavošanos tās akciju izvietojanas atbalstīšanu vērtspapīru publiskajā piedāvājumā, iekļaujot akcijas regulētajā vērtspapīru tirgū. Ņemot vērā pieņemto lēmumu, pilnveidosim izstrādāto vidēja termiņa darbības stratēģijas 2026. – 2030. gadam projektu.

Mūsu klientiem uzņēmuma akciju kotēšana biržā nozīmē:

- | augošu pakalpojumu kvalitāti un izdevīgas cenas;
- | stingri regulētu un drošu pārvaldnieka darbību;
- | ikvienam iedzīvotājam iespēju iegādāties akcijas.

2026. gadā uzņēmums turpinās darbu, lai pievienotos Latvijas biržā kotēto, starptautiski atzīto uzņēmumu saimei.

Mārtiņš Pauris
Valdes loceklis

Ziņojums par valdes atbildību

SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" (turpmāk – uzņēmums) valde (turpmāk tekstā – Vadība) ir atbildīga par uzņēmuma finanšu pārskatu sagatavošanu.

Finanšu pārskati no 16. līdz 56. lappusei ir sagatavoti, pamatojoties uz grāmatvedības ierakstiem un attaisnojuma dokumentiem, un sniedz patiesu un skaidru priekšstatu par uzņēmuma finansiālo stāvokli 2025. gada 31. decembrī, tās 2025. gada darbības rezultātiem un naudas plūsmām.

Māris Ozoliņš
Valdes priekšsēdētājs

Gunta Jēkabsone
Valdes locekle

Iepriekš minētie finanšu pārskati ir sagatavoti saskaņā ar Eiropas Savienībā apstiprinātajiem SFPS grāmatvedības standartiem, balstoties uz uzņēmējdarbības turpināšanas principu. Finanšu pārskatu sagatavošanas gaitā Vadības pieņemtie lēmumi un izdarītie novērtējumi ir bijuši piesardzīgi un pamatoti.

Uzņēmuma Vadība ir atbildīga par atbilstošas uzskaites sistēmas nodrošināšanu, uzņēmuma aktīvu saglabāšanu, kā arī par krāpšanas un citu uzņēmumā izdarītu pārkāpumu atklāšanu un novēršanu. Vadība ir arī atbildīga par Latvijas Republikas likumdošanas prasību izpildi.

Mārtiņš Pauris
Valdes loceklis

ŠIS DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

Finanšu pārskati

Apvienoto ienākumu pārskats

EUR	Pielikums	2025	2024
Ieņēmumi no līgumiem ar klientiem	4	82 937 109	80 569 545
Pārdotās produkcijas ražošanas pašizmaksa, pārdoto preču vai sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas	5	(72 595 886)	(69 243 743)
Bruto peļņa		10 341 223	11 325 802
Pārdošanas izmaksas	6	(840 844)	(863 004)
Administrācijas izmaksas	7	(5 854 136)	(6 159 980)
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	8	1 919 444	6 433 459
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	9	(1 216 895)	(1 514 557)
Finanšu ieņēmumi	10	225 980	641 147
Finanšu izmaksas	11	(30 882)	(46 401)
Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa		4 543 890	9 816 466
Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata gadu	12	(1 440 635)	(812 500)
Peļņa vai zaudējumi pēc uzņēmumu ienākuma nodokļa aprēķināšanas		3 103 255	9 003 966
Pārskata perioda peļņa vai zaudējumi		3 103 255	9 003 966
Pārskata perioda apvienotie ienākumi vai zaudējumi, kas attiecināmi uz dalībnieku		3 103 255	9 003 966

Pielikumi no 16. līdz 57. lapai ir šo finanšu pārskatu neatņemama sastāvdaļa.

Māris Ozoliņš
Valdes priekšsēdētājs

Mārtiņš Pauris
Valdes loceklis

Gunta Jēkabsons
Valdes locekle

Anita Zeikmane
Finanšu pārvaldes Grāmatvedības
nodaļas vadītāja/galvenā grāmatvede

ŠIS DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

Pārskats par finanšu stāvokli

2025. gada 31. decembrī

Aktivi, EUR	Pielikums	31.12.2025.	31.12.2024.
Ilgtermiņa ieguldījumi			
Nemateriālie ieguldījumi	13	1 662 020	597 425
Pamatlīdzekļi	14	7 603 805	6 288 356
Tiesības lietot aktīvus	15	335 792	639 947
Pārējie aizdevumi un citi ilgtermiņa debitori	17	10 560	76 935
Ilgtermiņa ieguldījumi kopā		9 612 177	7 602 663
Apgrozāmie līdzekļi			
Krājumi	16	655 405	763 478
Pircēju un pasūtītāju parādi	17	3 454 718	3 441 570
Radniecīgo sabiedrību parādi	17	1 051 317	275 853
Citi debitori	18	821 218	485 345
Nākamo periodu izmaksas	19	539 633	505 110
Kopību noguldījumi Valsts kases kontā	20	45 000 000	45 000 000
Nauda un naudas ekvivalenti	20	49 547 757	52 935 593
<i>tajā skaitā: kopību naudas līdzekļi komercbankās</i>		25 730 136	20 799 308
Apgrozāmie līdzekļi kopā		101 070 048	103 406 949
Aktivi kopā		110 682 225	111 009 612

(turpinājums nākošā lapā)

Pielikumi no 16. līdz 57. lapai ir šo finanšu pārskatu neatņemama sastāvdaļa.

Pārskats par finanšu stāvokli (turpinājums)

2025. gada 31. decembrī

Pašu kapitāls un saistības, EUR	Pielikums	31.12.2025.	31.12.2024.
Pašu kapitāls			
Daļu kapitāls (pamatkapitāls)	21	5 116 844	5 116 844
Pārējās rezerves	21	5 485 655	5 485 655
Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa vai nesegtie zaudējumi	21	5 074 841	1 833 413
Pārskata gada peļņa	21	3 103 255	9 003 966
Pašu kapitāls kopā		18 780 595	21 439 878
Saistības			
Ilgtermiņa saistības			
Uzkrājumi	22	40 665	149 721
Aizņēmumi no kredītiestādēm	23	130 404	100 658
Līgumu saistības	30	22 937 851	28 818 918
Nomas saistības	27	87 508	283 079
Ilgtermiņa saistības kopā		23 196 428	29 352 376
Īstermiņa saistības			
Uzkrājumi	22	131 891	204 219
Aizņēmumi no kredītiestādēm	23	40 729	114 327
Citi aizņēmumi	24	-	-
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem	25	4 155 493	5 074 463
Parādi radniecīgajām sabiedrībām	26	215 468	11 516
Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	28	3 061 707	2 634 417
Pārējie kreditori	29	10 148 226	10 265 424
Līgumu saistības	30	50 692 113	41 518 374
Nomas saistības	27	259 575	394 618
Īstermiņa saistības kopā		68 705 202	60 217 358
Saistības kopā		91 901 630	89 569 734
Pašu kapitāls un saistības kopā		110 682 225	111 009 612

Pielikumi no 16. līdz 57. lapai ir šo finanšu pārskatu neatņemama sastāvdaļa.

Māris Ozoliņš
Valdes priekšsēdētājs

Gunta Jēkabsons
Valdes locekle

Mārtiņš Pauris
Valdes loceklis

Anita Zeikmane
Finanšu pārvaldes Grāmatvedības
nodaļas vadītāja/galvenā grāmatvede

ŠIS DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

Pašu kapitāla izmaiņu pārskats

EUR	Daļu kapitāls	Pārējās rezerves	Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa	Pārskata gada nesadalītā peļņa	Kopā
2023. gada 31. decembrī	5 116 844	5 485 655	28 911	5 054 502	15 685 912
Nesadalītās peļņas palielinājums vai samazinājums	-	-	5 054 502	(5 054 502)	-
Pārskata gada peļņa	-	-	-	9 003 966	9 003 966
Darījumi ar Uzņēmuma dalībnieku					
Dividenžu sadale	-	-	(3 250 000)	-	(3 250 000)
2024. gada 31. decembrī	5 116 844	5 485 655	1 833 413	9 003 966	21 439 878
Nesadalītās peļņas palielinājums vai samazinājums	-	-	9 003 966	(9 003 966)	-
Pārskata gada peļņa	-	-	-	3 103 255	3 103 255
Darījumi ar Uzņēmuma dalībnieku					
Dividenžu sadale	-	-	(5 762 538)	-	(5 762 538)
2025. gada 31. decembrī	5 116 844	5 485 655	5 074 841	3 103 255	18 780 595

Aprakstu skat. 21. pielikumā.

Pielikumi no 16. līdz 57. lapai ir šo finanšu pārskatu neatņemama sastāvdaļa.

Māris Ozoliņš
Valdes priekšsēdētājs

Mārtiņš Pauris
Valdes loceklis

Gunta Jēkabsons
Valdes locekle

Anita Zeikmane
Finanšu pārvaldes Grāmatvedības
nodaļas vadītāja/galvenā grāmatvede

ŠIS DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

Naudas plūsmu pārskats

(pēc netiešās metodes)

EUR	Pielikums	2025	2024
I. Pamatdarbības naudas plūsma			
Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa		4 543 890	9 816 466
<i>Korekcijas:</i>			
Nemateriālo ieguldījumu vērtības samazinājuma	13	205 263	88 968
Pamatlīdzekļu vērtības samazinājuma korekcijas	14	964 938	453 289
Tiesības lietot aktīvus vērtības izmaiņas	15	407 072	402 499
Uzkrājumu palielinājums/ samazinājums (izņemot uzkrājumus nedrošiem parādiem)	22	(181 384)	(23 945)
Peļņa vai zaudējumi no valūtas svārstībām		33	58
Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi		(215 442)	(622 943)
<i>Apgrozāmo līdzekļu un īstermiņa saistību izmaiņas:</i>			
Krājumu atlikumu palielinājums / samazinājums		108 073	23 617
Pircēju un pasūtītāju parādu samazinājums / (pieaugums)		(1 235 532)	(877 774)
Parādu piegādātājiem un pārējiem kreditoriem palielinājums/ (samazinājums), t.sk:		2 036 716	701 316
<i>Māju kopību uzkrāto naudas līdzekļu palielinājums/ (samazinājums)</i>		3 546 334	(873 513)
<i>Parādu piegādātājiem un pārējiem kreditoriem palielinājums/ (samazinājums)</i>		(1 509 618)	1 574 829
Bruto pamatdarbības naudas plūsma		6 633 627	9 961 551
Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas		(31 814)	(48 182)
Samaksātais uzņēmumu ienākuma nodoklis		(1 440 635)	(812 500)
Neto pamatdarbības naudas plūsma		5 161 178	9 100 869
II. Ieguldījumu darbības naudas plūsma			
Pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu iegāde	13; 14	(2 667 402)	(2 609 332)
Veiktie noguldījumi	20	(45 000 000)	(45 000 000)
Saņemtie noguldījumi	20	45 000 000	45 000 000
Saņemtie procenti	10	215 442	622 943
Neto ieguldījumu darbības naudas plūsma		(2 451 960)	(1 986 389)
III. Finansēšanas darbības naudas plūsma			
Maksājumi par nomas saistībām		(433 531)	(419 006)
Saņemtās subsīdijas		142 900	28 556
Saņemtie aizņēmumi		-	-
Izdevumi aizņēmumu atmaksāšanai	23	(43 852)	(49 804)
Izmaksātās dividendes	21	(5 762 538)	(3 250 000)
Neto finansēšanas darbības naudas plūsma		(6 097 021)	(3 690 254)
IV. Ārvalstu valūtu kursu svārstību rezultāts			
		(33)	(58)
V. Pārskata gada naudas plūsmas rezultāts			
		(3 387 836)	3 424 168
Naudas un tās ekvivalentu atlikums gada sākumā		52 935 593	49 511 425
Naudas un tās ekvivalentu atlikums gada beigās	20	49 547 757	52 935 593

Pielikumi no 16. līdz 57. lapai ir šo finanšu pārskatu neatņemama sastāvdaļa.

Māris Ozoliņš
Valdes priekšsēdētājs

Mārtiņš Pauris
Valdes loceklis

Gunta Jēkabsons
Valdes locekle

Anita Zeikmane
Finanšu pārvaldes Grāmatvedības
nodaļas vadītāja/galvenā grāmatvede

ŠIS DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

Finanšu pārskatu pielikumi

1. Vispārīgā informācija

SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" ir lielākais dzīvojamo māju apsaimniekotājs Baltijā.

Uzņēmums ir dibināts 2010. gadā. Tās 100 % kapitāla daļu turētājs ir Rīgas valstspilsētas pašvaldība, kapitāla daļu turētāja pārstāvis ir Rīgas pilsētas izpilddirektors. Mēs darbojamies brīvas konkurences apstākļos un strādājam ar peļņu. Uzņēmums nesaņem pašvaldības dotācijas.

Uzņēmuma gada pārskatu Rīgas valstspilsētas pašvaldība (juridiskā adrese: Rātslaukums 1, Rīga, LV-1539) iekļauj konsolidētajā gada pārskatā. Konsolidētais gada pārskats ir pieejams Rīgas valstspilsētas pašvaldības tīmekļvietnē.

Šos finanšu pārskatus publicēšanai ir apstiprinājusi uzņēmuma valde. Finanšu pārskatus apstiprina dalībnieku sapulce, kuru sasauc uzņēmuma valde pēc revidenta atzinuma un padomes ziņojuma saņemšanas. Dalībnieku sapulcei ir tiesības noraidīt valdes sagatavotos un iesniegtos finanšu pārskatus un pieprasīt jaunu finanšu pārskatu sagatavošanu.

2. Grāmatvedības uzskaites un novērtēšanas principi

Šie finanšu pārskati ir sagatavoti, pamatojoties uz zemāk minētajiem grāmatvedības uzskaites un novērtēšanas principiem. Šie principi ir attiecīgi pielietoti visiem salīdzinošiem rādītājiem, ja vien nav norādīts citādi.

Finanšu pārskats ir sagatavots, pamatojoties uz pieņēmumu, ka uzņēmums darbosies arī turpmāk.

SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" 2025. gadu noslēdza ar 3.1 milj. EUR peļņu. Stablu finanšu situāciju pārskata gadā nodrošināja pozitīvā bruto peļņa no saimnieciskās pamatdarbības un nemainīgā esošo klientu debitoru maksāšanas disciplīna.

2025. gada beigās īstermiņa aktīvu apjoms ir 101 milj. EUR un īstermiņa saistību apjoms ir 68 milj. EUR.

2.1. Grāmatvedības uzskaites un novērtēšanas principi

Šie finanšu pārskati ir sagatavoti saskaņā ar Eiropas Savienībā apstiprinātajiem Starptautiskajiem grāmatvedības standartiem (turpmāk – SFPS). Ņemot vērā Eiropas Savienības grāmatvedības standartu apstiprināšanas procedūru, finanšu pārskatu pielikumā ir sniegta informācija arī par tiem SFPS grāmatvedības standartiem un interpretācijām, kas pārskata perioda beigās vēl nav apstiprināti piemērošanai Eiropas Savienībā, bet kuru piemērošana nākotnē varētu ietekmēt uzņēmuma finanšu pārskatus.

Finanšu pārskati ir sagatavoti, izmantojot sākotnējo izmaksu uzskaites metodi. Finanšu pārskatos 2025. gadā ir veikta naudas plūsmu pārskata sastādīšanas metodes maiņa – naudas plūsmu pārskats ir sagatavots, izmantojot netiešo metodi. Vadības ieskatā netiešā naudas plūsmu metode sniedz labāku priekšstatu par uzņēmuma finanšu situāciju, jo tā parāda saikni starp uzņēmuma peļņu un uzņēmumu attiecināmo naudas plūsmu, koriģējot peļņu par ne-naudas posteņiem un apgrozāmo līdzekļu izmaiņām, kā arī neietverot uzņēmuma klientiem attiecināmās saņemto un veikto maksājumu par tranzīta pakalpojumiem naudas plūsmas, kam nav tiešas ietekmes uz uzņēmuma darbības rezultātiem. Salīdzinošās informācijas naudas plūsmu pārskats par 2024. gadu ir sagatavots pēc 2025. gadā piemērotās netiešās metodes un ir salīdzināms. Ņemot vērā piemērotās netiešās metodes atšķirīgos sagatavošanas principus, 2024. gada naudas plūsmu pārskata salīdzinājums ar iepriekš ziņoto 2024. gada naudas plūsmu pārskatu, kas tika sagatavots izmantojot tiešo metodi, netiek sniegts. Piemērotās metodes maiņas rezultātā 2024. gada pamatdarbības neto naudas plūsma palielinās par 1 437 506 EUR, savukārt ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma samazinās par 1 434 506 EUR, kas saistīts ar procentu ieņēmumu no māju kopību līdzekļu noguldījumiem neiekļaušanu naudas plūsmu

pārskatā, jo tās nav uzņēmumu attiecināmas naudas plūsmas. Finansēšanas darbības neto naudas plūsmā izmaiņu nav, salīdzinot ar 2024. gada finanšu pārskatiem.

Finanšu pārskatu sagatavošanā kā naudas vienība ir izmantots euro (EUR). Finanšu pārskati aptver laika periodu no 2025. gada 1. janvāra līdz 31. decembrim.

Finanšu pārskatu sagatavošanā saskaņā ar Starptautiskajiem grāmatvedības standartiem (SFPS) uzņēmuma vadība izmanto aplēses un pieņēmumus, kas ietekmē finanšu pārskatos atspoguļoto posteņu uzskaites vērtības, kā arī iespējamo saistību apmēru.

Nākotnes notikumi un apstākļi var ietekmēt pieņēmumus, uz kuriem balstītas šīs aplēses. Jebkādu aplēšu izmaiņu ietekme tiek atspoguļota finanšu pārskatos tajā periodā, kurā šādas izmaiņas ir identificētas. Lai gan aplēses ir sagatavotas, balstoties uz visaptverošu vadības rīcībā esošo informāciju par pašreizējiem notikumiem un apstākļiem, faktiskie rezultāti var atšķirties no šīm aplēsēm. Būtiskākie pieņēmumi un vadības spriedumi ir aprakstīti 3. pielikumā.

Sagatavojot šos finanšu pārskatus, uzņēmums nav piemērojis vairākus jaunus SFPS grāmatvedības standartus un interpretācijas, kas ir izdoti, bet stāsies spēkā 2026. gada 1. janvārī vai vēlāk, vai arī vēl nav apstiprināti piemērošanai Eiropas Savienībā, jo nav paredzama to būtiska ietekme uz uzņēmuma finanšu pārskatiem.

Jauni standarti un grozījumi, kas stājušies spēkā pārskata gadā

1) Grozījumi 21. Starptautiskajā grāmatvedības standartā “Valūtas kursu izmaiņu ietekme”

Grozījumi ir piemērojami pārskata periodiem, kas sākas 2025. gada 1. janvārī vai pēc šī datuma. Ir atļauta to priekšlaicīga piemērošana.

Grozījumi ievieš jaunas informācijas atklāšanas prasības gadījumiem, kad uzņēmums novērtēšanas datumā un konkrētam mērķim nevar apmainīt esošo valūtu pret citu valūtu. Šādās situācijās uzņēmumam ir jāaplēš tūlītējais valūtas maiņas kurss.

Aplēšot tūlītējo valūtas maiņas kursu, uzņēmumam jāatspoguļo kurss, ar kādu novērtēšanas datumā dominējošajos ekonomiskajos apstākļos starp tirgus dalībniekiem notiktu sakārtots maiņas darījums.

Uzņēmumā valūtas maiņas darījumi tiek veikti nebūtiskā apmērā un tikai ar viegli un plaši apmaināmām valūtām, līdz ar to šo grozījumu piemērošana nav ietekmējusi SIA “Rīgas namu pārvaldnieks” finanšu pārskatus.

Jauni standarti un grozījumi, kas ir izdoti, bet vēl nav stājušies spēkā

2) 18. SFPS “Finanšu pārskatu sniegšana un informācijas atklāšana”

18. SFPS ir jauns grāmatvedības standarts, kas aizstāj 1. Starptautisko grāmatvedības standartu “Finanšu pārskatu sniegšana” un nosaka jaunu finanšu pārskatu prezentācijas un informācijas atklāšanas kārtību. Standarts ir piemērojams pārskata periodiem, kas sākas 2027. gada 1. janvārī vai vēlāk, un nav piemērots priekšlaicīgi.

Standarta mērķis ir uzlabot finanšu pārskatu lietotājiem sniegtās informācijas skaidrību, salīdzināmību un lietderību, īpaši attiecībā uz uzņēmuma finanšu snieguma atspoguļošanu.

Standarts paredz:

- strukturētākas prasības peļņas vai zaudējumu aprēķina un citu ienākumu pārskata noformēšanai;
- noteiktu starpsumu (piemēram, darbības peļņas) obligātu vai konsekventu izmantošanu;
- paplašinātas informācijas atklāšanas prasības par vadības noteiktajiem darbības rādītājiem (*management performance measures*);
- skaidrākas prasības informācijas grupēšanai un sadalīšanai finanšu pārskatos.

