

RĪGAS NAMU PĀRVALDNIEKŠ

SIA "RĪGAS NAMU PĀRVALDNIEKŠ"
(vienotais reģistrācijas numurs 40103362321)

2022. GADA PĀRSKATS

SAGATAVOTS SASKAŅĀ AR EIROPAS SAVIENĪBĀ
APSTIPRINĀTO STARPTAUTISKO
FINANŠU PĀRSKATU STANDARTA PRASĪBĀM
UN NEATKARĪGU REVIDENTU ZIŅOJUMU

RĪGA, 2023

SATURS

	Lpp.
Informācija par Sabiedrību	3
Vadības ziņojums	4
Ziņojums par valdes atbildību	12
Finanšu pārskati:	
Apvienoto ienākumu pārskats	13
Pārskats par finanšu stāvokli	14
Pašu kapitāla izmaiņu pārskats	16
Naudas plūsmu pārskats	17
Finanšu pārskatu pielikumi	18
Revidentu ziņojums	58

INFORMĀCIJA PAR SABIEDRĪBU

Sabiedrības nosaukums	RĪGAS NAMU PĀRVALDNIEKŠ
Sabiedrības juridiskais statuss	<i>Sabiedrība ar ierobežotu atbildību</i>
Adrese	<i>Aleksandra Čaka iela 42, Rīga, Latvija, LV-1011</i>
Vienotais reģistrācijas numurs	<i>40103362321</i>
Reģistrācijas datums Komercreģistrā	<i>29.12.2010.</i>
Reģistrācijas vieta	<i>Rīga</i>
Dalībnieks	<i>Rīgas valstspilsētas pašvaldība (100%)</i>
Pārvaldes institūcija	<i>Sabiedrības valde</i>
Valde	<i>Ronalds Neimanis – valdes priekšsēdētājs (08.09.2020.–30.01.2023.) Bernhards Maļinovskis – valdes loceklis Laila Keisele – valdes locekle no 05.04.2022.</i>
Padome	<i>Ainārs Ozols – Padomes priekšsēdētājs Mārcis Gaspažiņš – Padomes priekšsēdētāja vietnieks Jānis Leimanis – Padomes loceklis</i>
Pārskata gads	<i>2022. gada 1. janvāris – 2022. gada 31. decembris</i>
Revidenti	<i>SIA „Ernst & Young Baltic” Muitas iela 1a, Rīga Latvija, LV – 1010 Licence Nr.17 Atbildīgā zvērinātā revidente Diāna Krišjāne LR zvērināta revidente Sertifikāts Nr. 124</i>

VADĪBAS ZIŅOJUMS

SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" raksturojums

SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" (turpmāk – Sabiedrība) ir lielākais daudzdzīvokļu dzīvojamo māju (turpmāk – dzīvojamā māja) pārvaldīšanas pakalpojumu komersants Baltijā, kas ar savu saimniecisko darbību dod nozīmīgu ieguldījumu dzīvojamo māju pārvaldīšanā. 2022. gada decembrī Sabiedrības pārvaldīšanā bija virs 3 700 dzīvojamo māju/ būvju ar kopējo platību 7,5milj. m².

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, padome un valde. Sabiedrības galvenais saimnieciskās darbības veids ir Rīgas valstspilsētas pašvaldības dzīvojamo māju pārvaldīšana. Sabiedrības uzdevums ir tās klientiem sniegt nepārtrauktu un stabili dzīvojamo māju pārvaldīšanas pakalpojumu, pilnveidojot pakalpojumu klāstu un pakalpojuma kvalitāti. Sabiedrība ir Latvijas Namu pārvaldītāju un apsaimniekotāju asociācijas (LNPA), Latvijas Tirdzniecības un rūpniecības kameras (LTRK) un Latvijas Darba devēja konfederācijas (LDDK) biedre.

2022. gadā valdes sastāvā bija: valdes priekšsēdētājs Ronalds Neimanis, valdes loceklis Bernhards Maļinovskis un no 2022. gada 5. aprīļa valdes locekle Laila Keisele. Sabiedrības padome 2023. gada 30. janvārī pieņēma lēmumu par Ronalds Neimaņa atsaukšanu no valdes priekšsēdētāja amata.

2022. gadā un līdz pārskata sagatavošanas brīdim izmaiņas padomes sastāvā nav notikušas, SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" padome strādā 2020. gada 8. septembra apstiprinātajā sastāvā: padomes priekšsēdētājs Ainārs Ozols, padomes priekšsēdētāja vietnieks Mārcis Gaspaziņš, padomes loceklis Jānis Leimanis.

2022. gadā vidējais darbinieku skaits Sabiedrībā bija 2040 darbinieki.

Sabiedrības saimnieciskā darbība tiek veikta balstoties uz Publiskas personas kapitāla daļu un kapitālsabiedrību pārvaldības likumā noteiktajiem principiem, Sabiedrības noteikto mērķi, misiju un vīziju, Rīgas valstspilsētas ilgtermiņa attīstības stratēģijā noteikto, Rīgas valstspilsētas pašvaldības teritorijas attīstības plānošanas un politikas plānošanas dokumentiem, Sabiedrības noslēgtajiem deleģēšanas līgumiem un citiem ar klientiem un tirgu saistītiem dokumentiem. Sabiedrībai ir apstiprināta vidēja termiņa darbības stratēģija 2022. – 2026.gadam. Šīs stratēģijas izstrāde uzsākta jau 2020. gada beigās, bet apstiprināta ar padomes lēmumu 2023. gada sākumā pēc pārskata perioda beigām, ņemot vērā stratēģijas projekta saskaņošanas procesu ar vairākām iesaistītajām pusēm, tajā skaitā, ar Konkurences padomi. 2022. pārskata gads ir pirmais šīs stratēģijas perioda gads, un Sabiedrība jau īstenoja aktivitātes tās ieviešanai.

Rīgas valstspilsētas pašvaldība ar Rīgas domes 01.12.2021. lēmumu Nr. 1048. "Par Rīgas valstspilsētas pašvaldības tiesās līdzdalības saglabāšanu SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” noteica jaunu Sabiedrības vispārējo stratēģisko mērķi – nodrošināt uz klientu vērstu mērķtiecīgu, efektīvu un kvalitatīvu pakalpojumu sniegšanu, sekmējot energoefektivitātes, vides un publiskās ārtelpas pilnveidi; pārvaldīt un apsaimniekot pašvaldības īpašumā un valdījumā esošās dzīvojamās mājas un tām piesaistītās teritorijas, kā arī citas dzīvojamās mājas ar tām piesaistītajām teritorijām, tādējādi novēršot tirgus nepilnības; veicināt iedzīvotāju iesaisti un sadarbību lēmumu pieņemšanā par kopīpašumiem un finansējuma piesaisti to attīstībai.

Stratēģiskie finanšu mērķi:

- Neto apgrozījums (ar pieaugošu tendenci);
- EBITDA rādītājs (ar pieaugošu tendenci);
- Pozitīvs aktīvu atdeves jeb rentabilitātes (ROA) rādītājs;
- Administratīvo izmaksu īpatsvars pret Neto apgrozījumu.

Vadības ziņojums (turpinājums)

2022. gadā tiek īstenoti Sabiedrības vidēja termiņa darbības stratēģijā 2022. – 2026. gadam noteiktie stratēģiskie rīcības virzieni un nefinanšu mērķi:

Klientu apmierinātība	<ul style="list-style-type: none">Nodrošināt uz klientu vērstu, mērķtiecīgu, efektīvu un kvalitatīvu dzīvojamo māju pārvaldīšanas pakalpojumu;Veicināt klientu informētību par sociālās palīdzības iespējām;
Procesu efektivitāte un digitālā transformācija	<ul style="list-style-type: none">Attīstīt digitālo rīku izmantošanu un efektīvizēt organizācijas iekšējos procesus;
Korporatīvā pārvaldība un ilgtspēja	<ul style="list-style-type: none">Īstenot korporatīvās pārvaldības un ilgtspējas principus, nodrošinot efektīvu iesaistīto pušu vadību, tajā skaitā, veicinot iedzīvotāju iesaisti māju pārvaldībā un apsaimniekošanā;
Dzīvojamā fonda atjaunošana	<ul style="list-style-type: none">Nodrošināt dzīvojamo māju un tām piegulošo teritoriju ilgtspēju, tās kompleksi atjaunojot un veicinot energoefektivitātes un vides mērķu sasniegšanu ēku apsaimniekošanā;
Motivēti darbinieki	<ul style="list-style-type: none">Nodrošināt modernu un iekļaujošu darba vidi ar profesionāliem, motivētiem un lojāliem darbiniekiem.

Finansiālās darbības rezultāti

Šie finanšu pārskati ir sagatavoti saskaņā ar Eiropas Savienībā (turpmāk - ES) apstiprinātajiem Starptautiskajiem finanšu pārskatu standartiem (turpmāk - SFPS). Šis ir otrais SFPS piemērošanas gads finanšu pārskatu sagatavošanā.

Sabiedrības ieņēmumi no līgumiem ar klientiem 2022. gadā bija 62 milj. EUR, kas ir par 0.4 milj. EUR jeb 1 % vairāk nekā iepriekšējā gadā. No Sabiedrības gūtajiem ieņēmumiem 79 % ir no dzīvojamo un neapdzīvojamo māju pārvaldīšanas pakalpojumiem izņemot remontdarbus, 20 % no plānoto remontdarbu izpildes, bet 1 % no pārējiem sniegtajiem pakalpojumiem.

2022. gadā Sabiedrība saskarās ar vairākiem izaicinājumiem: izmaksu pieaugumu, atsevišķu piegāžu un pakalpojumu iepirkuma līgumu pārrāvumiem, kā arī vispārīgo materiālu un darba spēka izmaksu pieaugumu, kā rezultātā kavējās atsevišķu darbu veikšana. Sarežģītā ģeopolitiskā situācija, kas radusies Krievijas Federācijas uzsāktās karadarbības Ukrainā un ar to saistīto sankciju ieviešanas dēļ, radīja nepieciešamību meklēt aizvietotājus sankcionēto valstu ražojumiem. Pieaugošās inflācijas rezultātā, uzņēmējiem bija grūti prognozēt cenas, līdz ar to tie nepiedalījās iepirkumos vai neuzturēja iepriekš izteiktos cenu piedāvājumus. 2022. gadā Sabiedrība strādāja pie tā, lai minimizētu šo apstākļu negatīvo ietekmi, kā rezultātā izdevās noturēt veikto darbu apmēru tuvu iepriekšējā gada līmenim, tomēr neizdevās panākt plānoto būtisko pieaugumu.

Administrācijas izdevumi samazinājušies par 0.2 milj. EUR jeb 4%, savukārt pārdošanas izdevumi pieauguši par 0.4 milj. EUR, kas bija mērķtiecīgi pārskatītu zvanu centra noteikumu izmaiņu rezultātā, kā rezultātā ir audzis servisa kvalitātes līmenis.

Vienlaicīgi rūpējoties par to, lai Sabiedrības darbinieku atalgojums būtu taisnīgs, konkurētspējīgs un motivējošs, 2022. gada laikā tas tika palielināts vairāk kā 80 % Rīgas namu pārvaldnieks darbinieku.

Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi 2022. gadā sasniedza 1.1 milj. EUR, kas ir par 0.2 milj. EUR jeb 13 % mazāk nekā attiecīgajā periodā pērn. Ieņēmumi no šaubīgo debitoru uzkrājuma samazinājuma pieauguši par 0.2 milj. EUR jeb 25 %. Sākot ar 2022. gadu, Sabiedrība šaubīgo debitoru uzkrājuma aprēķinā vairs neietver norēķinus par tranzīta pakalpojumiem, kur Sabiedrība otro gadu pēc kārtas vairs neveica avansa maksājumus klientu vietā par šiem tranzīta pakalpojumiem. Sabiedrībai pozitīva tiesvedības iznākuma rezultātā ar arodbiedrību 2021.gada nogalē bija veidojies pieaugums ieņēmumos no uzkrājumiem tiesvedībām 2021. gadā, savukārt 2022. gadā tas atgriezās normalizētā līmenī.

Finanšu ieņēmumi 2022. gadā sasniedza 603 tūkst. EUR, kas ir par 146 tūkst. EUR jeb 32 % vairāk nekā attiecīgajā periodā pērn. Ieņēmumu pieaugums galvenokārt saistīts ar saņemto kavējuma un soda naudu, kas ir par 144 tūkst. EUR jeb 33 % vairāk nekā attiecīgajā periodā pērn.

Vadības ziņojums (turpinājums)

Sabiedrības 2022. gada finansiālās darbības rezultāts bija pārskata perioda peļņa 4.5 milj. EUR apmērā, kas ir par 0.3 milj. EUR, jeb 7 % vairāk kā 2021. gadā.

Sabiedrības EBITDA (peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmuma ienākuma nodokļa, pirms finanšu ieņēmumiem, finanšu izmaksām un nolietojuma) rentabilitāte 2022. gadā bija 9 %.

Sabiedrības aktīvi bija 148.2 milj. EUR, tajā skaitā ilgtermiņa ieguldījumi 4.8 milj. EUR jeb 3 % no aktīvu vērtības, apgrozāmie līdzekļi 143.4 milj. EUR jeb 97 % no aktīvu vērtības (2021. gadā – 96%). Saistību īpatsvars bija 90 % no bilances kopsummas, jeb 133.9 milj. EUR (2021. gadā – 117.3 milj. EUR), no tām īstermiņa saistības – 96.8 milj. EUR.

Naudas līdzekļu atlikumu 2022. gada 31. decembrī 105,2 milj. EUR apmērā galvenokārt veido dzīvojamo māju uzkrājumi nākamo periodu izdevumiem 75.1 milj. EUR apmērā.

Uz pārskata sastādīšanas dienu Sabiedrības reģistrētais pamatkapitāls ir 5.1 milj. EUR.

2022. gadā Sabiedrības aktīvu atdeve ROA (*return on assets*) sastādīja 3.28 %, savukārt pašu kapitāla atdeve ROE (*return on equity*) bija 31.8 %.

Sabiedrība uz kopīpašuma pārvaldīšanas līguma pamata darbojas kā nolīgts pakalpojumu lietotāju (dzīvokļu īpašnieku) pārstāvis, kas iekasē finanšu līdzekļus un pārskaita tos tālāk pakalpojumu sniedzējiem – siltumenerģijas, ūdensapgādes un kanalizācijas, sadzīves atkritumu apsaimniekotāju, elektroenerģijas pakalpojumu sniedzējiem un citiem.

