



RĪGAS NAMU PĀRVALDNIĒKS

SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”

(vienotais reģistrācijas numurs 40103362321)

2016. GADA NEAUDITĒTS 9 MENĒŠU PĀRSKATS

par periodu,

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

30.septembrī



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

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>Aleksandra Čaka iela 42, Rīga, LV-1011, Latvija</i>
Kapitāla daļu turētājs	<i>Rīgas pilsētas pašvaldība – 100%</i>
Valdes priekšsēdētājs	<i>Ivo Lecis (no 21.10.2014.)</i>
Valdes locekļi	<i>Inga Bulgarina (no 27.06.2013.) Ineta Zalāne (no 28.01.2015.) Sandris Bergmanis (no 28.01.2015. līdz 30.04.2016.)</i>
Pārskata periods	<i>2016.gada 1.janvāris – 2016.gada 30.septembris</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 (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.

Pārskata periodā 11 (vienpadsmit) Sabiedrības pārvaldīšanā esošo daudzdzīvokļu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku kopības pieņēma lēmumus par dalību ALTUM programmā, lai veiktu māju atjaunošanu ar Eiropas Reģionālās attīstības fonda līdzfinansējumu.

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.septembrī Sabiedrības pārvaldīšanā bija 4 269 ēkas (pēc Sabiedrība datiem ēkas uzskaites vienība ir gatavoto tāmju skaits) ar kopējo platību 8 256 033 m². Salīdzinoši, 2015.gada 31.decembrī Sabiedrības pārvaldīšanā bija 4 292 ēkas ar kopējo platību 8 300 969 m².

Ēku skaita izmaiņu (samazinājums - 23 ēkas) ietekmējošie faktori:

- pārvaldīšanas pārtraukšana - 63 ēkas;
- pārvaldīšanas uzsākšana - 2 ēkas;
- dzīvojamo māju tāmju sadalīšana, atbilstoši dzīvokļu īpašnieku pieņemtajiem lēmumiem - 38 ēkas.

Ēku apsaimniekojamās kopējās platības izmaiņu (samazinājums – 44 936 m²) ietekmējošie faktori:

- pārvaldīšanā esošajās daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās (piemēram, izmaiņas dzīvokļu īpašumu inventarizācijas lietās) - samazinājums 81 m².
- pārvaldīšanas pārtraukšana - samazinājums 48 433 m²;
- pārvaldīšanas uzsākšana - palielinājums 3 578 m².

2016.gada 30.septembrī Sabiedrības pārvaldīšanā esošo neapdzīvojamo telpu īpatsvars ir 3% no ēku kopējās apsaimniekojamās platības.

Norēķinu veikšanai par saņemtajiem pakalpojumiem ar Sabiedrības klientiem, kuriem bija izveidojies maksājumu parāds, pārskata periodā noslēgti 2 890 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

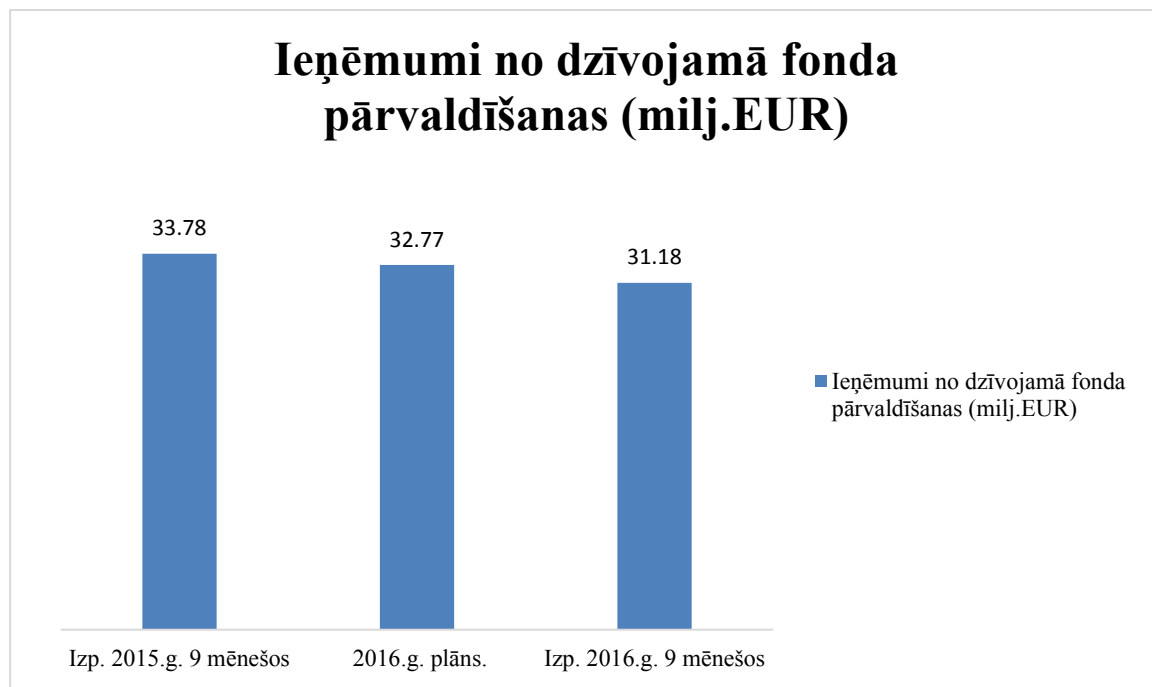
sadarbības veidošanu starp dzīvojamās mājas pārvaldnieku un iedzīvotājiem, saskaņojot dzīvokļu īpašnieku intereses mājas pārvaldīšanas jautājumos.