Uzņēmuma vadība šobrīd izvērtē jaunā standarta iespējamo ietekmi uz finanšu pārskatiem. Paredzams, ka standarta ieviešana galvenokārt ietekmēs finanšu pārskatu struktūru, sniegto informāciju un prezentāciju, bet tai nebūs būtiskas ietekmes uz uzņēmuma finanšu stāvokli vai finanšu rezultātiem.

3) Grozījumi SFPS 9 “Finanšu instrumenti” un SFPS 7 “Finanšu instrumenti: informācijas atklāšana”

Grozījumi ir piemērojami pārskata periodiem, kas sākas 2026. gada 1. janvārī vai vēlāk, un nav piemēroti priekšlaicīgi.

Grozījumi SFPS 9 precizē SPPI kritērija (pamatsummas un procentu maksājumu) piemērošanu finanšu aktīviem ar līguma nosacījumiem, kas saistīti ar ārējiem indeksiem vai regulētiem mainīgiem lielumiem, tādējādi ietekmējot finanšu aktīvu klasifikāciju un novērtēšanu. Savukārt grozījumi SFPS 7 paplašina informācijas atklāšanas prasības par šādu finanšu instrumentu līguma nosacījumiem un vadības izmantotajiem spriedumiem.

Papildinājumi attiecas arī uz līgumiem, kuru naudas plūsmas ir atkarīgas no dabas apstākļiem un elektroenerģijas ražošanas apjoma, precizējot to klasifikācijas, novērtēšanas un informācijas atklāšanas prasības.

Uzņēmuma vadība ir izvērtējusi grozījumus SFPS 9 un SFPS 7. Ņemot vērā SIA “Rīgas namu pārvaldnieks” finanšu instrumentu raksturu — finanšu aktīvi un finanšu saistības tiek uzskaitītas amortizētajā iegādes vērtībā — vadība uzskata, ka grozījumu ieviešana neietekmēs finanšu instrumentu klasifikāciju vai novērtēšanu, taču var prasīt nelielus papildu informācijas atklājumus finanšu pārskatu pielikumā.

4) Ikgadējie uzlabojumi SFPS grāmatvedības standartos – 11. izdevums

Ikgadējie uzlabojumi ietver tehniskus precizējumus un skaidrojumus vairākos SFPS grāmatvedības standartos, kuru mērķis ir uzlabot to konsekventu piemērošanu un novērst interpretācijas neskaidrības.

Ņemot vērā to, ka šie uzlabojumi neievieš jaunus uzskaites principus, paredzams, ka tiem nebūs būtiskas ietekmes uz uzņēmuma finanšu pārskatiem.

2.2. Ārvalstu valūtas pārvērtēšana Uzskaites un pārskatu valūta

Uzņēmuma finanšu pārskatu posteņi tiek uzskaitīti tās primārās ekonomiskās vides valūtā, kurā tas veic savu darbību (uzskaites valūta), kas ir euro (EUR). Finanšu pārskati ir sagatavoti un uzrādīti uzņēmuma pārskatu valūtā — euro (EUR), kas vienlaikus ir arī Latvijas Republikas oficiālā valūta.

Darījumi un atlikumi ārvalstu valūtās

Darījumi ārvalstu valūtās tiek pārrēķināti euro pēc darījuma dienā spēkā esošā Eiropas Centrālās bankas publicētā euro atsaucēs kursa. Monetārie aktīvi un saistības ārvalstu valūtās pārskata gada pēdējā dienā tiek pārrēķināti euro, izmantojot Eiropas Centrālās bankas publicēto euro atsaucēs kursu, kas ir spēkā pārskata perioda pēdējā dienā.

Valūtas kursu starpības, kas rodas ārvalstu valūtās veikto darījumu norēķinu rezultātā, tiek atzītas peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

2.3. Nemateriālie ieguldījumi

Nemateriālie ieguldījumi galvenokārt sastāv no programmatūras licencēm. Sākotnēji tie tiek atzīti iegādes izmaksās. Nemateriālajiem ieguldījumiem ir noteikts un ierobežots lietderīgās izmantošanas laiks.

Pēc sākotnējās atzīšanas nemateriālie ieguldījumi tiek uzrādīti iegādes vērtībā, atskaitot uzkrāto amortizāciju un uzkrātos zaudējumus no vērtības samazināšanās.

Turpmākie izdevumi tiek kapitalizēti, palielinot esošā nemateriālā ieguldījuma uzskaites vērtību vai atzīti kā atsevišķs nemateriālais ieguldījums tikai gadījumos, ja ir sagaidāmi ar tiem saistīti nākotnes ekonomiskie labumi un šo izdevumu apmēru iespējams ticami noteikt. Pārējie ar nemateriālajiem ieguldījumiem saistītie izdevumi tiek atzīti peļņas vai zaudējumu aprēķinā to rašanās periodā.

Nemateriālajiem ieguldījumiem amortizācija tiek aprēķināta pēc lineārās metodes, lai to iegādes vērtību norakstītu lietderīgās izmantošanas laikā, un tiek iekļauta attiecīgā perioda peļņas vai zaudējumu aprēķinā. Parasti nemateriālo ieguldījumu lietderīgās izmantošanas laiks ir no 3 līdz 5 gadiem.

Ja notikumi vai apstākļu izmaiņas liecina, ka nemateriālā ieguldījuma bilances vērtība varētu nebūt atgūstama, tiek veikts vērtības samazināšanās izvērtēšana. Zaudējumi no vērtības samazināšanās tiek atzīti gadījumos, kad nemateriālā ieguldījuma bilances vērtība pārsniedz tā atgūstamo summu.

2.4. Pamatlīdzekļi

Pamatlīdzekļi tiek uzrādīti iegādes izmaksās, atskaitot uzkrāto nolietojumu un uzkrātos zaudējumus no vērtības samazināšanās. Iegādes izmaksās tiek iekļautas izmaksas, kas ir tieši attiecināmas uz pamatlīdzekļa iegādi un sagatavošanu lietošanai paredzētajam mērķim.

Uzņēmuma pašu izveidoto pamatlīdzekļu iegādes izmaksas ietver materiālu izmaksas un citas tieši attiecināmas izmaksas, kas saistītas ar pamatlīdzekļa nodošanu darba stāvoklī, kā arī paredzamās pamatlīdzekļa nojaukšanas un aizvākšanas un attiecīgās vietas atjaunošanas izmaksas. Datorprogrammatūra, kas ir cieši saistīta ar iekārtas funkcionalitāti un nav atdalāma no tās, tiek uzskaitīta kā attiecīgā pamatlīdzekļa sastāvdaļa.

Ja pamatlīdzekļa sastāvdaļām ir atšķirīgi lietderīgās kalpošanas laiki, tās tiek uzskaitītas atsevišķi. Pamatlīdzekļu lietderīgās kalpošanas laiki un atlikušās vērtības tiek pārskatīti katra pārskata perioda beigās.

Turpmākās izmaksas tiek kapitalizētas tikai tad, ja ir sagaidāmi ar tām saistītie nākotnes ekonomiskie labumi un izmaksas var ticami noteikt. Pārējās uzturēšanas un remonta izmaksas tiek atzītas par peļņas vai zaudējumu aprēķinā to rašanās periodā.

Peļņa vai zaudējumi no pamatlīdzekļu izslēgšanas tiek atzīti par peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

Ja pamatlīdzekļa bilances vērtība pārsniedz tā atgūstamo vērtību, tiek atzīti zaudējumi no vērtības samazināšanās. (skat. 3. punktu).

Nolietojums

Pamatlīdzekļu nolietojums tiek aprēķināts pēc lineārās metodes to lietderīgās kalpošanas laikā un atzīts par peļņas vai zaudējumu aprēķinā. Ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos tiek

nolietoti īsākajā no nomas termiņa vai līdzīga pamatlīdzekļa lietderīgās kalpošanas laika. Zemei nolietojums netiek aprēķināts.

Uzņēmuma pamatlīdzekļiem pārskata perioda nolietojuma summa aprēķināta no katra pamatlīdzekļa atlikušās vērtības, piemērojot attiecīgajai pamatlīdzekļu kategorijai noteikto nolietojuma likmi:

Pamatlīdzekļi	Nolietojuma likme
Ēkas un būves	5 %
Tehnoloģiskās, apkures, metināšanas u.tml. iekārtas	20 %
Ceļu, kanalizācijas tīrāmās u.tml. iekārtas	33.33 %
Transportlīdzekļi	20 %
Datortehnika, datu uzkrāšanas iekārtas, biroja tehnika u.tml.	33.33 % - 20 %
Biroja mēbeles	20 %
Elektriskie instrumenti	50 %
Pārējie pamatlīdzekļi	33.33 % - 20 %

2.5 Mantisko un nemateriālo aktīvu vērtības samazinājums

Visiem uzņēmuma mantiskajiem un nemateriālajiem aktīviem ir noteikts lietderīgās izmantošanas periods (izņemot zemi). Aktīvu, kas tiek pakļauti amortizācijai vai nolietojumam, vērtība tiek pārskatīta ikreiz, kad notikumi un apstākļi liecina par iespējamu to bilances vērtības neatgūstamību.

Zaudējumi no vērtības samazināšanās tiek atzīti vērtībā, kas ir starpība starp aktīva bilances vērtību un tā atgūstamo vērtību. Atgūstamā vērtība ir augstākā no attiecīgā aktīva patiesās vērtības, atskaitot pārdošanas izmaksas, un tā lietošanas vērtības. Lai noteiktu vērtības samazinājumu, aktīvi tiek sagrupēti, balstoties uz zemāko līmeni, kuram var identificēt naudas plūsmu (naudu ienesošās vienības). Zaudējumi no vērtības samazināšanās tiek atzīti par peļņas vai zaudējumu pārskatā.

Zaudējumi no aktīvu vērtības samazināšanās, kas atzīti iepriekšējos periodos, tiek pārskatīti katrā bilances datumā, lai noteiktu, vai nepastāv pierādījumi tam, ka zaudējumi ir samazinājušies vai vairs nepastāv. Zaudējumus no vērtības samazināšanās atceļ, ja ir veiktas izmaiņas aplēsēs, kas izmantotas atgūstamās summas noteikšanai.

2.6. Finanšu instrumenti

Uzņēmuma finanšu instrumenti sastāv no finanšu aktīviem (pircēju un pasūtītāju parādiem, radniecīgo sabiedrību parādiem, citiem debitoriem un naudas un naudas ekvivalentiem) un finanšu saistībām (aizņēmumiem, parādiem piegādātājiem un pārējiem kreditoriem). Finanšu aktīvi amortizētajā iegādes vērtībā sākotnēji tiek atzīti patiesajā vērtībā un turpmāk uzrādīti amortizētajā iegādes vērtībā, izmantojot efektīvo procentu likmju metodi, atskaitot uzkrājumus vērtības samazinājumam.

Finanšu instrumentu klasifikācija

Uzņēmuma finanšu instrumenti sastāv no finanšu aktīviem (finanšu aktīvi amortizētajā iegādes vērtībā) un finanšu saistībām (finanšu saistības amortizētajā iegādes vērtībā).

Parāda instrumentu klasifikācija ir atkarīga no uzņēmuma finanšu aktīvu vadības ieviestā biznesa modeļa, kā arī no tā, vai līgumiskās naudas plūsmas sastāv tikai no pamatsummas un procentu maksājumiem (turpmāk – TPPM). Ja parāda instrumenti tiek turēti, lai iekasētu naudas plūsmas, to var uzskaitīt amortizētajā iegādes vērtībā, ja tas atbilst TPPM prasībām. Finanšu aktīvi, kuru naudas plūsmas neatbilst TPPM prasībām, jāvērtē patiesā vērtība caur peļņas vai zaudējumu aprēķinu (piemēram, atvasinātie finanšu instrumenti). Ieguldītie atvasinātie instrumenti netiek atdalīti no finanšu aktīviem, bet tos iekļaujot finanšu aktīvu sastāvā, tiek izvērtētas TPPM prasības.

Atzišana un atzišanas pārtraukšana

Finanšu instrumentus (aktīvus un saistības) atzīst brīdī, kad uzņēmums ir kļuvis par līgumslēdzēju pusi atbilstoši instrumenta līguma noteikumiem. "Līgumam" nav jābūt noformētam rakstiski, taču tam jāietver vienošanās, kurai ir "skaidra ekonomiska ietekme" un no kuras pusēm nav iespējams izvairīties.

Uzņēmums pārtrauc finanšu aktīvu un saistību uzskaiti, izslēdzot no bilances, ja finanšu aktīvi un saistības atbilst šādiem kritērijiem:

- uzņēmums darbojas kā starpnieks;
- uzņēmumam nav nekādu risku, labumu vai citu tiesību un saistību attiecībā uz

šādiem aktīviem. Tam ir juridiski nostiprināta atbildība un saistības pret trešajām pusēm saistībā ar maksājumiem, kurus tā saņem un pārskaita tālāk trešo pušu vārdā;

- uzņēmums saglabā līgumiskās tiesības saņemt finanšu aktīva izrietošās naudas plūsmas, vienlaikus uzņemoties līgumiskas saistības tās izmaksāt vienam vai vairākiem saņēmējiem, ja ir izpildīti šādi nosacījumi:
 - no sākotnējā aktīva tiek iekasētas ekvivalentas summas;
 - pārveduma līguma noteikumi aizliedz uzņēmumam pārdot vai ieķīlāt sākotnējo aktīvu, izņemot gadījumus, kad tas tiek izmantots kā nodrošinājums saistībām izmaksāt attiecīgās naudas plūsmas galīgajiem saņēmējiem;
 - uzņēmumam ir pienākums bez būtiskas kavēšanās nodot iekasētās naudas plūsmas galīgajiem saņēmējiem un nodrošināt šo summu savlaicīgu pārskaitīšanu.

Ja kāds no iepriekš minētajiem kritērijiem netiek izpildīts, finanšu aktīva un saistību atzišana netiek pārtraukta, tos turpina uzskaitīt bilancē.

Novērtēšana

Sākotnējā atzišanas brīdī finanšu instrumentus vērtē to patiesajā vērtībā. Finanšu aktīviem un finanšu saistībām amortizētajā iegādes vērtībā sākotnējās atzišanas brīdī patieso vērtību koriģē par darījuma izmaksām, kas ir tieši attiecināmas uz šo finanšu instrumentu.

Finanšu aktīvi amortizētajā iegādes vērtībā

Finanšu aktīvi amortizētajā iegādes vērtībā ir parāda instrumenti ar fiksētu vai nosakāmu maksājumu grafiku, kuri netiek turēti tirdzniecībai un kuru nākotnes naudas plūsmas sastāv tikai no pamatsummas un procentu maksājumiem. Finanšu aktīvi amortizētajā iegādes vērtībā ietver Pircēju un pasūtītāju parādus, Citus debitorus, Terminoguldījumus kā arī Radniecīgo sabiedrību parādus un Naudu un naudas ekvivalentus. Finanšu aktīvi amortizētajā iegādes vērtībā tiek klasificēti kā

īstermiņa aktīvi, ja maksājuma termiņš ir viens gads vai mazāk. Ja maksājuma termiņš ir garāks par vienu gadu, tad tie tiek uzrādīti kā ilgtermiņa aktīvi. Īstermiņa debitoru parādi netiek diskontēti.

Finanšu aktīvi amortizētajā iegādes vērtībā sākotnēji tiek atzīti patiesajā vērtībā un turpmāk uzrādīti amortizētajā iegādes vērtībā, izmantojot efektīvo procentu likmju metodi, atskaitot uzkrājumus vērtības samazinājumam.

Nauda un naudas ekvivalenti

Nauda un naudas ekvivalenti sastāv no kredītiestāžu norēķinu kontu, kredītiestāžu depozīta kontu un Valsts Kases termiņnoguldījuma kontu atlikumiem.

Uzņēmuma veiktu pārskaitījumu kredītiestādē darba dienas beigās vai pirms brīvdienām, par ko nav saņemts apliecinājums, ka pārskaitījums saņemts šajā dienā, uzrāda kā naudu ceļā.

Vērtības samazinājums finanšu aktīviem amortizētajā iegādes vērtībā

Vērtības samazinājums tiek atzīts atbilstoši sagaidāmo kredītzaudējumu (turpmāk – SKZ, *expected credit loss*) modelim. Modelim ir trīs pakāpju pieeja, kas balstās uz izmaiņām finanšu aktīva kredītkvalitatē, salīdzinot ar sākotnējo atzīšanu. Uzņēmums finanšu aktīva sākotnējās atzīšanas brīdī atzīst tūlītējos zaudējumus, kas ir vienādi ar 12 mēnešu SKZ, arī tad, ja finanšu aktīvi ir bez vērtības samazināšanās pazīmēm (pircēju un pasūtītāju parādiem atzīst to mūža SKZ). Notiekot būtiskam kredītriska pieaugumam, vērtības samazinājumu mēra, izmantojot aktīva mūža SKZ, nevis 12 mēnešu SKZ. Modelis iekļauj operacionālus atvieglojumus pircēju un pasūtītāju parādiem.

Uzņēmums ir piemērojis SFPS Nr. 9 pieļautos operacionālos atvieglojumus attiecībā uz pircēju un pasūtītāju parādu (tajā skaitā saistīto pušu parādu) vērtēšanu – pircēju un pasūtītāju parādus grupē pēc to kredītkvalitātes un kavējuma dienām, piemērojot sagaidāmo kredītzaudējumu procentu katrai attiecīgajai grupai. SKZ likmes ir aplēstas, ņemot vērā pēdējo viena gada maksājumu vēsturi, koriģējot šo rādītāju ar mērķi ņemt vērā informāciju par

tagadni un nākotnes prognozēm, ja tām ir būtiska ietekme.

Uzkrājums vērtības samazinājumam tiek iekļauts atsevišķā uzkrājumu kontā un zaudējumi tiek atzīti peļņas vai zaudējumu pārskatā. Ja nākamajā periodā pēc vērtības samazināšanās atzīšanas zaudējumu summa samazinās un šis samazinājums var būt objektīvi saistīts ar notikumu pēc vērtības samazināšanās atzīšanas (piemēram, uzlabojas debitora kredītreitings), tad iepriekš atzīto zaudējumu no vērtības samazināšanās apvērse tiek atzīta peļņas vai zaudējumu pārskatā.

Finanšu saistības amortizētajā iegādes vērtībā

Finanšu saistības amortizētajā iegādes vērtībā tiek uzrādītas “Aizņēmumi no kredītiestādēm”, “Citi aizņēmumi”, “Parādi piegādātājiem un darbuuzņēmējiem”, “Citi kreditori”, kā arī “Parādi radniecīgajām sabiedrībām” sastāvā.

Finanšu saistības amortizētajā iegādes vērtībā sākotnēji atzīst to patiesajā vērtībā. Turpmākajos periodos finanšu saistības amortizētajā iegādes vērtībā tiek atspoguļotas amortizētajā iegādes vērtībā, pielietojot efektīvo procentu likmi. Finanšu saistības amortizētajā iegādes vērtībā tiek klasificētas kā īstermiņa saistības, ja maksājums termiņš ir viens gads vai mazāk. Ja maksājuma termiņš ir garāks par vienu gadu, tad tās tiek uzrādītas kā ilgtermiņa saistības.

Sākotnēji aizņēmumi tiek atzīti patiesajā vērtībā, atskaitot ar aizņēmumu saņemšanu saistītās izmaksas. Turpmākajos periodos aizņēmumi tiek uzrādīti amortizētajā iegādes vērtībā, pielietojot efektīvo procentu likmi.

Starpība starp saņemto naudas līdzekļu apjomu, atskaitot ar aizņēmumu saņemšanu saistītās izmaksas, un aizņēmuma dzēšanas vērtību, tiek pakāpeniski ietverta peļņas vai zaudējumu pārskatā, izmantojot aizņēmuma efektīvo procentu likmi. Šī starpība tiek atzīta finanšu izmaksu sastāvā.

Aizņēmumi tiek klasificēti kā īstermiņa saistības, izņemot gadījumus, kad uzņēmumam ir neatsaucamas tiesības atlikt saistību

nokārtošanu uz vismaz 12 mēnešiem pēc bilances datuma.

Finanšu saistību atzīšana tiek pārtraukta, kad saistības pamatā esošs pienākums tiek atsaukts, atcelts vai arī tam beidzas termiņš.

Finanšu aktīvu un saistību savstarpējais ieskaits

Finanšu aktīvi un saistības tiek savstarpēji ieskaitīti un uzrādīti bilancē neto vērtībās, ja pastāv juridiskas tiesības šādu ieskaitu veikt, kā arī plānots veikt norēķinu pēc neto vērtībām vai arī nodot aktīvu un norēķināties par saistību vienlaicīgi.