Tranzīta darījumu apjoms 2022. gadā sasniedza ~149 milj. EUR. Tranzīta darījumu apkalpošana Sabiedrībai rada papildu riskus - norēķini un savstarpējā sadarbība ar pakalpojumu sniedzējiem, kā arī būtiski ietekmē Sabiedrības organizatorisko struktūru, īpaši administratīvo izmaksu sadaļu. Bez tranzīta darījumiem Sabiedrības bilancē gan debitoru, gan kreditoru apjoms būtu ievērojami mazāks.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas darbības

Viens no Sabiedrības prioritārajiem darbības mērķiem ir nodrošināt pārvaldīšanā esošo dzīvojamo māju tehnisko uzlabošanu un energoefektivitātes pasākumu īstenošanu.

2022. gadā Sabiedrība veica remonta darbus 2 197 dzīvojamās mājās par kopējo summu 14.4 milj. EUR (ieskaitot pievienotās vērtības nodokli), tajā skaitā:

- 5.3 milj. EUR ēku konstruktīvo elementu remonts;
- 3.0 milj. EUR elektroapgādes elementu un liftu remonts;
- 2.1 milj. EUR ūdensvada un kanalizācijas remonts;
- 2.7 milj. EUR siltumapgādes sistēmu remonts;
- 0.2 milj. EUR tehniskās dokumentācijas noformēšana;
- 0.2 milj. EUR ugunsdrošības sistēmas atjaunošana un tehniskā apkalpošana;
- 0.9 milj. EUR pārējie darbi.

Vides aizsardzības un estētiskas pilsētvides veidošanas aktivitātes

Veicot atjaunošanas darbus dzīvojamo māju siltumnoturības uzlabošanas pasākumu nodrošināšanai, tiek uzlabots ēkas estētiskais izskats un optimizēti siltumapgādei nepieciešamie resursi, samazinot CO₂ emisijas.

Uzkopšanas vienības strādā 336 dzīvojamās mājās. Sētnieku prombūtnē nepārtrauktu procesu nodrošina un veic dzīvojamo māju iekštelpu un pieguļošo teritoriju uzkopšanas četras Aizvietošanas vienības. Visas uzkopšanas vienības nodrošinātas ar specializētu tehniku, inventāru (muguras putekļu sūcēji un elektrības ģeneratori smilšu un putekļu sūkšanai koplietošanas telpās).

Vadības ziņojums (turpinājums)

Lai veiktu obligātās pārvaldīšanas darbības un veidotu skaistu un sakoptu pilsētvides ainavu, Sabiedrība nodrošina apstādījumu kopšanu, ko veic profesionāli dārznieki, kā arī tiek nodarbināta profesionāla arboristu vienība, papildus ārpakalpojuma pakalpojumiem nodrošinot koku kopšanu Sabiedrības spēkiem.

Gada sākumā sadarbībā ar SIA "Clean R" tika organizēts apjomīgs pētījums par atkritumu šķirošanu, kura ietvaros mēneša garumā notika atkritumu monitorings ar mērķi noskaidrot iespējamo līdzekļu ietaupījumu vidējā daudzdzīvokļu mājā Rīgā, ja veiktu atkritumu šķirošanu. Pētījuma rezultāti un aktualitātes atkritumu šķirošanas jomā Rīgā plašsaziņas līdzekļiem tika prezentēti pasākumā, kas norisinājās atkritumu šķirošanas poligonā, kā arī tika nodrošināta dalība televīzijas raidījuma diskusijā. Pasākums guva plašu atspoguļojumu medijos, kā arī tika plaši komunicēts sociālos medijos.

Rīgas pašvaldība un trīs atkritumu apsaimniekošanas uzņēmumi klientu ērtībām pirmo reizi Latvijā kopīgi izveidoja vienotu ceļvedi, kas palīdz vieglāk orientēties atkritumu šķirošanā, tādējādi veicinot rīdzinieku aktīvāku iesaistīšanos atkritumu dalītās vākšanas procesā un palīdzot samazināt izmaksas par nešķirotu atkritumu apsaimniekošanu. Sabiedrības klienti informāciju par šo ceļvedi saņēma maija mēneša rēķinos, kā arī Sabiedrības namos maijā tika izvietoti šķirošanas infografiku plakāti. Jaunās kopīgās vadlīnijas atvieglo un uzlabo šķirošanu visās Rīgas atkritumu apsaimniekošanas zonās.

Ietekmes uz vidi mazināšanai, Sabiedrība sadarbībā ar vides pakalpojumu uzņēmumu SIA "Clean R" organizēja piecu šķirošanu meistarklašu sēriju "Viegli šķirot pareizi!", kas pirmo reizi norisinājās 28. aprīlī Siena Tirgū, Maskavas ielā 121 B, un noslēdzās 24. augustā Vecrīgā, Rātslaukumā. Kampanjas mērķis bija informēt Rīgas apkaimju iedzīvotājus par atkritumu šķirošanu kā vienkāršāko un efektīvāko veidu ikviena izdevumu par atkritumu apsaimniekošanu samazināšanai.

2022. gada laikā Sabiedrībā par 53 % ir samazināts drukāto rēķinu apjoms, aicinot klientus izmantot iespēju tos saņemt vortālā www.eparvaldnieks.lv, ietekmes uz vidi mazināšanai.

Sabiedrībā tiek veikta atkritumu (papīra) šķirošana. Otrreizējai pārstrādei 2022. gada 12 mēnešos Getliņos nodoti 463 m³ makulatūras.

Sabiedrības pārvaldītajos objektos 2022. gada 12 mēnešos uzstādīti 2 525 šķirotu atkritumu konteineri (uzstādīto konteineru kopskaits ir 7 249), tajā skaitā:

- stiklam – 1 074 konteineri (uzstādīto konteineru kopskaits ir 2 625);
- MIX – 1 419 konteineri (uzstādīto konteineru kopskaits ir 3 517);
- bioloģiski noārdāmajiem atkritumiem uzstādīti 15 konteineri (uzstādīto konteineru kopskaits ir 1 090);
- kā arī uzstādīti 17 tekstila šķirojamie konteineri.

No Sabiedrības dzīvojamām mājām 2022. gadā izvesti:

- sadzīves atkritumi ~ 805 977 m³;
- liелgabarīta atkritumi ~ 49 348 m³.

Dzīvojamo māju atjaunošana

Viens no Sabiedrības darbības virzieniem ir dzīvojamo māju atjaunošana, kas tiek realizēta ar ārējā finansējuma piesaisti. Sabiedrības pārvaldīšanā esošajās mājās tiek īstenoti energoefektivitātes projekti, tai skaitā AS "Attīstības finanšu institūcija Altum" (ALTUM), Eiropas Reģionālās attīstības fonda (ERAF) darbības programmas „Izaugsme un nodarbinātība” 4.2.1. specifiskā atbalsta mērķa „Veicināt energoefektivitātes paaugstināšanu valsts un dzīvojamās ēkās” un 4.2.1.1. specifiskā atbalsta mērķa pasākuma „Veicināt energoefektivitātes paaugstināšanu dzīvojamās ēkās” ietvaros administrētie projekti.

Sabiedrība dzīvokļu īpašnieku kopībām nodrošina visu nepieciešamo projektu vadības atbalstu, sākot ar dokumentu sagatavošanu lēmumu pieņemšanai līdz pat kredītiestādes un valsts vai pašvaldības līdzfinansējuma piesaistei un sekmīgai projektu īstenošanai.

Vadības ziņojums (turpinājums)

Pārskata periodā ALTUM daudzdzīvokļu dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanas programmas ietvaros pabeigtas sekojošas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas – Kartupeļu ielā 19, Rīgā, Brīvības gatvē 336, Rīgā, Dzelzavas ielā 90, Rīgā, Hanzas ielā 8, Rīgā, Patversmes ielā 22 k-2, Rīgā. 2022. gada nogalē uzsākti vairāki projekti māju atjaunošanā Mežciema ielā 44, Rīgā, Bauskas ielā 53, Rīgā, Bauskas ielā 55, Rīgā, Bauskas ielā 207, Rīgā, Ķekavas ielā 15, Rīgā, Meldru ielā 8, Rīgā.

2022. gadā 28 dzīvojamajām mājām, kur projekta vadību nodrošina Sabiedrība, ir saņemti būvdarbu uzsākšanas nosacījumu izpildes dokumenti, parakstīts pieņemšanas – nodošanas akts par būvlaukumu, savukārt 9 dzīvojamajām mājām, kur projekta vadību nodrošina mājas biedrība vai 3. persona, ir uzsākti būvdarbi.

Ar Rīgas valstspilsētas pašvaldības līdzfinansējumu kultūrvēsturiskā būvmantojuma saglabāšanas programmā tika realizēti daudzdzīvokļu dzīvojamo māju atjaunošanas darbi Mūrnieku ielā 14, Rīgā, Stabu ielā 52, Rīgā Bruņinieku ielā 42, Rīgā Tallinas ielā 36, Rīgā Elizabetes ielā 10, Rīgā Zvejnieku ielā 9, Rīgā.

Ar Rīgas valstspilsētas pašvaldības līdzfinansējuma atbalstu dzīvojamo māju atjaunošanai 2021. - 2022. gadā tika realizēts pagraba pārseguma atjaunošanas projekts Maskavas ielā 22, Rīgā.

Kopumā 2022. gadā Sabiedrība piesaistīja 123 tūkst. EUR lielu Rīgas valstspilsētas pašvaldības līdzfinansējumu dzīvojamo māju atjaunošanai.

Sadarbībā ar Rīgas domi tika organizēta atjaunoto māju svinīga atklāšana, tādējādi popularizējot māju atjaunošanas iespējas un ieguvumus ne tikai māju iedzīvotāju vidū, kas iegūst atjaunotas māju fasādes ar modernu fasāžu apgaismojumu, bet arī estētisku pilsētvidi visiem Rīgas iedzīvotājiem un viesiem. Sabiedrība kā lielākais namu apsaimniekotājs Baltijā ir uzkrājusi pieredzi un zināšanas, lai veiktu namu atjaunošanu, sākot ar šādām vēsturiskām ēkām līdz pat namiem, kur var integrēt jaunākās tehnoloģijas un piedāvāt iespējami labākos risinājumus energoefektīvākai pieejai.

Klientu apkalpošana

Viens no Sabiedrības darbības pamatprincipiem ir klientiem draudzīgas kvalitātes vadības sistēmas nodrošināšana, kas ļauj veidot veiksmīgu abpusēju sadarbību ilgtermiņā. Sabiedrības komunikācijas pamatā ir augstas kvalitātes servisa, kas balstīts uz klienta vajadzību izprašanu un profesionālu apkalpošanu, nodrošināšana. Saziņa ar klientiem notiek gan izmantojot ierastos informācijas kanālus – informatīvo tālruni un klientu apkalpošanas centrus, gan saziņas paplašināšanai – sociālās saziņas platformas, kā arī tiek analizētas papildu tehniskās iespējas un informācijas kanāli operatīvai dažāda veida informācijas un atgādinājumu nosūtīšanai klientiem.

2022. gada 5. janvārī Sabiedrība ar SIA Tet noslēdza līgumu par vienota informācijas centra izveidošanas un klientu telefonisko kontaktu apkalpošanas pakalpojumu. Līdz ar līguma noslēgšanu ir būtiski uzlabota vienotā informācijas centra sniegto pakalpojumu kvalitāte – atbildēto zvanu īpatsvars 12 mēnešu periodā, salīdzinot ar 2021. gadu, pieaudzis no 69 % līdz 95 %. Servisa kvalitātes līmenis, 2022. gada 12 mēnešos, salīdzinot ar 2021. gada to pašu periodu, ir paaugstinājies no 40 % līdz 79%. Palielinoties informatīvā tālruņa zvanu skaitam, klientiem tiek piedāvāta iespēja pieteikt atzvanu. Vidējais atzvana laiks no ārpakalpojuma sniedzēja nepārsniedz 2 minūtes. Vienlaicīgi tas ir arī paaugstinājis Sabiedrības pārdošanas izdevumus.

Sadarbībā ar AS "Rīgas siltums" tika organizēti semināri par apkures jautājumiem "Kā gudri samazināt tēriņus par apkuri daudzdzīvokļu mājās?". Semināru laikā ar risinājumiem energoefektivitātes uzlabošanai dalījās ne tikai Sabiedrības, bet arī AS "Rīgas siltums", Rīgas domes Mājokļu un vides departamenta un ALTUM eksperti. Oktobra beigās, sekojot citu valstu pieredzei veiksmīgā atkritumu šķirošanā, Latvijā tika uzsākts pilotprojekts jaunu bioloģisko (BIO) atkritumu šķirošanas pieejas izmēģināšanai.

Klientu ērtībām mājas lapa www.rnparvaldnieks.lv ir pieejama arī angļu valodā un ir izstrādāts un ieviests jauns komunikācijas rīks - jauna pieteikuma forma "Informē mūs!", lai informētu par neatliekamām sezonālām situācijām pakalpojumu sniegšanā, kā arī ir izstrādāta un ieviesta ērta prakses pieteikuma forma studentiem, kuri vēlas praktizēties namu apsaimniekošanas jomā.

Vadības ziņojums (turpinājums)

2022. gadā ūdens patēriņa skaitītāju maiņas vai verifikācijas aktu manuālas apstrādes apjoma samazināšanai tika iegādāts optiskā rakstzīmju atpazīšanas tehnoloģijas pakalpojums un izveidots automatizēts datu apstrādes rīks, ar kuru atbalstu tiek nodrošināta ātrāka datu atpazīšana un apstrāde.

Turpinās digitalizācijas darbs komunikācijas un pašapkalpošanās kanālos: 2023. gada sākumā pēc pārskata gadā veiktajiem sagatavošanās darbiem klientiem tika piedāvāts jauns rīks Čatbots un veikta vortāla www.eparvaldnieks.lv funkciju paplašināšana ātrākai un efektīvākai ar īpašuma pārvaldīšanu saistītās informācijas iegūšanai.

Darbs ar debitoriem

2022. gadā tika sasniegts augstākais maksājumu disciplīnas rādītājs uzņēmuma vēsturē t.i. nepilni 85 % klientu veikusi rēķinu apmaksu noteiktajā termiņā.

2022. gadā darbs ar debitoru parādiem stiprināts izveidojot datu analītikas segmentu, tādā veidā uzlabojot debitoru pārvaldību, kas cita starpā balstīta uz datu analītiķi. 2022. gadā ir ieviesta datu noliktava, no kuras tiek izgūti dati un izstrādātas automatizētas atskaites izmantojot biznesa inteliģences (BI) rīku.