Sabiedrības finansiālā un saimnieciskā darbība pārskata periodā

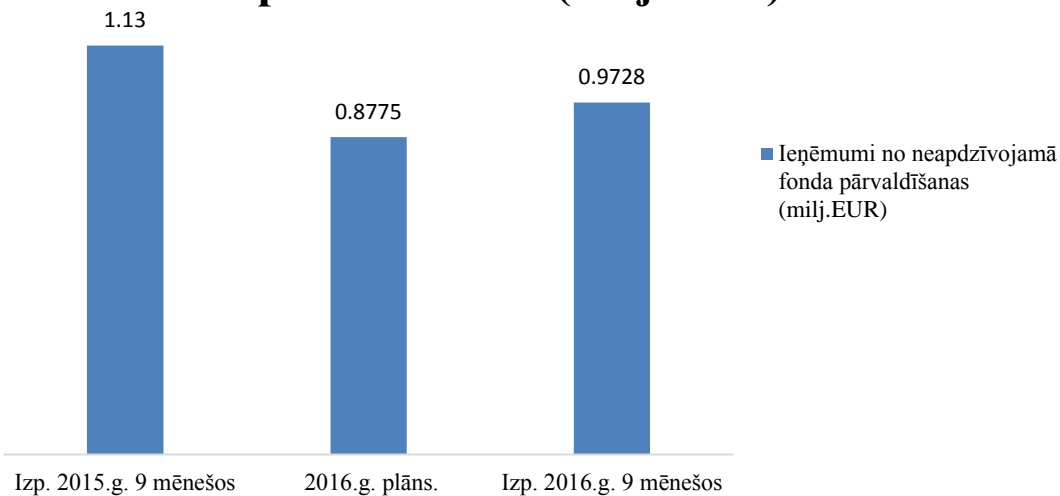
Sabiedrības pārskata perioda kopējie ieņēmumi ir 49.43 milj. euro, kopējie izdevumi – 48.60 milj.euro. Sabiedrība pārskata periodā ir strādājusi ar peļņu 0.83 milj. euro apmērā. Salīdzinot ar to pašu periodu 2015.gadā, kopējie ieņēmumi no 2016.gada janvāra līdz – septembrim ir palielinājušies par 3.50%, un kopējie izdevumi palielinājušies par 4.92%.

Sabiedrība 2016.gada 9 mēnešos ir veikusi remonta darbus 2187 dzīvojamās mājās par kopējo summu 11.6 milj. euro, tai skaitā:

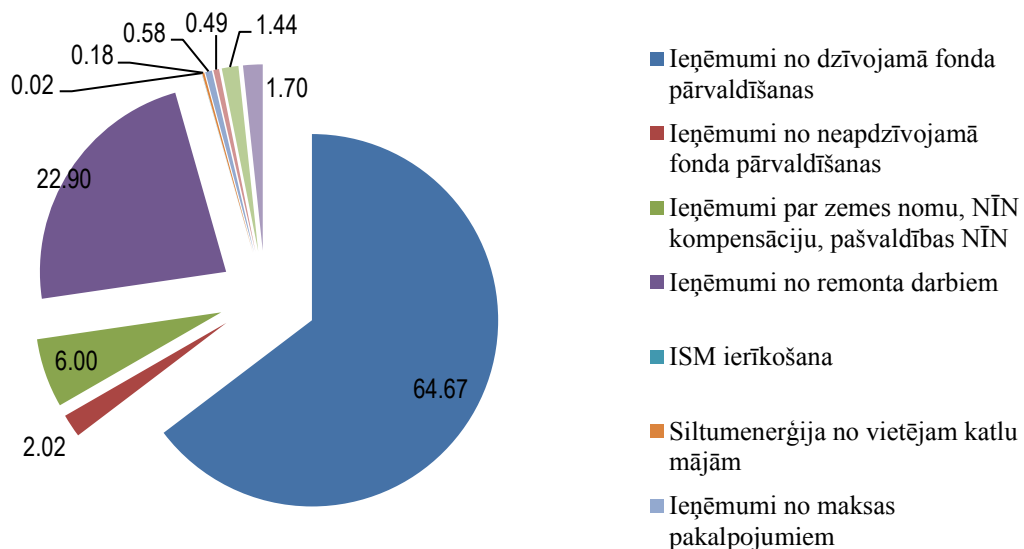
✓ jumtu remontu	1 248	tūkst. euro;
✓ ūdensvada un kanalizācijas remontu	1 713	tūkst. euro;
✓ siltumapgādes sistēmu remontu	1 902	tūkst. euro;
✓ elektroapgādes sistēmu remontu	847	tūkst. euro;
✓ ēku konstruktīvo elementu remontu	3 417	tūkst. euro;