2.7. Krājumi

Krājumi tiek uzskaitīti zemākajā no pašizmaksas vai neto pārdošanas vērtības. Neto pārdošanas vērtību veido normālas uzņēmuma darbības gaitā noteiktā krājumu pārdošanas cena, atskaitot krājumu pabeigšanas un pārdošanas izmaksas. Iegādes vērtība tiek noteikta, izmantojot vidējo svērto krājumu novērtēšanas metodi kurināmajam un degvielai un FIFO (pirmais iekšā, pirmais ārā) metodi pārējām krājumu sastāvdaļām. Inventāra iegādes/izveidošanas vērtība, kas ir mazāka par 1000 EUR, ir iekļauta peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

Nepieciešamības gadījumā novecojušo, lēna apgrozījuma vai bojāto krājumu vērtības samazinājumam tiek izveidoti uzkrājumi vērtības samazinājumam. Uzkrājumu summa tiek iekļauta peļņas vai zaudējumu pārskatā.

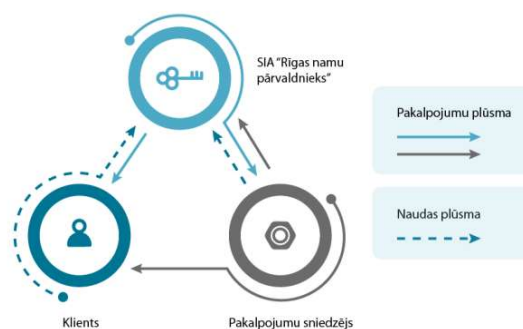
2.8. Pircēju un pasūtītāju parādi un citi debitori

Pircēju un pasūtītāju parādi bilancē tiek uzskaitīti un atspoguļoti to sākotnējā rēķinu summā, atskaitot nedrošajiem parādiem izveidotos sagaidāmos kredītzaudējumus (skatīt 2.6. pielikumu). Parādi tiek norakstīti brīdī, kad to atgūšana tiek atzīta par neiespējamu.

Uzņēmuma galvenā darbības joma ir dzīvojamo māju pārvaldīšana un apsaimniekošana, kurā koncentrēti nozīmīgākie uzņēmuma resursi. Pamatojoties uz noslēgtajiem līgumiem ar Rīgas valstspilsētas pašvaldību un SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" klientiem, uzņēmums nodrošina Rīgas valstspilsētas pašvaldībai, kā arī citām

juridiskām un fiziskām personām piederošu vai valdījumā esošu dzīvojamo māju, ar tām saistīto palīgēku, funkcionāli nepieciešamo (piesaistīto) zemes gabalu un citu nekustamo īpašumu pārvaldīšanu un apsaimniekošanu.

Saskaņā ar kopīpašuma pārvaldīšanas līgumiem uzņēmums darbojas arī kā pakalpojumu lietotāju (dzīvokļu īpašnieku) pilnvarots pārstāvis – aģents, iekasējot finanšu līdzekļus un pārskaitot tos pakalpojumu sniedzējiem, piemēram, siltumenerģijas, ūdensapgādes un kanalizācijas, sadzīves atkritumu apsaimniekošanas, elektroenerģijas un būvniecības pakalpojumu komersantiem (skatīt arī 3.2. pielikumu).



SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" darbības principiālā shēma

Citu debitoru sastāvā tiek uzskaitīti uzņēmuma finansētie remonta darbi saskaņā ar noslēgtajām vienošanām par dzīvojamās mājas remonta izdevumu atmaksu.

Ilgttermiņa citu debitoru sastāvā ietvertas tās prasību summas, kuru samaksas termiņš iestājas vēlāk nekā 12 mēnešus pēc attiecīgā pārskata gada beigām.

2.9. Nākamo periodu izdevumi

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

2.10. Pārējās rezerves

Uzņēmuma rezervēs iekļauta reorganizēto kapitālsabiedrību pašu kapitāla kopējās vērtības un uzņēmuma dibināšanas brīdī noteiktā pamatkapitāla vērtības starpība.

2.11. Uzkrātās neizmantoto atvaļinājumu izmaksas

Uzkrātās neizmantoto atvaļinājumu izmaksas tiek aprēķinātas, reizinot neizmantoto atvaļinājuma dienu skaitu uz pārskata gada beigām ar dienas vidējo darba samaksu pārskata gada pēdējos sešos mēnešos.

2.12. Uzkrājumi

Uzkrājumus veido tikai tad, ja uzņēmumam saistībā ar konkrētu pagātnes notikumu ir pašreizējs pienākums nākamajos pārskata gados izdarīt par labu citai personai zināmas darbības, kuru pamats ir tiesību akts, līgums vai prakses radīts pienākums, un sagaidāms, ka minētā pienākuma izpildei būs nepieciešama saimnieciskos labumus ietverošu resursu aizplūde, un uzņēmums spēj ticami novērtēt (aplēst) pienākuma izpildei nepieciešamo summu.

Uzkrājumu atzīst, ja pastāv liela ticamība, ka notiks saimnieciskos labumus ietverošu resursu aizplūde (aizplūde tiek uzskatīta par ticamu, ja pastāv lielāka ticamība, ka šie labumi aizplūdis, nekā, ka tas nenotiks (vairāk, kā 50 procentu iespējamība). Situācijās, kurās ir vairāki līdzīgi pienākumi, ticamība ir jāizvērtē, ņemot vērā visu līdzīgo pienākumu kopumu.) Uzkrājumi ir paredzēti, lai segtu saistības, kas attiecas uz pārskata gada vai iepriekšējo gadu darījumiem un pārskata sagatavošanas laikā ir paredzamas vai zināmas, bet kuru vērtība vai konkrētu saistību rašanās vai segšanas datums nav precīzi zināms.

Uzkrājumus atzīst vērtībā, kas atbilst izdevumu iespējami precīzākajam novērtējumam bilances datumā:

- I** nosaka iespējami precīzāko novērtējumu, tas ir, summu, kādu uzņēmuma pamatoti maksātu, lai izpildītu pašreizēju pienākumu bilances datumā vai arī nodotu tā izpildi trešajai personai bilances datumā;
- I** veic uzkrājumu vērtības novērtējumu, izmantojot pieejamo informāciju, pierādījumus un pieredzi. Ja nav iespējams veikt ticamu uzkrājumu novērtējumu, uzkrājumus neatzīst, bet zembilancē norāda informāciju par iespējamām saistībām;

- I** aprēķinot uzkrājumu iespējami precīzāko novērtējumu, ņem vērā riskus un nenoteiktības, kas ietekmēs uzkrājumu segšanai nepieciešamo resursu vērtību.

Ja ir paredzēts, ka uzkrājumos ietvertu saistību nokārtošanai nepieciešamos izdevumus pilnībā vai daļēji atlīdzinās trešā persona, izdevumu atlīdzināšanu atzīst tikai tad, kad izdevumi ir faktiski atlīdzināti. Izdevumu atlīdzināšanai atzītā summa nedrīkst pārsniegt uzkrājumu summu.

Ar uzkrājumiem saistītos izdevumus un ieņēmumus no izdevumu atlīdzināšanas norāda atsevišķi, norādot izdevumus un gūtos ieņēmumus no šo izdevumu atlīdzināšanas.

Uzkrājumu vērtību korigē vienīgi par tiem izdevumiem, kuriem uzkrājumi bija sākotnēji atzīti.

Uzņēmums uzkrājumus veido paredzamām saistībām par tiesvedībām, kurās tas ir iesaistīts kā atbildētājs, tajā skaitā uzkrājumi darba strīdiem, zemes nomas jautājumos un pārējām tiesvedībām.

2.13. Nākamo periodu ieņēmumi

Uzņēmuma nākamo periodu ieņēmumus veido saņemtie remonta darbu līdzfinansējumi un līgumu saistības.

Atbilstoši SFPS Nr. 15 uzņēmums postenī Līgumu saistības atzīst brīdī, kad tai rodas pienākums pret klientu sniegt pakalpojumu nākamajos periodos neatkarīgi no maksājuma saņemšanas brīža. Par pienākuma iestāšanās brīdi tiek uzskatīta rēķina izrakstīšana par pakalpojumu sniegšanu, kas nav attiecināmi uz uzņēmuma izmaksām pārskata gadā.

Līdz 2024. gada 31. decembrim SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" katra pārskata gada beigās, pamatojoties uz Ministru kabineta 2017. gada 11. jūlija noteikumiem Nr. 408 "Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas aprēķināšanas noteikumi" (turpmāk – Noteikumi), sastādīja dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmi kalendārajam gadam. Tāme ietvēra nākamajā gadā plānoto remonta darbu izmaksu aprēķinu, kā arī dzīvokļu, mākslinieku darbnīcu un neapdzīvojamo telpu īpašniekiem aprēķināto

maksu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu.

2025. gada 1. maijā stājās spēkā Valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizācijas pabeigšanas likums, kas būtiski ietekmē uzņēmuma darbības modeli no 2026. gada 1. janvāra:

- I ir izbeidzies pašvaldības pilnvarojums pārvaldīt dzīvojamās mājas, kurās dzīvokļu īpašnieki nav pārņēmuši pārvaldīšanas tiesības;
- I turpmāk dzīvojamās mājas tiks pārvaldītas, pamatojoties uz ar dzīvokļu īpašnieku kopībām noslēgtiem pārvaldīšanas līgumiem uz 12 mēnešu termiņu ar iespēju tos pagarināt. Jaunais pārvaldīšanas līgums paredz klientu tiesības izbeigt līgumu, ievērojot viena mēneša uzteikuma termiņu.

Līdz ar to turpmāk, atšķirībā no Noteikumos paredzētās kārtības, neveidosies uzkrātais pārvaldīšanas maksājumu atlikums kalendārā gada beigās. Jaunais pārvaldīšanas līgums paredz, ka ikmēneša pārvaldīšanas maksā tiek iekļauti pakalpojumi ar paredzamu apjomu un izmaksām, tādējādi nodrošinot līdzsvarotus ikmēneša maksājumus. Savukārt par pakalpojumiem, kuru sniegšana ir neregulāra vai grūti prognozējama, norēķini tiks veikti pēc to faktiskas saņemšanas.

Sākot ar 2025. gada 31. decembri uzņēmums sastāda:

- I Pārvaldīšanas darbu plānu kalendārajam gadam, kas ietver dzīvokļu, mākslinieku darbnīcu un neapdzīvojamo telpu īpašniekiem aprēķināto maksu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu;
- I Remonta darbu plānu, kas ietver nākamajā gadā plānoto remonta darbu izmaksu aprēķinu.

Obligāti sniedzamo pārvaldīšanas pakalpojumu izmaksās ietver tiešās izmaksas, netiešās izmaksas. Pārvaldīšanas darbu plānā iekļauto izdevumu aprēķināšanas kārtība ir noteikta uzņēmuma iekšējos normatīvajos aktos.

Obligātos izdevumus par dzīvojamās mājas remontu, kā arī maksājumus par turpmākajos

periodos obligāto pārvaldīšanas darbību ietvaros veicamajiem remonta darbiem remonta darbu plānā iekļauj, ja vizuālajā pārbaudē vai tehniskajā apsekošanā ir konstatēti dzīvojamās mājas bojājumi.

Obligātos izdevumus par dzīvojamās mājas atjaunošanu vai pārbūvi, kā arī maksājumus par turpmākajos periodos obligāto pārvaldīšanas darbību ietvaros veicamo atjaunošanu vai pārbūvi remonta darbu plānā iekļauj, ja tehniskās apsekošanas atzinumā secināts, ka dzīvojamās mājas turpmākās ekspluatācijas priekšnoteikums ir tās atjaunošana vai pārbūve.

Par līgumu saistībām tiek klasificēti maksājumi uzkrājumu fondā par turpmākajos periodos veicamajiem remonta, atjaunošanas vai pārbūves darbiem.

Īstermiņa daļā tiek uzrādītas 2026. gada līgumu saistības par plānotiem darbiem (pienākumu izpildi pret klientiem) atbilstoši remonta darbu plānam. Remonta darbu plāns tiek sastādīts pilnam gadam, tiek noslēgti iepirkuma un izpildes līgumi, lai veiktu šos plānotos darbus. Tomēr uzņēmuma klienti gada laikā var atteikties no darbu izpildes, mainīt izpildes secību vai prioritātes. Tāpat plānotie darbi var netikt izpildīti paredzētajā termiņā dažādu operacionālu izaicinājumu dēļ (nav piekļuves darba vietai, avārijas, bojājumi, vai atklājas defekti, kuri nebija nosakāmi veiktajās vizuālās apsekošanas reizēs), kā rezultātā darbu izpilde var tikt pārcelta uz nākamajiem periodiem. Uzņēmums atzīst ieņēmumus atbilstoši faktiskajai izpildei (skatīt 2.14 pielikumu).

Līgumu saistības, ar kurām saistītos pienākumus pret klientiem nav plānots veikt 2026. gadā, tiek uzrādītas kā ilgtermiņa daļa.

2.14. Ieņēmumu atzišana

Ieņēmumi ir atlīdzība, kuru saņem pamatdarbības veikšanas rezultātā. Ieņēmumus mēra līgumā noteiktās darījuma cenas apmērā. Darījuma cena ir summa, kuru uzņēmums sagaida saņemt pēc kontroles nodošanas par precēm vai pakalpojumiem, izņemot trešo pušu vārdā iekasētās summas. Darījuma cena tiek samazināta par piešķirtajām atlaidēm vai cita veida labumiem, kuri tiek piešķirti pircējam. Specifiski kritēriji uzņēmuma ieņēmumu

atzīšanai katram no ieņēmumu veidiem minēti zemāk.

Uzņēmumam nav tādu līgumu ar klientu, kuru ietvaros būtu paredzēts norēķinu periods vairāk kā viens gads, līdz ar to uzņēmums neveic korekcijas, lai atspoguļotu naudas vērtības izmaiņas laika gaitā. Turklāt, norēķinos nav paredzēta mainīgā atlīdzība.

Ieņēmumi no preču pārdošanas tiek atzīti kontroles nodošanas brīdī, t.i., brīdī, kad uzņēmums attiecīgo precī ir piegādājis klientam un tas ir precī akceptējis, kā arī ir ticams, ka debitora parāds ir atgūstams.

Ieņēmumi no pakalpojumu sniegšanas tiek atzīti tajā finanšu periodā, kad pakalpojumi tika sniegti, ņemot vērā kopējo sniegtā pakalpojuma attiecību pret kopējo līgumā noteikto pakalpojumu, ja piemērojams.

Uzņēmuma pamatdarbības joma ir pārvaldīšanas pakalpojumu sniegšana saskaņā ar obligāti veicamo dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu ieņēmumu un izdevumu plānu.

Uzņēmums sniedz arī citus maksas pakalpojumus, kas nav ietverti pārvaldīšanas pakalpojuma maksā un tiek veikti pēc dzīvojamo māju īpašnieku atsevišķa pieprasījuma, piemēram:

- aukstā ūdensvada atslēgšana (izlaišana) un pieslēgšana (uzpildīšana) dzīvoklī;
- ikmēneša rēķina piegāde pa pastu juridiskām personām uz juridiskas personas izvēlētu adresi (iekļauti pasta pakalpojumu sniedzēja pakalpojumi);
- atsevišķu, individuāli dalītu rēķinu sagatavošana dzīvoklim, kuram ir vairāki īpašnieki;
- komunālo pakalpojumu un nama pārvaldīšanas rēķina izrakstīšana īpašuma īrniekam vai nomniekam;
- automašīnas caurlaides izsniegšana fiziskai vai juridiskai personai par vienu transportlīdzekli.

Uzņēmuma sniedz šādus pakalpojumus (tiek atzīti saskaņā ar SFPS Nr. 15):

1) Pārvaldīšanas pakalpojumi

Ieņēmumi no pārvaldīšanas pakalpojumiem tiek atzīti pārskata periodā, kurā sniegti pakalpojumi. Iepriekš uzskaitītie pakalpojumu veidi nav savstarpēji nodalāmi un tiek uzskatīti par vienu izpildes pienākumu. Rēķini par šiem pakalpojumiem tiek izrakstīti un uzskaitīti katru mēnesi saskaņā ar iepriekš apstiprinātu plānu. Ieņēmumi no līgumiem ar klientiem tiek atzīti, kad šie pakalpojumi tiek nodoti klientam par summu, kas atspoguļo atlīdzību, uz kādu uzņēmumam ir tiesības apmaiņā pret šiem pakalpojumiem. Ieņēmumi no pārvaldīšanas pakalpojumu sniegšanas tiek atzīti laika gaitā, jo uzņēmuma klienti vienlaikus saņem un patērē uzņēmuma sniegtos pakalpojumus. Ieņēmumi tiek atzīti pēc izmaksu metodes.

2) Ieņēmumi no remontdarbiem

Ieņēmumi no remonta darbiem, tajā skaitā avārijas darbiem, atjaunošanas vai pārbūves darbiem tiek atzīti pārskata periodā, kurā sniegti šie pakalpojumi. Remonta darbi tiek finansēti no uzkrājumiem nākamo periodu remonta darbiem vai arī maksa tiek piestādīta klientiem rēķinos papildu pārvaldīšanas pakalpojumiem. Ieņēmumi no remontdarbu sniegšanas tiek atzīti laika gaitā. Ieņēmumi tiek atzīti pēc izmaksu metodes.

3) Darijumi, kuros uzņēmums sevi uzskata par aģentu, un sniegtie aģenta pakalpojumi

Vadība ir izvērtējusi, ka uzņēmumam nav ietekmes un kontroles pār citu pakalpojumu sniedzēju sniegtajiem komunālajiem pakalpojumiem, kas ietver apkuri, ūdensapgādi, elektroenerģijas nodrošināšanu, atkritumu izvešanu un zemes lietošanas maksas iekasēšanu no iedzīvotājiem, un tā darbojas kā aģents. It īpaši vadība ir izvērtējusi šādus rādītājus, nosakot, ka uzņēmums darbojas kā aģents:

- tam nav kontroles pār komunālo pakalpojumu sniegšanu;
- tas komunālo pakalpojumu vārdā iekļauj klientiem izrakstītajos rēķinos komunālos pakalpojumus un iekasē maksu par tiem, bet tam nav tiesības uz ieņēmumiem;
- tam nav tiesību pašam tieši vai netieši noteikt pakalpojumu cenu.

Uzņēmuma komunālo pakalpojumu sniedzēju vārdā iekļauj tā klientiem izrakstītajos vienotajos

rēķinos maksu par pakalpojumiem un tālāk šīs maksas pārskaita attiecīgi pakalpojumu sniedzējiem. Uzņēmums šajos darījumos sevi uzskata par aģentu. Atbilstoši SFPS 9 "Finanšu instrumenti" un SFPS 32 "Finanšu instrumenti: uzrādīšana", uzņēmums trešo personu vārdā iekasētās summas, kuras tas tālāk pārskaita pakalpojumu sniedzējiem, naudas plūsmas pārskatā, kas sagatavots pēc tiešās metodes, uzrāda bruto vērtībā, savukārt, peļņas vai zaudējumu aprēķinā uzrāda neto vērtībā, piemērojot aģenta uzskaites principu. Par uzrādīšanu pārskatā par finanšu stāvokli, skatīt 3.2. pielikumu.

Citi ieņēmumi

Citus ieņēmumus no pakalpojumu sniegšanas atzīst periodā, kad tie tiek sniegti. Citus ieņēmumus veido uzņēmuma papildu sniegtie pakalpojumi klientiem, kas tostarp ietver tīrīšanas pakalpojumus un kompensācijas par tiesu izpildītāju pakalpojumiem.

Kavējuma un soda naudas par pakalpojumu apmaksas (rēķina apmaksas) kavēšanu tiek klasificēti kā pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi.

Procentu ienākumi

Procentu ienākumi tiek atzīti pēc uzkrājumu metodes, pielietojot efektīvo procentu likmi. Procentu ieņēmumi no naudas un naudas ekvivalentiem tiek klasificēti kā finanšu ienākumi.

Ienākumi no soda naudām

Ievērojot piesardzības principu, līgumsodus, t.sk. nokavējuma naudu par kavētiem norēķiniem, ieņēmumos atzīst tikai pēc to saņemšanas.

2.15. Noma Klasifikācija

Līguma noslēgšanas brīdī uzņēmums izvērtē, vai līgums ir noma vai ietver nomu. Līgums ir noma vai ietver nomu, ja līgums piešķir tiesības kontrolēt identificējama aktīva izmantošanu noteiktu laika periodu apmaiņā pret atlīdzību.