Turpinot 2022. gada sākumā uzsāktu detalizētu debitoru parāda portfeļa analīzi ar datu segmentēšanu pēc noteiktām pazīmēm, gada nogalē pilotprojekta ietvaros tika izveidots robots, ar kura atbalstu, atkārtojot manuālās darbības – salīdzinot datus starp dažādām sistēmām, ir panākts ievērojams progress vēsturisko un aktuālo datu atjaunošanā.

2022. gadā ir izstrādāta funkcionalitāte un 2023. gada 1. ceturksnī pilotprojekta ietvaros daļai māju jau publicēta vortālā www.eparvaldnieks.lv parādu informācija un aktuālais parāda statuss tā lietotājiem gan individuālā, gan mājas līmenī, kas tiks regulāri atjaunota, tādā veidā nodrošinot klientiem pašapkalpošanās iespēju. 2023. gada 2. ceturksnī plānots funkcionalitāti nodrošināt jau visiem www.eparvaldnieks.lv reģistrētiem dzīvokļa īpašniekiem.

2023. gadā ir plānots turpināt attīstīt klientu pašapkalpošanās iespēju, pārskatīt sadarbību ar Rīgas domi sociālos jautājumos. Tāpat tiek plānots turpināt procesu automatizāciju, fokusējoties uz manuāla darba izslēgšanu un sadarbību ar parādu atgūšanas ārpakalpojumu, kas veiksmīgi uzsākta 2022. gadā.

Risku vadība (skatīt Finanšu pārskata pielikuma piezīmi Nr. 28)

Sabiedrības būtiskākie riski ir saistīti ar ekonomisko situāciju valstī, ģeopolitisko situāciju, finanšu riskiem, normatīvo regulējumu un pārmaiņām iedzīvotāju vajadzību prioritātēs un maksātspējā. Sabiedrības risku vadības mērķis ir sekmēt Sabiedrības stratēģisko mērķu sasniegšanu, t.sk. mazināt risku ietekmi uz klientiem sniegto pakalpojumu izmaksām un kvalitāti.

Mazinot risku ietekmi, Sabiedrībā tiek noteiktas precīzas procesu norises, procesu kontroles un pienākumu un atbildības sadalījums. Izstrādājot iekšējos normatīvos aktus saskaņā ar Sabiedrības stratēģiju un funkcijām, kā arī ārējo normatīvo aktu prasībām, tiek nodrošināta Sabiedrības klientiem sniegto pakalpojumu nepārtrauktība. 2022. gadā tika veikta iekšējā normatīvā regulējuma par risku vadīšanu atjaunošana.

Finanšu pārvaldība Sabiedrībā tiek veikta centralizēti. Sabiedrības darbība ir pakļauta vairākiem riskiem, ieskaitot tirgus risku, kredītrisku, likviditātes risku, naudas plūsmas risku un procentu likmju svārstību risku. Kopš 2021. gada februāra Sabiedrība Valsts kasē glabā dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku kopību uzkrātos līdzekļus, tādējādi nodrošinot šo finanšu līdzekļu uzglabāšanu nošķirti no Sabiedrības finanšu līdzekļiem.

2021. gadā Sabiedrības uzsākusi un 2022. gadā tika turpināta iekšējās kontroles sistēmas pilnveidošana, liekot uzsvāru uz kontroļu un paškontroļu aktīvāku piemērošanu un risku pārvaldības funkcijas pastiprināšanu. Korupcijas un interešu konflikta risku vadīšana ir būtiska risku vadības sastāvdaļa.

Vadības ziņojums (turpinājums)

Sabiedrības turpmākā attīstība

Sabiedrība turpinās īstenot Stratēģijā noteikto jauno Sabiedrības attīstības scenāriju Stratēģijas periodam 2022. - 2026. gads "Sabiedrība modernizē pakalpojumus un veicina aktīvu īpašuma pārvaldīšanas tiesību pārņemšanu, nosakot virzību uz privātā kapitāla piesaisti".

Sabiedrība turpinās īstenot atbildīgu, uz ilgtspējīgu attīstību vērstu darbību, sniedzot caurskatāmus pārvaldīšanas pakalpojumus un palielinot ik gadu veikto uzturēšanas darbu apjomu, lai nodrošinātu straujāku Sabiedrības klientiem piederošā īpašuma tehniskā stāvokļa uzlabošanu. Plānots paaugstināt dzīvojamo māju apsaimniekošanas kvalitāti, veicot organizatoriskas izmaiņas, digitalizējot procesus, ieviešot kvalitātes vadības sistēmu, uzlabojot darba organizāciju un efektivitāti, kā arī ieviešot mūsdienīgus un klientiem pieejamus risinājumus dzīvojamo māju

pārvaldīšanā, to atjaunošanā, kā arī ieviešot viedo tehnoloģiju izmantošanu ar mērķi paaugstināt klientiem sniegtā pakalpojuma kvalitāti un sekmējot klientu apmierinātību.

Ieviešot labās prakses korporatīvās pārvaldības principus, pamatojoties uz jauno vispārīgo stratēģisko mērķi, kā arī iesaistot Sabiedrības darbiniekus, Sabiedrība turpinās ieviest Sabiedrības darbā un komunikācijā ar ieinteresētajām pusēm Stratēģijā noteiktās vērtības:

- atbildība – augstas kvalitātes pakalpojumi un labas reputācijas uzturēšana;
- kompetence – uz izcilu rezultātu orientēta komanda, kura apveltīta ar atbilstošām zināšanām, prasmēm un darba pieredzi;
- attīstība – apgūt un izmantot jaunas zināšanas, tehnoloģijas un inovācijas;
- cieņa un sadarbība – profesionāla un atsaucīga saziņa ar klientiem un darbiniekiem,

kā arī Stratēģijā noteikto biznesa modeli.

Sabiedrība turpinās īstenot dzīvojamo māju atjaunošanas projektus ar ārējā finansējuma piesaisti, nodrošinot būtisku pieaugumu vadīto māju energoefektivitātes un atjaunošanas projektu skaitā, t.sk. ALTUM atbalsta programmas dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanai. Sadarbībā ar Rīgas valstspilsētas pašvaldību turpinās būvmantojuma saglabāšanas un bīstamības novēršanas projektu īstenošanu, kvartālu un publiskās ārtelpas pilnveidi, kā arī piesaistīs citu programmu līdzfinansējumu māju atjaunošanas risinājumiem. Lai dzīvokļu īpašnieki aktīvāk iesaistītos lēmumu pieņemšanā par dzīvojamo māju atjaunošanu, Sabiedrība arī turpmāk plāno veikt aktīvu darbu dzīvokļu īpašnieku informēšanai un iesaistei par dzīvojamo māju atjaunošanas nepieciešamību un iespējām, piesaistot līdzfinansējumu no valstspilsētas pašvaldības, Eiropas Savienības vai citām programmām, kā arī piedāvās dzīvokļu īpašniekiem dažādas dzīvojamo māju atjaunošanas projektu realizācijas iespējas. Lai pilnveidotu dzīvokļu īpašnieku (klientu) zināšanas par kopīpašuma pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, proaktīvi tiks veiktas iedzīvotāju mācības ar mērķi palielināt mājas pilnvaroto personu skaitu, savukārt, lai informētu klientus par pārvaldīšanas tiesību pārņemšanu – tiks organizētas iedzīvotāju sapulces.

Sabiedrība arī turpmāk plāno nodrošināt vides aizsardzības politikas īstenošanu.

Notikumi pēc pārskata perioda beigām

Sabiedrības padome 2023. gada 30. janvārī pieņēma lēmumu par Ronalda Neimaņa atsaukšanu no valdes priekšsēdētāja amata. Darbu Sabiedrības valdē turpina valdes locekļi Bernhards Maļinovskis un Laila Keisele, nodrošinot Sabiedrības darbības nepārtrauktību.

2021. gada otrajā pusē sākās ļoti straujš energoresursu cenu kāpums, kas turpinājās arī 2022. un 2023. gadā. Strauja naftas un dabas gāzes cenu pieauguma rezultātā palielinājās siltumapgādes un elektrības cenas, kā arī pārtikas cenas, kas rada riskus, ka tiks negatīvi ietekmēta Sabiedrības klientu maksātspēja un attiecīgi maksājumu disciplīna. 2023. gadā saistībā ar pirktais siltumenerģijas un šķeldas cenu samazinājumu, AS "Rīgas siltums" no 2023.gada 01.aprīļa samazina siltumenerģijas tarifu par ~10 %.

Atbilstoši Sabiedrības vidēja termiņa stratēģijai paredzēts veikt investīcijas, kas saistītas ar Sabiedrības pamatdarbības nodrošināšanu, sniegto pakalpojumu kvalitātes uzlabošanu un ar mērķi saglabāt un uzlabot dzīvojamo māju tehnisko stāvokli.

Vadības ziņojums (turpinājums)

2022. pārskata gads pabeigts ar peļņu 4 535 425 EUR apmērā, no kā Sabiedrība segs iepriekšējo periodu nesegtos zaudējumus un atlikušo peļņas daļu Sabiedrības valde ieteiks sadalīt un izmaksāt dividendēs.

2022. gada pārskats apstiprināts Sabiedrības dalībnieku sapulcē 2023. gada ____ . _____ .
Dalībnieku sapulces vadītājs

Bernhards Maļinovskis
Valdes loceklis

Laila Keisele
Valdes locekle

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

ZIŅOJUMS PAR VALDES ATBILDĪBU

Sabiedrības Valde (turpmāk tekstā – Vadība) ir atbildīga par Sabiedrības finanšu pārskatu sagatavošanu.

Finanšu pārskati no 13. līdz 17. lappusei ir sagatavoti, pamatojoties uz grāmatvedības ierakstiem un attaisnojuma dokumentiem, un sniedz patiesu priekšstatu par Sabiedrības finansiālo stāvokli 2022. gada 31. decembrī, tā 2022. gada darbības rezultātiem un naudas plūsmām.

Iepriekš minētie finanšu pārskati ir sagatavoti saskaņā ar Eiropas Savienībā (ES) apstiprinātajiem Starptautiskajiem finanšu pārskatu standartiem (SFPS), balstoties uz uzņēmējdarbības turpināšanas principu. Šis ir otrais SFPS piemērošanas gads finanšu pārskatu sagatavošanā. Finanšu pārskatu sagatavošanas gaitā Vadības pieņemtie lēmumi un izdarītie novērtējumi ir bijuši piesardzīgi un pamatoti.

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

Bernhards Maļinovskis
Valdes loceklis

Laila Keisele
Valdes locekle

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

APVIENOTO IENĀKUMU PĀRSKATS

(EUR)

	Piezīme	2022	2021
Ieņēmumi no līgumiem ar klientiem	1	61 973 141	61 602 632
Pārdotās produkcijas ražošanas pašizmaksa, pārdoto preču vai sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas	2	(51 886 460)	(51 956 944)
Bruto peļņa		10 086 681	9 645 688
Pārdošanas izmaksas	3	(806 688)	(379 338)
Administrācijas izmaksas	4	(5 697 914)	(5 916 222)
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	5	1 074 396	1 240 054
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	6	(428 899)	(463 470)
Finanšu ieņēmumi	7	603 111	457 176
Finanšu izmaksas	8	(295 262)	(362 171)
Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa		4 535 425	4 221 717
		4 535 425	4 221 717
Peļņa vai zaudējumi pēc uzņēmumu ienākuma nodokļa aprēķināšanas			
Pārskata perioda peļņa vai zaudējumi		4 535 425	4 221 717
Pārskata perioda apvienotie ienākumi vai zaudējumi kas attiecināmi uz dalībnieku		4 535 425	4 221 717

Pielikumi no 18. līdz 57. lapai ir šo finanšu pārskatu neatņemama sastāvdaļa.

Laila Keisele
Valdes locekle

Bernhards Maļinovskis
Valdes loceklis

Anita Zeikmane
Finanšu pārvaldes Grāmatvedības
nodaļas vadītāja/galvenā grāmatvede

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

PĀRSKATS PAR FINANŠU STĀVOKLI
2022. GADA 31. DECEMBRĪ

AKTĪVI	Pielikums	(EUR)	
		31.12.2022.	31.12.2021.
ILGTERMIŅA IEGULDĪJUMI			
Nemateriālie ieguldījumi	10	103 270	557 304
Pamatlīdzekļi	11	3 578 925	3 627 293
Tiesības lietot aktīvus	12	1 121 472	1 347 614
Pārējie aizdevumi un citi ilgtermiņa debitori	14	14 774	58 211
ILGTERMIŅA IEGULDĪJUMI KOPĀ		4 818 441	5 590 422
APGROZĀMIE LĪDZEKĻI			
Krājumi	13	895 019	600 264
Pircēju un pasūtītāju parādi	14	35 926 480	24 554 740
Radniecīgo sabiedrību parādi	14	250 924	286 901
Citi debitori	15	768 795	608 348
Nākamo periodu izmaksas	16	339 123	310 815
Nauda un naudas ekvivalenti	17	105 210 093	96 724 526
APGROZĀMIE LĪDZEKĻI KOPĀ		143 390 434	123 085 594
AKTĪVI KOPĀ		148 208 875	128 676 016

(turpinājums nākošā lapā)

Pielikumi no 18. līdz 57. lapai ir šo finanšu pārskatu neatņemama sastāvdaļa.

PĀRSKATS PAR FINANŠU STĀVOKLI
2022. GADA 31. DECEMBRĪ (turpinājums)

		(EUR)	
PAŠU KAPITĀLS UN SAISTĪBAS	Pielikums	31.12.2022.	31.12.2021.
PAŠU KAPITĀLS			
Daļu kapitāls (pamatkapitāls)	18	5 116 844	5 116 844
Pārējās rezerves		5 485 655	5 485 655
Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa vai nesegtie zaudējumi		(876 513)	(3 409 543)
Pārskata gada peļņa/(zaudējumi)		4 535 424	4 221 717
PAŠU KAPITĀLS KOPĀ		14 261 410	11 414 673
SAISTĪBAS			
ILGTERMIŅA SAISTĪBAS			
Uzkrājumi	19	163 505	139 026
Aizņēmumi no kredītiestādēm	20	323 559	392 692
Citi aizņēmumi		4 383	2 646
Līgumu saistības	27	35 340 278	36 453 319
Nomas saistības	24	819 689	1 045 624
ILGTERMIŅA SAISTĪBAS KOPĀ		36 651 414	38 033 307
ĪSTERMIŅA SAISTĪBAS			
Uzkrājumi	19	310 085	413 540
Aizņēmumi no kredītiestādēm	20	54 150	57 667
Citi aizņēmumi	21	9 793	21 372
Parādi piegādātājiem un darbuņēmējiem	22	6 296 319	2 911 991
Parādi radniecīgajām sabiedrībām	23	34 712 377	22 088 188
Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	25	2 156 503	2 372 841
Pārējie kreditori	26	11 043 758	10 971 524
Līgumu saistības	27	42 350 005	40 028 028
Nomas saistības	24	363 061	362 885
ĪSTERMIŅA SAISTĪBAS KOPĀ		97 296 051	79 228 036
SAISTĪBAS KOPĀ		133 947 465	117 261 343
PAŠU KAPITĀLS UN SAISTĪBAS KOPĀ		148 208 875	128 676 016

Pielikumi no 18. līdz 57. lapai ir šo finanšu pārskatu neatņemama sastāvdaļa.