✓ liftu remontu	778	tūkst. euro;
✓ kāpņu telpu kosmētiskie remontu	626	tūkst. euro;
✓ dūmvadu, skursteņu un ventilācijas šahtu remontu	195	tūkst. euro;
✓ pārējie remontu, tai skaitā siltināšanas darbi	922	tūkst. euro;

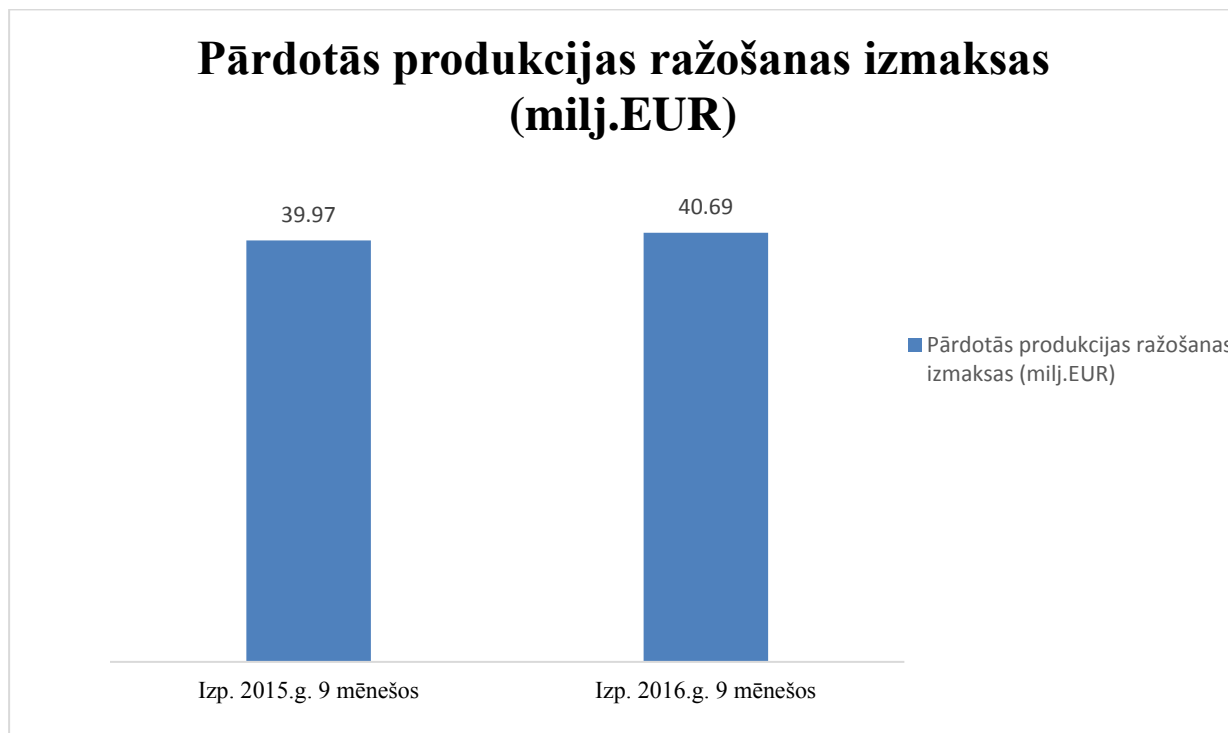
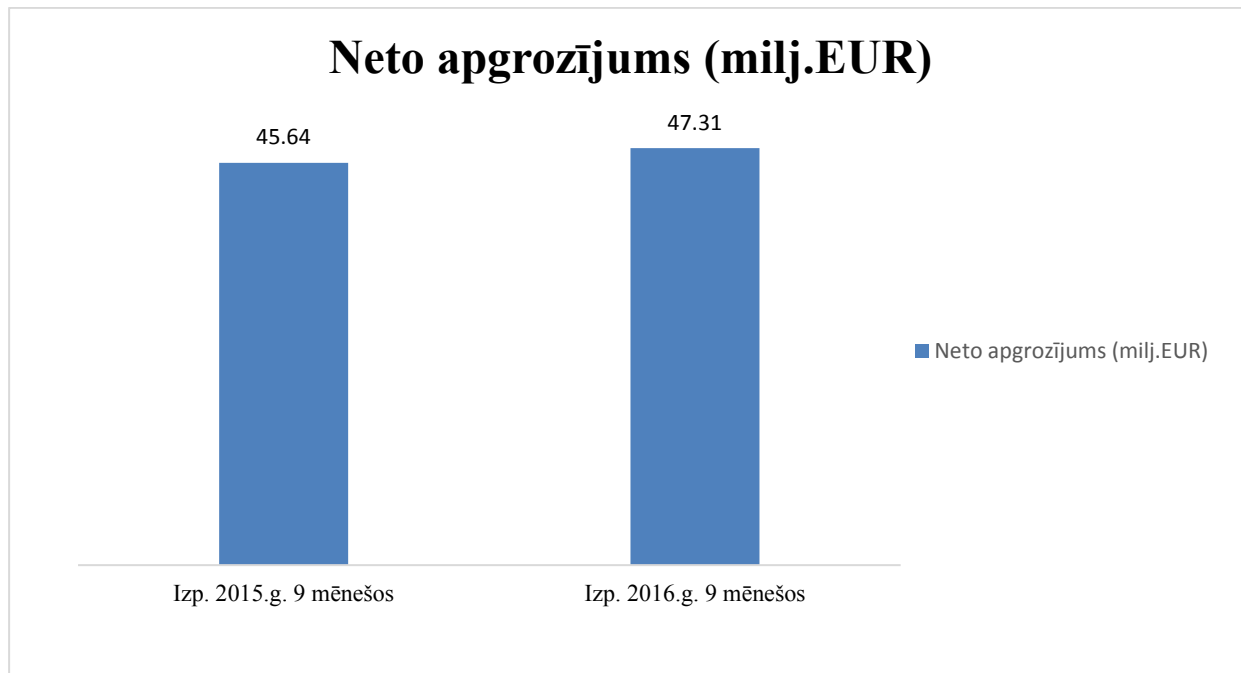