Lai izvērtētu, vai līgums ir noma vai ietver nomu, uzņēmums izvērtē, vai:

- līgums paredz identificējamā aktīva izmantošanu – aktīvs var tikt norādīts tieši vai netieši un tam ir jābūt fiziski nošķiramam vai jāatspoguļo visu aktīva kapacitāti no fiziski nošķirama aktīva. Ja piegādātājam ir nozīmīgas tiesības aizstāt aktīvu, aktīvs nav identificējams;
- uzņēmumam ir tiesības gūt visus saimnieciskos labumus no identificējamā aktīva izmantošanas visā tā lietošanas periodā;
- uzņēmumam ir tiesības noteikt identificējamā aktīva izmantošanas veidu. Uzņēmumam ir tiesības noteikt izmantošanas veidu, kad tā var pieņemt lēmumu par to, kā un kādā nolūkā aktīvs tiks izmantots. Gadījumos, kad attiecīgi lēmumi par to, kā un kādā nolūkā aktīvs tiek izmantots, ir iepriekš noteikti, Uzņēmumam ir jāvērtē, vai tai ir tiesības darboties ar aktīvu vai norīkot darbošanos ar aktīvu noteiktā veidā, vai uzņēmums ir paredzējis aktīva lietošanu tādā veidā, kas iepriekš nosaka to, kā un kādā nolūkā aktīvs tiks izmantots.

Līguma, kas ietver nomas sastāvdaļu vai vairākas nomas sastāvdaļas, sākotnējā novērtēšanā vai atkārtotas novērtēšanas gadījumā uzņēmums attiecina uz katru nomas sastāvdaļu to relatīvo atsevišķo cenu.

Nomnieks

Noma tiek atzīta kā tiesības izmantot aktīvu un tam atbilstošās nomas saistības datumā, kad nomātais aktīvs ir pieejams uzņēmumam lietošanā. Tiesību izmantot aktīvu izmaksas veido:

- nomas saistību sākotnējā novērtējuma summas;
- jebkuri nomas maksājumi, kas izdarīti sākuma datumā vai pirms tā, atskaitot saņemtos nomas veicināšanas maksājumus;
- jebkuras sākotnējās tiešās izmaksas.

Tiesības izmantot aktīvu tiek amortizētas pēc lineārās metodes no sākuma datuma līdz pamatā esošā aktīva lietderīgās lietošanas laika beigām. Nolietojums tiek rēķināts pēc lineārās metodes no nomas sākuma datuma līdz nomas

termiņa beigām, ja vien nav plānots aktīvu izpirkt. Tiesības izmantot aktīvu periodiski tiek samazinātas par zaudējumiem no vērtības samazināšanās, ja tādi ir, un koriģētas, ņemot vērā nomas saistību pārvērtēšanu.

Aktīvi un saistības, kas izriet no nomas to sākotnējās piemērošanas datumā, tiek novērtēti atlikušo nomas maksājumu pašreizējā vērtībā, kas diskontēta, izmantojot uzņēmuma salīdzināmo procentu likmi. Nomas saistībās iekļauj šādu nomas maksājumu patreizējo vērtību:

- fiksēti nomas maksājumi (ieskaitot pēc būtības fiksētos nomas maksājumus), atskaitot nomas veicināšanas maksājumus;
- mainīgie nomas maksājumi, kas ir atkarīgi no indeksa vai likmes;
- maksājumi, kas jāveic nomniekam saskaņā ar atlikušās vērtības garantijām;
- pirkšanas iespējas izmantošanas cena, ja ir pietiekams pamats uzskatīt, ka nomnieks izmantos šo iespēju, un
- soda naudas maksājumi par nomas izbeigšanu, ja nomas termiņš atspoguļo to, ka nomnieks izmanto iespēju izbeigt nomu.

Nomas saistības tiek atkārtoti novērtētas, ja mainās nākotnes nomas maksājumi, jo ir mainījies indekss vai likme, ko lieto šo maksājumu noteikšanai, ja mainās uzņēmuma aplēse par paredzamo maksājumu apmēru vai ja uzņēmums maina savu izvērtējumu par pirkšanas iespējas izmantošanu, nomas termiņa pagarināšanu vai izbeigšanu. Kad nomas saistības tiek atkārtoti novērtētas, attiecīga korekcija tiek veikta lietošanas tiesību aktīva uzskaites vērtībā vai atzīta peļņas vai zaudējumu aprēķinā, ja lietošanas tiesību aktīva uzskaites vērtība samazinās līdz nullei.

Nomas līguma termiņa pagarināšana tiek veikta savstarpēji vienojoties, ja abas puses vēlas turpināt nomas attiecības vai, ja uzņēmums kā nomnieks izrāda iniciatīvu nomas turpināšanai un iznomātājs tam piekrīt, tad nomas līgums tiek pagarināts uz noteiktu vai nenoteiktu laiku.

Nomas līguma termiņa automātiska pagarināšana tiek veikta, ja nomas līgums ietver pagarināšanas iespēju vai arī gadījumos, kad

nomas līgumos ir atruna, ka nomas termiņš tiek automātiski pagarināts, ja uzņēmums kā nomnieks nepaziņo par līguma izbeigšanu noteiktā termiņā.

Nomas līguma nosacījumi tiek pārskatīti, ja līgumā ir iekļauti nosacījumi par regulāru pārskatīšanu, piemēram, ja nomas maksa tiek pielāgota atbilstoši inflācijai vai tirgus situācijai vai gadījumos, ja nomas līgums paredz noteiktus termiņus vai apstākļus, kad līguma noteikumi tiek pārskatīti.

Katrs nomas maksājums tiek sadalīts starp nomas saistībām un procentu izdevumiem par nomas saistībām. Nomas saistību procentu izdevumi tiek atzīti peļņas vai zaudējumu aprēķinā nomas periodā, lai veidotu konstantu periodisku procentu likmi atlikušajai nomas saistībai katrā periodā.

Ieguldījumus nomātajos pamatlīdzekļos noraksta izdevumos sākotnējā nomas perioda laikā.

Īstermiņa noma un noma, kuras pamatā esošais aktīvs ir ar zemu vērtību

Nomas maksājumi, kas saistīti ar īstermiņa nomu vai nomu, kuras pamatā esošais aktīvs ir ar zemu vērtību, tiek atzīti kā izdevumi pēc lineārās metodes peļņas vai zaudējumu aprēķinā. Īstermiņa noma ir noma, kuras nomas termiņš sākuma datumā ir 12 mēneši vai mazāk. Par zemas vērtības aktīvu tiek noteikts nomas objekts ar vērtību zem 5 000 euro.

2.16. Saistītās puses

Par saistītajām pusēm tiek uzskatīti Rīgas pašvaldības un tās kapitālsabiedrības, uzņēmuma valdes locekļi un padomes locekļi, viņu tuvi ģimenes locekļi un sabiedrības, kurās minētajām personām ir kontrole vai būtiska ietekme.

2.17. Iespējamie aktīvi un saistības

Šajā finanšu pārskatā iespējamās saistības nav atzītas. Tās kā saistības tiek atzītas tikai tad, ja iespējamība, ka līdzekļi tiks izdoti, kļūst pietiekami pamatota. Informācija par iespējamām saistībām tiek atklāta pielikumā.

Iespējamie aktīvi šajā finanšu pārskatā netiek atzīti, bet tiek atspoguļoti tikai tad, kad

iespējamība, ka ar darījumu saistītie ekonomiskie guvumi nonāks līdz uzņēmumam, ir pietiekami pamatota.

2.18. Uzņēmuma ienākuma nodoklis

Uzņēmumu ienākuma nodoklis tiek aprēķināts saskaņā ar tiesību aktiem, kas ir spēkā pārskata perioda beigās. Spēkā esošie tiesību akti nosaka 20 procentu nodokļa likmi no aprēķinātās ar nodokli apliekamās bāzes, kura pirms nodokļa likmes piemērošanas dalīta ar koeficientu 0,8. Uzņēmumu ienākuma nodoklis, kas aprēķināts no peļņas sadales dividendēs, tiek uzrādīts peļņas vai zaudējumu aprēķinā atsevišķi, bet pārējos gadījumos – pie pārējām saimnieciskās darbības izmaksām.

2.19. Notikumi pēc bilances datuma

Finanšu pārskatā tiek atspoguļoti tādi notikumi pēc pārskata gada beigām, kas sniedz papildu informāciju par uzņēmuma finansiālo stāvokli bilances sagatavošanas datumā (koriģējošie notikumi). Ja notikumi pēc pārskata gada beigām nav koriģējoši, tie tiek atspoguļoti finanšu pārskata pielikumos tikai tad, ja tie ir būtiski.

3. Būtiski pieņēmumi un spriedumi

Finanšu pārskatu sagatavošana saskaņā ar piemērojamajiem grāmatvedības standartiem prasa vadībai izdarīt būtiskus pieņēmumus un spriedumus, kā arī izmantot aplēses, piemērojot uzņēmuma izvēlēto uzskaites politiku.

Aplēšu un pieņēmumu izmantošana ietekmē finanšu pārskatos uzrādīto aktīvu un saistību uzskaites vērtības un finanšu pārskatu pielikumos sniegto informāciju pārskata perioda beigās, kā arī attiecīgajā pārskata periodā atzītos ieņēmumus un izdevumus. Faktiskie rezultāti var atšķirties no šīm aplēsēm.

Jomas, kurās vadības pieņēmumiem un spriedumiem ir visbūtiskākā ietekme, galvenokārt ir saistītas ar aktīvu atgūstamās vērtības noteikšanu un uzkrājumu apmēra novērtēšanu, kā aprakstīts turpmāk.

3.1 Uzkrājumi sagaidāmajiem kredītzaudējumiem

Uzkrājumi SKZ tiek veidoti nedrošiem (šaubīgiem) debitoru parādiem.

Uzkrājumus SKZ no nedrošajiem (šaubīgiem) debitoriem iedala grupās, veidojot tās pēc specifiskām pazīmēm, piemēram, parāda vecuma, parāda kavējuma ilguma, demogrāfiskajām pazīmēm, dzēšanas termiņiem, debitora parāda atgūšanas stadijas un citiem parametriem.

Parādu uzskata par nedrošu (šaubīgu), ja:

- parāda samaksas izpildes termiņš saskaņā ar izsniegtajiem rēķiniem ir nokavēts;
- pastāv strīds par parāda atmaksu;
- pret debitoru uzsākts maksātnespējas process;
- ir pamatoti iemesli, kas liek apšaubīt parāda atgūšanu.

Prasības, kuras atbilst minētajiem kritērijiem un kuru samaksas termiņš ir nokavēts, sadala grupās pēc to specifiskām pazīmēm un samaksas termiņa kavējuma, tad tam atbilstoši aprēķina SKZ uzkrājumu apmēru, piemērojot noteikto SKZ procentu likmi.

Uzkrājumu SKZ no nedrošiem (šaubīgiem) debitoru parādiem veido, sākot no rēķina izrakstīšanas brīža, iedalot tos divās grupās:

Pirmās grupas debitoram bez specifiskām pazīmēm ar šādiem maksājumu kavējumu periodiem (klienti ar aktīviem līgumiem, kuri kavē rēķina samaksu):

- 0 diena (kavēts termiņam sekojošās dienas rītā) – 5 % no apliekamās parāda summas (2024: 4 %);
- no 1 līdz 90 dienām – 23 % no apliekamās parāda summas (2024: 21 %);
- no 91 līdz 180 dienām – 36 % no apliekamās parāda summas (2024: 35 %);
- no 181 līdz 360 dienām – 47 % no apliekamās parāda summas (2024: 47 %);
- no 361 līdz 1080 dienām – 56 % no apliekamās parāda summas (2024: 65 %);
- virs 1081 dienas – 100 % no apliekamās parāda summas.

Otrās grupas debitoriem ar specifiskām pazīmēm, 100 % no visas kavētās parāda summas, ja:

- I viens līguma rēķina parāds kavēts >3 gadiem;
- I bijušie klienti un klientu atdalītie līgumi saistībā ar tiesvedību;
- I klients vai bijušais klients ir miris;
- I debitoram – klientam vai bijušajam klientam uzsākts maksātnespējas process, tiesiskās aizsardzības process vai ārpustiesas tiesiskās aizsardzības process neatkarīgi no parāda vecuma;
- I par debitoru no zvērinātu tiesu izpildītāja saņemts akts par parāda piedziņas neiespējamību.

Uzkrājumi SKZ tiek veidoti avārijas un remonta darbiem, par kuriem pārskata datumā vēl nav izrakstīti rēķini (darbi veikti ar atlikto maksājumu). Tā kā rēķinu izrakstīšana ir atlikta, debitoru parāds grāmatvedībā vēl netiek atzīts, tomēr, ievērojot darījumu ekonomisko būtību, pastāv iespējams kredītrisks, tādēļ tiek veidots attiecīgs uzkrājums.

- I vidējā klientu maksājumu disciplīna;
- I vidējā uzkrājumu likme aktīvajiem līgumiem.

Detalizētāka informācija par pieņēmumiem attiecībā uz uzkrājumiem šaubīgajiem debitoriem sniegta 2.6. punktā Vērtības samazinājums finanšu aktīviem amortizētajā iegādes vērtībā un 17. pielikumā.

EUR	31.12.2025.	31.12.2024.
Norēķini par īri, apsaimniekošanu un pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvojamo telpu lietošanu u.tml. pakalpojumiem	7 721 065	8 276 915
Norēķini par komunālajiem pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvojamo telpu lietošanu	20 051 180	17 742 330
Kopā saņemamās summas	27 772 245	26 019 245
AS „RĪGAS SILTUMS” par sniegtajiem siltumenerģijas pakalpojumiem	(20 921 752)	(19 691 962)
SIA „Rīgas ūdens” par ūdensapgādes un kanalizācijas pakalpojumiem	(4 058 504)	(3 774 649)
Norēķini ar citiem piegādātājiem un darbuzņēmējiem	(2 791 989)	(2 552 634)
Kopā tālāk pārskaitāmās summas	(27 772 245)	(26 019 245)

Ņemot vērā maksājumu apstrādei nepieciešamo laiku, uzņēmums pārskatā par finanšu stāvokli uz pārskata gada beigām uzrāda trešo pušu vārdā faktiski saņemtās summas (skatīt 20. pielikumu) un tām atbilstošās saistību summas (skatīt 29. pielikumu), ko, bez būtiskas kavēšanās, pārskaitīt trešajām pusēm.

3.2 Darījumu, kuros uzņēmums darbojas kā starpnieks (aģents), uzskaitē un uzrādīšana

Uzņēmums komunālo pakalpojumu sniedzēju vārdā iekļauj tā klientiem izrakstītajos vienotajos rēķinos maksu par pakalpojumiem un tālāk šīs maksas pārskaita attiecīgi pakalpojumu sniedzējiem. Uzņēmums šajos darījumos sevi uzskata par aģentu (skatīt arī pielikumu Nr. 2.14.).

Uzņēmums juridiski ir nostiprinājis savu atbildību un risku sadalījumu attiecībā pret trešajām pusēm (pakalpojumu sniedzējiem) saistībā ar maksājumiem, kurus tam kā starpniekam (aģentam) saskaņā ar līgumiem ir tiesības saņemt un pienākums pārskaitīt galīgajiem saņēmējiem – pakalpojumu sniedzējiem – savu klientu vārdā, kā arī nodrošinājusi šādu summu savlaicīgu un nepārtrauktu pārskaitīšanu bez būtiskas kavēšanās.

Attiecīgi, uzņēmumam (kā juridiski nostiprināts) nav risku un labumu (un jebkādu citu tiesību vai saistību), kas būtu saistīti ar no tās klientiem, kā aģentam, saņemamajām summām, izņemot tiesības saņemt līgumiskos maksājumus, ko, bez būtiskas kavēšanās, nodot galīgajiem saņēmējiem iekasētajam ekvivalentā apmērā.

Ņemot vērā augstāk minēto, uzņēmums pārskatā par finanšu stāvokli neatzīst šādus atlikumus, ko tam ir tiesības saņemt no klientiem un pienākums pārskaitīt tālāk pakalpojumu sniedzējiem:

Atsevišķos darījumos, kuros uzņēmums darbojas kā starpnieks (aģents), atbilstoši noslēgtajiem līgumiem (piemēram, par atkritumu apsaimniekošanas pakalpojumiem, kuros norēķins ar piegādātāju tiek veikts pilnā apmērā) vai piemērojamajam normatīvajam regulējumam (piemēram, no iedzīvotājiem

iekasētā zemes lietošanas maksa, kas zemes īpašniekiem tiek samaksāta avansā par ceturksni), uzņēmumam rodas kredītrisks attiecībā uz no klientiem saņemamajām summām. Šādos gadījumos uzņēmums atzīst un uzrāda finanšu aktīvus (pircēju un pasūtītāju parādus), kā arī finanšu saistības (piegādātājiem maksājamās summas).

3.3 Uzkrājumi

Novērtējot uzkrājumu apjomu, vadība balstās uz aplēsēm par iespējamo saistību apjomu, kā arī termiņu, kurā saistības varētu realizēties. Gadījumā, ja šie notikumi nerealizējas vai realizējas citādāk, faktisko izmaksu apjoms var atšķirties no aplēstā. Detalizētāka informācija par pieņēmumiem attiecībā uz uzkrājumiem sniegta 2.12. punktā un 22. pielikumā.

4. Ieņēmumi no līgumiem ar klientiem

Ieņēmumi no līgumiem ar klientiem (SFPS Nr. 15), EUR	2025	2024
Ieņēmumi no dzīvojamo telpu pārvaldīšanas	54 896 939	54 446 978
Ieņēmumi no dzīvojamo māju remonta darbiem	14 540 923	12 919 103
Ieņēmumi no pašu spēkiem veiktiem dzīvojamo māju remonta darbiem	6 524 649	6 996 774
Ieņēmumi no dzīvojamo māju avārijas remonta darbiem	4 375 145	3 418 713
Ieņēmumi no neapdzīvojamo telpu pārvaldīšanas	1 199 957	1 296 425
Ieņēmumi no maksas pakalpojumiem	504 645	578 694
Ieņēmumi no pašu spēkiem veiktiem dzīvojamo māju avārijas remonta darbiem	173 358	346 736
Ieņēmumi no iedzīvotājiem par siltumenerģiju no vietējām katlu mājām	108 870	116 473
Ieņēmumi par siltumenerģiju no vietējām katlu mājām neapdzīvojamām telpām	6 029	4 190
Citi ieņēmumi	606 594	445 459
KOPĀ:	82 937 109	80 569 545

Noieta tirgus, EUR	2025	2024
Ieņēmumi no pārdotās produkcijas un sniegtajiem pakalpojumiem Latvijas tirgū	82 937 109	80 569 545
KOPĀ:	82 937 109	80 569 545

Ieņēmumu sadalījums pēc atzišanas veida, EUR	2025	2024
Laika brīdī (point in time)	108 870	124 016
Laika gaitā (over time)	82 828 239	80 445 529
KOPĀ:	82 937 109	80 569 545

Ieņēmumu sadalījums pēc NACE kodiem, EUR	2025	2024
6832-Nekustamā īpašuma pārvaldīšana par atlīdzību vai uz līguma pamata, tajā skaitā īres maksas iekasēšanas aģentūru darbība	82 937 109	80 569 545
KOPĀ:	82 937 109	80 569 545

5. Pārdotās produkcijas ražošanas izmaksas

EUR	2025	2024
Personāla izmaksas	38 296 512	37 268 666
Kārtējie remontdarbi, avārijas remonta darbi, avārijas dienesta pakalpojumi	18 202 296	15 812 217
Sistēmu tehniskā apkope	5 835 465	6 852 974
Materiālu izmaksas un apgrozāmo līdzekļu vērtības norakstīšana	3 269 008	3 415 970
Mājas un piesaistītā zemesgabala sanitārā kopšana	3 084 337	3 316 986
Pamatlīdzekļu nolietojums	1 107 499	613 263
Degviela, rezerves daļas, autotransporta remontu un apdrošināšanas izmaksas	689 667	544 581
Biroja izdevumi ražošanas personāla vajadzībām	576 747	389 900
Parādu piedziņa, tiesas izdevumi un nodevas	515 899	340 647
Ražošanas telpu uzturēšana	420 169	244 442
Namu uzturēšanas pakalpojumu izmaksas	219 601	152 926
Sakaru pakalpojumi, rēķinu sagatavošanas un piestādīšanas izdevumi	112 463	86 070
Ražošanas telpu noma	23 082	21 271
Nekustamā īpašuma nodoklis par Uzņēmuma īpašumā esošajām un ražošanas vajadzībām nomātajām telpām	37 956	18 180
Pārējās pārdotās produkcijas ražošanas izmaksas	205 185	165 650
KOPĀ:	72 595 886	69 243 743

6. Pārdošanas izmaksas

EUR	2025	2024
Pārdošanas personāla izmaksas	481 545	205 145
Vienotais zvanu centrs	272 635	539 373
Reklāmas izdevumi	86 664	118 486
KOPĀ:	840 844	863 004

7. Administrācijas izmaksas

EUR	2025	2024
Personāla izmaksas	4 212 939	4 603 599
Biroja izdevumi	508 221	355 892
Pamatlīdzekļu nolietojums	468 682	331 036
Administrācijas telpu uzturēšana un remonts	96 487	229 271
Juridiskie pakalpojumi	74 944	50 833
Naudas apgrozījuma blakus izdevumi	51 720	47 956
Atlīdzība LR zvērinātu revidentu komercsabiedrībai	41 300	41 300
Nekustamā īpašuma nodoklis par Uzņēmuma īpašumā esošajām un administrācijas vajadzībām nomātajām telpām	32 443	56 303
Telpu noma	1 106	9 213
Pārējās administrācijas izmaksas	366 294	434 577
KOPĀ:	5 854 136	6 159 980

Zvērinātu revidentu komercsabiedrībai aprēķinātās atlīdzības kopsumma sadalījumā pa sniegto pakalpojumu veidiem:

EUR	2025	2024
Gada pārskata obligātā revīzija	41 300	41 300
KOPĀ:	41 300	41 300

8. Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi

EUR	2025	2024
Ieņēmumi no šaubīgo debitoru uzkrājumu izmaiņām un debitoru parādu norakstīšanas, neto*	962 793	5 613 829
Saņemtās kavējuma un soda naudas	599 108	628 785
Ieņēmumi no uzkrājuma tiesvedībām samazinājuma	181 384	23 946
Citi saimnieciskās darbības ieņēmumi	176 159	166 899
KOPĀ:	1 919 444	6 433 459

*2024. gadā postenis ietver šaubīgo debitoru uzkrājumu samazinājumu, kas tika izveidots pēc AS "PNB Banka" maksātnespējas procesa uzsākšanas.