Laila Keisele
Valdes locekle

Bernhards Maļinovskis
Valdes loceklis

Anīta Zeikmane
Finanšu pārvaldes Grāmatvedības
nodaļas vadītāja/galvenā
grāmatvede

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

PAŠU KAPITĀLA IZMAIŅU PĀRSKATS

(EUR)

	Daļu kapitāls	Rezerves	Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa	Pārskata gada nesadalītā peļņa	Kopā
2020. gada 31. decembrī	5 116 844	5 485 655	(578 680)	(2 830 863)	7 192 956
Nesadalītās peļņas palielinājums vai samazinājums	-	-	(2 830 863)	2 830 863	-
Pārskata gada peļņa	-	-	-	4 221 717	4 221 717
2021. gada 31. decembrī	5 116 844	5 485 655	(3 409 543)	4 221 717	11 414 673
Nesadalītās peļņas palielinājums vai samazinājums	-	-	4 221 717	(4 221 717)	-
Dividenžu izmaksa	-	-	-	(1 688 687)	(1 688 687)
Pārskata gada peļņa	-	-	-	4 535 424	4 535 424
2022. gada 31. decembrī	5 116 844	5 485 655	812 174	2 846 737	14 261 410

Aprakstu skat. 18. pielikumā.

Pielikumi no 18. līdz 57. lapai ir šo finanšu pārskatu neatņemama sastāvdaļa.

Laila Keisele
Valdes locekle

Bernhards Majnovskis
Valdes loceklis

Anita Zeikmane
Finanšu pārvaldes Grāmatvedības
nodaļas vadītāja/galvenā grāmatvede

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

**NAUDAS PLŪSMU PĀRSKATS
PAR 2022. GADU**

		(EUR)	
Pamatdarbības naudas plūsma	Pielikums	2022	2021
		238 005 015	164 031 666
ieņēmumi no līgumiem ar klientiem			
Maksājumi piegādātājiem, darbiniekiem, pārējiem pamatdarbības izdevumiem		(227 764 221)	(151 129 909)
Pārējie pamatdarbības ieņēmumi vai izdevumi		(769 534)	(927 658)
Bruto pamatdarbības naudas plūsma		9 471 260	11 974 099
Finanšu izmaksas		(56 488)	(87 005)
Finanšu ieņēmumi		4 305	-
Pamatdarbības neto naudas plūsma		9 419 077	11 887 094
Ieguldīšanas darbības naudas plūsma			
Pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu iegāde	10;11	(319 387)	(126 216)
Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma		(319 387)	(126 216)
Finansēšanas darbības naudas plūsma			
Nomas maksājumu pamatsumma		(516 065)	(330 985)
Saņemtie aizņēmumi	20	-	22 234
Izdevumi aizņēmumu atmaksāšanai	20	(72 650)	(89 316)
Izdevumi nomāta pamatlīdzekļa izpirkumam	21	(25 382)	(42 431)
Finansēšanas darbības neto naudas plūsma		(614 097)	(440 498)
Ārvalstu valūtu kursu svārstību rezultāts		(26)	(16)
Pārskata gada neto naudas plūsma		8 485 567	11 320 364
Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada sākumā		96 724 526	85 404 162
Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada beigās	17	105 210 093	96 724 526

Pielikumi no 18. līdz 57. lapai ir šo finanšu pārskatu neatņemama sastāvdaļa.

Laila Keisele
Valdes locekle

Bernhards Maļinovskis
Valdes loceklis

Anita Zeikmane
Finanšu pārvaldes Grāmatvedības
nodaļas vadītāja/galvenā grāmatvede

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

FINANŠU PĀRSKATU PIELIKUMI

1. VISPĀRĪGĀ INFORMĀCIJA

Sabiedrība dibināta, pamatojoties uz Rīgas domes 2010. gada 26. oktobra lēmumu Nr. 2110 un reģistrēta Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā 2010. gada 26. oktobrī. Sabiedrības juridiskā adrese ir Aleksandra Čaka iela 42, Rīga, Latvija, LV-1011. Sabiedrība ir lielākais pašvaldības dzīvojamo māju pārvaldītājs Rīgā un Latvijā, kas nodrošina Sabiedrības pakalpojumu pieejamību visā Rīgas administratīvajā teritorijā. Sabiedrības galvenais saimnieciskās darbības veids ir Rīgas valstspilsētas pašvaldības dzīvojamo māju pārvaldīšana. Pamatdarbības veids, kods (atbilstoši Eiropas Parlamenta un Padomes 2006. gada 20. decembra regulā (EK) Nr. 1893/2006 noteiktajai NACE 2 saimnieciskās darbības statistiskajai klasifikācijai): 6832 – Nekustamā īpašuma pārvaldīšana par atlīdzību vai uz līguma pamata un 8110 – Ēku uzturēšanas un ekspluatācijas darbības. Kapitāla daļu turētājs Rīgas valstspilsētas pašvaldība – 100 %.

Sabiedrības gada pārskatu Rīgas valstspilsētas pašvaldība (juridiskā adrese: Rātslaukums 1, Rīga, LV-1539) iekļauj konsolidētajā gada pārskatā. Konsolidēto gada pārskatu kopijas ir pieejamas Rīgas valstspilsētas pašvaldībā (Rātslaukums 1, Rīga, LV-1539).

Šos finanšu pārskatus publicēšanai ir apstiprinājusi Sabiedrības Valde. Finanšu pārskatus apstiprina dalībnieku sapulce, kuru sasauc Sabiedrības Valde pēc revidenta atzinuma un padomes ziņojuma saņemšanas.

2. GRĀMATVEDĪBAS USZKAITES 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.

Sabiedrības darbības turpināšana

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

2022. gadu Sabiedrība noslēdza ar peļņu 4 535 425 milj. EUR apmērā. Pozitīva naudas plūsma no saimnieciskās darbības, kā arī esošo klientu debitoru maksāšanas disciplīnas uzlabošanās, nodrošināja stabili finanšu situāciju pārskata gadā.

Uz 2022. gada beigām īstermiņa aktīvu apjoms ~143 milj. EUR, bet plānotais īstermiņa saistību apjoms ~96 milj. EUR. Sabiedrība veic finanšu un veicamo māju uzturēšanas un pārvaldīšanas darbu plānošanas un kontroles uzlabošanu, kā arī intensificē darbu ar kavētajiem debitoriem.

2.1. Grāmatvedības uzskaites un novērtēšanas principi

Šie finanšu pārskati ir sagatavoti saskaņā ar Eiropas Savienībā apstiprinātajiem Starptautiskajiem finanšu pārskatu standartiem (turpmāk - SFPS). Ņemot vērā Eiropas Savienības apstiprināšanas procedūru, šajā pielikumā ir uzrādīti arī standarti un interpretācijas, kas nav apstiprināti piemērošanai Eiropas Savienībā, jo šiem standartiem un interpretācijām var būt ietekme uz Sabiedrības finanšu pārskatiem nākamajos periodos, ja tie tiek apstiprināti.

Finanšu pārskati ir sagatavoti, balstoties uz sākotnējo izmaksu uzskaites metodi. Naudas plūsmu pārskats sastādīts pēc tiešās metodes. Apvienoto ienākumu pārskats sastādīts pēc izmaksu funkcijas. Finanšu pārskatā par naudas vienību lietota naudas vienība euro (EUR).

Finanšu pārskati aptver laika periodu no 2022. gada 1. janvāra līdz 31. decembrim.

Lai sagatavotu finanšu pārskatus saskaņā ar SFPS, Vadība pamatojās uz zināmām aplēsēm un pieņēmumiem, kas ietekmē atsevišķos pārskatos atspoguļotos 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 pārskatos to noteikšanas brīdī. Lai gan šīs aplēses ir sagatavotas, balstoties uz visaptverošu Vadības rīcībā esošo informāciju par pašreizējiem notikumiem un darbībām, faktiskie rezultāti var atšķirties no tām. Būtiski pieņēmumi un spriedumi aprakstīti 3. pielikumā.

Sagatavojot šos finanšu pārskatus, Sabiedrība nav piemērojusi ar agrāko datumu vairākus zemāk minētus jaunus standartus un interpretācijas, kuri ir publicēti, taču stājas spēkā finanšu periodos, kas sākas no 2023. gada 1. janvāra

vai vēlāk, vai arī nav apstiprināti Eiropas Savienībā, jo šiem standartiem nav paredzama būtiska ietekme uz šiem finanšu pārskatiem:

Standarti un grozījumi, kas stājas spēkā pārskata gadā

1. Grozījumi SFPS Nr. 3 Uzņēmējdarbības apvienošana; SGS Nr. 16 Pamatlīdzekļi; SGS Nr. 37 Uzkrājumi, iespējamās saistības un iespējamie aktīvi, kā arī ikgadējie uzlabojumi 2018.–2020. gadā ir spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2022. gada 1. janvārī vai vēlāk, atļaujot agrāku piemērošanu. SGSP izdotie grozījumi ar šauru darbības jomu SFPS standartos formulēti šādi:

Grozījumi **SFPS Nr. 3** Uzņēmējdarbības apvienošana atjaunina iepriekšējās versijas atsauci SGSP konceptuālās pamatnostādnes par finanšu pārskatiem, kas iekļauta SFPS Nr. 3 uz pašreizējo versiju, kas izdota 2018. gadā, būtiski nemainot grāmatvedības prasības uzņēmējdarbības apvienošanai.

Grozījumi **SGS Nr. 16** Pamatlīdzekļi grozījumi aizliedz uzņēmumam atskaitīt no pamatlīdzekļu objekta izmaksām jebkādu ieņēmumus, kas saņemti, pārdodot preces, kas ražotas, kamēr uzņēmums sagatavo aktīvu tā paredzētajai lietošanai. Ieņēmumi no šādu objektu pārdošanas kopā ar to ražošanas izmaksām tagad tiek atzīti peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

Grozījumi **SGS Nr. 37** Uzkrājumi, iespējamās saistības un iespējamie aktīvi nosaka, kuras izmaksas uzņēmums iekļauj, nosakot līguma izpildes izmaksas, lai novērtētu, vai līgums ir apgrūtināts. Grozījumi precizē, ka izmaksas, kas ir tieši saistītas ar līgumu par preču vai pakalpojumu piegādi, ietver gan papildu izmaksas, gan izmaksu sadalījumu, kas ir tieši saistītas ar līguma darbībām.

Ikgadējie uzlabojumi 2018.–2020. gadā veic nelielus grozījumus **SFPS Nr. 1 Starptautisko finanšu pārskatu standartu pirmreizēja pieņemšana, SFPS Nr. 9 Finanšu instrumenti, SGS Nr. 41 Lauksaimniecība**, un ilustratīvos piemēros, kas pievienoti **SFPS Nr. 16 Noma**.

Sabiedrības finanšu pārskatus šie grozījumi nav ietekmējuši.

2. Grozījumi SFPS Nr. 16 Noma – ar Covid 19 saistītās nomas koncesijas pēc 2021. gada 30. jūnija attiecas uz gada pārskata periodiem, kas sākas 2021. gada 1. aprīlī vai vēlāk, atļaujot agrāku piemērošanu, tostarp finanšu pārskati, kas vēl nav apstiprināti publicēšanai grozījumu izdošanas datumā. 2021. gada martā padome veica grozījumus praktisko nolūku nosacījumos SFPS Nr. 16, piemērojot nomniekiem atvieglojumus, kas precizēti SFPS Nr. 16 norādījumi par nomas izmaiņām, nomas koncesijām kā tiešas sekas Covid-19 pandēmijai. Pēc grozījumiem praktiskais nolūks tagad attiecas uz trīs koncesijām, kur nomas maksājumu samazinājums attiecināms tikai uz maksājumiem, kas sākotnēji bija jāveic 2022. gada 30. jūnijā vai pirms šī datuma, pieņemot, ka pārējie praktiskā nolūka nosacījumi ir izpildīti.

Sabiedrība kā nomnieks nav izmantojusi šādus atvieglojumus un finanšu pārskatus šie grozījumi nav ietekmējuši.

Standarti un to grozījumi, kas ir izdoti un vēl nav stājušies spēkā

3. SFPS NR. 17: Apdrošināšanas līgumi

Standarts ir spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2023. gada 1. janvārī vai vēlāk, atļaujot agrāku piemērošanu, ar nosacījumu, ka uzņēmums SFPS nr. 17 piemērošanas datumā vai pirms tā piemēro arī SFPS nr. 9 Finanšu instrumenti.

Šis ir visaptverošs jauns grāmatvedības standarts apdrošināšanas līgumiem, tajā ietilpst līguma atzīšana un novērtēšana, uzrādīšana un informācijas atklāšanas politika. SFPS Nr. 17 attiecas uz visiem izsniegtajiem apdrošināšanas līgumu veidiem, kā arī uz atsevišķām garantijām un ar finanšu dokumentiem saistītie līgumi rīcības brīvības ietvaros.

SFPS Nr. 17 mērķis ir nodrošināt noderīgāku un konsekventāku apdrošināšanas līguma grāmatvedības modeli apdrošinātājiem, tajā noteikti principi atzīšanai, novērtēšanai, uzrādīšanai un informācijas atklāšanas politikai visu veidu apdrošināšanas līgumiem, kā arī garantijas un finanšu instrumenti ar diskrecionārām līdzdalības funkcijām. Grāmatvedības modeli papildina īpaša pielāgošanās metode līgumiem ar tiešas līdzdalības pazīmēm (mainīgas maksas pieeja) un vienkāršota pieeja (prēmijas piešķiršanas pieeja), galvenokārt īstermiņa līgumiem.

