



RĪGAS NAMU PĀRVALDNIĒKS

## **SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”**

*(vienotais reģistrācijas numurs 40103362321)*

### **2015. GADA NEAUDITĒTS PUSGADA PĀRSKATS**

par periodu,

kas sākas 2015.gada 1.janvārī un beidzas 2015.gada 30.jūnijā



*Rīgā, 2015*

**SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”**

Vienotais reģistrācijas Nr.: 40103362321

Juridiskā adrese: Aleksandra Čaka ielā 42, Rīgā, LV-1011, Latvijā

*2015.gada pusgada pārskats par periodu,  
kas sākas 2015.gada 1.janvārī  
un beidzas 2015.gada 30.jūnijā***Saturs**

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

**Informācija par sabiedrību**

Nosaukums	<i>Rīgas namu pārvaldnieks</i>
Juridiskais statuss	<i>Sabiedrība ar ierobežotu atbildību</i>
Reģistrācijas Nr., vieta un datums	<i>40103362321, Rīga, 29.12.2010.</i>
Pamatdarbības veids un kods (atbilstoši Eiropas Parlamenta un Padomes 2006.gada 20.decembra regulā (EK) Nr.1893/2006 noteiktajai NACE 2 saimnieciskās darbības statistikajai klasifikācijai)	<i>6832 – Nekustamā īpašuma pārvaldīšana par atlīdzību vai uz līguma pamata; 8110 – Ēku uzturēšanas un ekspluatācijas darbības</i>
Adrese	<i>Mārtiņa ielā 7, Rīgā, LV-1007, Latvijā</i>
Kapitāla daļu turētājs	<i>Rīgas pilsētas pašvaldība – 100%</i>
Valdes priekšsēdētājs	<i>Ivo Lecis (no 21.10.2014.)</i>
Valdes locekļi	<i>Jevgeņijs Korols (no 19.06.2013 līdz 11.05.2015.) Inga Bulgarina (no 27.06.2013.) Ineta Zalāne (no 28.01.2015.) Sandris Bergmanis (no 28.01.2015.)</i>
Pārskata periods	<i>2015.gada 1.janvāris – 2015.gada 30.jūnijs</i>
Finanšu pārskatā lietotā naudas vienība	<i>EUR</i>

## Vadības ziņojums

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

Sabiedrība dibināta un ierakstīta komercreģistrā 2010.gada 29.decembrī, pamatojoties uz Rīgas domes 2010.gada 26.oktobra lēmumu Nr.2110. Sabiedrības pārvaldes institūcijas ir dalībnieku sapulce un valde. Pārskata periodā Sabiedrībā ir notikušas izmaiņas valdes sastāvā.

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

2015.gada 30.jūnijā Sabiedrības pārvaldīšanā bija 4313 ēkas ar kopējo platību 8 343 023 kvadrātmetri. No ēku kopējās pārvaldāmās platības 3,0003% ir neapdzīvojamās telpas. Sabiedrība apkalpo 168,4 tūkstošus klientu.

Norēķinu veikšanai par saņemtajiem pakalpojumiem ar Sabiedrības klientiem, kuriem bija izveidojies maksājumu parāds, pārskata periodā noslēgti 2354 izlīgumi par pamatparāda samaksu ilgākā laika periodā (atliktais maksājums).