2024. gada 30. jūlijā Latvijas Banka pieņēma lēmumu par SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" pārvaldīto un AS "PNB Banka" noguldīto dzīvokļu īpašnieku kopību līdzekļu 4 167 807 EUR apmērā izmaksu garantētās atlīdzības veidā no Noguldījumu garantiju fonda.

EUR	2025	2024
Šaubīgo debitoru uzkrājumu samazinājums	8 910 822	7 148 788
Šaubīgo debitoru uzkrājumu palielinājums	(3 322 066)	(3 973 446)
Bezcerīgi zaudēto debitoru parādu norakstīšana	(4 625 963)	(1 729 320)
Saņemta garantētā atlīdzība no Noguldījumu garantiju fonda – maksātnespējīgajā AS "PNB Banka" noguldīto, dzīvokļu kopībām piederošo, naudas līdzekļu atmaksa	-	4 167 807
Samazināti uzkrājumi maksātnespējīgajā AS "PNB Banka" noguldītajiem naudas līdzekļiem saistībā ar to neatgūstamību	-	1 801 771
Norakstīti zaudējumos Uzņēmumam piederošie, maksātnespējīgajā AS "PNB Banka" noguldītie, naudas līdzekļi saistībā ar to neatgūstamību	-	(1 801 771)
KOPĀ:	962 793	5 613 829

9. Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas

EUR	2025	2024
Izdevumi pēc tiesas nolēmuma	601 693	655 393
Uzņēmumu ienākuma nodoklis par ar saimniecisko darbību nesaistītiem izdevumiem	221 529	424 298
Nekustamā īpašuma nodoklis	4 454	7 326
Citas saimnieciskās darbības izmaksas	389 219	427 540
KOPĀ:	1 216 895	1 514 557

10. Finanšu ieņēmumi

EUR	2025	2024
Procentu ieņēmumi par konta atlikumiem un termiņnoguldījumiem*	215 442	622 943
Pārējie procentu ieņēmumi	10 538	18 204
KOPĀ:	225 980	641 147

*Kredītiestāžu Luminor Bank AS Latvijas filiāle un AS "SEB banka" procenti par norēķinu kontā esošajiem naudas līdzekļiem tiek aprēķināti katru dienu un izmaksāti reizi mēnesī.

31.12.2025. euro īstermiņa likme (€STR) bija 1.921 %, 1 nedēļas EURIBOR likme 1.899 %.

AS "Swedbank" nepiedāvā iespēju saņemt maksu par konta atlikumu, tādēļ uzņēmums ir noslēdzis "Vienošanos par automātisko vienas nakts depozītu", kas paredz naudas līdzekļu

izvietošanu nakts termiņnoguldījumā: katras dienas beigās pēc plkst.22.00 kredītiestāde debetē uzņēmuma norēķinu kontā esošos naudas līdzekļus pilnā apmērā, kas nākamās dienas sākumā līdz plkst.7.00 tiek atgriezti kopā ar aprēķinātajiem procentiem.

Kreditiestāde	Procentu likmes par konta atlikumu vai termiņnoguldījumu, %	Faktiskās procentu likmes 31.12.2025., %
AS "Citadele banka"	0.000	0.000
Luminor Bank AS Latvijas filiāle	1.000	1.000
AS "SEB banka"	€STR*0.7	1.345
AS "Swedbank"	1 ned. EURIBOR – 1.5	0.399
OP Corporate Bank plc filiāle Latvijā	€STR 0.000	0.000
Valsts kase	1.126	1.126

Saņemtos procentu ieņēmumus par norēķinu kontu atlikumiem un termiņnoguldījumiem uzņēmums sadala šādā kārtībā:

- I par Kopību līdzekļiem saņemtos procentu ieņēmumus attiecina uz mājām proporcionāli katras Kopības

noguldītajiem naudas līdzekļu atlikumiem;

- I procentu ieņēmumi par uzņēmuma paša naudas līdzekļiem tiek uzskaitīti tā ieņēmumos.

11. Finanšu izmaksas

Finanšu izmaksas sadalījumā pa izmaksu veidiem	2025	2024
Procentu izdevumi par aizņēmumu no kredītiestādes ES projekta īstenošanai	10 864	17 958
Procentu izdevumi nomas saistītām	20 018	28 443
KOPĀ:	30 882	46 401

12. Uzņēmumu ienākuma nodoklis

SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" aprēķina uzņēmumu ienākuma nodokli saskaņā ar Latvijas Republikas likumdošanu. Uzņēmums izmanto Uzņēmumu ienākuma nodokļa likumā noteiktās tiesības samazināt taksācijas perioda ar uzņēmumu ienākuma nodokli apliekamo bāzi par debitoru parādiem.

Uzņēmumu ienākuma nodoklis	2025	2024
Pārmaksa 1. janvārī	-	-
(Saistības) 1. janvārī	(284 664)	(263 250)
Aprēķināts par pārskata gadu	(1 662 164)	(1 236 798)
Samaksāts pārskata gadā	1 865 552	1 215 384
Ieskaitīts uz "-/no "+ citiem nodokļiem	-	-
Pārmaksa 31. decembrī	-	-
(Saistības) 31. decembrī	(81 276)	(284 664)

Uzņēmumu ienākuma nodoklis	2025	2024
Aprēķināts par ar saimniecisko darbību nesaistītajiem izdevumiem (skat. arī 9. pielikumu)	221 529	424 298
Aprēķināts par pārskata gadā sadalītajām dividendēm	1 440 635	812 500
KOPĀ:	1 662 164	1 236 798

13. Nemateriālie ieguldījumi

EUR	Citi nemateriālie ieguldījumi	Kopā
2023. gada 31. decembrī		
Sākotnējā vērtība	3 769 252	3 769 252
Uzkrātā amortizācija un vērtības samazinājums	(3 587 564)	(3 587 564)
Bilances vērtība 31. decembrī	181 688	181 688
2024. gads		
Bilances vērtība 1. janvārī	181 688	181 688
Iegāde/Rekonstrukcija	504 705	504 705
Izslēgšana	(1 024 741)	(1 024 741)
Amortizācija	(88 968)	(88 968)
Izslēgto nemateriālo ieguldījumu uzkrātā amortizācija	1 024 741	1 024 741
Bilances vērtība 31. decembrī	597 425	597 425
2024. gada 31. decembrī		
Sākotnējā vērtība	3 249 215	3 249 215
Uzkrātā amortizācija un vērtības samazinājums	(2 651 790)	(2 651 790)
Bilances vērtība 31. decembrī	597 425	597 425
2025. gads		
Bilances vērtība 1. janvārī	597 425	597 425
Iegāde/Rekonstrukcija	1 269 858	1 269 858
Amortizācija	(205 263)	(205 263)
Bilances vērtība 31. decembrī	1 662 020	1 662 020
2025. gada 31. decembrī		
Sākotnējā vērtība	4 519 073	4 519 073
Uzkrātā amortizācija un vērtības samazinājums	(2 857 053)	(2 857 053)
Bilances vērtība 31. decembrī	1 662 020	1 662 020

2025. gada 31. decembrī uzņēmuma nemateriālo ieguldījumu sastāvā bija iekļauti aktīvi ar iegādes vērtību 2 568 169 EUR

(31.12.2024.: 2 561 868 EUR), kas tikuši pilnībā noamortizēti un kuri joprojām tiek aktīvi izmantoti saimnieciskajā darbībā.

14. Pamatlīdzekļi

EUR	Zeme	Ēkas un būves	Tehnoloģiskās iekārtas un ierīces	Pārējie pamatlīdzekļi	Pamatlīdzekļu izveidošana un nepabeigto celtniecības objektu izmaksas	Ieguldījumi nomātajos īpašumos	Kopā
2023. gada 31. decembrī							
Sākotnējā vērtība	1 682 312	2 483 693	2 291 630	2 053 063	35 630	119 493	8 665 821
Uzkrātais nolietojums un vērtības samazinājums	-	(1 014 232)	(1 737 151)	(1 779 272)	-	(119 493)	(4 650 148)
Bilances vērtība 31. decembrī	1 682 312	1 469 461	554 479	273 791	35 630	-	4 015 673
2024. gads							
Bilances vērtība 1. janvārī	1 682 312	1 469 461	554 479	273 791	35 630	-	4 015 673
Iegāde/Rekonstrukcija	-	215 259	219 425	1 674	2 289 614	-	2 725 972
Izslēgto pamatlīdzekļu sākotnējā vērtība	-	-	(631 741)	(667 362)	-	-	(1 299 103)
Izslēgto pamatlīdzekļu uzkrātais nolietojums	-	-	631 741	666 905	-	-	1 298 646
Pārvietošana	-	-	1 260 528	443 754	(1 704 282)	-	-
Nolietojums	-	(136 905)	(219 663)	(96 264)	-	-	(452 832)
Bilances vērtība 31. decembrī	1 682 312	1 547 815	1 814 769	622 498	620 962	-	6 288 356
2024. gada 31. decembrī							
Sākotnējā vērtība	1 682 312	2 698 952	3 139 842	1 831 129	620 962	119 493	10 092 690
Uzkrātais nolietojums un vērtības samazinājums	-	(1 151 137)	(1 325 073)	(1 208 631)	-	(119 493)	(3 804 334)
Bilances vērtība 31. decembrī	1 682 312	1 547 815	1 814 769	622 498	620 962	-	6 288 356
2025. gads							
Bilances vērtība 1. janvārī	1 682 312	1 547 815	1 814 769	622 498	620 962	-	6 288 356
Iegāde/Rekonstrukcija	-	293 586	2 788	148	1 983 864	-	2 280 386
Izslēgto pamatlīdzekļu sākotnējā vērtība	-	-	(89 950)	(322 477)	-	-	(412 427)
Izslēgto pamatlīdzekļu uzkrātais nolietojums	-	-	89 950	321 387	-	-	411 337
Pārvietošana	-	-	2 040 884	378 046	(2 418 930)	-	-
Nolietojums	-	(151 251)	(605 742)	(206 854)	-	-	(963 847)
Bilances vērtība 31. decembrī	1 682 312	1 690 150	3 252 699	792 748	185 896	-	7 603 805
2025. gada 31. decembrī							
Sākotnējā vērtība	1 682 312	2 992 538	5 093 563	1 886 847	185 896	119 493	11 960 649
Uzkrātais nolietojums un vērtības samazinājums	-	(1 302 388)	(1 840 864)	(1 094 099)	-	(119 493)	(4 356 844)
Bilances vērtība 31. decembrī	1 682 312	1 690 150	3 252 699	792 748	185 896	-	7 603 805

2024. gada 31. decembrī uzņēmuma pamatlīdzekļu sastāvā bija iekļauti aktīvi ar iegādes vērtību 1 877 127 EUR

(31.12.2024.: 2 257 727 EUR), kas tikuši pilnībā norakstīti nolietojuma izmaksās un kuri joprojām tiek aktīvi izmantoti saimnieciskajā darbībā.

Informācija par peļņu vai zaudējumiem no ilgtermiņa ieguldījumu objektu atsavināšanas

EUR	Ilgtermiņa ieguldījumu objekts (vai objektu grupa)	Bilances vērtība izslēgšanas brīdī	Atsavināšanas ieņēmumi	Atsavināšanas izdevumi	Bruto ieņēmumi vai izdevumi	Peļņa vai zaudējumi no objekta atsavināšanas
	Pārējie pamatlīdzekļi	1 091	-	-	-	(1 091)
	KOPĀ	1 091	-	-	-	(1 091)

15. Tiesības lietot aktīvus

EUR	Tiesības lietot ēkas un būves	Tiesības lietot pārējos pamatlīdzekļus	Kopā
Sākotnējā vērtība 31.12.2023.	805 422	1 224 895	2 030 317
Jaunie nomas līgumi /līgumu korekcija	148 060	-	148 060
Izslēgtie nomas līgumi/līgumu korekcija	(13 274)	-	(13 274)
Sākotnējā vērtība 31.12.2024.	940 208	1 224 895	2 165 103
Uzkrātais nolietojums 31.12.2023.	(519 237)	(616 694)	(1 135 931)
Aprēķinātais nolietojums	(161 994)	(240 505)	(402 499)
Izslēgto nomas līgumu uzkrātais nolietojums	13 274	-	13 274
Uzkrātais nolietojums 31.12.2024.	(667 957)	(857 199)	(1 525 156)
Atlikusi vērtība 31.12.2023.	286 185	608 201	894 386
Atlikusi vērtība 31.12.2024.	272 251	367 696	639 947
Sākotnējā vērtība 31.12.2024.	940 208	1 224 895	2 165 103
Jaunie nomas līgumi /līgumu korekcija	102 917	-	102 917
Sākotnējā vērtība 31.12.2025.	1 043 125	1 224 895	2 268 020
Uzkrātais nolietojums 31.12.2024.	(667 957)	(857 199)	(1 525 156)
Aprēķinātais nolietojums	(166 567)	(240 505)	(407 072)
Uzkrātais nolietojums 31.12.2025.	(834 524)	(1 097 704)	(1 932 228)
Atlikusi vērtība 31.12.2024.	272 251	367 696	639 947
Atlikusi vērtība 31.12.2025.	208 601	127 191	335 792

16. Krājumi

EUR	31.12.2025.	31.12.2024.
Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli	655 405	763 478
Avansa maksājumi par krājumiem	-	-
KOPĀ:	655 405	763 478

17. Pircēju un pasūtītāju parādi

EUR	31.12.2025.	31.12.2024.
Pārējie aizdevumi un citi ilgtermiņa debitori	10 560	76 935
Pircēju un pasūtītāju parādi*	22 139 290	27 543 134
Radniecīgo sabiedrību parādi	1 051 317	275 853
Bruto uzskaites vērtība	23 201 167	27 895 922
Uzkrājumi nedrošiem debitoru parādiem	(18 684 572)	(24 101 564)
Bilances vērtība	4 516 595	3 794 358

Uzkrājumi nedrošiem pircēju un pasūtītāju parādiem, EUR	31.12.2025.	31.12.2024.
Uzkrājumi nedrošiem debitoru parādiem uz gada sākumu	24 101 564	27 291 841
Uzkrājumu samazinājums sakarā ar parādu atgūšanu	(4 091 630)	(5 108 435)
Uzkrājumu samazinājums sakarā ar parādu norakstīšanu	(4 623 935)	(1 855 681)
Izveidoti papildu uzkrājumi	3 298 572	3 773 839
Uzkrājumi nedrošiem debitoru parādiem uz gada beigām	18 684 571	24 101 564

Pircēju un pasūtītāju parādi pa pakalpojumu veidiem*, EUR	31.12.2025.	31.12.2024.
Norēķini par telpu, īri, nomu, pārvaldīšanu un ar pārvaldīšanu saistītiem pakalpojumiem *	20 286 071	25 393 738
Norēķini par remonta darbiem ES struktūrfondu līdzfinansētajos projektos un citiem maksas pakalpojumiem	8 677	9 339
Norēķini par tranzīta pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvojamo telpu lietošanu	1 050 304	991 862
Norēķini par finansētajiem remonta pakalpojumiem	24 020	81 119
Uzkrātie ieņēmumi par avārijas remonta darbiem	1 832 095	1 419 864
Uzkrājumi šaubīgiem debitoriem	(18 684 572)	(24 101 564)
KOPĀ:	4 516 595	3 794 358

*2025.gadā atšifrējuma pozīcijas “Norēķini ar neapdzīvojamo telpu nomniekiem” un “Norēķini par īri, apsaimniekošanu un pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvojamo telpu lietošanu u.tml. pakalpojumiem” ir apvienotas vienā pozīcijā, precizējot pozīcijas nosaukumu – “Norēķini par telpu, īri, nomu, pārvaldīšanu un ar pārvaldīšanu saistītiem pakalpojumiem”. Pozīciju apvienošana par 23 922 769 EUR un 470 696 EUR, kopā par 25 393 738 EUR apmērā veikta arī 2024. gadā.

Lai veiktu SKZ aplēsi, debitoru parādi tika sagrupēti pēc to riska pazīmēm un kavējuma dienām (detalizēta informācija sniegta arī 31. pielikumā). SKZ likmes balstās uz vēsturiskajiem parādu atmaksas rādītājiem, kas noteikti kā zaudēto parādu attiecība pret atbilstošajiem ieņēmumiem pēdējo 12 mēnešu laikā (skaitot attiecīgi no 2024. gada 31. decembra).

Vēsturiskajām kredītzaudējumu likmēm nepieciešamības gadījumā tiek veiktas korekcijas, kas atspoguļo pašreizējo un uz nākotni vērsto informāciju par makroekonomiskajiem faktoriem, kuri ietekmē klientu spēju segt debitoru parādus.

Uzņēmums SKZ aprēķinus veic saskaņā ar SFPS 9 prasībām, piemērojot uz nākotni vērstu (*forward-looking*) pieeju. Ņemot vērā, ka uzņēmuma debitoru portfelim ir īss norēķinu periods un kredītrisks materializējas īstermiņā, modelis paredz viena gada perspektīvā vērtēt makroekonomisko rādītāju ietekmi uz klientu maksātspēju.

Kā bāzes dati tiek izmantoti Centrālās statistikas pārvaldes publicētie faktiskie rādītāji uz 2025. gada beigām (bezdarba līmenis, vidējā

bruto darba alga, patēriņa cenu indekss, kā arī ar mājokli saistīto preču un pakalpojumu cenu izmaiņas), jo tie ir jaunākie pieejamie dati pārskata sagatavošanas brīdī. Papildus tam tika izvērtētas publiski pieejamās analītiķu un institūciju prognozes 2026. gadam, lai novērtētu iespējamo makroekonomisko attīstības scenāriju ietekmi.

Modelī:

- bezdarba līmeņa pieaugums;
- patēriņa cenu indeksa kāpums;
- ar mājokli saistīto preču un pakalpojumu cenu pieaugums

tiek uzskatīti par negatīviem faktoriem, kas potenciāli pasliktina maksājumu disciplīnu, savukārt vidējās bruto darba algas pieaugums – par pozitīvu faktoru, kas uzlabo klientu maksātspēju.

Izvērtējot gan faktiskos 2025. gada datus, gan 2026. gada prognozes, netika konstatēti būtiski negatīvi makroekonomiskie signāli, kas liecinātu par kredītriska pieaugumu vai nepieciešamību piemērot papildu korekcijas vēsturiskajām zaudējumu likmēm. Līdz ar to uzņēmums secināja, ka papildu uzkrājumu veidošana SKZ nav nepieciešama.