Jaunā grāmatvedības modeļa galvenās iezīmes ietver pašreizējās nākotnes naudas plūsmas vērtības novērtēšanu, iekļaujot nenovēršamā riska korekciju, kas tiek pārvērtēts katrā pārskata periodā (izpildes naudas plūsmas). Tāpat modelī ir iekļautas noteiktās pakalpojumu rezerves (CSM), kas ir vienādas un pretējas jebkuras diennakts peļņai no koncernu līgumu izpildes naudas plūsmām, kas atspoguļo apdrošināšanas līgumu nenopelnīto peļņu, kam jāparādās peļņā vai zaudējumos, pamatojoties uz apdrošināšanas līguma pakalpojumiem, kas sniegti naudas seguma periodā. Atsevišķas izmaiņas pašreizējā nākotnes naudas plūsmas vērtībā tiek koriģētas pret CSM un tādējādi uzrādās peļņā vai zaudējumos atlikušajā naudas seguma periodā. Summas, kas tiek izmaksātas apdrošināšanas ņēmējam jebkuros apstākļos, neatkarīgi no apdrošināšanas gadījuma rezultāta (neatšķirīgas ieguldījumu sastāvdaļas), neuzrādās peļņas vai zaudējumu aprēķinā, bet tiek iekļautas tieši finanšu stāvokļa pārskatā.

Turklāt apdrošināšanas ieņēmumu un apdrošināšanas pakalpojumu izdevumu uzrādīšana, visaptverošo ienākumu pārskatā, tiks balstīta uz attiecīgajā periodā sniegto pakalpojumu jēdziena. Apdrošināšanas pakalpojumu rezultāti (nopelnīto ieņēmumu un piekritušās atlīdzības prasības starpība) tiek uzrādīti atsevišķi no apdrošināšanas finanšu ieņēmumiem vai izdevumiem. Finanšu stāvokļa pārskatā noslēgto apdrošināšanas līgumu uzskaites vērtības, gan kā aktīvu, gan kā pasīvu ar tādu pašu prasību kā pārpadrošināšanas līgumiem, ir jāuzrāda atsevišķi. Visbeidzot, SFPS nr. 17 pieprasa plašu informācijas atklāšanas politiku, lai sniegtu informāciju par apdrošināšanas līgumu atzītajām summām un no šiem līgumiem izrietošo risku veidu un apjomu.

Vadība pieņēma lēmumu par atpakaļejošu pieeju attiecībā uz CSM pārejas datumu. Tomēr, ja pilnīga atpakaļejoša piemērošana apdrošināšanas koncerna līgumiem, kā noteikts SGS nr. 8, ir nepraktiska, uzņēmumam jāizvēlas modificēta atpakaļejoša pieeja vai patiesās vērtības pieeja. Abi nodrošina pārejas atvieglojumus.

Visbeidzot, 2021. gada decembrī SGSP izdeva grozījumus SFPS nr. 17, lai pievienotu pārejas iespēju "klasifikācijas pārklājumam", novēršot iespējamās grāmatvedības neatbilstības starp finanšu aktīviem un apdrošināšanas līguma pasīviem, kas sniegti salīdzinošajā informācijā par SFPS nr. 17 sākotnējo piemērošanu. Uzņēmums, kas piemēro klasifikācijas pārklājumu finanšu aktīvam, sniedz salīdzināmo informāciju tā, it kā šim finanšu aktīvam būtu piemērotas SFPS nr. 9 klasifikācijas un novērtēšanas prasības.

Sabiedrība neizsniedz līgumus SFPS Nr. 17 darbības jomā, līdz ar to tā piemērošana neietekmē Sabiedrības finanšu darbības rezultātus.

4. Grozījumi SGS Nr. 1 finanšu pārskatu sniegšana un SFPS prakses nostādne 2: Informācijas atklāšana par grāmatvedības politikām ir spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2023. gada 1. janvārī vai vēlāk, atļaujot agrāku piemērošanu. Grozījumos iekļauti norādījumi par būtiskuma novērtēšanu saistībā ar grāmatvedības politikas informācijas atklāšanu. Jo īpaši SGS Nr. 1 grozījumi aizstāj prasību atklāt "būtiskas" grāmatvedības politikas ar prasību atklāt "materiālas" grāmatvedības politikas. Prakses nostādnē ir pievienoti arī norādījumi un ilustratīvi piemēri, lai palīdzētu izprast būtiskuma jēdzienu, pieņemot lēmumus par grāmatvedības politikas informācijas atklāšanu. Sabiedrība izvērtēs šo grozījumu ietekmi, kas sākas 2023. gada 1. janvārī vai vēlāk, lai noteiktu vai tiem varētu būt būtiska ietekme uz tās finanšu pārskatiem un informācijas atklāšanu.

5. Grozījumi SGS Nr. 8 Grāmatvedības politikas, grāmatvedības aplēšu izmaiņas un kļūdas: Grāmatvedības aplēšu definīcija stājas spēkā gada pārskata periodiem, kas sākas 2023. gada 1. janvārī vai vēlāk, atļaujot agrāku piemērošanu, un attiecas uz izmaiņām grāmatvedības politikā un aplēsēs, kas gaidāmas šī perioda sākumā vai pēc tam. Grozījumi ievieš jaunu grāmatvedības aplēšu definīciju, naudas summas finanšu pārskatos, uz kurām attiecas novērtēšanas nenoteiktība, ja to rezultātā netiek koriģēta iepriekšējā perioda kļūda. Tāpat grozījumi precizē, kas ir izmaiņas grāmatvedības aplēsēs un kā tās atšķiras no grāmatvedības politikas izmaiņām un kļūdu labojumiem. Sabiedrība izvērtēs šo grozījumu ietekmi, kas sākas 2023. gada 1. janvārī vai vēlāk, lai noteiktu vai tiem varētu būt būtiska ietekme uz tās finanšu pārskatiem un informācijas atklāšanu.

6. Grozījumi SGS Nr. 12 Ienākuma nodokļi: Atliktais nodoklis, kas saistīts ar aktīviem un viena darījuma saistībām ir spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2023. gada 1. janvārī vai vēlāk, atļaujot agrāku piemērošanu. Grozījumi sašaurina SGS Nr. 12 sākotnējās atzīšanas izņēmuma darbības jomu un sniedz papildu skaidrību, kā arī precizē, kā uzņēmumiem jāuzskaita atliktais nodoklis, kas saistīts ar aktīviem un saistībām, kas izriet no viena darījuma, piemēram, nomas un ekspluatācijas pārtraukšanas saistībām. Grozījumi precizē, ka gadījumos, kad maksājumi, ar kuriem tiek nokārtotas saistības, ir atskaitāmi nodokļu vajadzībām, jāizvērtē, vai šādi atskaitījumi nodokļu vajadzībām ir attiecināmi uz saistībām vai ar to saistīto aktīvu elementu, ņemot vērā piemērojamos nodokļu likumus. Saskaņā ar grozījumiem sākotnējās atzīšanas izņēmums neattiecas uz darījumiem, kuri sākotnējās atzīšanas brīdī norāda uz vienādām ar nodokli apliekamām un atskaitāmām pagaidu atšķirībām. To piemēro tikai tad, ja nomas aktīva un nomas saistību (vai ekspluatācijas pārtraukšanas saistību un ekspluatācijas pārtraukšanas aktīva elementa) atzīšana rada ar nodokli apliekamas un atskaitāmas pagaidu atšķirības, kas nav vienādas. Sabiedrības finanšu pārskatus šie grozījumi nav ietekmējuši.

7. Grozījumi SGS Nr. 1 Finanšu pārskatu sniegšana: Īstermiņa vai ilgtermiņa saistību klasifikācija ir spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2024. gada 1. janvārī vai vēlāk, atļaujot agrāku piemērošanu, tie būs jāpiemēro ar atpakaļejošu spēku saskaņā ar SGS Nr. 8. Grozījumu mērķis ir precizēt SGS Nr. 1 principus saistību klasificēšanai kā īstermiņa vai ilgtermiņa saistības. Grozījumi precizē norēķinu atlikšanas tiesību nozīmi, prasību, lai šīs tiesības pastāvētu pārskata perioda beigās, ka vadības nolūks neietekmē pašreizējo vai ilgtermiņa klasifikāciju, ka darījuma partnera iespējas, kuru rezultātā varētu tikt veikti norēķini, nododot paša uzņēmuma kapitāla instrumentus, neietekmē pašreizējo vai ilgtermiņa klasifikāciju. Tāpat grozījumi nosaka, ka saistību klasifikāciju ietekmēs tikai tie pakti, kas uzņēmumam jāievēro pārskata datumā vai pirms tā. Papildu informācija ir jāatklāj arī par ilgtermiņa saistībām, kas izriet no aizdevuma līgumiem, uz kuriem attiecas pakti, kas jāizpilda divpadsmit mēnešu laikā pēc pārskata perioda beigām. Grozījumi vēl nav apstiprināti ES.

Sabiedrība izvērtēs šo grozījumu ietekmi, kas sākas 2023. gada 1. janvārī vai vēlāk, lai noteiktu vai tiem varētu būt būtiska ietekme uz tās finanšu pārskatiem un informācijas atklāšanu.

8. Grozījumi SFPS Nr. 16 Noma: Nomas saistības pārdošanas un saņemšanas atpakaļ nomā gadījumā ir spēkā gada pārskata periodiem, kas sākas 2024. gada 1. janvārī vai vēlāk, atļaujot agrāku piemērošanu. Grozījumi paredzēti pārdevēja nomnieka prasību pilnveidošanai, pārdošanas un saņemšanas atpakaļ nomā darījumā radušos nomas saistību novērtēšanai SFPS Nr. 16, vienlaikus neveicot izmaiņas grāmatvedībā, kas attiecināma uz pārdošanu un saņemšanu atpakaļ nomā nesaistītiem darījumiem. It īpaši, ja pārdevējs-nomnieks nosaka “nomas maksājumus” vai “pārskatītos nomas maksājumus” tā, lai pārdevējs-nomnieks neatzītu nekādu peļņas vai zaudējumu summu, kas attiecas uz tā lietošanas tiesībām. Šo prasību piemērošana neliedz pārdevējam-nomniekam peļņā vai zaudējumos atzīt jebkādus guvumus vai zaudējumus, kas saistīti ar nomas līguma daļēju vai pilnīgu izbeigšanu. Pārdevējs-nomnieks piemēro grozījumus ar atpakaļ ejošu spēku saskaņā ar SGS Nr. 8 pārdošanas un saņemšanas atpakaļ nomā darījumiem, kas noslēgti pēc sākotnējās piemērošanas datuma gada pārskata perioda sākumā, kurā uzņēmums pirmo reizi piemēroja SFPS Nr. 16. Grozījumi vēl nav apstiprināti ES. Sabiedrības finanšu pārskatus šie grozījumi neietekmēs.

9. Grozījumi SFPS Nr. 10 Konsolidētie finanšu pārskati un SGS nr. 28 Ieguldījumi asociētajos uzņēmumos un kopuzņēmumos: Aktīvu pārdošana vai iemaksa starp ieguldītāju un tā asociēto vai kopuzņēmumu attiecas uz atzīto pretrunu starp SFPS Nr. 10 un SGS Nr. 28 prasībām attiecībā uz aktīvu pārdošanu vai iemaksu starp ieguldītāju un tā asociēto vai kopuzņēmumu. Galvenās grozījumu sekas ir tādas, ka pilnu peļņu vai zaudējumus atzīst, kad darījums ir saistīts ar uzņēmējdarbību (neatkarīgi no tā, vai tas veikts meitasuzņēmumā vai nē). Daļēju peļņu vai zaudējumus atzīst, ja darījums ietver aktīvus, kas neveido uzņēmējdarbību, pat ja šie aktīvi atrodas meitasuzņēmumā. 2015. gada decembrī SGSP atlika šo grozījumu spēkā stāšanās datumu uz nenoteiktu laiku, gaidot pašu uzsāktā pētniecības projekta rezultātus par grāmatvedības kapitāla metodi. Grozījumi vēl nav apstiprināti ES. Sabiedrības finanšu pārskatus šie grozījumi neietekmēs.

2.2. Ārvalstu valūtas pārvērtēšana

Uzskaites un pārskatu valūta

Sabiedrības finanšu pārskatu posteņi tiek uzskaitīti tās ekonomiskās vides valūtā, kurā Sabiedrība darbojas (uzskaites valūta). Finanšu pārskatu posteņi ir uzrādīti Latvijas Republikas oficiālajā valūtā euro (EUR), kas ir Sabiedrības pārskatu valūta.

Darījumi un atlikumi ārvalstu valūtās

Visi darījumi ārvalstu valūtā tiek pārrēķināti euro pēc darījuma dienas sākumā spēkā esošā Eiropas Centrālās bankas publicētā euro atsauces kursa. Monetārie aktīvi un saistības ārvalstu valūtā pārskata gada pēdējā dienā gada pārskatā tiek norādīti, tos pārrēķinot euro saskaņā ar grāmatvedībā izmantojamo ārvalstu valūtas kursu pēc Eiropas Centrālās bankas publicētā valūtas kursa, kas ir spēkā pārskata gada pēdējās dienas beigās.

Valūtu kursa starpības, kas rodas no norēķiniem valūtās, tiek atzītas peļņas vai zaudējumu aprēķinā. Sabiedrība piemērojusi sekojošus ārvalstu valūtu kursus:

Ārvalstu valūta	31.12.2022.	31.12.2021.	31.12.2020.
USD	1.0666	1.1326	1.2271
CHF	-	1.0331	1.0802
AUD	-	1.5615	1.5896
NOK	10.5138	-	-

2.3. Nemateriālie ieguldījumi

Nemateriālie ieguldījumi galvenokārt sastāv no programmatūras licencēm. Sākotnēji tos atzīst iegādes izmaksās. Nemateriālajiem ieguldījumiem ir noteikts ierobežots lietošanas laiks. Turpmāk nemateriālie ieguldījumi tiek uzrādīti iegādes vērtībā, atskaitot uzkrāto amortizāciju un zaudējumus no vērtības samazināšanās.

Turpmākie izdevumi tiek kapitalizēti, palielinot esošā nemateriālā ieguldījuma vērtību, vai atzīti kā atsevišķs nemateriāls ieguldījums tikai tad, ja no tiem Sabiedrībai ir sagaidāmi nākotnes ekonomiskie labumi un šos izdevumus ir iespējams ticami noteikt. Pārējie izdevumi tiek norakstīti peļņas vai zaudējumu pārskatā to rašanās brīdī.

Nemateriālajiem ieguldījumiem nolietojumu aprēķina pēc lineārās metodes, lai norakstītu to iegādes vērtību lietderīgās izmantošanas perioda laikā un to iekļauj attiecīgā perioda peļņas vai zaudējumu pārskatā. Pamatā nemateriālie ieguldījumi tiek nolietoti 3 līdz 5 gadu laikā.

