



RĪGAS NAMU PĀRVALDNIĒKS

SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”

(vienotais reģistrācijas numurs 40103362321)

2016. GADA NEAUDITĒTS CETURKŠŅA PĀRSKATS

par periodu,

kas sākas 2016.gada 1.janvārī un beidzas 2016.gada 31.martā



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 31.marts</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) 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.

Ņemot vērā Sabiedrības veikto analīzi par tehnisko apkopju un remontdarbu izdevumu samazinājumu ERAF projektu ietvaros atjaunotajās mājās, Sabiedrība no 2016. gada 1. janvāra veikusi pārvaldīšanas maksas samazināšanu visās Sabiedrības atjaunotajās mājās par 10 - 13%. Pārvaldīšanas maksas samazinājuma apjoms noteikts individuāli katrai mājai, ņemot vērā veiktos darbus - mājā 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 31.martā Sabiedrības pārvaldīšanā bija 4326 ēkas ar kopējo platību 8 359 243 kvadrātmetri. No ēku kopējās pārvaldāmās platības 3,0333% ir neapdzīvojamās telpas. Sabiedrība apkalpo 168,7 tūkstošus klientu.

Norēķinu veikšanai par saņemtajiem pakalpojumiem ar Sabiedrības klientiem, kuriem bija izveidojies maksājumu parāds, pārskata periodā noslēgti 1481 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

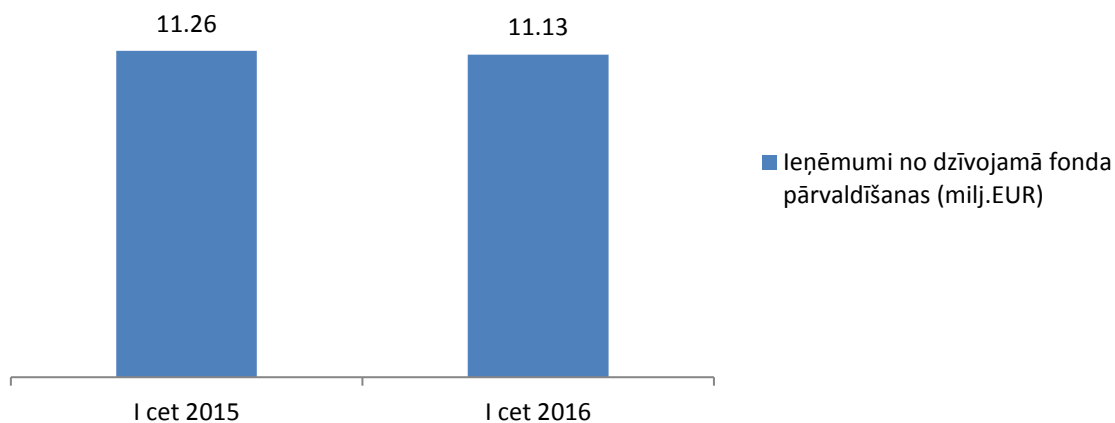
Sabiedrības pārskata perioda kopējie ieņēmumi ir 16,68 milj. euro, kopējie izdevumi – 15,99 milj. euro. Sabiedrība pārskata periodā ir strādājusi ar peļņu 0,69 milj. euro apmērā. Kopējie ieņēmumi 2016.gada janvārī – martā ir palielinājušies par 2,58%, salīdzinot ar to pašu periodu pērn. Savukārt kopējie izdevumi, salīdzinot ar 2015.gada attiecīgo periodu ir samazinājušies par 0,25%.

2016.gada 1.ceturksnī Sabiedrība ir veikusi remonta darbus **750** dzīvojamās mājās par kopējo summu **2,19 milj. euro**, tai skaitā:

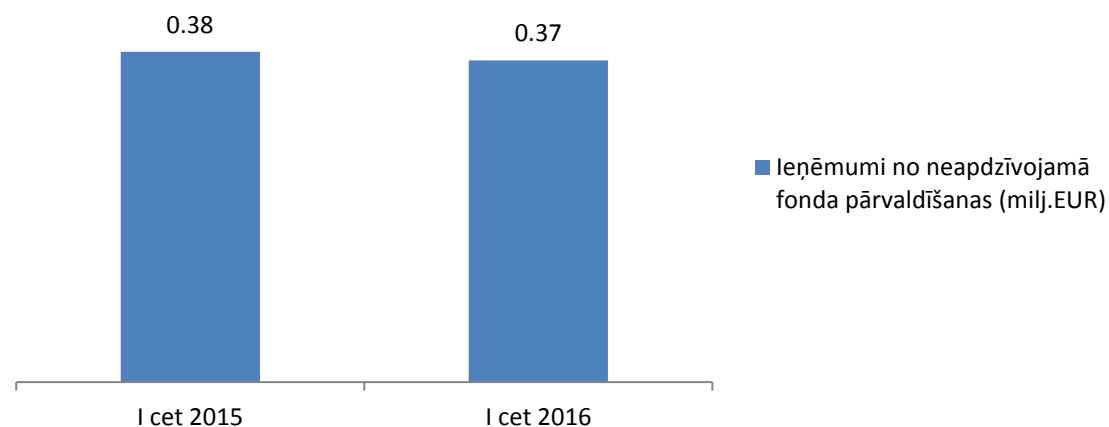
✓ jumtu remontu	208 tūkst. euro;
✓ ūdensvada un kanalizācijas remontu	571 tūkst. euro;
✓ siltumapgādes sistēmu remontu	242 tūkst. euro;

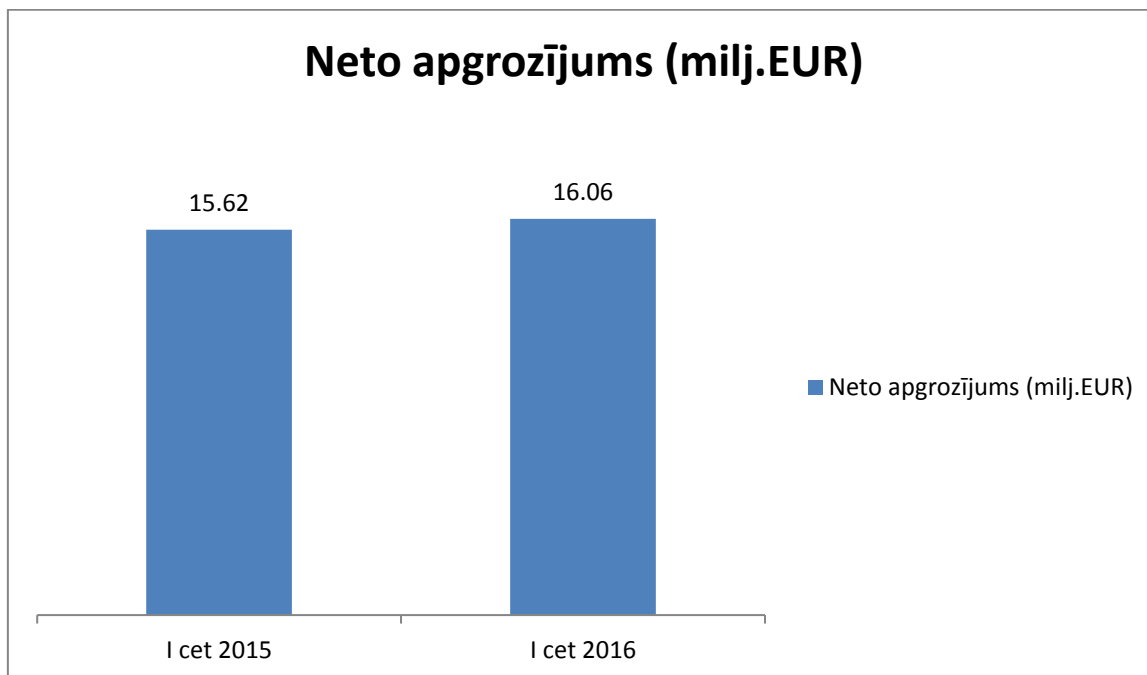
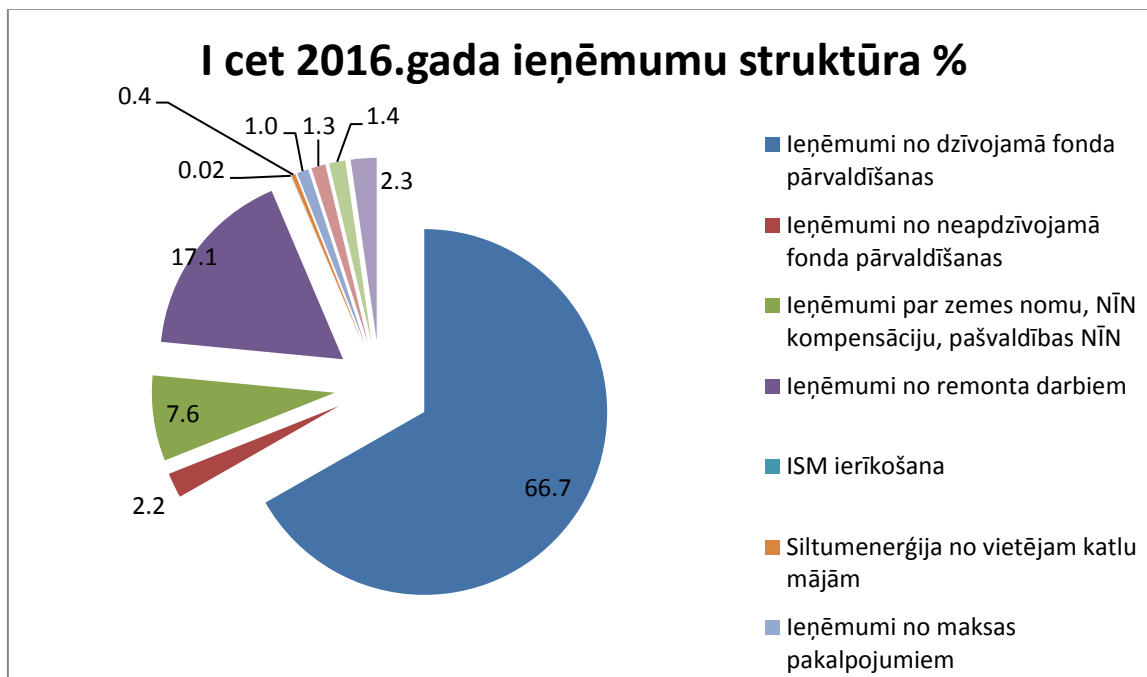
✓ elektroapgādes sistēmu remonts	224 tūkst. euro;
✓ ēku konstruktīvo elementu remonts	501 tūkst. euro;
✓ liftu remonts	169 tūkst. euro;
✓ kāpņu telpu kosmētiskie remonts	19 tūkst. euro;
✓ dūmvadu, skursteņu un ventilācijas šahtu remonts	44 tūkst. euro;
✓ pārējie remonts, tai skaitā siltināšanas darbi	213 tūkst. euro.