18. Citi debitori

Uzkrājumi nedrošiem citiem debitoriem, EUR	31.12.2025.	31.12.2024.
Uzkrājumi nedrošiem debitoru parādiem uz gada sākumu	398 013	6 328 133
Uzkrājumu samazinājums sakarā ar parādu atgūšanu	(93 992)	(4 226 396)
Uzkrājumu samazinājums sakarā ar parādu norakstīšanu	-	(1 801 771)
Izveidoti papildu uzkrājumi	23 494	98 047
Uzkrājumi nedrošiem debitoru parādiem uz gada beigām	327 515	398 013

Citi debitori pa pakalpojumu veidiem, EUR	31.12.2025.	31.12.2024.
Norēķini ar pārējiem citiem debitoriem	729 190	578 665
Norēķini par reklāmas izvietojumu un. tml. pakalpojumiem	291 929	273 901
Uzkrājumi citiem nedrošiem debitoru parādiem	(327 515)	(398 013)
KOPĀ:	693 604	454 553
Pārmaksa vienotajā nodokļu kontā	114 514	30 791
Norēķini ar personālu	13 100	1
KOPĀ:	821 218	485 345

19. Nākamo periodu izmaksas

Nākamo periodu izmaksas, EUR	31.12.2025.	31.12.2024.
Nākamo periodu izdevumi ES projektu īstenošanā	73 684	90 625
Apdrošināšanas izmaksas	127 770	108 702
Datortehnikas uzturēšana	274 715	233 453
Nākamo periodu izdevumi darba samaksai (atvaļinājumiem)	32 867	52 526
Periodisko izdevumu abonēšanas izmaksas un sakaru pakalpojumi	333	390
Citas nākamo periodu izmaksas	30 264	19 414
KOPĀ:	539 633	505 110

20. Nauda un naudas ekvivalenti un termiņnoguldījumi

Nauda un naudas ekvivalenti, EUR	31.12.2025.	31.12.2024.
Nauda norēķinu kontā kredītiestādē	22 680 601	30 681 906
No klientiem iekasētā maksa par tranzīta pakalpojumiem, kura tiek pārskaitīta pakalpojumu sniedzējiem bez būtiskas kavēšanās	918 079	1 311 353
Kopību naudas līdzekļi kredītiestādēs	25 730 136	20 799 308
Naudas līdzekļi ceļā	218 941	143 026
KOPĀ:	49 547 757	52 935 593

Termiņnoguldījumi Valsts kasē, EUR	31.12.2025.	31.12.2024.
Kopību noguldījumi Valsts kases kontā	45 000 000	45 000 000
KOPĀ:	45 000 000	45 000 000

Dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku kopību (turpmāk – Kopība) uzkrātie naudas līdzekļi kopā 70 730 136 EUR apmērā (31.12.2024: 65 799 308 EUR) paredzēti ierobežotas lietošanas mērķiem - nākamo periodu plānotajiem remontdarbiem (skatīt 30. pielikumu).

Uzkrātie naudas līdzekļi 2025. gada 31. decembrī ietver:

- I termiņnoguldījums 45 000 000 EUR apmērā Valsts kasē ar sākotnējo termiņu 12 mēneši saskaņā ar starp Valsts kasi un SIA “Rīgas namu pārvaldnieks” noslēgtajiem līgumiem;
- I naudu norēķinu kontā kredītiestādēs 25 730 136 EUR apmērā.

21. Pašu kapitāls

Reģistrētais un apmaksātais pamatkapitāls

Uzņēmuma reģistrētais un apmaksātais pamatkapitāls ir 5 116 844 EUR. Pamatkapitāls ir sadalīts 5 116 844 kapitāla daļās. Uzņēmuma kapitāla daļas nominālvērtība ir viens euro (EUR).

Pārskata gada un iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa

2025. pārskata gads pabeigts ar peļņu 3 103 255 EUR apmērā.

Peļņas daļu 2025. pārskata gadā uzņēmuma valde ieteiks sadalīt un izmaksāt dividendēs atbilstoši 21.08.2020 Rīgas domes saistošajiem noteikumiem Nr. 4.

2025. pārskata gadā dividendēs tika sadalīta un izmaksāta 2024. gada peļņa 5 762 538 EUR apmērā.

Pārējās rezerves

Uzņēmuma rezervēs iekļautas reorganizēto kapitālsabiedrību pašu kapitāla kopējās vērtības un uzņēmuma dibināšanas brīdī noteiktā pamatkapitāla vērtības starpība. Rezerves nav pieejamas līdzekļu sadalei SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" dalībniekiem.

22. Uzkrājumi

Citi uzkrājumi, EUR	31.12.2025.	31.12.2024.
Citi uzkrājumi	40 665	149 721
Kopā ilgtermiņa daļa	40 665	149 721
Citi uzkrājumi	131 891	204 219
Kopā īstermiņa daļa	131 891	204 219
KOPĀ	172 556	353 940

Uzkrājumu sadalījums pa tiesvedību veidiem

Uzkrājumi, EUR	31.12.2025.	31.12.2024.
Zemes nomas jautājumos	5 967	5 356
Zaudējumu atlīdzība	34 698	144 365
Kopā īstermiņa daļa	40 665	149 721

Uzkrājumu kustība pa uzkrājumu veidiem 2025. gadā

EUR	31.12.2024.	Uzkrājumu palielinājums	Uzkrājumu samazināšana	Uzkrājumu izmantošana	31.12.2025.
Citi uzkrājumi	353 940	217 728	(165 098)	(234 014)	172 556

Uzkrājumu kustība pa uzkrājumu veidiem 2024. gadā

EUR	31.12.2023.	Uzkrājumu palielinājums	Uzkrājumu samazināšana	Uzkrājumu izmantošana	31.12.2024.
Citi uzkrājumi	377 885	161 764	(32 661)	(153 048)	353 940

Uzkrājumu pieauguma un samazinājuma izmaiņas ir iekļautas peļņas vai zaudējumu aprēķina postenī "Pārējās saimnieciskās

Uzkrājumi, EUR	31.12.2025.	31.12.2024.
Zemes nomas jautājumos	1 534	7 820
Darba strīdu jautājumos	10 944	7 658
Zaudējumu atlīdzība	119 413	188 741
Kopā ilgtermiņa daļa	131 891	204 219
KOPĀ:	172 556	353 940

Uzkrājumi tiek veidoti saistībām par tiesvedībām, kurās uzņēmums ir iesaistīts kā atbildētājs.

Īstermiņa daļā tiek uzskaitīti uzkrājumi tiesvedībām, kurām izmaksas sagaidāmas nākamo 12 mēnešu laikā, savukārt ilgtermiņa daļā tiek uzskaitīti uzkrājumi tiesvedībām, kurām izmaksas sagaidāmas periodā, kas ilgāks par gadu.

darbības izmaksas" un "Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi".

23. Aizņēmumi no kredītiestādēm

Ilgtermiņa daļa, EUR	Aizdevuma līguma Nr.	Valūta	Atmaksas termiņš	31.12.2025.	31.12.2024.
Aizņēmums no SWEDBANK AS	15-009371-IN	EUR	16.03.2030	44 148	15 505
Aizņēmums no SWEDBANK AS	15-003028-IN	EUR	16.03.2030	13 035	-
Aizņēmums no CITADELE AS	659-10/18-04	EUR	12.04.2028	7 392	-
Aizņēmums no SWEDBANK AS	19-043786-IN	EUR	30.11.2029	21 750	28 278
Aizņēmums no SWEDBANK AS	19-043754-IN	EUR	09.12.2029	24 505	31 618
Aizņēmums no SWEDBANK AS	19-043766-IN	EUR	09.12.2029	19 574	25 257
Kopā ilgtermiņa aizņēmumi no kredītiestādēm				130 404	100 658

Īstermiņa daļa, EUR	Aizdevuma līguma Nr.	Valūta	Atmaksas termiņš	31.12.2025.	31.12.2024.
Aizņēmums no SWEDBANK AS	15-009371-IN	EUR	16.03.2030	12 819	70 266
Aizņēmums no SWEDBANK AS	15-003028-IN	EUR	16.03.2030	3 682	20 606
Aizņēmums no CITADELE AS	659-10/18-04	EUR	12.04.2028	5 029	5 792
Aizņēmums no SWEDBANK AS	19-043786-IN	EUR	30.11.2029	6 482	5 958
Aizņēmums no SWEDBANK AS	19-043754-IN	EUR	09.12.2029	7 069	6 507
Aizņēmums no SWEDBANK AS	19-043766-IN	EUR	09.12.2029	5 648	5 198
KOPĀ īstermiņa aizņēmumi no kredītiestādēm				40 729	114 327
KOPĀ aizņēmumi no kredītiestādēm				171 133	214 985

EUR	31.12.2025.	31.12.2024.
Ar termiņu viena gada laikā	40 729	114 327
Ar termiņu garāku par vienu gadu, bet īsāku par pieciem gadiem	130 404	100 658
Ar termiņu garāku par pieciem gadiem	-	-
KOPĀ	171 133	214 985

Aizņēmumu kustība, EUR	31.12.2025.	31.12.2024.
Pārskata gada sākumā	214 985	260 405
Atmaksātie aizņēmumi	(43 852)	(45 420)
Pārskata gada beigās	171 133	214 985

Aizņēmumu procentu likmes

2025. gadā vidējā procentu likme ilgtermiņa aizņēmumiem bija 6.01 % (2024: 8.04 %).

Ziņas par ieķīlātiem aktīviem

Uzņēmums ir ieķīlājis daļu no saviem aktīviem aizņēmumu no kredītiestādēm nodrošināšanai:

2015. gadā SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" noslēdza komercķīlas līgumus, kurā kā komercķīlas priekšmets noteiktas komercķīlas devēja prasījuma tiesības pret dzīvojamām mājām:

- ┃ Viļa Plūdoņa ielā 8, Rīgā (iepriekš Ļermontova ielā 8) 110 298 EUR vērtībā;
- ┃ Dombrovska ielā 49, Rīgā – 386 390 EUR vērtībā.

Minēto māju aizdevuma līguma beigu termiņš no 2025. gada tika pagarināts līdz 2030. gadam.

24. Citi aizņēmumi

EUR	31.12.2025.	31.12.2024.
Ar termiņu viena gada laikā	-	294
Ar termiņu garāku par vienu gadu, bet īsāku par pieciem gadiem	-	4090
Ar termiņu garāku par pieciem gadiem	-	-
KOPĀ	-	4 384

2024. gadā 4 384 EUR ir izdevumi nomātu pamatlīdzekļu izpirkumam ar SIA "Latvijas Mobilais telefons".

2018. gadā SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" noslēdza komercķīlas līgumu, kurā kā komercķīlas priekšmets noteiktas komercķīlas devēja prasījuma tiesības pret dzīvojamo māju:

- ┃ Viestura prospekts 83, Rīgā – 146 862 EUR vērtībā.

2019. gadā uzņēmums noslēdza komercķīlas līgumus, kurā kā komercķīlas priekšmets noteiktas komercķīlas devēja prasījuma tiesības pret dzīvojamām mājām:

- ┃ Dzirnau ielā 3, Rīgā – 134 400 EUR vērtībā;
- ┃ Dzirnau ielā 3A, Rīgā – 138 600 EUR vērtībā;
- ┃ Skolas ielā 36A, Rīgā – 106 400 EUR vērtībā.

Pārskata periodos no 2021. gada līdz 2025. gadam jauni komercķīlas līgumi netika noslēgti.

25. Parādi piegādātājiem un darbuņēmējiem

EUR	31.12.2025.	31.12.2024.
Parādi par starpnieka (aģenta) pakalpojumiem (atkritumi, koplietošanas elektrība, maksājumi biedrībām) *	889 262	1 250 234
Parādi par saņemtajiem pakalpojumiem	1 148 003	1 203 656
Parādi par veiktajiem būvniecības līgumu darbiem	1 657 534	1 755 220
Parādi par saņemtajām precēm un izejvielām	80 653	300 423
Parādi par pamatlīdzekļu iegādi	380 041	564 930
KOPĀ	4 155 493	5 074 463

*Uzņēmums bilancē atzīst un uzrāda atsevišķas saistības par tās klientu saņemtajiem pakalpojumiem, kuros tas ir starpnieks (aģents), ņemot vērā norēķinu ar pakalpojumu sniedzējiem veidu un biežumu (skatīt arī pielikumus Nr. 2.1. un 3.2.).

26. Parādi radniecīgām sabiedrībām

Radniecīgās sabiedrības ir kapitālsabiedrības, kurās Rīgas valstspilsētas pašvaldībai pieder kapitāla daļas, kā arī tiek risināti atsevišķi ar kapitāla daļu un kapitālsabiedrības pārvaldību saistīti jautājumi.

Savstarpējie darījumi ar radniecīgām sabiedrībām tiek veikti pa tirgus cenām.

Zemāk atspoguļoti darījumi un atlikumi ar radniecīgām sabiedrībām:

EUR	31.12.2025.	31.12.2024.
AS „RĪGAS SILTUMS” par sniegtajiem siltumenerģijas pakalpojumiem*	178 219	10 600
SIA „Rīgas ūdens” par ūdensapgādes un kanalizācijas pakalpojumiem*	35 901	193
Uzņēmuma parāds par komunālajiem pakalpojumiem SIA “Rīgas nami”	368	-
Uzņēmuma parāds Rīgas pilsētas pašvaldība	973	723
SIA Rīgas Satiksme RP	7	-
KOPĀ:	215 468	11 516

SIA “Rīgas namu pārvaldnieks” komunālo pakalpojumu sniedzēju vārdā iekļauj klientiem izrakstītajos vienotajos rēķinos maksu par pakalpojumiem un tālāk šīs maksas saņemto līdzekļu apmērā pārskaita attiecīgi pakalpojumu sniedzējiem. Uzņēmums šajos darījumos sevi

uzskata par aģentu un attiecīgās saistības bilancē neuzrāda.

Uzņēmums bilancē atzīst un uzrāda saistības par tā saņemtajiem siltumenerģijas, ūdensapgādes un kanalizācijas pakalpojumiem (skatīt arī pielikumus Nr. 2.1. un 3.2.).

27. Nomas saistības

EUR	31.12.2025.	31.12.2024.
Nomas saistības īstermiņa daļa	259 575	394 618
Nomas saistības ilgtermiņa daļa	87 508	283 079
KOPĀ	347 083	677 697

Nomas saistību kustības salīdzināšana ar finansēšanas naudas plūsmu, EUR	31.12.2025.	31.12.2024.
Bilance uz perioda sākumu	677 697	948 643
Nomas maksājumi	(433 531)	(419 006)
Kopējas izmaiņas no finansēšanas naudas plūsmas:	244 166	529 637
Nomas līgumu izmaiņas	102 917	148 060
Procentu izmaksas	20 018	28 444
Samaksātie procenti	(20 018)	(28 444)
Kopējas izmaiņas saistītās ar saistībām:	102 917	148 060
Bilance uz perioda beigām:	347 083	677 697

Kopējā naudas plūsma par nomu pārskata gadā	2025	2024
Nomas saistību atmaksa	433 531	419 006
Samaksātie procenti	20 018	28 444
Izmaksas, kas saistītas ar zemas vērtības aktīvu nomu	31 528	41 332
KOPĀ	485 077	488 782

Summas, kas atzītas Peļņas vai zaudējumu aprēķinā	2025	2024
Tiesības lietot aktīvus nolietojums	407 072	402 499
Procentu maksājumi par nomu	20 018	28 444
Izdevumi, kas saistīti ar zemas vērtības aktīvu nomu	31 528	41 332
KOPĀ	458 618	472 275

Nomas saistības pēc to atmaksas termiņiem atbilstoši līgumos noteiktajām diskontētajām nomas saistību summām.

2025. gada 31. decembrī	Līdz 3 mēnešiem	3 līdz 12 mēnešiem	1 līdz 5 gadi	Vairāk kā 5 gadi	Kopā
Transporta noma	2 823	127 359	-	-	130 182
Telpu noma	-	129 393	87 508	-	216 901
Kopā	2 823	256 752	87 508	-	347 083

2024. gada 31. decembrī	Līdz 3 mēnešiem	3 līdz 12 mēnešiem	1 līdz 5 gadi	Vairāk kā 5 gadi	Kopā
Transporta noma	-	-	396 057	-	396 057
Telpu noma	-	55 220	226 420	-	281 640
Kopā	-	55 220	622 477	-	677 697

28. Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas

EUR	31.12.2025.	31.12.2024.
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	1 189 447	1 288 273
Iedzīvotāju ienākuma nodoklis	628 012	742 026
Pievienotās vērtības nodoklis	1 158 810	301 019
Uzņēmumu ienākuma nodoklis	81 276	284 664
Uzņēmuma vieglo transportlīdzekļu nodoklis	-	9 497
Nekustamā īpašuma nodoklis	2 039	5 824
Valsts un pašvaldību nodevas	-	1 257
Dabas resursu nodoklis	1 455	1 152
Uzņēmējdarbības riska nodeva	668	705
Pārmaksa vienotajā nodokļu kontā	(114 514)	(30 791)
KOPĀ	2 947 193	2 603 626
Kopā prasības (iekļauts postenī "Citi debitori")	114 514	30 791
Kopā saistības	3 061 707	2 634 417

29. Pārējie kreditori

EUR	31.12.2025.	31.12.2024.
Uzkrātās neizmantoto atvaļinājumu izmaksas	2 980 767	3 135 165
Atlīdzība par darbu	1 759 134	1 687 855
Trešo pušu vārdā faktiski saņemtās summas	918 079	1 311 353
Zemes nomas un NĪN kompensācijas maksājumi zemes īpašniekiem	997 895	978 997
Uzkrājumi aizgājušajām mājām	533 697	238 506
Saistības par kļūdainiem maksājumiem	221 822	211 091
Nenodotās komunālo pakalpojumu maksājumu saistības*	49 370	50 197
Citi pārējie kreditori un citas uzkrātās saistības**	2 687 462	2 652 260
KOPĀ	10 148 226	10 265 424

*Par ūdensapgādi un kanalizāciju 49 364 EUR (2024: 50 197 EUR);

**Tajā skaitā uzkrātās saistības par pakalpojumiem, kuri attiecas uz pārskata gadu, bet par kuriem rēķins saņemts nākamā gada sākumā 1 699 288 EUR (2024: 1 548 972 EUR); no iedzīvotājiem avansā iekasētā zemes lietošanas maksa 233 912 EUR (2024: 450 939 EUR); garantijas naudas ieturējumi 316 756 EUR (2024: 327 257 EUR) un iekasētā maksa no kopībām aizdevuma atmaksai 268 254 EUR (2024: 174 949 EUR).

30. Līgumu saistības

Ilgtermiņa daļa, EUR	31.12.2025.	31.12.2024.
Nākamo periodu ieņēmumi par plānotajiem remontdarbiem*	22 937 851	22 440 253
Nākamo periodu ieņēmumi (pārvaldīšanas maksas atlikums)*	-	6 378 665
KOPĀ	22 937 851	28 818 918

Īstermiņa daļa, EUR	31.12.2025.	31.12.2024.
Nākamo periodu ieņēmumi par plānotajiem remontdarbiem*	47 172 213	33 910 545
Nākamo periodu ieņēmumi (pārvaldīšanas maksas atlikums)*	86 375	2 831 340
Nākamo periodu ieņēmumi (pārvaldīšanas maksas atlikums-nesamaksāts)	1 242 728	1 991 630
Pircēju un pasūtītāju avansi par precēm	1 767 590	1 756 328
Pārējās līgumu saistības saskaņā ar māju kopību lēmumiem	301 444	289 963
Citi nākamo periodu ieņēmumi	121 763	738 568
KOPĀ	50 692 113	41 518 374
KOPĀ līgumu saistības	73 629 964	70 337 292

*Sākot ar 2025. gada 31. decembri, posteņi "Nākamo periodu ieņēmumi par plānotajiem remontdarbiem" un "Nākamo periodu ieņēmumi (pārvaldīšanas maksas atlikums)" tiek apvienoti un uzrādīti vienā postenī – "Nākamo periodu ieņēmumi par plānotajiem remontdarbiem".

2025. gada 1. maijā stājās spēkā Valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizācijas pabeigšanas likums, kas būtiski ietekmē uzņēmuma darbības modeli, sākot ar 2026. gada 1. janvāri. Ir izbeidzies pašvaldības pilnvarojums pārvaldīt dzīvojamās mājas, kurās dzīvokļu īpašnieki nav pārņēmuši pārvaldīšanas tiesības. Turpmāk dzīvojamās mājas tiks pārvaldītas, pamatojoties uz ar dzīvokļu īpašnieku kopībām noslēgtiem pārvaldīšanas līgumiem.

Līdz ar to tiek mainīta līdzšinējā kārtība pārvaldīšanas maksas un remonta darbu plānošanā, kas iepriekš tika veikta saskaņā ar 2017. gada 11. jūlija Ministru kabineta noteikumiem Nr. 408 "Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas aprēķināšanas noteikumi".

Īstermiņa daļā tiek uzrādītas 2026. gada līgumu saistības par plānotajiem darbiem (pienākumu izpildi pret klientiem) atbilstoši Remonta darbu plānam, pārējie darbi, kuru izpilde nav plānota 2026. gadā, tiek uzrādītas kā ilgtermiņa daļa (skat.2.13. punktu).

Pārskata gadā no pārskata gada sākuma uzrādītajām līgumu saistībām ir izlietoti 14 244 718 EUR. No šīs summas 10 946 755 EUR atzīti ieņēmumos, savukārt 3 297 964 EUR apmērā veikti dažādi pārskaitījumi māju

kopībām (piemēram, maksājumi biedrībām, uzkrājumu līdzekļu pārskaitīšana mājām, kuras mainījušas pārvaldnieku, kā arī maksājumi atbilstoši māju kopību lēmumiem).