Ja kādi notikumi vai apstākļu maiņa liecina, ka nemateriālo aktīvu bilances vērtība varētu būt neatgūstama, attiecīgo nemateriālo aktīvu vērtība tiek pārskatīta, lai noteiktu to vērtības samazināšanos. Zaudējumi vērtības samazināšanās rezultātā tiek atzīti, ja nemateriālo aktīvu bilances vērtība pārsniedz to atgūstamo summu.

2.4. Pamatlīdzekļi

Pamatlīdzekļi tiek atzīti saskaņā ar iegādes izmaksu metodi, kā aprakstīts zemāk, atskaitot uzkrāto nolietojumu un jebkuru uzkrāto vērtību samazinājumu, ja tāds ir nepieciešams. Iegādes izmaksās iekļauj uz pamatlīdzekļa iegādi tieši attiecināmās izmaksas. Sabiedrības pašu izveidoto pamatlīdzekļu vērtība sastāv no materiālu cenas, kā arī jebkurām citām izmaksām, kas tieši saistāmas ar pamatlīdzekļa nodrošināšanu darba stāvoklī tam paredzētajam mērķim, un pamatlīdzekļu nojaukšanas un aizvešanas izmaksām un vietas, kur pamatlīdzeklim jāatrodas, atjaunošanu. Tādu datorprogrammu iegādes izmaksas, kas ir cieši saistītas ar iekārtas funkcionalitāti un nevar tikt no tās atdalītas, tiek kapitalizētas kā šo iekārtu sastāvdaļa.

Ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos tiek kapitalizēti un atspoguļoti kā pamatlīdzekļi.

Ja atsevišķu pamatlīdzekļu sastāvdaļu lietderīgās kalpošanas laiki atšķiras, tie tiek uzskaitīti kā atsevišķas pamatlīdzekļu sastāvdaļas. Pamatlīdzekļu aplēstās atlikušās vērtības un lietderīgās kalpošanas laiks tiek pārskatīti un, nepieciešamības gadījumā, koriģēti katrā pārskata gada datumā.

Turpmākās izmaksas tiek iekļautas aktīva bilances vērtībā vai atzītas kā atsevišķs aktīvs tikai tad, kad pastāv liela varbūtība, ka ar šo posteni saistītie nākotnes saimnieciskie labumi ieplūdis Sabiedrībā un šī posteņa izmaksas var ticami noteikt. Pārējās pamatlīdzekļu tekošā remonta un uzturēšanas izmaksas tiek iekļautas tā perioda peļņas vai zaudējumu pārskatā, kurā tās ir radušās.

Peļņa vai zaudējumi no pamatlīdzekļu izslēgšanas tiek aprēķināti kā starpība starp pamatlīdzekļa bilances vērtību un pārdošanas rezultātā gūtajiem ieņēmumiem, un iekļauti attiecīgā perioda peļņas vai zaudējumu pārskatā.

Gadījumos, kad kāda pamatlīdzekļa bilances vērtība ir augstāka par tā atgūstamo vērtību, attiecīgā pamatlīdzekļa vērtība tiek nekavējoties norakstīta līdz tā atgūstamajai vērtībai (skat. 3.pielikumu).

Nolietojums

Pamatlīdzekļu nolietojums tiek aprēķināts pēc lineārās metodes. Nolietojums tiek iekļauts peļņas vai zaudējumu pārskatā.

Ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos tiek nolietoti tsājkājā no nomas perioda vai līdzīga pamatlīdzekļa lietderīgās kalpošanas laika pēc likmēm, kas pielietotas kategorijai, kurā ietilpst ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos. Zemei nolietojums netiek aprēķināts.

Sabiedrības 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%

Pamatlīdzekļu izveidošana

Aktīvi, kuri iegādes brīdī nav gatavi paredzētajam pielietojumam vai ir uzstādīšanas procesā, ir klasificēti kā "Nepabeigto celtniecības objektu izmaksas". Nepabeigtās celtniecības objektu sākotnējā vērtība tiek palielināta perioda laikā par aizņēmumu izmaksām un citām tiešajām izmaksām, kas saistītas ar attiecīgo objektu līdz tā nodošanai ekspluatācijā. Attiecīgā pamatlīdzekļa sākotnējā vērtība netiek palielināta par aizņēmumu izmaksām periodos, kad netiek veikti aktīvi nepabeigtās celtniecības objekta attīstības darbi.

Brīdī, kad nepabeigtās celtniecības objekti ir gatavi savam paredzētajam pielietojumam, tie tiek pārklasificēti atbilstošā pamatlīdzekļu kategorijā un tiek uzsākta nolietojuma aprēķināšana. Nepabeigtās celtniecības objekti tiek regulāri novērtēti ar mērķi noteikt, vai tiem nav vērtības samazināšanās pazīmes.

2.5. Mantisko un nemateriālo aktīvu vērtības samazinājums

Visiem Sabiedrības 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 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. Zaudējumus no vērtības samazināšanās atceļ vienīgi tādā apmērā, par cik attiecīgā aktīva bilances vērtība nepārsniedz to bilances vērtību, atskaitot nolietojumu, kura tiktu noteikta, ja zaudējumi no vērtības samazināšanās netiktu atzīti.

2.6. Finanšu instrumenti

Sabiedrības finanšu instrumenti sastāv no finanšu aktīviem (pircēju un pasūtītāju parādiem, radniecīgo sabiedrību parādiem, uzkrātiem ieņēmumiem, citiem debitoriem un naudas un naudas ekvivalentiem) un finanšu saistībām (aizņēmumiem, parādiem piegādātājiem un pārējiem kreditoriem).

Finanšu instrumentu klasifikācija

Sabiedrības 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 Sabiedrības finanšu aktīvu vadības ieviešā biznesa modeļa, kā arī no tā, vai līgumiskās naudas plūsmas sastāv tikai no pamatsummām un procentu maksājumiem (TPPM). Ja parāda instrumentu tur, lai iekasētu naudas plūsmas, to var uzskatīt amortizētajā iegādes vērtībā, ja tas atbilst TPPM prasībām. Finanšu aktīvi, kuru naudas plūsmas neatbilst TPPM prasībām, jāvērtē PVPZA (piemēram, atvasinātie finanšu instrumenti). Iegūtie atvasinātie instrumenti netiek atdalīti no finanšu aktīviem, bet tos iekļaujot finanšu aktīvu sastāvā, tiek izvērtētas TPPM prasības.

Pašu kapitāla instrumentus vienmēr vērtē patiesajā vērtībā. Tomēr Sabiedrības vadībai ir iespēja izdarīt neatsaucamu izvēli uzrādīt patiesās vērtības izmaiņu pārējos ienākumos, ja instrumentu netur tirdzniecības nolūkā. Ja pašu kapitāla instrumentu tur tirdzniecībai, izmaiņas patiesajā vērtībā jāuzrāda peļņas vai zaudējumu pārskatā.

Atzišana un atzišanas pārtraukšana

Finanšu aktīvus atzīst brīdī, kad Sabiedrība ir kļuvusi par līgumslēdzēju pusi un izpildījusi darījuma nosacījumus, t.i. tirdzniecības datumā.

Finanšu aktīvu atzišana tiek pārtraukta, kad Sabiedrības līgumsaistības uz finanšu aktīvu radīto naudas plūsmu izbeidzas vai, ja Sabiedrība nodod finanšu aktīvu citai pusei, vai arī nododot būtiskākos aktīva riskus un no aktīva saņemamo atlīdzību. Finanšu aktīvu iegādi un pārdošanu pamatdarbības ietvaros uzskaita tirdzniecības dienā, t.i., datumā, kad Sabiedrība nolemj aktīvu nopirkt vai pārdot.

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

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 un Uzkrātos ieņēmumus, 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 naudas kasē, tekošo bankas un Valsts Kases kontu atlikumiem un īstermiņa depozītiem ar sākotnējo termiņu, kas mazāks par 90 dienām, un īstermiņa augsti likvīdiem ieguldījumiem, kurus nepieciešamības gadījumā var viegli pārvērst naudā un kas nav pakļauti būtiskam vērtību izmaiņu riskam.

Vērtības samazinājums finanšu aktīviem amortizētajā iegādes vērtībā

Vērtības samazinājums tiek atzīts atbilstoši sagaidāmo kredītzaudējumu (SKZ, *expected credit loss*) modelim. Modelim ir trīs pakāpju pieeja, kas balstās uz izmaiņām finanšu aktīva kredītkvalitatē, salīdzinot ar sākotnējo atzīšanu. Sabiedrība 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.

Sabiedrība ir piemērojusi 9. SFPS 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 saistību amortizētajā iegādes vērtībā sastāvā tiek uzrādīti "Aizņēmumi no kredītiestādēm", "Citi aizņēmumi", "Parādi piegādātājiem un darbuņēmējiem", "Citi kreditori", "Nākamo periodu ieņēmumi no līgumiem ar klientiem", kā arī "Parādi radniecīgajām sabiedrībām".

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.

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.

Aizņēmumi

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 Sabiedrībai 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.

2.7. Krājumi

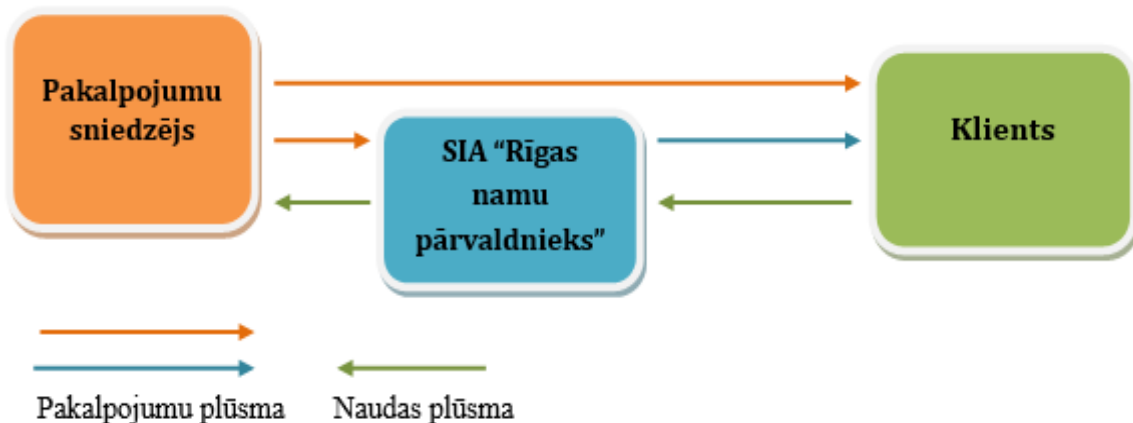
Krājumi tiek uzskaitīti zemākajā no pašizmaksas vai neto pārdošanas vērtības. Neto pārdošanas vērtību veido normālas Sabiedrības darbības gaitā noteiktā krājumu pārdošanas cena, atskaitot krājumu pabeigšanas un pārdošanas izmaksas. Iegādes vērtība tiek noteikta, izmantojot vidējo svērto krājumu novērtēšanas metodi kurināmajam un degvielai un FIFO (pirmais iekšā, pirmais ārā) metodi pārējām krājumu sastāvdaļām. Inventāra iegādes/izveidošanas vērtība, kas ir mazāka par 70 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 tiek uzskaitīti un atspoguļoti bilancē atbilstoši sākotnējai rēķinu summai, atskaitot nedrošiem parādiem izveidotos uzkrājumus. Uzkrājumi nedrošiem parādiem tiek aplēsti, kad pilnas parāda summas saņemšana vairs nav ticama. Parādi tiek norakstīti, kad to atgūstamība uzskatāma par neiespējamu.

Galvenā Sabiedrības darbības joma ir dzīvojamo māju pārvaldīšana un apsaimniekošana, kurā koncentrēti nozīmīgākie Sabiedrības resursi. Pamatojoties uz noslēgtajiem līgumiem ar Rīgas valstspilsētas pašvaldību un Sabiedrības klientiem, Sabiedrība veic Rīgas valstspilsētas pašvaldības, kā arī citu juridisku un fizisku personu īpašumā vai valdījumā esošu dzīvojamo māju, ar tām saistīto palīgēku un tām funkcionāli nepieciešamo (piesaistīto) zemes gabalu un citu nekustamo īpašumu pārvaldīšanu un apsaimniekošanu. Sabiedrība uz kopīpašuma pārvaldīšanas līguma pamata darbojas arī kā nolīgts pakalpojumu lietotāju (dzīvokļu īpašnieku) pārstāvis – aģents kas iekasē finanšu līdzekļus un nodod tos tālāk pakalpojumu sniedzēju komersantiem, piemēram, siltumenerģijas, ūdensapgādes un kanalizācijas, sadzīves atkritumu apsaimniekotāju, elektroenerģijas un būvniecības pakalpojumu sniedzējiem (skatīt arī 14. pielikumu).



1. attēls Sabiedrības darbības principiālā shēma

Citu debitoru sastāvā tiek uzskaitīti Sabiedrības finansētie remonta darbi saskaņā noslēgtajām Vienošanās par dzīvojamās mājas remonta izdevumu atmaksu.

Ilgtermiņa citu debitoru sastāvā ietvertas tās prasību summas, kuru maksāšanas termiņš iestājas vēlāk par 12 mēnešiem 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

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

2.11. Uzkrātās neizmantoto atvaļinājumu izmaksas

Uzkrātās neizmantoto atvaļinājumu izmaksas tiek aprēķināti, 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 Sabiedrībai 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 Sabiedrība 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 aizplūds, 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:

- nosaka iespējami precīzāko novērtējumu, tas ir, summu, kādu Sabiedrība pamatoti maksātu, lai izpildītu pašreizēju pienākumu bilances datumā vai arī nodotu tā izpildi trešajai personai bilances datumā;
- 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;
- 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 koriģē vienīgi par tiem izdevumiem, kuriem uzkrājumi bija sākotnēji atzīti.

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

2.13. Līgumu saistības

Sabiedrības līgumu saistības veido saņemtie remonta darbu līdzfinansējumi un nākamo periodu ieņēmumi.

Katra pārskata gada beigās Sabiedrība atbilstoši 2017. gada 11. jūlija Nr. 408 Ministru kabineta Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas aprēķināšanas noteikumiem (turpmāk -Noteikumi) sastāda dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmi (turpmāk – tāme) kalendāra gadam, kas ietver nākamajā gadā plānoto remonta darbu aprēķinu un dzīvokļa, mākslinieka darbnīcas un neapdzīvojamās telpas īpašniekam maksu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu aprēķinu.

Sagatavojot Sabiedrības pirmo 2021. finanšu pārskatu saskaņā ar SFPS, tika veikta pārvaldīšanas maksājumu atlikuma aprēķina maiņa no naudas plūsmas metodes uz uzkrāšanas principu saskaņā ar 15. SFPS. Tādējādi ieņēmumi un pārvaldīšanas pakalpojumu izdevumi tiek sabalansēti kalendārā gada ietvaros. Atbilstoši 15. SFPS Sabiedrība 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 pakalpojumiem, kas nav attiecināmi uz Sabiedrības izmaksām pārskata gadā.

Obligāti sniedzamo pārvaldīšanas pakalpojumu izmaksas ietver tiešās izmaksas, netiešās izmaksas un atlīdzību par pārvaldīšanu. Tāmes pozīcijās ietvertu izdevumu aprēķināšanas kārtība noteikta Sabiedrība iekšējos normatīvajos aktos.

Obligātos izdevumus par dzīvojamās mājas remontu, kā arī maksājumu par turpmākajos periodos obligāto pārvaldīšanas darbību ietvaros veicamajiem dzīvojamās mājas remonta darbiem tāmē ietver, ja vizuālajā pārbaudē vai tehniskajā apsekošanā ir konstatēti dzīvojamās mājas bojājumi.

Obligātos izdevumus par dzīvojamās mājas atjaunošanu vai pārbūvi, kā arī maksājumu par turpmākajos periodos obligāto pārvaldīšanas darbību ietvaros veicamo dzīvojamās mājas atjaunošanu vai pārbūvi tāmē ietver, ja tehniskās apsekošanas atzinumā ir secināts, ka dzīvojamās mājas turpmākās ekspluatācijas priekšnoteikums ir dzīvojamās mājas atjaunošana vai pārbūve.

Par nākamo periodu ieņēmumiem klasificēti:

- maksājumi uzkrājumu fondā par turpmākajos periodos obligāto pārvaldīšanas darbību ietvaros veicamajiem dzīvojamās mājas remonta darbiem un atjaunošanas vai pārbūves darbiem;
- atbilstoši Noteikumiem, uzkrātais pārvaldīšanas maksājumu atlikums kalendāra gada beigās, kuru izmanto turpmākajos periodos avārijas un uzturēšanas darbu segšanai.

Atzīstot nākamo periodu ieņēmumus, pieņem, ka pakalpojumi tiks veikti nākamajos pārskata periodos. Īstermiņa daļā tiek uzskaitīti nākamo periodu ieņēmumi par plānotiem darbiem ar izpildes termiņu 2023. gads.

Nākamo periodu ieņēmumi, kuriem 2023. gadā nav plānots izlietojums, tiek uzskaitīti kā ilgtermiņa daļa.

2.14. Ieņēmumu atzīšana

Ieņēmumi ir atlīdzība, kuru saņem pamatdarbības veikšanas rezultātā. Ieņēmumus mēra līgumā noteiktās darījuma cenas apmērā. Darījuma cena ir summa, kuru Sabiedrība 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 Sabiedrības ieņēmumu atzīšanai katram no ieņēmumu veidiem minēti zemāk.

Sabiedrībai nav tādu līgumu ar klientu, kuru ietvaros būtu paredzēts norēķinu periods vairāk kā viens gads, līdz ar to Sabiedrība 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 Sabiedrība attiecīgo precī ir piegādājusi 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.

Sabiedrības pamatdarbības joma ir pārvaldīšanas pakalpojumu sniegšana saskaņā ar obligāti veicamo dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu plānoto ieņēmumu un izdevumu tāmi.

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

- speciālista konsultācija, izbraucot uz objektu;
- santehniķa pakalpojumi;
- namdara/celtnieka pakalpojumi;
- elektriķa pakalpojumi;
- asenizācijas pakalpojumi;
- rēķinu piegāde un sagatavošana;
- automašīnu stāvēšanas atļauju izsniegšana;
- kāpņu telpu remonts.

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

Pārvaldīšanas pakalpojumi

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

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 papildus pārvaldīšanas pakalpojumiem. Ieņēmumi tiek atzīti pēc izmaksu metodes.

Aģenta pakalpojumi

Vadība ir izvērtējusi, ka Sabiedrībai nav ietekmes un kontroles pār citu pakalpojumu sniedzēju sniegtajiem komunālajiem pakalpojumiem, kas ietver apkuri, ūdensapgādi, elektroenerģijas nodrošināšanu un atkritumu izvešanu, iedzīvotājiem un tā darbojas kā aģents. It īpaši vadība ir izvērtējusi šādus rādītājus nosakot, ka Sabiedrība darbojas kā aģents:

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

Sabiedrība komunālo pakalpojumu sniedzēju vārdā iekļauj klientiem izrakstītajos vienotajos rēķinos maksu par pakalpojumiem un tālāk šīs maksas pārskaita attiecīgi pakalpojumu sniedzējiem. Sabiedrība uzskata sevi par aģentu šajos darījumos, tāpēc no klientiem saņemtās un komunālo pakalpojumu sniedzējiem pārskaitītās pakalpojumu maksas tiek atzītas peļņas vai zaudējumu aprēķinā neto vērtībā, piemērojot aģenta uzskaites principu.

Sabiedrības izvērtējumā tai nav tiesību savstarpēji izslēgt debitoru un kreditoru parādus par minētajiem pakalpojumiem, jo neizpildās SGS 32 noteiktais princips par aktīva un saistības vienlaicīgu realizāciju. Saskaņā ar SGS 7 Sabiedrība ir izvēlējusies arī naudas plūsmas pārskatā saņemtās un veiktās maksājumus par iepriekš minētajiem pakalpojumiem norādīt izvērsti.

Citi ieņēmumi

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

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, ieņēmumus atzīst tikai pēc to saņemšanas.

2.15. Noma

Klasifikācija

Līguma noslēgšanas brīdī Sabiedrība 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, Sabiedrība 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;
- Sabiedrībai ir tiesības gūt visus saimnieciskos labumus no identificējamā aktīva izmantošanas visā tā lietošanas periodā;
- Sabiedrībai ir tiesības noteikt identificējamā aktīva izmantošanas veidu. Sabiedrībai 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, Sabiedrībai ir jāvērtē, vai tai ir tiesības darboties ar aktīvu vai norīkot darbošanos ar aktīvu noteiktā veidā, vai Sabiedrība ir paredzējusi 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 Sabiedrība 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 Sabiedrībai 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 Sabiedrības 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 Sabiedrības aplēse par paredzamo maksājumu apmēru, vai, ja Sabiedrība 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.

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.

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.

Sabiedrība ir iznomātājs – operatīvā noma

Nomas darījumi, kurā iznomātājs patur nozīmīgu daļu no īpašumtiesībām raksturīgā riska un atlīdzības, tiek klasificēti kā operatīvā noma. Aktīvi, kas tiek iznomāti operatīvajā nomā, tiek uzrādīti pamatlīdzekļu sastāvā iegādes vērtībā, atskaitot nolietojumu. Nolietojums tiek aprēķināts pēc lineārās metodes. Nomas ieņēmumi no operatīvās nomas un no klientiem saņemtās priekšpmaksas tiek iekļauti atbilstošā nomas perioda laikā peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

2.16. Saistītās puses

Par saistītajām pusēm tiek uzskatīti Rīgas pašvaldība un tās kapitālsabiedrības, Sabiedrības Valdes locekļi un Padomes, 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 piezīmē.

Iespējamie aktīvi šajā finanšu pārskatā netiek atzīti, bet tiek atspoguļoti tikai tad, kad iespējamība, ka ar darījumu saistītie ekonomiskie guvumi nonāks līdz Sabiedrībai, 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 pārējās saimnieciskās darbības izmaksām.

2.19. Notikumi pēc bilances datuma

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

3. BŪTISKI PIENĒMUMI UN SPRIEDUMI

Lai sagatavotu finanšu pārskatus saskaņā ar SFPS, nepieciešams izdarīt būtiskus pieņēmumus. Tāpat, sagatavojot pārskatus, Vadībai ir nepieciešams izdarīt pieņēmumus un spriedumus, piemērojot Sabiedrības izvēlēto uzskaites politiku.

Finanšu pārskatu sagatavošana, izmantojot SFPS, prasa izmantot aplēses un pieņēmumus, kas ietekmē finanšu pārskatos uzrādīto aktīvu un saistību vērtības un pielikumos sniegto informāciju finanšu pārskatu datumā, kā arī pārskata periodā atzītos ieņēmumus un izdevumus. Faktiskie rezultāti var atšķirties no šīm aplēsēm. Jomas, kuras vairāk var ietekmēt pieņēmumi, ir Vadības pieņēmumi un aprēķini, nosakot aktīvu atgūstamo vērtību un uzkrājumu lielumu, kā aprakstīts zemāk.

Pamatlīdzekļu atgūstamā vērtība

Sabiedrība veic pamatlīdzekļu vērtības samazināšanās testu, ja tiek novēroti notikumi un apstākļi, kas norāda uz potenciālu vērtības samazināšanos. Nepieciešamības gadījumā, balstoties uz minētajiem testiem, aktīvi tiek norakstīti līdz to atgūstamajai vērtībai. Veicot vērtības samazināšanās testus, vadība ņem vērā dažādus naudas plūsmas aprēķinus, kas rastos no aktīvu izmantošanas, pārdošanas, uzturēšanas un remontēšanas, kā arī inflācijas un attīstības ekonomiskā stāvokļa prognozēm. Gadījumā, ja mainās nākotnes situācija, var tikt atzīta papildus vērtības samazināšanās vai arī iepriekš atzītā vērtības samazināšana var tikt daļēji vai pilnībā atcelta.

Detalizētāki skaidrojumi par pārskata periodā un salīdzinošajā periodā atzītajām vērtības samazināšanās izmaksām sniegti 11. pielikumā.

Pamatlīdzekļu lietderīgās kalpošanas periods

Katrā pārskata perioda beigu datumā Sabiedrība izvērtē tā pamatlīdzekļu atlikušo lietderīgās kalpošanas periodu. Balstoties uz pēdējiem Sabiedrības Vadības veiktajiem novērtējumiem, esošais lietderīgās kalpošanas laiks ir atbilstošs Sabiedrības pamatlīdzekļu faktiskās izmantošanas laikam.

Uzkrājumi vērtības samazinājumam

Uzkrājumi vērtības samazinājumam tiek veidoti nedrošiem (šaubīgiem) debitoru parādiem.

Debitoru parādus, kuros Sabiedrība ir aģents un par kuriem ar pakalpojumu sniedzēju norēķinās no klientiem saņemtajā apmērā, bilancē norāda bruto vērtībā. Šiem debitoru parādiem sākot ar 2022.gada 1. janvāri uzkrājumus nedrošās (šaubīgās) summas apmērā neveido.

Sabiedrība izvērtē katra debitora uzskaites vērtību un novērtē to atgūstamību, nepieciešamības gadījumā veidojot uzkrājumus šaubīgiem un bezcerīgiem debitoru parādiem. Uzkrājumus nedrošajiem (šaubīgajiem) 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 uzkrājumu apmēru, piemērojot noteikto procentu likmi.

Uzkrājumu nedrošiem (šaubīgajiem) debitoru parādiem veido, sākot ar nulto dienu, iedalot divās grupās:

1.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) – 4 % no apliekamās parāda summas (2021.g. 5 %);
- no 1 līdz 90 dienām – 21 % no apliekamās parāda summas (2021.g. 15 %);
- no 91 līdz 180 dienām – 35 % no apliekamās parāda summas (2021.g. 41 %);
- no 181 līdz 360 dienām – 47 % no apliekamās parāda summas (2021.g. 51 %);
- no 361 līdz 1080 dienām – 65 % no apliekamās parāda summas (2021.g. 58 %);
- virs 1081 dienas – 100 % no apliekamās parāda summas;

2.otrās grupas debitoriem ar specifiskām pazīmēm, 100 % no visas kavētās parāda summas, ja:

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

Detalizētāka informācija par pieņēmumiem attiecībā uz uzkrājumiem šaubīgajiem debitoriem sniegta 2.6. punktā *Vērtības samazinājums finanšu aktīviem amortizētajā iegādes vērtībā un 14. pielikumā.*

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 19.pielikumā.

1. IEŅĒMUMI NO LĪGUMIEM AR KLIENTIEM

	(EUR)	
	2022	2021
ieņēmumi no līgumiem ar klientiem (15.SFPS)		
ieņēmumi no dzīvojamo telpu pārvaldīšanas	45 571 560	44 027 732
ieņēmumi no dzīvojamo māju remonta darbiem	7 648 295	9 036 090
ieņēmumi no pašu spēkiem veiktiem dzīvojamo māju remonta darbiem	4 577 923	4 366 066
ieņēmumi no dzīvojamo māju avārijas remonta darbiem	1 975 242	1 894 152
ieņēmumi no neapdzīvojamo telpu pārvaldīšanas	1 197 203	1 239 650
ieņēmumi no pašu spēkiem veiktiem dzīvojamo māju avārijas remonta darbiem	236 642	210 525
ieņēmumi no maksas pakalpojumiem	150 793	322 814
ieņēmumi no iedzīvotājiem par siltumenerģiju no vietējām katlu mājām	90 515	86 045
ieņēmumi no dzīvojamo māju remonta darbiem ES līdzfinansētajos projektos	35 993	28 893
ieņēmumi no ūdensskaitītāju uzstādīšanas un attālinātās nolasīšanas sistēmas ieviešanas	11 288	9 612
ieņēmumi par siltumenerģiju no vietējām katlu mājām neapdzīvojamām telpām	8 735	7 547
ieņēmumi no dzīvojamo māju koplietošanas platību izmantošanas	-	32 979
Citi ieņēmumi	468 952	340 527
KOPĀ:	61 973 141	61 602 632

Noieta tirgus	2022	2021
ieņēmumi no pārdotās produkcijas un sniegtajiem pakalpojumiem Latvijas tirgū	61 973 141	61 602 632
KOPĀ:	61 973 141	61 602 632

2. PĀRDOTĀS PRODUKCIJAS RAŽOŠANAS IZMAKSAS

	(EUR)	
	2022	2021
Personāla izmaksas	30 058 138	29 211 101
Kārtējie remontdarbi, avārijas remonta darbi, avārijas dienesta pakalpojumi	9 651 432	11 229 229
Sistēmu tehniskā apkope	4 802 837	4 578 938
Mājas un piesaistītā zemesgabala sanitārā kopšana	2 620 358	2 317 443
Materiālu izmaksas un apgrozāmo līdzekļu vērtības norakstīšana	2 954 221	2 261 243
Parādu piedziņa, tiesas izdevumi un nodevas	297 405	532 103
Degviela, rezerves daļas, autotransporta remontu un apdrošināšanas izmaksas	452 509	485 570
Pamatlīdzekļu nolietojums	375 343	400 848
Ražošanas telpu uzturēšana	302 697	223 391
Namu uzturēšanas pakalpojumu izmaksas	160 031	222 870
Sakaru pakalpojumi, rēķinu sagatavošanas un piestādīšanas izdevumi	121 777	146 097
Ražošanas telpu noma	14 113	33 419
Nekustamā īpašuma nodoklis par Sabiedrības īpašumā esošajām un ražošanas vajadzībām nomātajām telpām	17 722	22 129
Dabas resursu nodoklis	4 747	3 023
Pārējās pārdotās produkcijas ražošanas izmaksas	53 130	289 540
KOPĀ:	51 886 460	51 956 944

3. PĀRDOŠANAS IZMAKSAS

	2022	(EUR) 2021
*Vienotā zvanu centra izmaksas	753 838	352 678
Reklāmas izdevumi	52 850	26 660
KOPĀ:	806 688	379 338

*2022. gada 5. janvārī Sabiedrība ar SIA Tet noslēdza līgumu par vienota informācijas centra izveidošanas un klientu telefonisko kontaktu apkalpošanas pakalpojumu, kā rezultātā pārdošanas izdevumi pieauguši par 0.4 milj. EUR, kas saistīts ar zvanu centra noteikumu izmaiņām. Līdz ar līguma noslēgšanu ir būtiski uzlabota vienotā informācijas centra sniegto pakalpojumu kvalitāte – atbildēto zvanu īpatsvars vidēji mēnesī ir pieaudzis par 26 %, salīdzinot 2021. gada vidējo mēneša rādītumu un 2022. gada pirmajā ceturksnī atbildēto zvanu skaitu vidēji mēnesī. Servisa kvalitātes līmenis, 2022. gada 1. ceturksnī salīdzinot ar 2021. gada 1. ceturksni, ir paaugstinājies par 41 %.