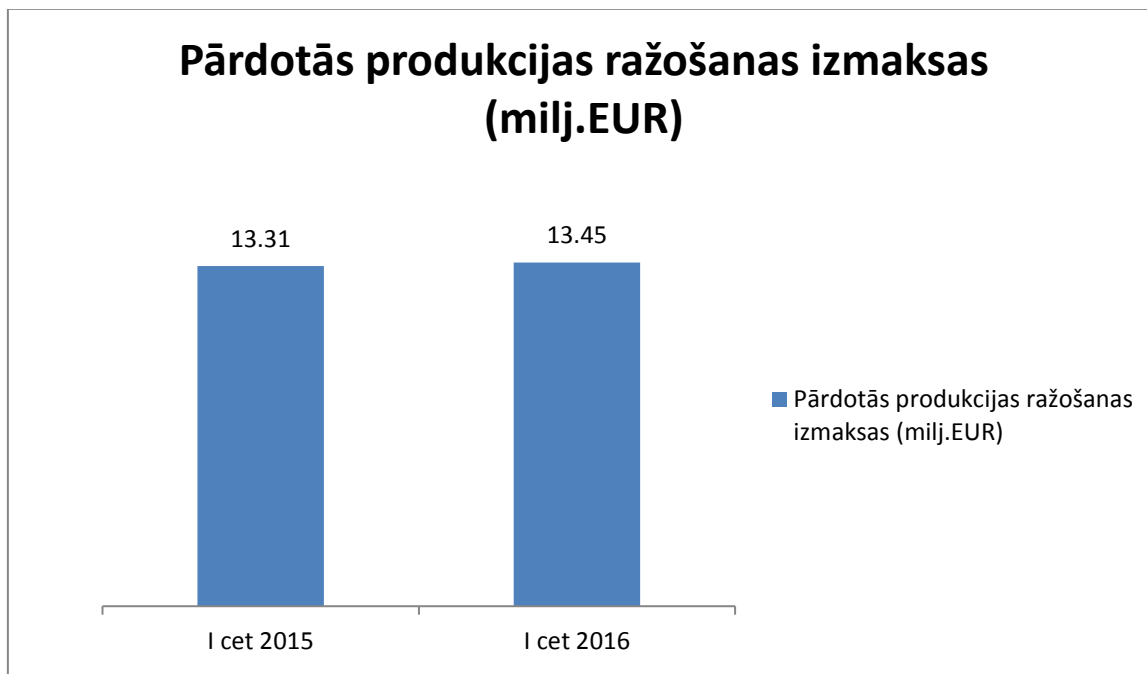
leņēmumi no dzīvojamā fonda pārvaldīšanas (milj.EUR)



leņēmumi no neapdzīvojamā fonda pārvaldīšanas (milj.EUR)







Vadības ziņojums (turpinājums)

Sabiedrības debitoru parādi pārskata perioda beigās bija 38,96 milj. euro apmērā.

Sabiedrības parādi pakalpojumu sniedzējiem un piegādātājiem pārskata perioda beigās bija 21,07 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 māju pilnvaroto pārstāvju apmācības, lai uzlabotu sadarbību ar iedzīvotājiem lēmumu pieņemšanā, tādējādi veicinot Sabiedrības pārvaldīto dzīvojamo māju pārvaldīšanu, tajā skaitā veicot dažādus energoefektivitātes pasākumus.

Nemot 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.

Notikumi pēc pārskata perioda beigām

2016.gada aprīlī Sabiedrībā ir notikušas izmaiņas valdes sastāvā – amatu atstājis viens valdes loceklis.

Iespēju robežās ir apzināti notikumi, kas attiecas uz pārskata periodu, tomēr pastāv varbūtība, ka nav uzskaitīti visi parādi (saistības), kas radušies līdz 2016.gada 31.martam. 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 31.martā un darbības rezultātus pārskata periodā.

Paziņojums par vadības atbildību

Pamatojoties uz SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” valdes rīcībā esošo informāciju, 2016.gada neauditētais saīsinātais I ceturkšņa finanšu pārskats, kas aptver laika periodu no 2016.gada 1.janvāra līdz 2016.gada 31.martam 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

2016.gada 31.martā

Aktīvs		31.03.2016. EUR	31.03.2015. EUR
Ilgtermiņa ieguldījumi			
Nemateriālie ieguldījumi		1 782 540	1 283 041
Pamatlīdzekļi		3 611 898	2 356 013
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi		950 918	326 870
	Ilgtermiņa ieguldījumi kopā:	6 345 356	3 965 924
Apgrozāmie līdzekļi			
Krājumi		897 778	749 998
Debitori		38 960 313	39 532 847
Nauda un tās ekvivalenti		38 763 686	31 014 718
	Apgrozāmie līdzekļi kopā:	78 621 777	71 297 563
Aktīvu kopsumma		84 967 133	75 263 487
Pasīvs			
Pašu kapitāls		13 301 670	10 726 015
	Pašu kapitāls kopā:	13 301 670	10 726 015
Uzkrājumi		250 718	1 902 315
	Uzkrājumi kopā:	250 718	1 902 315
Kreditori			
Ilgtermiņa kreditori		19 234 734	299 496
Īstermiņa kreditori		52 180 011	62 335 661
	Kreditori kopā:	71 414 745	62 635 157
Pasīvu kopsumma		84 967 133	75 263 487

Saīsināts peļņas vai zaudējumu aprēķins

(pēc apgrozījuma izmaksu metodes)

	31.03.2016. EUR	31.03.2015. EUR
Neto apgrozījums	16 064 201	15 621 418
Pārdotās produkcijas ražošanas izmaksas	(13 445 339)	(13 307 936)
Bruto peļņa vai zaudējumi	2 618 861	2 313 482
Pārdošanas izdevumi	(104 306)	(284 231)
Administrācijas izmaksas	(1 310 883)	(1 315 423)
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	240 157	188 147
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	(892 428)	(1 083 440)
Pārējie ieņēmumi	380 324	448 444
Pārējās izmaksas	(4 770)	(2 372)
Peļņa pirms nodokļiem	926 956	264 607
Uzņēmumu ienākuma nodoklis	(228 750)	(37 711)
Pārējie nodokļi	(5 646)	(350)
Pārskata gada peļņa	692 560	226 546

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
Pārskata perioda peļņa				226 546	226 546
2015.gada 31.martā	2 702 944	5 485 655	1 812 664	784 286	10 785 549
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				692 560	692 560
2016.gada 31.martā	4 136 944	5 485 655	2 986 511	692 560	13 301 670

Naudas plūsmas pārskats

(sagatavots, izmantojot tiešo metodi)

	31.03.2016. EUR	31.03.2015. EUR
Pamatdarbības naudas plūsma		
Ieņēmumi no preču pārdošanas un pakalpojumu sniegšanas	55 658 409	60 967 402
Maksājumi piegādātājiem un darbiniekiem	(55 147 734)	(58 397 000)
Pārējie pamatdarbības izdevumi	(275 611)	(156 604)
Bruto pamatdarbības naudas plūsma	235 064	2 413 798
Izdevumi procentu maksājumiem	(4 773)	(2 159)
Izdevumi uzņēmumu ienākuma nodokļa maksājumiem	(230 620)	(205 689)
Pamatdarbības neto naudas plūsma	(329)	2 205 950
Ieguldīšanas darbības naudas plūsma		
Ieņēmumi no pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu pārdošanas	421	
Pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu iegāde	(95 552)	(57 050)
Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma	(95 131)	(57 050)
Finansēšanas darbības naudas plūsma		
Saņemtie aizņēmumi	-	143 508
Izdevumi aizņēmumu atmaksāšanai	(140 487)	(65 057)
Izdevumi nomāto pamatlīdzekļu izpirkumam	(9 515)	(11 741)
Finansēšanas darbības neto naudas plūsma	(150 002)	66 710
Pārskata gada neto naudas plūsma	(245 462)	2 215 611
Nauda un tās ekvivalenti perioda sākumā	39 009 148	28 799 107
Nauda un tās ekvivalenti perioda beigās	38 763 686	31 014 718

1. Vispārēja informācija

Sabiedrības darbinieku skaits pārskata perioda beigās ir 2948.

Sabiedrības 2016.gada ceturkšņa finanšu pārskatā iekļauta finanšu informācija par periodu, kas sākas 2016.gada 1.janvārī un beidzas 2016.gada 31.martā, un salīdzinošos rādītājus par periodu, kas sākas 2015.gada 1.janvārī un beidzas 2015.gada 31.martā.

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 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.

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 2016.gada 31.martam. 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 31.martā un darbības rezultātus pārskata periodā.