31. Finanšu risku vadība

SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" būtiskākie riski ir saistīti ar ekonomisko situāciju valstī, ģeopolitisko situāciju, finanšu riskiem, normatīvo regulējumu un pārmaiņām iedzīvotāju vajadzību prioritātēs un maksātspējā.

Risku vadības mērķis ir nodrošināt uzņēmuma stratēģisko mērķu sasniegšanu un ilgtspējīgu attīstību, savlaicīgi identificējot un mazinot potenciālos finanšu, darbības un reputācijas riskus. Uzņēmumā riski tiek sistemātiski identificēti un novērtēti sešās riska kategorijās, galvenokārt izmantojot kvalitatīvās metodes, piemēram, procesu analīzes un intervijas. Būtiskākie riski, iespējamie riska notikumi un to mazinošie pasākumi tiek apkopoti Risku reģistrā, un to izvērtēšana tiek veikta regulāru risku analīžu ietvaros.

Uzņēmuma būtiskākie riski ir saistīti ar ekonomisko un ģeopolitisko situāciju valstī, finanšu riskiem, normatīvā regulējuma izmaiņām, kā arī pārmaiņām iedzīvotāju vajadzību prioritātēs un maksātspējā. Risku

vadība ir neatņemama iekšējās kontroles sistēmas sastāvdaļa un tiek regulāri uzraudzīta, tostarp nodrošinot interešu konflikta un korupcijas risku pārvaldību.

Risku vadības, iekšējās kontroles un atbilstības prasības ir noteiktas uzņēmuma iekšējos normatīvajos dokumentos, tostarp risku pārvaldības, iekšējās kontroles, kā arī interešu konflikta un korupcijas risku novēršanas

Finanšu aktīvi, EUR	31.12.2025.	31.12.2024.
Pārējie aizdevumi un citi ilgtermiņa debitori	10 560	76 935
Pircēju un pasūtītāju parādi un pārējie debitori	3 454 718	3 441 570
Radniecīgo sabiedrību parādi	1 051 317	275 853
Kopību naudas līdzekļi Valsts kases termiņnoguldījumu kontos	45 000 000	45 000 000
Citi debitori (izņemot nodokļu pārmaksu)*	706 704	454 554
Nauda un naudas ekvivalenti	49 547 757	52 935 593
Kopā finanšu aktīvi	99 771 056	102 184 505

EUR	31.12.2025.	31.12.2024.
*Nodokļu pārmaks vienotajā nodokļu kontā	114 514	30 791

Finanšu saistības, EUR	31.12.2025.	31.12.2024.
Aizņēmumi no kredītiestādēm	171 133	214 985
Nomas saistības	347 083	677 697
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem, radniecīgajām sabiedrībām un pārējie kreditori	11 511 028	12 187 882
Kopā finanšu saistības	12 029 244	13 080 564

Tirgus risks

SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" tirgus risks galvenokārt ir saistīts ar ārējās vides faktoriem, kurus uzņēmums tiešā veidā nekontrolē. Tirgus risku ietekmē makroekonomiskā situācija valstī un reģionā, tostarp inflācijas līmenis, ekonomikas attīstības tendences, iedzīvotāju ienākumu dinamika un maksātspēja, kā arī ģeopolitiskā situācija. Tirgus risku ietekmē arī energoresursu, materiālu un darbaspēka izmaksu pieaugums.

Papildus tirgus risku palielina konkurences intensitātes pieaugums apsaimniekošanas nozarē, jaunu tirgus dalībnieku ienākšana tirgū, cenu konkurence, kā arī normatīvā regulējuma izmaiņas, kas var ietekmēt pakalpojumu sniegšanas nosacījumus un cenu veidošanu. Šo apstākļu ietekmē pastāv risks, ka dzīvojamo māju kopības pieņem lēmumu par pārvaldnieka maiņu, ko visbiežāk izmanto kopības ar pozitīvu pārvaldīšanas maksas atlikumu, uzkrājumiem plānotajiem remonta darbiem un labu maksājumu disciplīnu.

politikās un kārtībās. 2025. gadā uzņēmumā tika nodrošināta risku reģistrā noteikto risku mazinošo pasākumu izpildes uzraudzība, aktualizēta iekšējā normatīvā vide, veikti risku izvērtējumi un analīzes, kā arī īstenota interešu konflikta un korupcijas risku pārvaldība.

SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" finanšu instrumenti var tikt sadalīti šādās kategorijās:

Pārvaldīšanas tiesību pārtraukšanas gadījumā samazinās uzņēmuma apgrozījums, vienlaikus mazinoties saistīto debitoru motivācijai segt parādsaistības pret to. Pastāv arī risks, ka pārvaldnieka maiņas gadījumā daļa iepriekš uzkrāto parādu netiek pilnībā segta un paliek uzņēmuma bilancē, jo jaunais pārvaldnieks nenodrošina šo parādu pilnīgu segšanu.

Procentu likmju risks

Procentu likmju risks ir risks ciest finansiālus zaudējumus uzņēmuma aktīvu un saistību procentu likmju izmaiņu rezultātā. SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" ir pakļauta procentu likmju riskam galvenokārt saistībā ar tās īstermiņa un ilgtermiņa aizņēmumiem, kuru būtiskākajai daļai ir noteikta mainīga procentu likme. Uzņēmuma vadība ir pieņēmusi lēmumu procentu likmju riska pārvaldībai neizmantot atvasinātos finanšu instrumentus.

Procentu likmju jutīgums

SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" aizņēmumi no kredītiestādēm uz 31.12.2025. ir 171 133 EUR (ilgtermiņa saistības: 130 404 tūkst. EUR; īstermiņa saistības 40 729 tūkst. EUR). Uzņēmuma procentu izdevumu izmaksas par aizņēmumiem 2025. gadā bija 10 864 tūkst. EUR).

31.12.2025. uzņēmuma naudas līdzekļu atlikums ir 49 547 757 EUR un termiņnoguldījumu atlikums ir 45 000 000 EUR.

2025. gadā uzņēmums par savu līdzekļu noguldījumiem kredītiestādēs ir saņēmis procentu ieņēmumus 215 442 EUR apmērā.

Uzņēmuma procentu izmaksas par aizņēmumiem pieaugtu, ja palielinātos Eiropas Centrālās bankas likme. Gadījumā, ja Eiropas Centrālās bankas likme pieaugtu līdz 5 %, uzņēmuma procentu izmaksas pieaugtu par 6,7 tūkst. EUR.

Valūtas risks

Valūtas risks ir risks ciest zaudējumus nelabvēlīgu valūtas kursu izmaiņu rezultātā saistībā ar aktīviem un saistībām ārvalstu valūtās. SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" pircēju un pasūtītāju parādi, saistības pret piegādātājiem, kā arī aizņēmumi no kredītiestādēm ir euro valūtā. Līdz ar to uzņēmums nav pakļauts būtiskam valūtas kursu svārstību riskam.

Kredītrisks

Kredītrisks ir risks, ka darījumu partneris nepildīs savas saistības pret uzņēmumu, radot tai finansiālus zaudējumus. Uzņēmums ir pakļauts kredīriskam, kas izriet no tās saimnieciskās darbības, galvenokārt pircēju un pasūtītāju parādiem, kā arī kredīriskam, kas saistīts ar uzņēmuma finansēšanas darbībām, tostarp naudas līdzekļu izvietojumu norēķinu kontos un termiņnoguldījumos kredītiestādēs.

Ņemot vērā saimniecisko darījumu saturu un būtību, uzņēmuma sniegtie pakalpojumi un preču piegādes tiek iedalīti darījumos, kuros tas darbojas kā faktiskais pakalpojumu sniedzējs vai preču piegādātājs, un darījumos, kuros tas darbojas kā starpnieks (aģents).

Kredītriska pārvaldības ietvaros SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" regulāri izvērtē klientu parādu atmaksas vēsturi un, uzsākot parādu atgūšanas procesu, piemēro risku vadības pasākumus atbilstoši konkrētā darījuma saturam un būtībai. Uzņēmums pastāvīgi uzrauga debitoru parādu atlikumus, analizē neatmaksāto parādu apjomu un veic nepieciešamos pasākumus, lai mazinātu neatgūstamo parādu rašanās iespēju. Uzņēmumam nav būtiskas kredītriska koncentrācijas uz atsevišķu darījuma partneri vai noteiktu klientu grupu pircēju un pasūtītāju parādu struktūrā.

Valsts kases termiņnoguldījumi

Uzņēmums, pildot dzīvojamo māju pārvaldnieka funkcijas, nodrošina drošu un saimnieciski pamatotu savu un dzīvojamo māju kopību naudas līdzekļu pārvaldību. Būtisku daļu no kopējā naudas līdzekļu atlikuma veido dzīvokļu īpašnieku kopību uzkrātie naudas līdzekļi nākotnē veicamajiem darbiem un uzkrājums no pārvaldīšanas maksas atlikuma.

Saskaņā ar starp Valsts kasi un SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" noslēgto līgumu par līdzekļu ieguldīšanu termiņnoguldījumos dzīvojamo māju kopību naudas līdzekļi 45,0 milj. EUR apmērā izvietoti 12 mēnešu termiņnoguldījumos Latvijas Republikas Valsts kasē ar beigu termiņu 2026. gada 28. septembris. Noguldījumiem piemērota likme 1,126 %. Valsts kases kredītrisks tiek novērtēts kā nebūtisks.

Skatīt 17. pielikumu.

Pircēju un pasūtītāju parādi

Kredītrisks ir risks, ka pircēji vai pasūtītāji nepildīs savas saistības pret uzņēmumu, radot tai finansiālus zaudējumus. Uzņēmums ir pakļauts kredīriskam, kas izriet no tās pamatdarbības – pircēju un pasūtītāju parādiem.

Kredītriska pārvaldība tiek veikta saskaņā ar uzņēmumā apstiprinātajām politikām. Pirms līgumu slēgšanas uzņēmums izvērtē pircēju un pasūtītāju maksātspēju, savukārt līguma darbības laikā regulāri uzrauga debitoru parādu atlikumus un analizē iespējamo parādu vērtības samazinājumu, lai savlaicīgi mazinātu neatgūstamo parādu rašanās risku. SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" netiek piemērota iekšējā

kreditreitingu sistēma, proti, kredītriska novērtēšana tiek veikta individuāli, balstoties uz pieejamo informāciju un parādu atmaksas vēsturi.

2025. gadā uzņēmums nav saņēmis ķīlas vai citus nodrošinājumus pircēju un pasūtītāju parādu segšanai. Pircēju un pasūtītāju parādu norakstīšana tiek veikta tikai gadījumos, kad to

atgūšana vairs nav sagaidāma. Par parādu neatgūstamību var liecināt, cita starpā, debitora nespēja vienoties par atmaksas grafiku, kā arī debitora maksātnespēja, bankrots vai likvidācija.

Uzņēmums ir pakļauts kredītriskam, kā tas atspoguļots nākamajā tabulā:

EUR	31.12.2025.	31.12.2024.
Nauda un naudas ekvivalenti	23 817 621	32 136 285
Kopību nauda kredītiestādē	25 730 136	20 799 308
Kopību naudas līdzekļi Valsts kases termiņnoguldījumu kontos	45 000 000	45 000 000
Pircēju un pasūtītāju parādi un Citi debitori (bruto summa), izņemot avansus un priekšapmaksas	24 235 386	28 748 489
KOPĀ	118 783 143	126 684 082

Sagaidāmie kredītzaudējumi (pircēju un pasūtītāju parādi) tiek noteikti, pielietojot šādas sagaidāmo kredītzaudējumu likmes ("SKZ"):

Samaksas termiņa kavējuma dienas, EUR	SKZ likme	Parāds	Vērtības samazinājums	SKZ likme	Parāds	Vērtības samazinājums
Pircēju un pasūtītāju parādi		31.12.2025.			31.12.2024.	
starpniecība/avansa maksājumi/nav vēl termiņš	nerēķina	-	-	nerēķina	2 039 697	-
0 dienas	5 %	973 849	48 675	4%	994 588	39 784
no 1 līdz 90 dienā	23 %	437 710	100 668	21%	472 025	99 126
no 91 līdz 180 dienā	35 %	329 139	118 489	35%	365 290	127 844
no 181 līdz 360 dienā	47 %	382 417	179 735	47%	400 904	188 423
no 361 līdz 1080 dienā	56%	309 613	173 384	65%	285 554	185 606
virs 1081 dienas un debitoriem ar specifiskām pazīmēm**	100 %	17 922 715	17 922 715	100%	23 337 864	23 337 863
Kopā Pircēju un pasūtītāju parādi	-	20 355 443	18 543 666	-	27 895 922	23 978 646

*Pircēju un pasūtītāju parādiem, kas izriet no darījumiem, kuros uzņēmums darbojas kā aģents, sagaidāmie kredītzaudējumi (SKZ) netiek atzīti. Šī SKZ veidošanas politika attiecas uz parādiem, kas radušies, sākot ar 2022. gada 1. janvāri. Savukārt pircēju un pasūtītāju parādiem no darījumiem, kuros uzņēmums darbojās kā aģents un kas radušies līdz 2021. gada 31. decembrim, SKZ tiek atzīti, jo norēķinu nodrošināšanai ar pakalpojumu sniedzējiem uzņēmums izmantoja savus brīvos naudas līdzekļus, tādējādi uzņemoties kredītrisku attiecībā pret klientiem par šiem parādiem.

**Parādiem ar līgumu specifiskām pazīmēm SKZ tiek atzīti neatkarīgi no parāda vecuma. Šādas pazīmes ietver gadījumus, kad klients vai bijušais klients ir miris, debitoram ir uzsākts maksātnespējas process, tiesiskās aizsardzības process vai ārpustiesas tiesiskās aizsardzības process, kā arī gadījumus, kad no zvērināta tiesu izpildītāja ir saņemts akts par parāda piedziņas neiespējamību. Tāpat pie šādām pazīmēm tiek pieskaitīti gadījumi, kad vismaz viens līguma rēķins ir kavēts ilgāk par 1 081 dienu.

Sagaidāmie kredītzaudējumi (citi debitori) tiek noteikti, pielietojot šādas sagaidāmo kredītzaudējumu likmes:

Vispārējais valdības sektors

Samaksas termiņa kavējuma dienas, EUR	SKZ likme	Parāds	Vērtības samazinājums	SKZ likme	Parāds	Vērtības samazinājums
Vispārējais valdības sektors		31.12.2025.			31.12.2024.	
nav kavēts	0 %	43 922	-	0 %	13 826	-
zem 30 dienām	5 %	4 442	222	4 %	-	-
31 – 60 dienas	23 %	1 970	453	21 %	-	-
61 – 90 dienas	23 %	932	214	21 %	-	-
pēc 91 līdz 360 dienām	44 %	9 323	4 111	44 %	82	36
no 361 dienas un vairāk	93 %	7 370	6 836	94 %	5 675	5 164
Kopā vispārējais valdības sektors		67 959	11 836		19 583	5 200

Pārējie citi debitori

Samaksas termiņa kavējuma dienas, EUR	SKZ likme	Parāds	Vērtības samazinājums	SKZ likme	Parāds	Vērtības samazinājums
Pārējie citi debitori		31.12.2025.			31.12.2024.	
starpniecība/avansa maksājumi/ avansieri/nav vēl termiņš	nerēķina	591 755	-	nerēķina	310 675	-
zem 30 dienām	5 %	6 626	331	4 %	16 284	651
31 – 60 dienas	23 %	4 142	953	21 %	7 617	1 600
61 – 90 dienas	23 %	7 478	1 720	21 %	41 059	8 622
pēc 91 līdz 360 dienām	42 %	31 051	13 131	44 %	73 467	32 291
no 361 dienas un vairāk	92 %	325 208	299 544	94 %	383 882	349 649
KOPĀ Pārējie citi debitori		966 260	315 679		832 984	392 813
Pavisam kopā		1 034 219	327 515		852 567	398 013

Naudas līdzekļi

Kredītrisku, kas izriet no SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" naudas līdzekļu izvietojuma kredītiestādēs, uzņēmums pārvalda saskaņā ar apstiprināto finanšu vadības politiku. Atbilstoši šai politikai uzņēmuma brīvos naudas līdzekļus ir atļauts ieguldīt tikai depozītos vai naudas tirgus fondos. Pirms naudas līdzekļu izvietojuma kredītiestādēs, tostarp termiņnoguldījumos vai norēķinu kontos, uzņēmums izvērtē attiecīgo kredītiestāžu kredītreitingus un piedāvātās procentu likmes.

Uzņēmuma vadība ir ieviesusi rīcības plānu risku, kas saistīti ar Latvijas kredītiestāžu darbību, ierobežošanai, lai nodrošinātu klientu un uzņēmuma finanšu līdzekļu drošību. Šī plāna ietvaros tiek noteikti maksimāli pieļaujamie naudas līdzekļu atlikumi norēķinu kontos

kredītiestādēs, kā arī nodrošināta šo limitu regulāra uzraudzība un kontrole.

Uzņēmuma izmantoto kredītiestāžu Moody's ilgtermiņa depozītu kredītreitingi un šajās kredītiestādēs esošo naudas līdzekļu atlikumi bija šādi:

Kredītreitings, EUR	31.12.2025.	31.12.2024.
Aa2	31 897 078	-
Aa3	16 016 879	-
A2	1 042 789	-
A3	-	26 430 281
Baa1	372 070	17 261 699
Ba1	-	3 059 233
Baa2	-	6 041 354
Baa3	-	-
KOPĀ*	49 328 816	52 792 567

*Bez naudas ceļā un bez kopību naudas līdzekļiem Valsts kases termiņnoguldījumu kontos (kredītrisks novērtēts kā nebūtisks).

Likviditātes risks

Likviditātes risks ir risks, ka uzņēmums nespēs savlaicīgi pildīt savas finanšu saistības. Uzņēmums kontrolē likviditātes un naudas plūsmas risku, uzturot pietiekamu naudas līdzekļu apjomu kredītiestādēs, nodrošinot atbilstošu naudas un naudas ekvivalentu līmeni, kā arī pieejamu finansējumu saistību izpildei. Uzņēmums regulāri analizē aktīvu un saistību termiņus, lai pārliecinātos par pietiekamu līdzekļu pieejamību saistību segšanai noteiktajos termiņos.

Lai mazinātu likviditātes un naudas plūsmas risku, uzņēmums veic kredītiestādēs glabāto naudas līdzekļu diversificēšanu, kā arī pastāvīgi uzrauga, plāno un analizē ienākošās un izejošās naudas plūsmas. 2025. gadā ik ceturksni tika

2025. gada 31. decembrī	Līdz 3 mēnešiem	3 līdz 12 mēneši	1 līdz 5 gadi	Vairāk kā 5 gadi	Kopā
Aizņēmumi no kredītiestādēm	10 022	30 707	130 404	-	171 133
Pārējās saistības (iekļaujot pārējos aizņēmumus, parādus piegādātājiem un darbuzņēmējiem un citus kreditorus)	11 504 939	2 964 532	49 716	-	14 519 187
KOPĀ	11 514 961	2 995 239	180 120	-	14 690 320

2024. gada 31. decembrī	Līdz 3 mēnešiem	3 līdz 12 mēneši	1 līdz 5 gadi	Vairāk kā 5 gadi	Kopā
Aizņēmumi no kredītiestādēm	96 635	17 692	100 658	-	214 985
Pārējās saistības (iekļaujot pārējos aizņēmumus, parādus piegādātājiem un darbuzņēmējiem un citus kreditorus)	12 564 905	2 735 849	50 649	-	15 351 403
KOPĀ	12 661 540	2 753 541	151 307	-	15 566 388

32. Patiesās vērtības apsvērumi

Saskaņā ar SFPS Nr. 13 patiesās vērtības noteikšanai tiek piemērota vērtēšanas tehniku hierarhija, kas balstīta uz to, vai vērtēšanas procesā tiek izmantoti novērojami vai nenovērojami tirgus dati. Novērojami tirgus dati ir iegūti no neatkarīgiem avotiem, savukārt gadījumos, kad tirgus dati nav novērojami, vērtēšanas tehnika balstās uz uzņēmuma pieņēmumiem par tirgus apstākļiem.

Hierarhija paredz, ka patiesās vērtības noteikšanā prioritāri jāizmanto novērojami tirgus dati, ja vien tie ir pieejami. Veicot pārvērtēšanu, uzņēmums, ciktāl tas ir iespējams, ņem vērā atbilstošās novērojamas tirgus cenas. Patiesās vērtības noteikšanas mērķis, arī gadījumos, kad

veikti kredītiestāžu risku operatīvie izvērtējumi, ņemot vērā kredītiestāžu finanšu rādītājus, piemērotās sankcijas, informāciju par depozītiem un kontu atlikumiem piemērotās procentu likmes, kredītiestāžu reputāciju, kredītreitingus un citu publiski pieejamu informāciju.