Ieņēmumi no neapdzīvojamā fonda pārvaldīšanas (milj.EUR)



2016. gada 9 mēnešu ieņēmumu struktūra %





Vadības ziņojums (turpinājums)

Sabiedrības debitoru parādi pārskata perioda beigās bija 26.83 milj. euro apmērā.

Kopējais saistību apjoms perioda beigās 59.58 milj. euro, savukārt Sabiedrības parādi pakalpojumu sniedzējiem un piegādātājiem pārskata perioda beigās bija 10.03 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 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

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.septembrim. 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 uz 2016.gada 30.septembri un darbības rezultātus pārskata periodā.

Paziņojums par vadības atbildību

Pamatojoties uz Sabiedrība valdes rīcībā esošo informāciju, 2016.gada neauditētais saīsinātais 3 ceturkšņu finanšu pārskats par periodu no 2016.gada 1.janvāra līdz 2016.gada 30.septembrim 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: Čaka ielā 42, Rīgā, LV-1007, Latvijā

2016.gada 9 mēnešu pārskats par periodu,
kas sākas 2016.gada 1.janvārī
un beidzas 2016.gada 30.septembrī**Saīsinātā bilance**

2016.gada 30.septembrī

Aktīvs	30.09.2016. EUR	30.09.2015. EUR
Ilgtermiņa ieguldījumi		
Nemateriālie ieguldījumi	1 744 438	1 744 420
Pamatlīdzekļi	3 721 591	3 000 696
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi	899 389	491 681
Ilgtermiņa ieguldījumi kopā:	6 365 418	5 236 797
Apgrozāmie līdzekļi		
Krājumi	818 316	744 000
Debitori	26 829 327	30 284 047
Nauda un tās ekvivalenti	39 447 490	31 158 062
Apgrozāmie līdzekļi kopā:	67 095 134	62 186 109
Aktīvu kopsumma	73 460 551	67 422 906
Pasīvs		
Pašu kapitāls	13 439 569	12 783 186
Pašu kapitāls kopā:	13 439 569	12 783 186
Uzkrājumi	438 819	115 226
Uzkrājumi kopā:	438 819	115 226
Kreditori		
Ilgtermiņa kreditori	19 220 550	656 940
Īstermiņa kreditori	40 361 613	53 867 554
Kreditori kopā:	59 582 163	54 524 494
Pasīvu kopsumma	73 460 551	67 422 906

SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”

Vienotais reģistrācijas Nr.: 40103362321

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

2016.gada 9 mēnešu pārskats par periodu,
kas sākas 2016.gada 1.janvārī
un beidzas 2016.gada 30.septembrī**Saīsināts peļņas vai zaudējumu aprēķins**

(pēc apgrozījuma izmaksu metodes) 2016.gada 30.septembrī

	30.09.2016.	30.09.2015.
	EUR	EUR
Neto apgrozījums	47 310 097	45 637 807
Pārdotās produkcijas ražošanas izmaksas	(40 693 374)	(39 790 702)
Bruto peļņa vai zaudējumi	6 616 723	5 847 105
Pārdošanas izdevumi	(316 382)	(270 260)
Administrācijas izmaksas	(3 895 029)	(3 680 716)
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	931 167	832 557
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	(3 108 050)	(2 317 232)
Pārējie ieņēmumi	1 193 729	1 292 916
Pārējās izmaksas	(13 733)	(9 534)
Peļņa pirms nodokļiem	1 408 425	1 694 836
Uzņēmumu ienākuma nodoklis	(577 966)	(254 150)
Pārējie nodokļi		(503)
Pārskata gada peļņa	830 459	1 440 183

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				830 459	830 459
2016.gada 30.septembrī	4 136 944	5 485 655	2 986 511	830 459	13 439 569

Naudas plūsmas pārskats
 (sagatavots, izmantojot tiešo metodi)

	30.09.2016.	30.09.2015.
	EUR	EUR
PAMATDARBĪBAS NAUDAS PLŪSMA		
Ieņēmumi no preču pārdošanas un pakalpojumu sniegšanas	132 441 867	141 386 120
Maksājumi piegādātājiem, darbiniekiem, pārējiem pamatdarbības izdevumiem	(130 244 992)	(137 358 946)
Pārējie pamatdarbības ieņēmumi vai izdevumi	(755 346)	(505 064)
Bruto pamatdarbības naudas plūsma	1 441 528	3 522 111
Izdevumi procentu maksājumiem	(13 457)	(11 082)
Izdevumi uzņēmumu ienākuma nodokļa maksājumiem	(355 538)	(656 067)
Pamatdarbības neto naudas plūsma	1 072 534	2 854 962
IEGULDĪŠANAS DARBĪBAS NAUDAS PLŪSMA		
Pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu iegāde	(468 586)	(745 329)
Ieņēmumi no pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu pārdošanas	6 501	-
Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma	(462 084)	(745 329)
FINANSĒŠANAS DARBĪBAS NAUDAS PLŪSMA		
Saņemtie aizņēmumi	-	421 250
Izdevumi aizņēmumu atmaksāšanai.	(162 592)	(137 195)
Izdevumi nomāta pamatlīdzekļa izpirkumam	(9 515)	(34 732)
Finansēšanas darbības neto naudas plūsma	(172 107)	249 322
Naudas un tās ekvivalentu neto pieaugums vai samazinājums	438 342	2 358 955
Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada sākumā	39 009 148	28 799 107
Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada beigās	39 447 490	31 158 062

1. Vispārēja informācija

Sabiedrības pārskata perioda beigās strādāja 2 742 darbinieki.

Sabiedrības 2016.gada 9 mēnešu finanšu pārskatā iekļauta finanšu informācija par periodu no 2016.gada 1.janvāra līdz 2016.gada 30.septembrim, un salīdzinošie rādītāji par periodu no 2015.gada 1.janvāra līdz 2015.gada 30.septembrim.

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.septembrim. Tomēr ticams, ka šādu neuzskaitītu parādu apmērs būtiski neietekmē finanšu pārskata rādītājus.

Kopš pārskata perioda beigām nav bijuši citi notikumi, kas būtiski ietekmētu Sabiedrības finansiālo stāvokli un darbības rezultātus.