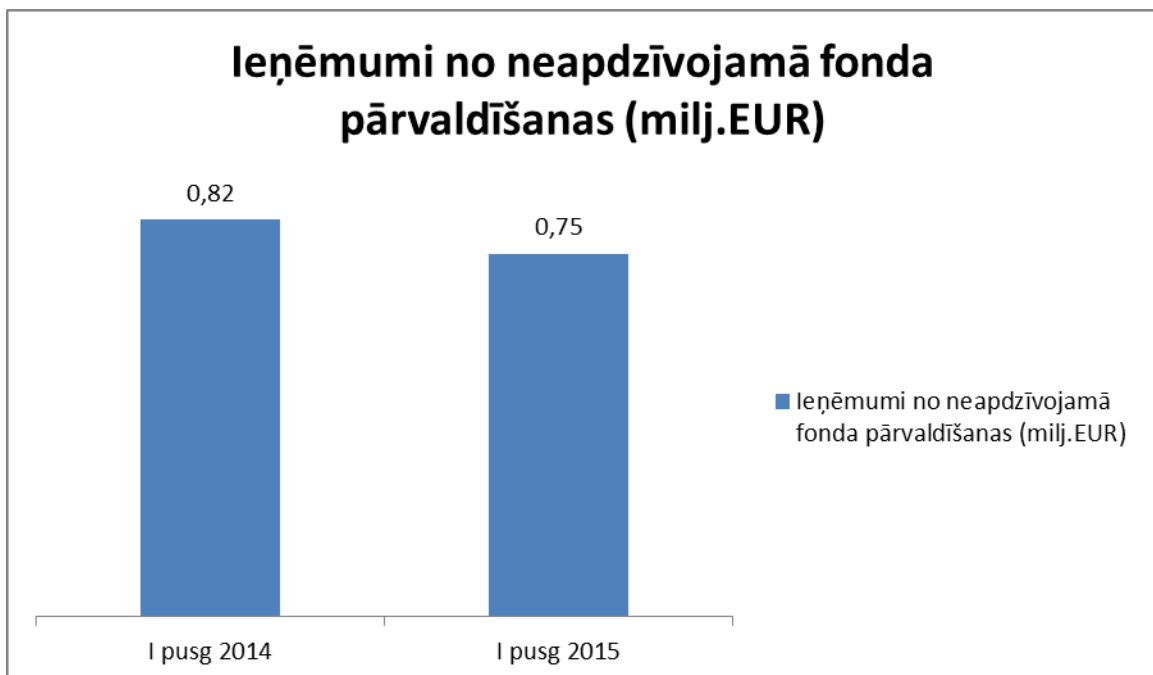
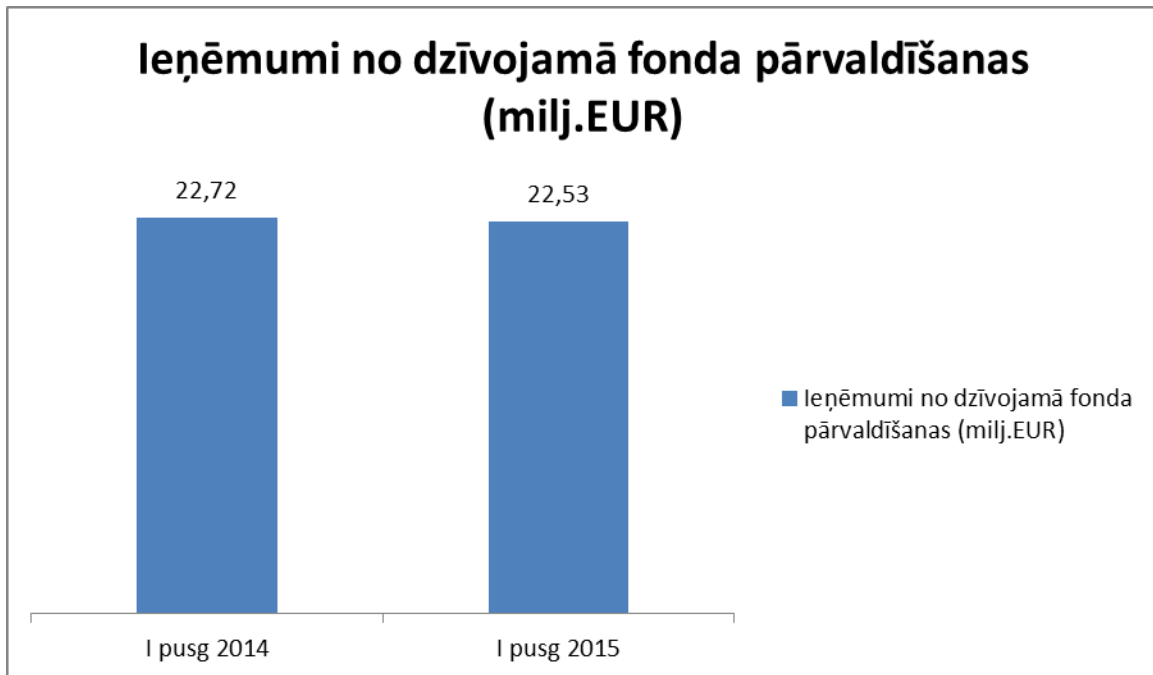
Ņemot vērā veiksmīgo sadarbību ar Rīgas Tehnisko universitāti, Sabiedrība arī 2015.gadā turpina īstenot izstrādāto apmācību programmu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku kopību pilnvarotajiem pārstāvjiem, kas ietver gan pārvaldīšanas juridiskos jautājumus, gan arī praktisko darbību izvērtēšanu un palīdz nodrošināt efektīvas sadarbības veidošanu starp dzīvojamās mājas pārvaldnieku un iedzīvotājiem, saskaņojot dzīvokļu īpašnieku intereses mājas pārvaldīšanas jautājumos.

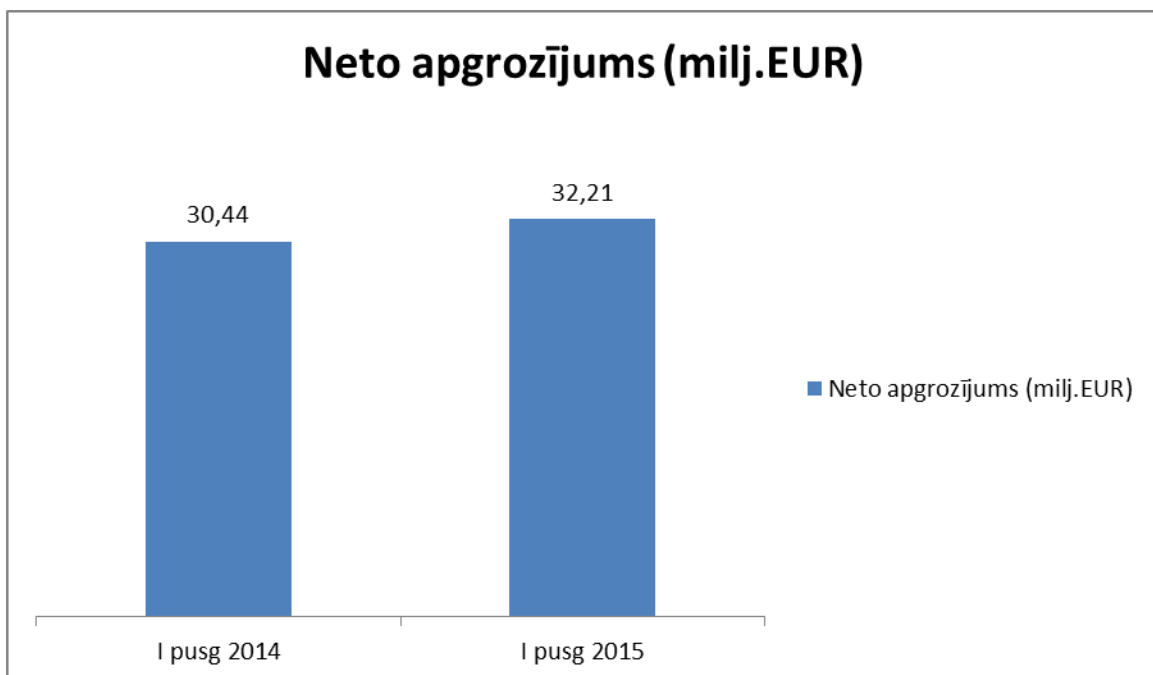
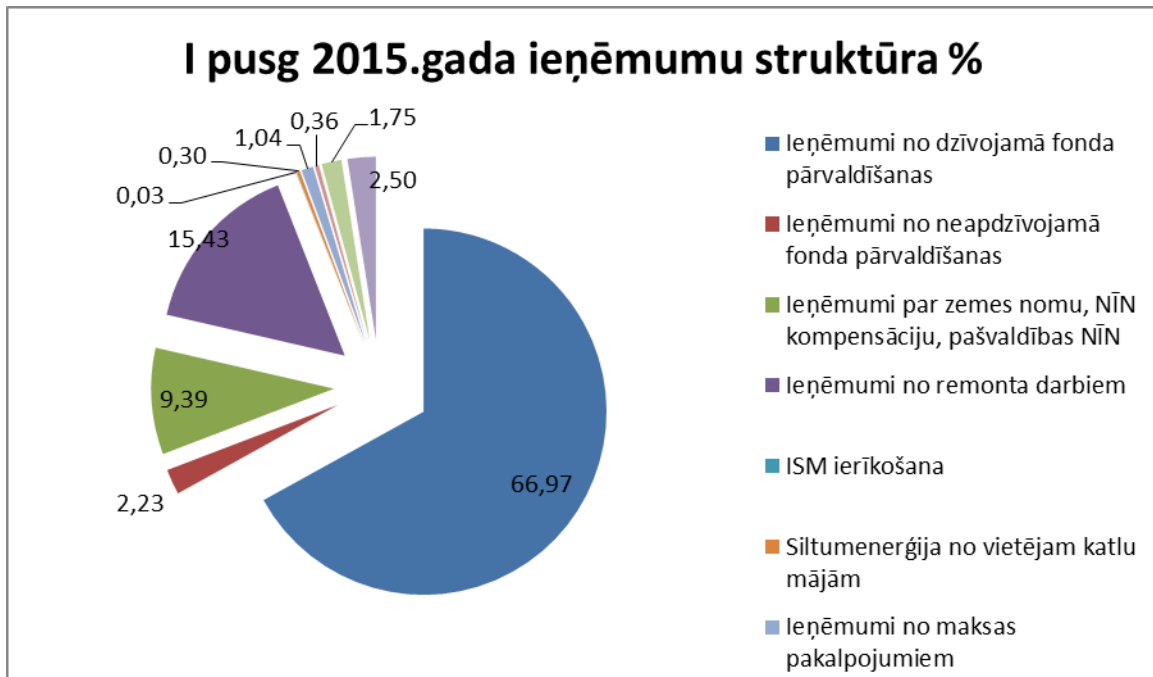
## Sabiedrības finansiālā un saimnieciskā darbība pārskata periodā

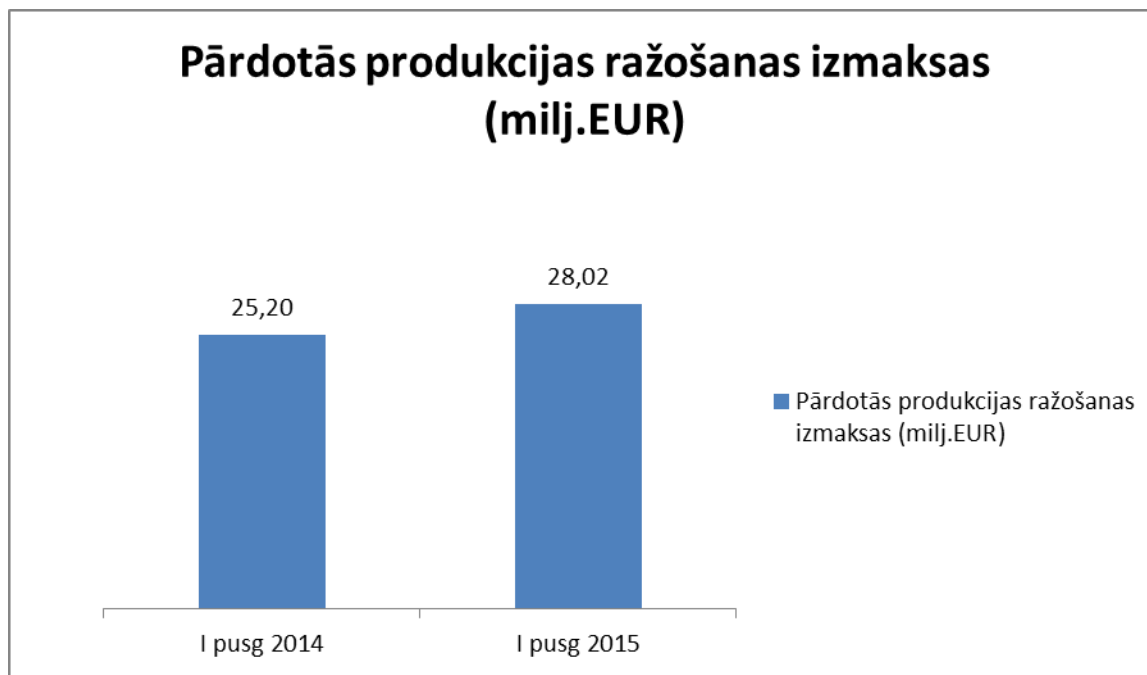
Sabiedrības pārskata perioda kopējie ieņēmumi ir 33,64 milj. euro, kopējie izdevumi – 32,98 milj.euro. Sabiedrība pārskata periodā ir strādājusi ar peļņu 0,66 milj. euro apmērā.

2015.gada 1.pusgadā Sabiedrība ir veikusi remonta darbus **1456** dzīvojamās mājās par kopējo summu **5,20 milj. euro**, tai skaitā:

✓ jumtu remontu	586 tūkst. euro;
✓ ūdensvada un kanalizācijas remontu	1 029 tūkst. euro;
✓ siltumapgādes sistēmu remontu	647 tūkst. euro;
✓ elektroapgādes sistēmu remontu	421 tūkst. euro;
✓ ēku konstruktīvo elementu remontu	1 416 tūkst. euro;
✓ liftu remontu	309 tūkst. euro;
✓ kāpņu telpu kosmētiskie remontu	188 tūkst. euro;
✓ dūmvadu, skursteņu un ventilācijas šahtu remontu	81 tūkst. euro;
✓ pārējie remontu, tai skaitā siltināšanas darbi	519 tūkst. euro.







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

Sabiedrības debitoru parādi pārskata perioda beigās bija 29,38 milj. euro apmērā.

Sabiedrības parādi pakalpojumu sniedzējiem un piegādātājiem pārskata perioda beigās bija 11,30 milj. euro apmērā. Lielākie pakalpojumu sniedzēji ir AS „Rīgas siltums” un SIA „Rīgas ūdens”. Sabiedrība ir starpnieks siltuma, ūdens un kanalizācijas pakalpojumu piegādē iedzīvotājiem.

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

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

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

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

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

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

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

Sabiedrība arī turpmāk plāno veikt māju pilnvaroto pārstāvju apmācības, lai uzlabotu sadarbību ar iedzīvotājiem lēmumu pieņemšanā, tādējādi veicinot Sabiedrības pārvaldīto dzīvojamo māju pārvaldīšanu, tajā skaitā veicot dažādus energoefektivitātes pasākumus.

Ņemot vērā salīdzinoši zemo dzīvokļu īpašnieku aktivitāti lēmumu pieņemšanā par dzīvojamo māju renovāciju, piesaistot ERAF līdzfinansējumu, Sabiedrība arī turpmāk plāno veikt informācijas kampaņu un piedāvāt dzīvokļu īpašniekiem renovāciju pēc Energy Saving Company (ESCO) principa.

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

Sabiedrība turpinās īstenot atbildīgu, uz ilgtspējīgu attīstību vērstu darbības stratēģiju, īpašu uzmanību veltot sadarbībai ar dzīvokļu īpašniekiem.

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

Iespēju robežās ir apzināti notikumi, kas attiecas uz pārskata periodu, tomēr pastāv varbūtība, ka nav uzskaitīti visi parādi (saistības), kas radušies līdz 2015.gada 30.jūnijam. Tomēr ticams, ka šādu neuzskaitītu parādu apmērs būtiski neietekmē finanšu pārskata rādītājus.