Lai vēl vairāk samazinātu riskus, lielākā daļa dzīvojamo māju kopību uzkrāto naudas līdzekļu tiek glabāta Valsts kasē.

Papildu skaidrojumu skatīt 10. pielikumā.

Nākamajās tabulās analizētas uzņēmuma finanšu saistības pēc to atmaksas termiņiem, pamatojoties uz līgumos noteiktajām nediskontētajām finanšu saistību summām, ieskaitot procentu maksājumus:

tirgus nav aktīvs, ir noteikt cenu, par kādu tirgus dalībnieki būtu gatavi pārdot aktīvu vai uzņemties saistības konkrētā vērtēšanas datumā pastāvošajos tirgus apstākļos.

Finanšu instrumentu patiesās vērtības noteikšanai tiek izmantotas dažādas metodes, tostarp kotētās cenas aktīvā tirgū vai vērtēšanas tehnikas, kurās tiek izmantoti novērojami tirgus dati un iekšējie modeļi. Atbilstoši patiesās vērtības hierarhijai visas vērtēšanas tehnikas tiek iedalītas trīs līmeņos – 1., 2. un 3. līmenī.

Finanšu instrumenta patiesās vērtības hierarhijas līmenis tiek noteikts, balstoties uz zemākā līmeņa datiem, ja tie veido būtisku daļu

no vērtēšanas. Finanšu instrumentu klasificēšana patiesās vērtības hierarhijā tiek veikta divos posmos:

- I tiek identificēts katrs vērtēšanā izmantotais ievaddatu līmenis;
- I pats finanšu instruments tiek klasificēts atbilstoši zemākajam ievaddatu līmenim, kas būtiski ietekmē tā vērtību.

1. līmenis – kotētās tirgus cenas

1. līmeņa vērtēšanas tehnikā tiek izmantotas aktīvā tirgū nekorigētas kotētās cenas identiskiem aktīviem vai saistībām, ja šādas cenas ir viegli pieejamas un atspoguļo faktisko tirgus situāciju darījumiem godīgas konkurences apstākļos.

2. līmenis – vērtēšanas tehnikas ar novērojamiem tirgus datiem.

2. līmeņa vērtēšanas tehnikās visi būtiskākie ievaddati ir tieši vai netieši novērojami tirgū. Tie var būt dati, kas nav 1. līmenī iekļautās kotētās cenas, bet ir novērojami tieši (piemēram, cenas vai netieši (iegūti no cenām). uzņēmuma 2. līmenī vērtētie finanšu instrumenti ir naudas līdzekļi kredītiestādēs, kuru patiesā vērtība 2025. gada 31. decembrī sakrīt ar to uzskaites vērtību.

3. līmenis – vērtēšanas tehnikas ar nenovērojamiem tirgus datiem.

3. līmenī tiek klasificētas vērtēšanas tehnikas, kurās izmantoti nenovērojami tirgus dati, proti, dati, kas nav viegli pieejami aktīvā tirgū tirgus nelikviditātes vai finanšu instrumenta sarežģītības dēļ. Šādi dati parasti tiek noteikti, balstoties uz līdzīga rakstura novērojamiem tirgus datiem, vēsturiskiem novērojumiem vai analītiskām metodēm. Uzņēmuma finanšu instrumenti, kas atbilst 3. līmeņa vērtēšanas tehnikai, ir debitoru un kreditoru parādi, kuru patiesā vērtība 2025. gada 31. decembrī un 2024. gada 31. decembrī sakrīt ar to uzskaites vērtību.

Aktīvi un saistības, kuriem patiesībā vērtība tiek uzrādīta

Likvidu un īstermiņa finanšu instrumentu, kuru atmaksas termiņš nepārsniedz trīs mēnešus, tostarp naudas un naudas ekvivalentu, īstermiņa

depozītu, pircēju un pasūtītāju parādu, kā arī saistību pret piegādātājiem un darbuņēmējiem, uzskaites vērtība aptuveni atbilst to patiesajai vērtībai.

Aizņēmumu no kredītiestādēm, nomas saistību un citu ilgtermiņa saistību patiesā vērtība tiek noteikta, diskontējot nākotnes naudas plūsmas, piemērojot attiecīgās tirgus procentu likmes. Ņemot vērā, ka aizņēmumiem no kredītiestādēm un nomas saistībām piemērotās procentu likmes pārsvarā ir mainīgas un būtiski neatšķiras no tirgus procentu likmēm, kā arī uzņēmumam piemērojama riska uzcenojums pārskata periodā nav būtiski mainījies, šo ilgtermiņa saistību patiesā vērtība aptuveni atbilst to uzskaites vērtībai.

Kapitāla pārvaldība

Rīgas valstspilsētas pašvaldībai pieder 100 % SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” pamatkapitāla daļu.

SIA “Rīgas namu pārvaldnieks” kapitāla pārvaldīšanas mērķi ir nodrošināt uzņēmuma spēju turpināt tās darbību un sasniegt uzņēmuma dalībnieku sapulces noteikto kapitāla atdevi. Rīgas valstspilsētas pašvaldībai kā vienīgajam uzņēmuma kapitāla daļu īpašniekam ir tiesības pieņemt lēmumus par uzņēmuma kapitāla palielināšanu vai samazināšanu, dividendžu sadali un izmaksu, kā arī par peļņas novirzīšanu uzņēmuma attīstībai.

33. Uzņēmumā nodarbināto personu skaits

	2025	2024
Vidējais padomes locekļu skaits pārskata gadā	3	3
Vidējais valdes locekļu skaits pārskata gadā	3	3
Vidējais pārējo darbinieku skaits pārskata gadā	1 890	1 936
KOPĀ	1 896	1 942

34. Personāla izmaksas

	2025	2024
Atlīdzība par darbu	34 645 843	33 565 931
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	8 022 842	7 802 844
Pārējās sociālās nodrošināšanas izmaksas	500 974	470 656
KOPĀ	43 169 659	41 839 431

35 .Informācijas par atlīdzību Uzņēmuma valdes un padomes locekļiem

Personāla izmaksu sastāvā iekļauta augstākās vadības amatpersonu atlīdzība par darbu	2025	2024
Valdes locekļi		
Atlīdzība par darbu	324 450	294 859
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	76 551	69 557
Padomes locekļi		
Atlīdzība par darbu	94 585	100 800
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	22 326	23 779
KOPĀ:	517 912	488 995

Atlīdzība valdes un padomes locekļiem aprēķināta atbilstoši 04.02.2020 Ministru

kabineta noteikumiem Nr.63 „Noteikumi par publiskas personas kapitālsabiedrību un publiski privāto kapitālsabiedrību valdes un padomes locekļu skaitu, kā arī valdes un padomes locekļu mēneša atlīdzības maksimālo apmēru”.

36. Darījumi ar saistītām personām

Saistītā puse, EUR	Periods	Saistītajām pusēm sniegtie pakalpojumi	No saistītajām pusēm saņemtie pakalpojumi	Saistīto pušu parādi	Parādi saistītajām pusēm
		EUR	EUR	EUR	EUR
AS “RĪGAS SILTUMS”*	31.12.2024.				10 600
	2024	60	128 157		
	2025	-	203 954		
	31.12.2025.				178 219
SIA “Rīgas ūdens”**	31.12.2024.			-	193
	2024	-	30 554		
	2025	-	42 490		
	31.12.2025.			-	35 901
SIA “Rīgas nami”	31.12.2024.			243	-
	2024	-	42 950		
	2025	-	42 500		
	31.12.2025.			243	368
SIA “Rīgas Satiksme”	31.12.2024.			-	-
	2024	-	36 881		
	2025	-	47 694		
	31.12.2025.			-	7
Rīgas pilsētas pašvaldība	31.12.2024.			275 610	723
	2024	1 601 852	102 670		
	2025	3 096 666	69 444		
	31.12.2025.			1 051 074	973
KOPĀ	31.12.2024.			275 853	11 516
	2024	1 601 912	341 212		
	2025	3 096 666	406 082		
	31.12.2025.			1 051 317	215 468

*No AS “Rīgas siltums” 2025. gadā kopā saņemti pakalpojumi par 96 106 228 EUR, tajā skaitā: 95 902 274 EUR tranzīta pakalpojumi par siltumenerģiju; 38 622 EUR pārējie pakalpojumi un 165 332 EUR uzņēmuma saņemtie pakalpojumi.

*No AS “Rīgas siltums” 2024. gadā kopā saņemti pakalpojumi par 104 059 045 EUR, tajā skaitā: 103 930 888 EUR tranzīta pakalpojumi par siltumenerģiju; 18 122 EUR pārējie pakalpojumi un 110 035 EUR uzņēmuma saņemtie pakalpojumi.

**No SIA "Rīgas ūdens" 2025. gadā kopā saņemti pakalpojumi par 25 992 318 EUR, tajā skaitā: 25 949 828 EUR tranzīta pakalpojumi; 23 859 EUR pārējie pakalpojumi un 18 631 EUR uzņēmuma saņemtie pakalpojumi.

**No SIA "Rīgas ūdens" 2024. gadā kopā saņemti pakalpojumi par 25 163 736 EUR, tajā skaitā: 25 133 182 EUR tranzīta pakalpojumi; 3 856 EUR pārējie pakalpojumi un 26 698 EUR uzņēmuma saņemtie pakalpojumi.

Darījumus ar uzņēmuma valdes locekļiem un padomes locekļiem skatīt 35. pielikumā.

37. Iespējamās saistības

Iespējamās saistības tiek uzrādītas gadījumos, kad saistību iestāšanās ir maz ticama, proti, pastāv lielāka iespējamība, ka tās neiestāsies, nekā iestāsies. Uzņēmumā iespējamās saistības, kas varētu rasties konkrētu pagātnes notikumu rezultātā, tiek uzskaitītas zembilancē un galvenokārt ir saistītas ar zemes nomas jautājumiem, darba strīdiem vai iespējamiem zaudējumu atlīdzības prasījumiem.

Iespējamo saistību apmērs tiek palielināts, ja aktuālo tiesvedību vai citu apstākļu izvērtējumā pieejamie pierādījumi norāda, ka saistību neiestāšanās varbūtība saglabājas. Savukārt iespējamās saistības tiek samazinātas vai izslēgtas, ja pierādījumi liecina, ka to iestāšanās nav sagaidāma.

38. Nākotnes saistības

SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" 2025. gadā noslēgusi būvdarbu līgumus par 42 325 603 EUR, tajā skaitā 31.12.2025. aktīvu līgumu (neizpildīts) atlikums ir 36 242 040 EUR:

Sākuma datums	Līgumu izpildes termiņš	Statuss	Līguma summa ar PVN	Līguma atlikums ar PVN
2025	2025	Aktīvs	835 771	374 751
2025	2025	Aktīvs	13 846 903	12 295 371
2025	2027	Aktīvs	26 950 822	22 920 499
2025	n – mēnešus vai līdz pilnīgai saistību izpildei	Aktīvs	692 107	651 419
KOPĀ			42 325 603	36 242 040

Uzņēmumam 31.12.2025. kopējais aktīvu līgumu (neizpildīts) atlikums ir 39 680 903 EUR, tajā skaitā 3 438 863 EUR no būvdarbu līgumiem, kuri noslēgti iepriekšējos gados:

Sākuma datums	Līgumu izpildes termiņš	Statuss	Līguma summa ar PVN	Līguma atlikums ar PVN
2022	2026	Aktīvs	4 719 000	1 971 643
Kopā:			4 719 000	1 971 643
2023	n - mēnešus vai līdz pilnīgai saistību izpildei	Aktīvs	18 797	2 101
Kopā:			18 797	2 101
2024	2024	Aktīvs	146 908	65 388
2024	2025	Aktīvs	1 678 912	447 690
2024	n- mēnešus vai līdz pilnīgai saistību izpildei	Aktīvs	2 186 716	952 041
Kopā:			4 012 536	1 465 119
2025	2025	Aktīvs	835 771	374 751
2025	2026	Aktīvs	13 846 903	12 295 371
2025	2027	Aktīvs	26 950 822	22 920 499
2025	n- mēnešus vai līdz pilnīgai saistību izpildei	Aktīvs	692 107	651 419
Kopā:			42 325 603	36 242 040
Pavisam kopā:			51 075 936	39 680 903

Uzņēmuma noslēgto būvdarbu līgumu atlikumi, galvenokārt, paredzēti plānoto remonta darbu veikšanas nepārtrauktības nodrošināšanai. Iepirkumu procedūras ir laukietilpīgas un

nākotnē plānoto remontdarbu skaits pieaug, līdz ar to līgumi tiek slēgti, izvērtējot visu māju īstermiņā un ilgtermiņā plānotos remontdarbus.

Līgumu atlikumi palīdzēs nodrošināt to izpildi nākamajos periodos.

39. Notikumi pēc pārskata gada beigām

2025. gada 1. maijā stājās spēkā Valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizācijas pabeigšanas likums, kas būtiski ietekmē uzņēmuma darbības modeli, sākot ar 2026. gada 1. janvāri. Ar šo datumu ir izbeidzies pašvaldības pilnvarojums pārvaldīt dzīvojamās mājas, kurās dzīvokļu īpašnieki nav pārņēmuši pārvaldīšanas tiesības. Turpmāk dzīvojamās mājas tiks pārvaldītas, pamatojoties uz ar dzīvokļu īpašnieku kopībām noslēgtiem pārvaldīšanas līgumiem.

Tiek mainīta līdzšinējā kārtība pārvaldīšanas maksas un remonta darbu plānošanā, kas iepriekš tika veikta saskaņā ar 2017. gada 11. jūlija Ministru kabineta noteikumiem Nr. 408 "Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas aprēķināšanas noteikumi" (ietekme ir aprakstīta 30.pielikumā).

Māris Ozoliņš
Valdes priekšsēdētājs

Gunta Jēkabsons
Valdes locekle

Katrai mājai līgumā ir definēts detalizēts pārvaldīšanas pakalpojumu grozs. Tajā skaidri norādīts, kuri pakalpojumi ir iekļauti ikmēneša pārvaldīšanas maksā un par kuriem pakalpojumiem jāmaksā pēc nepieciešamības. Tas nozīmē, ka par pakalpojumiem, kuru apjomu nav iespējams iepriekš paredzēt vai kuri nepieciešami reti, vairs nav jāmaksā katru mēnesi, bet tikai brīdī, kad tie faktiski tiek veikti.

Līdz šim Ministru kabineta noteikumos paredzētā kārtība, ka remontdarbu plānu pārvaldnieks izstrādā vienu reizi gadā, būtiski ierobežoja iespēju operatīvi reaģēt uz iedzīvotāju vajadzībām. Turpmāk līgumā, atbilstoši dzīvokļu īpašnieku vēlmēm, ir paredzēta iespēja remontdarbu plānu aktualizēt biežāk.

Laika periodā kopš pārskata gada pēdējās dienas nav bijuši citi notikumi, kas būtiski ietekmētu uzņēmuma finansiālo stāvokli 2025. gada 31. decembrī.

Mārtiņš Pauris
Valdes loceklis

Anita Zeikmane
Finanšu pārvaldes Grāmatvedības
nodaļas vadītāja/galvenā grāmatvede

ŠIS DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU



KPMG Baltics SIA
Roberta Hirša iela 1,
Rīga, LV-1045
Latvija

T: + 371 67038000
kpmg.com/lv
kpmg@kpmg.lv

Neatkarīgu revidentu ziņojums

SIA “Rīgas namu pārvaldnieks” dalībniekam

Ziņojums par finanšu pārskatu revīziju

Mūsu atzinums par finanšu pārskatiem

Esam veikuši SIA “Rīgas namu pārvaldnieks” (“Sabiedrība”) pievienotajā gada pārskatā ietvertu finanšu pārskatu no 16. līdz 57. lapai revīziju. Pievienotie finanšu pārskati ietver:

- apvienoto ienākumu pārskatu par gadu, kas noslēdzās 2025. gada 31. decembrī,
- pārskatu par finanšu stāvokli 2025. gada 31. decembrī,
- pašu kapitāla izmaiņu pārskatu par gadu, kas noslēdzās 2025. gada 31. decembrī,
- naudas plūsmu pārskatu par gadu, kas noslēdzās 2025. gada 31. decembrī, kā arī
- finanšu pārskatu pielikumus, kas ietver būtisko grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkumu un citu paskaidrojošu informāciju.

Mūsaprāt, pievienotie finanšu pārskati sniedz patiesu un skaidru priekšstatu par SIA “Rīgas namu pārvaldnieks” finansiālo stāvokli 2025. gada 31. decembrī un par tās darbības finanšu rezultātiem un naudas plūsmu gadā, kas noslēdzās 2025. gada 31. decembrī, saskaņā ar Eiropas Savienībā apstiprinātajiem SFPS grāmatvedības standartiem.

Atzinuma pamatojums

Atbilstoši LR Revīzijas pakalpojumu likumam mēs veicām revīziju saskaņā ar LR atzītiem starptautiskajiem revīzijas standartiem (turpmāk - SRS). Mūsu pienākumi, kas noteikti šajos standartos, ir turpmāk aprakstīti mūsu ziņojuma sadaļā *Revidentu atbildība par finanšu pārskatu revīziju*.

Mēs esam neatkarīgi no Sabiedrības saskaņā ar Starptautiskās Grāmatvežu ētikas standartu padomes izstrādātā Starptautiskā Profesionālu grāmatvežu ētikas kodeksa (tostarp Starptautisko neatkarības standartu) (SGĒSP kodekss) prasībām un LR Revīzijas pakalpojumu likumā iekļautajām neatkarības prasībām, kas ir piemērojamas mūsu veiktajai finanšu pārskatu revīzijai Latvijas Republikā. Mēs esam ievērojuši arī SGĒSP kodeksā un LR 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 uzņēmumu, kas sniegta pievienotā gada pārskata 3. lapā,
- Valdes priekšsēdētāja uzruna, kas sniegta pievienotā gada pārskata 4. lapā,
- Vadības ziņojums, kas sniegts pievienotā gada pārskata 5. līdz 14. lapā,
- Ziņojums par valdes atbildību, kas sniegts pievienotā gada pārskata 15. lapā.



Mūsu atzinums par finanšu pārskatiem neattiecas uz gada pārskatā ietverto citu informāciju, un mēs nesniedzam par to nekāda veida apliecinājumu, izņemot to kā norādīts mūsu ziņojuma sadaļā *Uz citu informāciju attiecināmas citas ziņošanas prasības saskaņā ar LR tiesību aktu prasībām*.

Saistībā ar finanšu pārskatu revīziju mūsu pienākums ir iepazīties ar citu informāciju un, to darot, izvērtēt, vai šī cita informācija būtiski neatšķiras no finanšu pārskatu 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.

Uz citu informāciju attiecināmas citas ziņošanas prasības saskaņā ar LR tiesību aktu prasībām

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

Pamatojoties vienīgi uz mūsu revīzijas ietvaros veiktajām procedūrām, mūsaprāt, visos būtiskajos aspektos:

- Vadības ziņojumā par pārskata gadu, par kuru ir sagatavoti finanšu pārskati, sniegtā informācija atbilst finanšu pārskatiem, un
- Vadības ziņojums ir sagatavots saskaņā ar LR Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma prasībām.

Vadības un personu, kurām uzticēta Sabiedrības pārraudzība, atbildība par finanšu pārskatiem

Vadība ir atbildīga par tādu finanšu pārskatu, kas sniedz patiesu un skaidru priekšstatu, sagatavošanu saskaņā ar Eiropas Savienībā apstiprinātajiem SFPS grāmatvedības standartiem, kā arī par tādas iekšējās kontroles sistēmas uzturēšanu, kāda saskaņā ar vadības viedokli ir nepieciešama, lai būtu iespējams sagatavot finanšu pārskatus, kas nesatur ne krāpšanas, ne kļūdas dēļ izraisītas būtiskas neatbilstības.

Sagatavojot finanšu pārskatus, 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 pārskatu sagatavošanas procesa uzraudzību.

Revidentu atbildība par finanšu pārskatu revīziju

Mūsu mērķis ir iegūt pietiekamu pārliecību par to, ka finanšu pārskati 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 šiem finanšu pārskatiem.



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 pārskatos 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;
- 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 pārskatos 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 pārskatu struktūru un saturu, ieskaitot atklāto informāciju un skaidrojumus pielikumā, un to, vai finanšu pārskati patiesi atspoguļo pārskatu pamatā esošos darījumus un notikumus.

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

KPMG Baltics SIA
Licence Nr. 55

Rihards Grasis
Valdes loceklis
Zvērināts revidents
Sertifikāta Nr. 227
Rīga, Latvija
2026. gada 16. martā

ŠIS DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU