



RĪGAS NAMU PĀRVALDNIĒKS

SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”

(vienotais reģistrācijas numurs 40103362321)

2016. GADA NEAUDITĒTS PUSGADA PĀRSKATS

par periodu,

kas sākas 2016.gada 1.janvārī un beidzas 2016.gada 30.jūnijā



Rīgā, 2016

Saturs

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

SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”

Vienotais reģistrācijas Nr.: 40103362321

Juridiskā adrese: Aleksandra Čaka iela 42, Rīga, LV-1011, Latvija

2016.gada pusgada pārskats par periodu,
kas sākas 2016.gada 1.janvārī
un beidzas 2016.gada 30.jūnijā**Informācija par sabiedrību**

Nosaukums	Rīgas namu pārvaldnieks
Juridiskais statuss	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību
Reģistrācijas Nr., vieta un datums	40103362321, Rīga, 29.12.2010.
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)	6832 – Nekustamā īpašuma pārvaldīšana par atlīdzību vai uz līguma pamata; 8110 – Ēku uzturēšanas un ekspluatācijas darbības
Adrese	Aleksandra Čaka iela 42, Rīga, LV-1011, Latvija
Kapitāla daļu turētājs	Rīgas pilsētas pašvaldība – 100%
Valdes priekšsēdētājs	Ivo Lecis (no 21.10.2014.)
Valdes locekļi	Inga Bulgarina (no 27.06.2013.) Ineta Zalāne (no 28.01.2015.) Sandris Bergmanis (no 28.01.2015. līdz 30.04.2016.)
Pārskata periods	2016.gada 1.janvāris – 2016.gada 30.jūnijs
Finanšu pārskatā lietotā naudas vienība	EUR

Vadības ziņojums

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

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

Ņemot vērā Sabiedrības veikto analīzi par tehnisko apkopju un remontdarbu izdevumu samazinājumu mājās, kas atjaunotas ERAF projektu ietvaros, Sabiedrība no 2016. gada 1. janvāra šajās mājās veikusi pārvaldīšanas maksas samazināšanu par 10 - 13%. Pārvaldīšanas maksas samazinājuma apmērs noteikts individuāli katrai mājai, ņemot vērā atjaunotajā mājā veiktos darbus - atjaunoto konstrukciju un inženierkomunikāciju apjomu.

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

2016.gada 30.jūnijā Sabiedrības pārvaldīšanā bija 4 297 ēkas (pēc Sabiedrība datiem ēkas uzskaites vienība ir gatavoto tāmju skaits) ar kopējo platību 8 276 280 m². Salīdzinoši, 2015.gada 31.decembrī Sabiedrības pārvaldīšanā bija 4 292 ēkas ar kopējo platību 8 300 969 m².

Māju skaita izmaiņu (palielinājums - 5 ēkas) ietekmējošie faktori:

- Dzīvojamo māju pārvaldīšanas pārtraukšana - 34 ēkas;
- Dzīvojamo māju pārvaldīšanas uzsākšana - 1 ēka;
- Dzīvojamo māju tāmju sadalīšana, atbilstoši dzīvokļu īpašnieku pieņemtajiem lēmumiem - 38 ēkas.

Dzīvojamo māju kopējās platības izmaiņu (samazinājums – 24 689 m²) ietekmējošie faktori:

- Apsaimniekojamās platības izmaiņas pārvaldīšanā esošajās daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās (piemēram, izmaiņas dzīvokļu īpašumu inventarizācijas lietās) - samazinājums 81 m².
- Dzīvojamo māju pārvaldīšanas pārtraukšana - samazinājums 25 134 m².
- Dzīvojamo māju pārvaldīšanas uzsākšana - palielinājums 526 m².

2016.gada 30.jūnijā Sabiedrības pārvaldīšanā esošo neapdzīvojamo telpu īpatsvars, salīdzinot ar 2015.gada 31.decembri, paliek nemainīgs - 3% no ēku kopējās apsaimniekojamās platības.

Norēķinu veikšanai par saņemtajiem pakalpojumiem ar Sabiedrības klientiem, kuriem bija izveidojies maksājumu parāds, pārskata periodā noslēgti 1 953 izlīgumi par pamatparāda samaksu ilgākā laika periodā (atliktais maksājums).

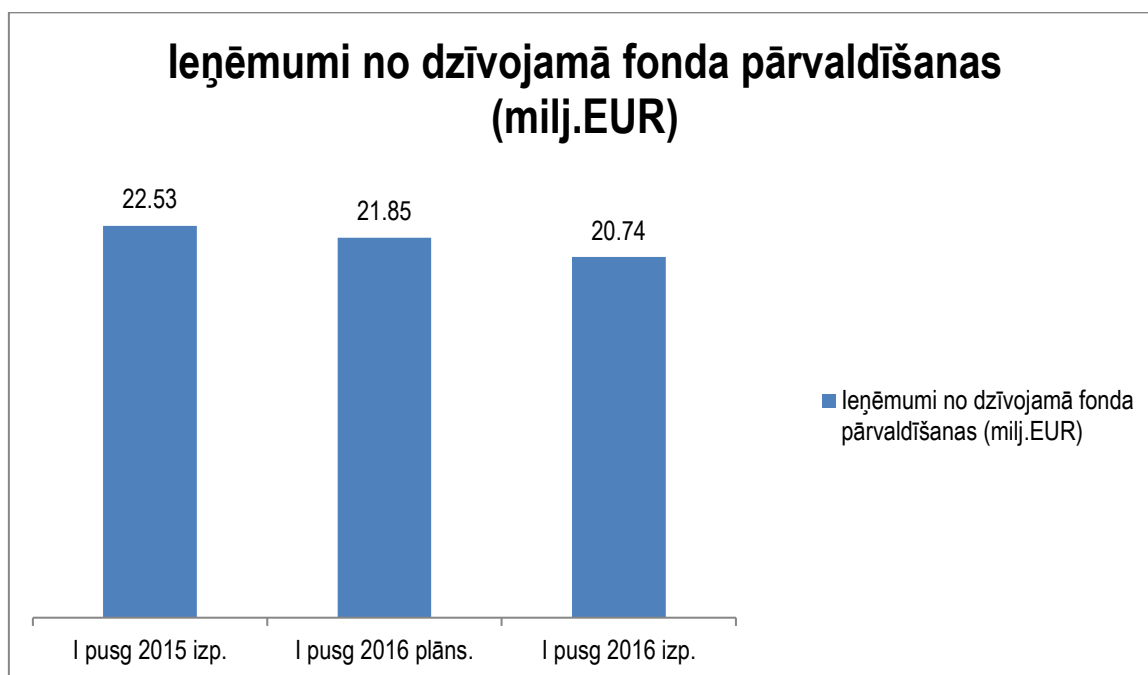
Veiksmīgi sadarbojoties ar Rīgas Tehnisko universitāti, Sabiedrība arī 2016.gada turpina īstenot izstrādāto apmācību programmu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku kopību pilnvarotajiem pārstāvjiem, kas ietver gan pārvaldīšanas juridiskos jautājumus, gan arī praktisko darbību izvērtēšanu un palīdz nodrošināt efektīvas sadarbības veidošanu starp dzīvojamās mājas pārvaldnieku un iedzīvotājiem, saskaņojot dzīvokļu īpašnieku intereses mājas pārvaldīšanas jautājumos.

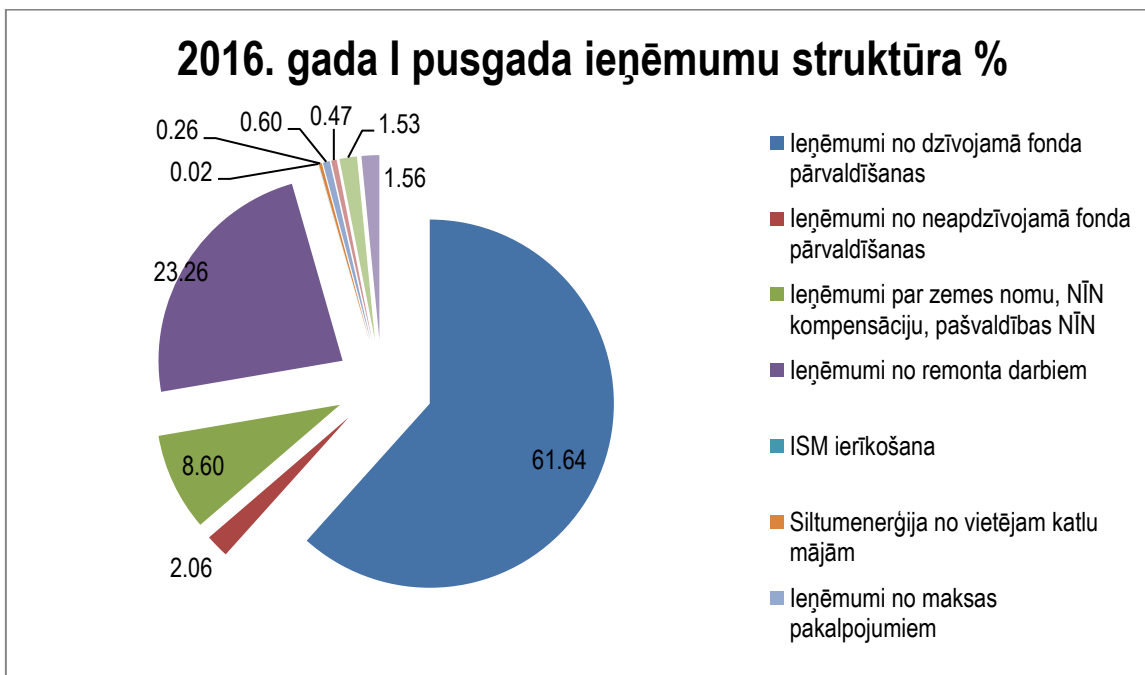
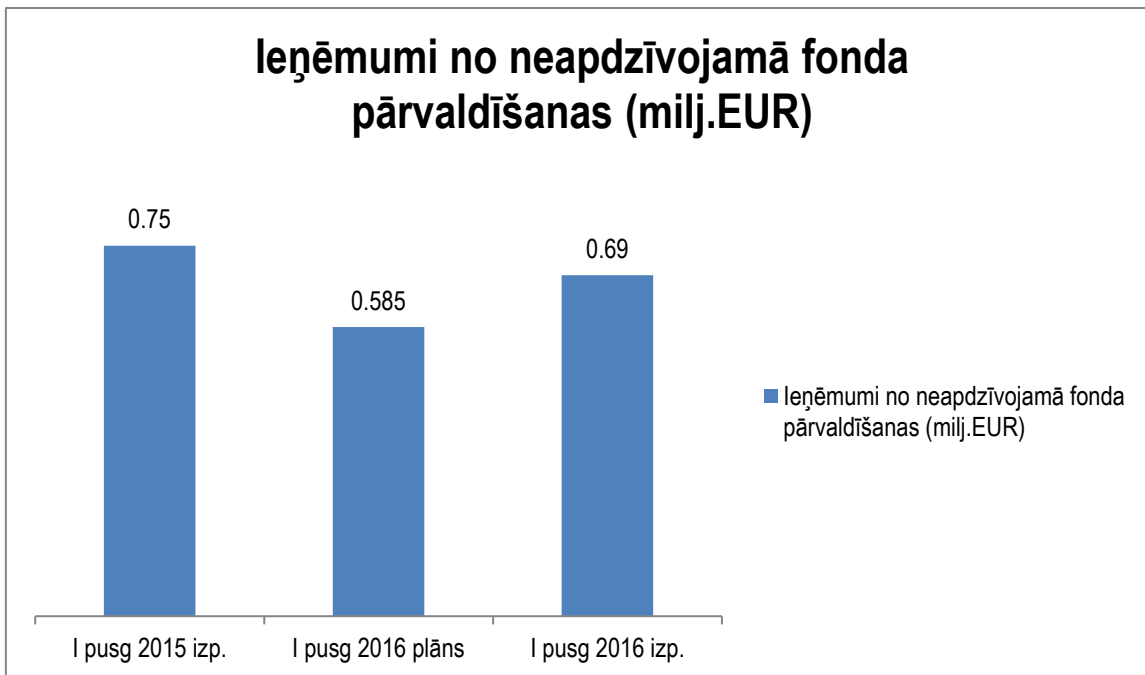
Sabiedrības finansiālā un saimnieciskā darbība pārskata periodā

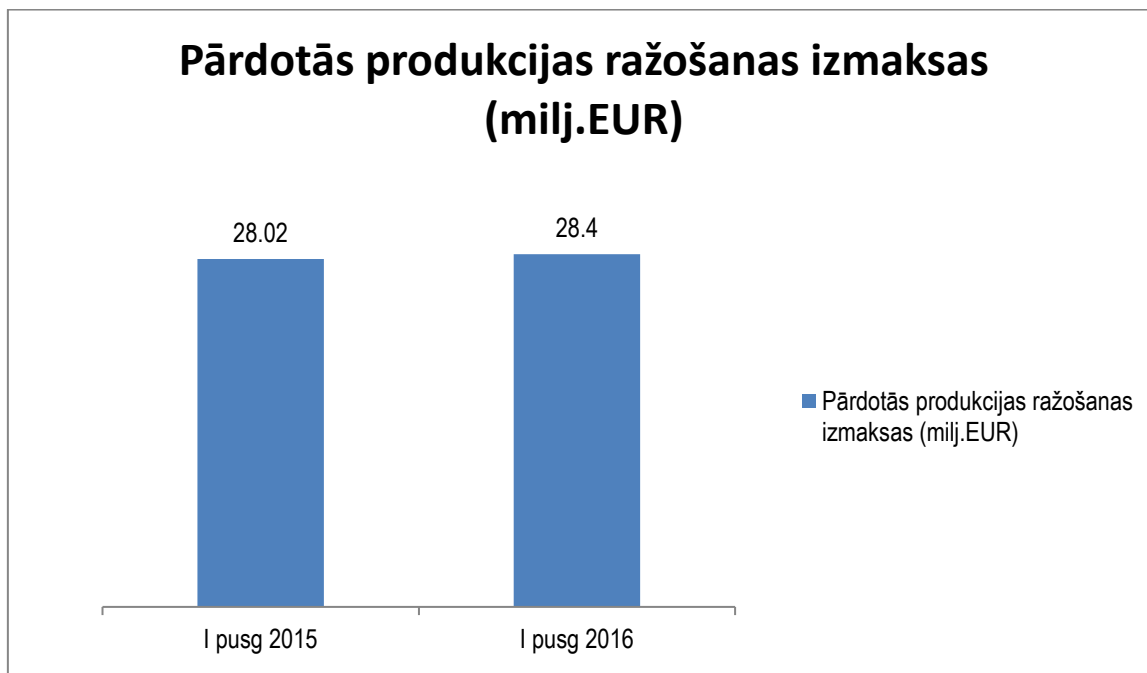
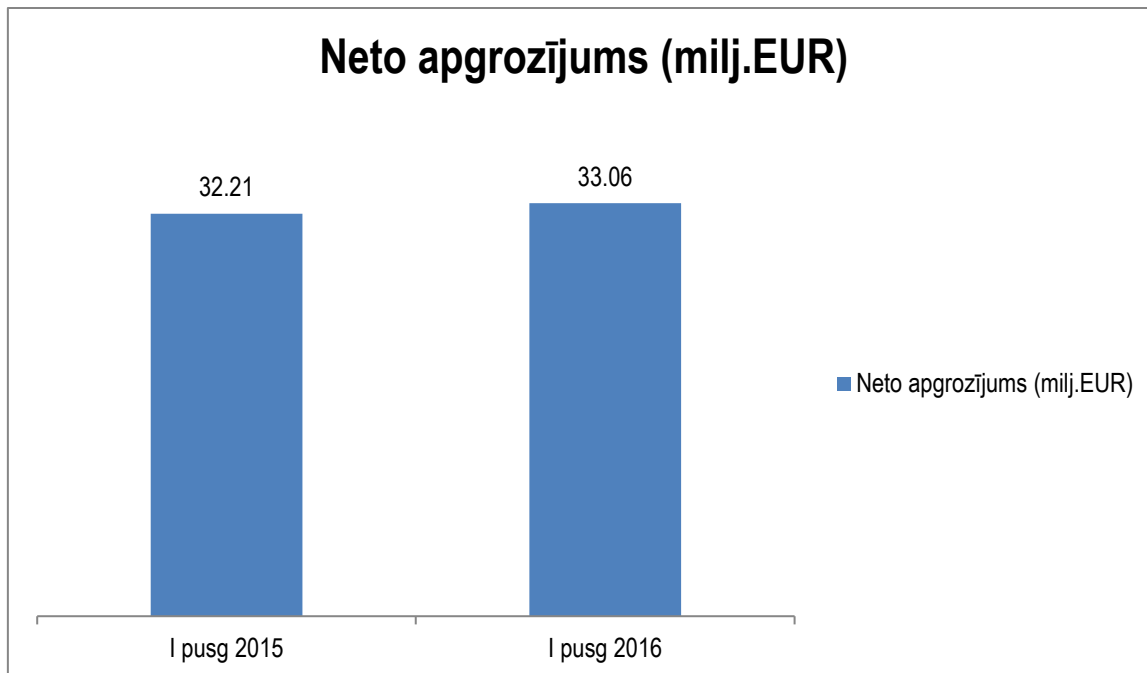
Sabiedrības pārskata perioda kopējie ieņēmumi ir 34,46 milj. euro, kopējie izdevumi – 33,94 milj.euro. Sabiedrība pārskata periodā ir strādājusi ar peļņu 0,52 milj. euro apmērā. Salīdzinot ar to pašu periodu 2015.gadā, kopējie ieņēmumi no 2016.gada janvāra līdz – jūnijam ir palielinājušies par 2,42%, un kopējie izdevumi ir palielinājušies par 2,89%.

Sabiedrība 2016.gada 1. pusgadā ir veikusi remonta darbus **1 756** dzīvojamās mājās par kopējo summu **7,73 milj. euro**, tai skaitā:

✓ jumtu remontu	722	tūkst. euro;
✓ ūdensvada un kanalizācijas remontu	1 191	tūkst. euro;
✓ siltumapgādes sistēmu remontu	1 450	tūkst. euro;
✓ elektroapgādes sistēmu remontu	505	tūkst. euro;
✓ ēku konstruktīvo elementu remontu	2 174	tūkst. euro;
✓ liftu remontu	462	tūkst. euro;
✓ kāpņu telpu kosmētiskie remontu	476	tūkst. euro;
✓ dūmvadu, skursteņu un ventilācijas šahtu remontu	104	tūkst. euro;
✓ pārējie remontu, tai skaitā siltināšanas darbi	646	tūkst. euro;







Vadības ziņojums (turpinājums)

Sabiedrības debitoru parādi pārskata perioda beigās bija 29.06 milj. euro apmērā.

Kopējais saistību apjoms perioda beigās 64.48 milj. euro, savukārt Sabiedrības parādi pakalpojumu sniedzējiem un piegādātājiem pārskata perioda beigās bija 14,70 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.

Paredzamie notikumi, kas varētu būtiski ietekmēt Sabiedrības darbību nākotnē

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

Ņemot vērā salīdzinoši zemo dzīvokļu īpašnieku aktivitāti lēmumu pieņemšanā par dzīvojamo māju atjaunošanu, Sabiedrība arī turpmāk plāno veikt aktīvu darbu dzīvokļu īpašnieku informēšanai par dzīvojamo māju atjaunošanas nepieciešamību un iespējām, piesaistot Eiropas Savienības līdzfinansējumu, kā arī piedāvājot dzīvokļu īpašniekiem dzīvojamās mājas atjaunošanu pēc Energy Saving Company (ESCO) principa.

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

Notikumi pēc pārskata perioda beigām

Pamatojoties uz 2015. gada 30. novembrī pieņemtiem grozījumiem "Pievienotās vērtības nodokļa likumā", no 2016. gada 1. jūlija namu apsaimniekošanas pakalpojumiem, ja to sniegtā vērtība pārsniedz 50 000 euro, tiek piemērota 21% pievienotās vērtības nodokļa (PVN) likme.

Iespēju robežās ir apzināti notikumi, kas attiecas uz pārskata periodu, tomēr pastāv varbūtība, ka nav uzskaitīti visi parādi (saistības), kas radušies līdz 2016.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 2016.gada 30.jūnijā un darbības rezultātus pārskata periodā.

Paziņojums par vadības atbildību

Pamatojoties uz Sabiedrība valdes rīcībā esošo informāciju, 2016.gada neauditētais saīsinātais I pusgada finanšu pārskats par periodu no 2016.gada 1.janvāra līdz 2016.gada 30.jūnijam ir sagatavots, pamatojoties uz darbības turpināšanas principu un visos būtiskos aspektos sniedz patiesu un skaidru priekšstatu par Sabiedrības aktīviem, pasīviem, finanšu stāvokli un peļņu vai zaudējumiem. Sabiedrības starpperioda pārskata vadības ziņojumā ir ietverta patiesa informācija.

SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”

Vienotais reģistrācijas Nr.: 40103362321

Juridiskā adrese: Aleksandra Čaka iela 42, Rīga, LV-1011, Latvija

2016.gada pusgada pārskats par periodu,
kas sākas 2016.gada 1.janvārī
un beidzas 2016.gada 30.jūnijā**Saīsinātā bilance**

2016.gada 30.jūniju

Aktīvs	30.06.2016. EUR	30.06.2015. EUR
Ilgtermiņa ieguldījumi		
Nemateriālie ieguldījumi	1 778 445	1 629 411
Pamatlīdzekļi	3 712	2 252 806
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi	588	
	921 582	326 867
Ilgtermiņa ieguldījumi kopā:	6 412 615	4 209 084
Apgrozāmie līdzekļi		
Krājumi	743 575	602 931
Debitori	29 063 720	30 555 672
Nauda un tās ekvivalenti	41 838 249	27 590 226
Apgrozāmie līdzekļi kopā:	71 645 544	58 748 829
Aktīvu kopsumma	78 058 159	62 957 913
Pasīvs		
Pašu kapitāls	13 131 753	11 221 243
Uzkrājumi	438 819	115 226
Kreditori	64 487 587	51 621 444
Pasīvu kopsumma	78 058 159	62 957 913

SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”

Vienotais reģistrācijas Nr.: 40103362321

Juridiskā adrese: Aleksandra Čaka iela 42, Rīga, LV-1011, Latvija

2016.gada pusgada pārskats par periodu,
kas sākas 2016.gada 1.janvārī
un beidzas 2016.gada 30.jūnijā**Saīsināts peļņas vai zaudējumu aprēķins**

(pēc apgrozījuma izmaksu metodes)

	30.06.2016.	30.06.2015.
	EUR	EUR
Neto apgrozījums	33 059 552	32 209 611
Pārdotās produkcijas ražošanas izmaksas	(28 402 774)	(28 020 740)
Bruto peļņa vai zaudējumi	4 656 778	4 188 871
Pārdošanas izdevumi	(214 521)	(138 932)
Administrācijas izmaksas	(2 644 819)	(2 504 247)
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	607 369	594 690
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	(2 300 716)	(2 194 752)
Pārējie ieņēmumi	793 748	839 578
Pārējās izmaksas	(9 409)	(5 603)
Peļņa pirms nodokļiem	888 430	779 605
Uzņēmumu ienākuma nodoklis	(365 788)	(116 866)
Pārējie nodokļi		(499)
Pārskata gada peļņa	522 642	662 240

Saīsināts pašu kapitāla izmaiņu pārskats

(EUR)

	Pamatkapitāls	Rezerves	Iepriekšējo periodu nesadalītā peļņa	Pārskata perioda nesadalītā peļņa	Pašu kapitāls kopā
2014.gada 31.decembrī	2 702 944	5 485 655	1 812 664	557 740	10 559 003
Pamatkapitāla palielināšana	1 434 000				1 434 000
Peļņas pārklasificēšana			557 740	(557 740)	
Pārskata gada peļņa				616 107	616 107
2015.gada 31.decembrī	4 136 944	5 485 655	2 370 404	616 107	12 609 110
Peļņas pārklasificēšana			616 107	(616 107)	
Pārskata perioda peļņa				522 642	522 642
2016.gada 30.jūnijā	4 136 944	5 485 655	2 986 511	522 642	13 131 752

Naudas plūsmas pārskats

(sagatavots, izmantojot tiešo metodi)

	30.06.2016.	30.06.2015.
	EUR	EUR
Pamatdarbības naudas plūsma		
Ieņēmumi no preču pārdošanas un pakalpojumu sniegšanas	99 061 081	107 472 281
Maksājumi piegādātājiem un darbiniekiem	(94 772 069)	(107 452 776)
Pārējie pamatdarbības izdevumi	(526 294)	(340 187)
Bruto pamatdarbības naudas plūsma	3 762 718	(320 682)
Izdevumi procentu maksājumiem	(8 403)	(5 045)
Izdevumi uzņēmumu ienākuma nodokļa maksājumiem	(351 438)	(411 378)
Pamatdarbības neto naudas plūsma	3 402 877	(737 105)
Ieguldīšanas darbības naudas plūsma		
Ieņēmumi no pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu pārdošanas	421	
Pamatlīdzekļu iegāde	(407 360)	(466 870)
Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma	(406 939)	(466 870)
Finansēšanas darbības naudas plūsma		
Saņemtie aizņēmumi	-	143 508
Izdevumi aizņēmumu atmaksāšanai	(157 322)	(124 853)
Izdevumi nomāto pamatlīdzekļu izpirkumam	(9 515)	(23 629)
Finansēšanas darbības neto naudas plūsma	(166 837)	(4 973)
Pārskata gada neto naudas plūsma	2 829 101	(1 208 881)
Nauda un tās ekvivalenti perioda sākumā	39 009 148	28 799 107
Nauda un tās ekvivalenti perioda beigās	41 838 249	27 590 226

1. Vispārēja informācija

Sabiedrības pārskata perioda beigās strādāja 2 786 darbinieki.

Sabiedrības 2016.gada pusgada finanšu pārskatā iekļauta finanšu informācija par periodu no 2016.gada 1.janvāra līdz 2016.gada 30.jūnijam, un salīdzinošie rādītāji par periodu no 2015.gada 1.janvāra līdz 2015.gada 30.jūnijam.

2. Nozīmīgi finanšu pārskata sagatavošanas un galvenie grāmatvedības uzskaites principi

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

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

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

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

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

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

Pamatlīdzekļa, izņemot nekustamā īpašuma, datortehnikas un mākslas priekšmetu, sākotnējās atzīšanas vērtība ir 285 euro un vairāk par vienu vienību. Nekustamā īpašuma, datortehnikas un mākslas priekšmetu sākotnējā atzīšanas vērtība ir aktīva iegādes vai izveidošanas vērtība.

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

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

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

Iespēju robežās ir apzināti notikumi, kas attiecas uz pārskata periodu, tomēr pastāv varbūtība, ka nav uzskaitīti visi parādi, kas radušies līdz 2016.gada 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 2016.gada 30.jūnijā un darbības rezultātus pārskata periodā.