Kopš pārskata perioda beigām nav bijuši citi notikumi, kas būtiski ietekmētu Sabiedrības finansiālo stāvokli 2015.gada 30.jūnijā un darbības rezultātus pārskata periodā.

### ***Paziņojums par vadības atbildību***

Pamatojoties uz SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” valdes rīcībā esošo informāciju, 2015.gada neauditētais saīsinātais I pusgada finanšu pārskats, kas aptver laika periodu no 2015.gada 1.janvāra līdz 2015.gada 30.jūnijam un ir sagatavots, pamatojoties uz darbības turpināšanas principu un visos būtiskos aspektos sniedz patiesu un skaidru priekšstatu par Sabiedrības aktīviem, pasīviem, finanšu stāvokli un peļņu vai zaudējumiem. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” starpperioda pārskata vadības ziņojumā ir ietverta patiesa informācija.



**Saīsinātā bilance**

2015.gada 30.jūnijā

<b>Aktīvs</b>	<b>30.06.2015. EUR</b>	<b>30.06.2014. EUR</b>
<b>Ilgtermiņa ieguldījumi</b>		
Nemateriālie ieguldījumi	1 629 411	806 658
Pamatlīdzekļi	2 252 806	2 237 053
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi	326 867	107 674
<b>Ilgtermiņa ieguldījumi kopā:</b>	<b>4 209 084</b>	<b>3 151 385</b>
<b>Apgrozāmie līdzekļi</b>		
Krājumi	602 931	728 795
Debitori	30 555 672	32 871 700
Nauda un tās ekvivalenti	27 590 226	12 062 079
<b>Apgrozāmie līdzekļi kopā:</b>	<b>58 748 829</b>	<b>45 662 574</b>
<b>Aktīvu kopsumma</b>	<b>62 957 913</b>	<b>48 813 959</b>
 <b>Pasīvs</b>		
<b>Pašu kapitāls</b>	11 221 243	11 239 307
<b>Pašu kapitāls kopā:</b>	<b>11 221 243</b>	<b>11 239 307</b>
<b>Uzkrājumi</b>	115 226	2 190 062
<b>Uzkrājumi kopā:</b>	<b>115 226</b>	<b>2 190 062</b>
<b>Kreditori</b>		
Ilgtermiņa kreditori	386 476	270 955
Īstermiņa kreditori	51 234 968	35 113 635
<b>Kreditori kopā:</b>	<b>51 621 444</b>	<b>35 384 590</b>
<b>Pasīvu kopsumma</b>	<b>62 957 913</b>	<b>48 813 959</b>

**Saīsināts peļņas vai zaudējumu aprēķins**

(pēc apgrozījuma izmaksu metodes)

	30.06.2015.	30.06.2014.
	EUR	EUR
Neto apgrozījums	32 209 611	30 444 937
Pārdotās produkcijas ražošanas izmaksas	(28 020 740)	(25 198 415)
<b>Bruto peļņa vai zaudējumi</b>	<b>4 188 871</b>	<b>5 246 522</b>
Pārdošanas izdevumi	(138 932)	(84 295)
Administrācijas izmaksas	(2 504 247)	(2 612 245)
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	594 690	441 503
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	(2 194 752)	(2 464 009)
Pārējie ieņēmumi	839 578	1 202 321
Pārējās izmaksas	(5 603)	(19 369)
<b>Peļņa pirms nodokļiem</b>	<b>779 605</b>	<b>1 710 428</b>
Uzņēmumu ienākuma nodoklis	(116 866)	(256 564)
Pārējie nodokļi	(499)	(821)
<b>Pārskata gada peļņa</b>	<b>662 240</b>	<b>1 453 043</b>

**Saīsināts pašu kapitāla izmaiņu pārskats**

(EUR)

	Pamatkapitāls	Rezerves	Iepriekšējo periodu nesadalītā peļņa	Pārskata perioda nesadalītā peļņa	Pašu kapitāls kopā
2013.gada 31.decembrī	2 487 944	5 485 655	1 245 927	566 737	9 786 263
Pārskata perioda peļņa				1 453 043	1 453 043
2014.gada 30.jūnijā	2 487 944	5 485 655	1 245 927	2 019 780	11 239 306
2014.gada 31.decembrī	2 702 944	5 485 655	1 812 664	557 740	10 559 003
Pārskata perioda peļņa				662 240	662 240
2015.gada 30.jūnijā	2 702 944	5 485 655	1 812 664	1 219 980	11 221 243

## 1. Vispārēja informācija

Sabiedrības darbinieku skaits pārskata perioda beigās ir 2931.

Sabiedrības 2015.gada pusgada finanšu pārskatā iekļauta finanšu informācija par periodu, kas sākas 2015.gada 1.janvārī un beidzas 2015.gada 30.jūnijā, un salīdzinošos rādītājus par periodu, kas sākas 2014.gada 1.janvārī un beidzas 2014.gada 30.jūnijā.

## 2. Nozīmīgi finanšu pārskata sagatavošanas un galvenie grāmatvedības uzskaites principi

Finanšu pārskats ir sagatavots saskaņā ar sākotnējo izmaksu novērtēšanas principu.

Finanšu pārskats sastāv no atsevišķiem pārskatiem, kas sniedz skaidru un patiesu priekšstatu par Sabiedrības finansiālo stāvokli un darbības rezultātiem.

Peļņas vai zaudējumu aprēķins ir sagatavots atbilstoši apgrozījuma izmaksu metodei.

Sagatavojot finanšu pārskatu, pieņemts, ka Sabiedrība darbosies arī turpmāk.

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

Konsekventi piemēroti galvenie grāmatvedības uzskaites pamatprincipi (politikas). Ir ņemti vērā ar pārskata periodu saistītie ieņēmumi un izmaksas neatkarīgi no maksājuma datuma un rēķina saņemšanas vai izrakstīšanas datuma. Izmaksas saskaņotas ar ieņēmumiem pārskata periodā. Bilances aktīva un pasīva posteņu sastāvdaļas novērtētas atsevišķi. Pārskata perioda sākuma bilance sakrīt ar iepriekšējā perioda slēguma bilanci.

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

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

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

Pamatlīdzekļi ir uzskaitīti to sākotnējā vērtībā, atskaitot uzkrāto nolietojumu un vērtības samazinājumu.

Pamatlīdzekļa, izņemot nekustamā īpašuma, datortehnikas un mākslas priekšmetu, sākotnējās atzīšanas vērtība ir 295 *euro* un vairāk par vienu vienību. Nekustamā īpašuma, datortehnikas un mākslas priekšmetu sākotnējā atzīšanas vērtība ir aktīva iegādes vai izveidošanas vērtība.

Iegādātie pamatlīdzekļi vērtībā zem 295 *euro* tiek iekļauti peļņas vai zaudējumu aprēķinā un/vai uzskaitīti kā mazvērtīgais inventārs.

Nolietojums ir aprēķināts pamatlīdzekļa lietderīgās izmantošanas laikā, izmantojot lineāro metodi.

Krājumu novērtēšanai lieto FIFO metodi „pirmais iekšā pirmais ārā”. Inventāra iegādes/izveidošanas vērtība, kas ir mazāka par 70 *euro*, ir iekļauta peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

Iespēju robežās ir apzināti notikumi, kas attiecas uz pārskata periodu, tomēr pastāv varbūtība, ka nav uzskaitīti visi parādi, kas radušies līdz 2015.gada 30.jūnijam. Tomēr ticams, ka šādu neuzskaitītu parādu apmērs būtiski neietekmē finanšu pārskata rādītājus.

Kopš pārskata perioda beigām nav bijuši citi notikumi, kas būtiski ietekmētu Sabiedrības finansiālo stāvokli 2015.gada 30.jūnijā un darbības rezultātus pārskata periodā.