4. ADMINISTRĀCIJAS IZMAKSAS

	2022	(EUR) 2021
Personāla izmaksas	3 883 928	4 055 508
Pamatlīdzekļu nolietojums	650 641	750 275
Biroja izdevumi	367 397	353 141
Naudas apgrozījuma blakus izdevumi	216 815	164 712
Atlīdzība LR zvērinātu revidentu komercsabiedrībai	37 800	37 800
Nekustamā īpašuma nodoklis par Sabiedrības īpašumā esošajām un administrācijas vajadzībām nomātajām telpām	45 919	46 286
Telpu noma	16 521	39 273
Juridiskie pakalpojumi	40 816	29 101
Administrācijas telpu uzturēšana un remonts	283 287	249 340
Izmaksas par vieglo autotransportu un transporta pakalpojumiem	9 905	7 443
Komandējuma izdevumi	9 449	1 955
Pārējās administrācijas izmaksas	135 436	181 388
KOPĀ:	5 697 914	5 916 222

Revidentu komercsabiedrībai aprēķinātās atlīdzības kopsumma sadalījumā pa sniegto pakalpojumu veidiem:

	2022	2021
Gada pārskata obligātā revīzija (pārbaude)	37 800	37 800
Ar pakalpojumu nodrošināšanu saistītā darbības modeļa izvērtējumu klientu apkalpošanas un uzņēmuma attīstības efektivitātes pilnveidošanai.	-	45 469
KOPĀ:	37 800	83 269

5. PĀRĒJIE SAIMNIECISKĀS DARBĪBAS IEŅĒMUMI

	2022	(EUR) 2021
Ieņēmumi no šaubīgo debitoru uzkrājuma samazinājuma	811 888	648 445
Ieņēmumi no uzkrājuma tiesvedībām samazinājuma	90 015	344 733
Ienākumi par starpniecības pakalpojumu nodrošināšanu	134 845	206 299
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	37 648	40 577
KOPĀ:	1 074 396	1 240 054

	2022	2021
Ieņēmumi no šaubīgo debitoru uzkrājuma samazinājuma	7 062 458	5 431 956
Uzkrājumi palielinājums šaubīgajiem debitoriem	(5 310 867)	(4 783 511)
Bezcerīgi zaudēto parādu norakstīšana	(939 703)	-
Kopā:	811 888	648 445

Sabiedrība ir piemērojusi 9. SFPS 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.

6. PĀRĒJĀS SAIMNIECISKĀS DARBĪBAS IZMAKSAS

	(EUR)	
	2022	2021
Samaksātie līgumsodi un nokavējuma procenti	-	19 204
Izdevumi pēc tiesas nolēmuma	214 503	311 698
Nekustamā īpašuma nodoklis	4 530	5 559
Uzņēmumu ienākuma nodoklis	62 049	-
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	147 817	127 009
KOPĀ:	428 899	463 470

7. FINANŠU IEŅĒMUMI, NETO

	(EUR)	
	2022	2021
Saņemtās kavējuma un soda naudas	580 046	436 493
Pārējie procentu ieņēmumi	23 065	20 683
KOPĀ:	603 111	457 176

8. FINANŠU IZMAKSAS, NETO

	(EUR)	
	2022	2021
Pārējās izmaksas	295 262	362 171
KOPĀ:	295 262	362 171

	(EUR)	
Finanšu izmaksas sadalījumā pa izmaksu veidiem:	2022	2021
Finanšu un operatīvā līzings procentu maksājumi	-	153
Procentu izdevumi par bankas aizdevumu ES projekta īstenošanai	14 428	16 208
Procentu izdevumi par māju uzkrājumu glabāšanu Valsts kasē	242 890	314 820
SFPS procentu izdevumi	37 944	30 990
KOPĀ:	295 262	362 171

Saskaņā ar Likuma par budžetu un finanšu vadību 27. panta ceturto daļu, sākot ar 2021.gadu Sabiedrība norēķinu kontā Valsts kasē nošķirti no pārējiem naudas līdzekļiem, glabā dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku kopību uzkrātos līdzekļus. Tie ir Sabiedrības klientu uzkrājumi, kuri dalās divās grupās - uzkrājumi plānotajiem remonta darbiem un pozitīvais pārvaldīšanas maksas atlikums nākotnes uzturēšanas darbu finansēšanai.

31.12.2022. naudas līdzekļu atlikums Valsts kasē bija 75,08 milj. EUR.

2022.gada 3. novembrī stājās spēkā grozījumi Likumā par budžetu un finanšu vadību 27. panta 4. daļā, kas paredz izmaiņas attiecībā uz kontu izmantošanu Valsts kasē. Grozījumi nosaka, ka turpmāk kapitālsabiedrībām, kurās

ieguldīta valsts vai pašvaldības kapitāla daļa, nav paredzēta iespēja atvērt un turēt savus naudas līdzekļus, kuri nav saņemti no valsts budžeta, kontā Valsts kasē. Esošo kontu varēs izmantot līdz 2023. gada 30. jūnijam. Tāpēc notiek aktīvs darbs, lai nodrošinātu šo naudas līdzekļu drošu un diversificētu uzglabāšanu. Līdz 2022. gada 12. maijam naudas līdzekļu atlikumam Valsts kasē tika piemērota Eiropas Centrālās bankas Padomes noteiktā noguldījumu uz nakti procentu likme.

No 2022. gada 13. maija naudas līdzekļu atlikumam Valsts kasē tiek piemērota zemākā no šādām likmēm: Eiropas Centrālās bankas Padomes noguldījumu iespējas procentu likme, ja tā ir mazāka par 0% (nulle procenti), vai *euro* īstermiņa procentu likme (€STR), ja tā ir mazāka par 0% (nulle procenti). Ja piemērojamā procentu likme ir augstāka vai ir vienāda ar 0% (nulle procentu), tā noteikta 0% (nulle procentu) apmērā.

9. UZŅĒMUMU IENĀKUMA NODOKLIS

	2022	(EUR) 2021
Pārmaksa 1. janvārī	83 420	-
(Saistības) 1. janvārī	-	(6 295)
Aprēķināts par pārskata gadu	(62 049)	-
Samaksāts pārskata gadā	10 066	59 521
leskaiņš uz "-"/no "+" citiem nodokļiem	(38 005)	30 194
Pārmaksa 31. decembrī	-	83 420
(Saistības) 31. decembrī	(6 568)	-

Sabiedrība aprēķina uzņēmumu ienākuma nodokli saskaņā ar Latvijas Republikas likumdošanu.

Sabiedrība izmantojot Uzņēmumu ienākuma nodokļa likumā noteiktās tiesības samazināt taksācijas perioda ar uzņēmumu ienākuma nodokli apliekamo bāzi par debitoru parādiem.

10. NEMATERIĀLIE IEGULDĪJUMI

	Avansa maksājumi	Citi nemateriālie ieguldījumi	(EUR) KOPĀ
2020. gada 31. decembrī			
Sākotnējā vērtība	-	3 553 385	3 553 385
Uzkrātā amortizācija un vērtības samazinājums	-	(2 452 457)	(2 452 457)
Bilances vērtība 31. decembrī	-	1 100 928	1 100 928
2021. gads			
Bilances vērtība 1. janvārī	-	1 100 928	1 100 928
iegāde	-	4 291	4 291
Pārvietošana		753	753
Amortizācija	-	(548 668)	(548 668)
Bilances vērtība 31. decembrī	-	557 304	557 304
2021. gada 31. decembrī			
Sākotnējā vērtība	-	3 558 430	3 558 430
Uzkrātā amortizācija un vērtības samazinājums	-	(3 001 126)	(3 001 126)
Bilances vērtība 31. decembrī	-	557 304	557 304
2022. gads			
Bilances vērtība 1. janvārī		557 304	557 304
iegāde/Rekonstrukcija	3 290	25 260	28 550
Pārvietošana		1 190	1 190
Izslēgšana	-	(168)	(168)
Amortizācija	-	(483 774)	(483 774)
Izslēgto nemateriālo ieguldījumu uzkrātā amortizācija	-	168	168
Bilances vērtība 31. decembrī	3 290	99 980	103 270
2022. gada 31. decembrī			
Sākotnējā vērtība	3 290	3 584 712	3 588 002
Uzkrātā amortizācija un vērtības samazinājums	-	(3 484 732)	(3 484 732)
Bilances vērtība 31. decembrī	3 290	99 980	103 270

11. PAMATLĪDZEKĻI

	Zeme	Ēkas un būves	Tehnoloģiskās iekārtas un ierīces	Pārējie pamatlīdzekļi	Pamatlīdzekļu izveidošana un nepabeigto celtniecības objektu izmaksas	Ieguldījumi nomātajos īpašumos	KOPĀ
2020. gada 31. decembrī							
Sākotnējā vērtība	1 682 312	2 361 343	1 924 616	2 521 612	47 634	119 493	8 657 010
Uzkrātais nolietojums un vērtības samazinājums	-	(650 476)	(1 857 619)	(2 186 095)	-	(92 656)	(4 786 846)
Bilances vērtība 31. decembrī	1 682 312	1 710 867	66 997	335 517	47 634	26 837	3 870 164
2021. gads							
Bilances vērtība 1. janvārī	1 682 312	1 710 867	66 997	335 517	47 634	26 837	3 870 164
Iegāde/Rekonstrukcija	-	9 435	10 899	31 757	69 833	-	121 924
Izslēgto pamatlīdzekļu sākotnējā vērtība	-	-	-	(144 709)	-	-	(144 709)
Izslēgto pamatlīdzekļu uzkrātais nolietojums	-	-	-	144 697	-	-	144 697
Pārvietošana	-	-	-	33 367	(34 120)	-	(753)
Nolietojums	-	(118 380)	(44 152)	(188 616)	-	(12 882)	(364 030)
Bilances vērtība 31. decembrī	1 682 312	1 601 922	33 744	212 013	83 347	13 955	3 627 293

2021. gada 31. decembrī

Sākotnējā vērtība	1 682 312	2 370 778	1 935 515	2 442 027	83 347	119 493	8 633 472
Uzkrātais nolietojums un vērtības samazinājums	-	(768 856)	(1 901 771)	(2 230 014)	-	(105 538)	(5 006 179)
Bilances vērtība 31. decembrī	1 682 312	1 601 922	33 744	212 013	83 347	13 955	3 627 293
2022. gads							
Bilances vērtība 1. janvārī	1 682 312	1 601 922	33 744	212 013	83 347	13 955	3 627 293
Iegāde/Rekonstrukcija	-	58 000	26 413	33 875	172 549	-	290 837
Izslēgto pamatlīdzekļu sākotnējā vērtība	-	-	(121 945)	(51 579)	(16 055)	-	(189 579)
Izslēgto pamatlīdzekļu uzkrātais nolietojums	-	-	121 945	32 612	-	-	154 557
Pārvietošana	-	-	-	178 298	(179 488)	-	(1 190)
Nolietojums	-	(121 296)	(24 651)	(144 165)	-	(12 881)	(302 993)
Bilances vērtība 31. decembrī	1 682 312	1 538 626	35 506	261 054	60 353	1 074	3 578 925
2022. gada 31. decembrī							
Sākotnējā vērtība	1 682 312	2 428 778	1 839 983	2 602 621	60 353	119 493	8 733 540
Uzkrātais nolietojums un vērtības samazinājums	-	(890 152)	(1 804 477)	(2 341 567)	-	(118 419)	(5 154 615)
Bilances vērtība 31. decembrī	1 682 312	1 538 626	35 506	261 054	60 353	1 074	3 578 925

2022.gada 31.decembrī Sabiedrības pamatlīdzekļu sastāvā bija iekļauti aktīvi ar iegādes vērtību 5 436 029 EUR (31.12.2021.: 4 767 260 EUR), kas tikuši pilnībā norakstīti nolietojuma izmaksās un kuri joprojām tiek aktīvi izmantoti saimnieciskajā darbībā.

Sabiedrības noslēgtie nomas līgumi

2014.gadā pozīcijā "Ilgtermiņa ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos" tika uzskaitītas rekonstrukcijas izmaksas ēkā Rīgā, Aleksandra Čaka ielā 42 A, kuru sākotnēji nomāja no SIA "LNS nekustamie īpašumi" ar nomas termiņu 11 gadi. 2022.gadā ar SIA "LNS nekustamie īpašumi" pagarināts Nekustamā īpašuma nomas līgums Nr. 6 39/961 līdz 2023.gada 19. septembrim- ar mērķi Sabiedrības komercdarbības nodrošināšanai.

Ieguldījumus nomātajos pamatlīdzekļos izdevumos norakstīti sākotnējā nomas perioda laikā.

12. TIESĪBAS LIETOT AKTĪVUS

	Tiesības lietot ēkas un būves	Tiesības lietot pārējos pamatlīdzekļus	Kopā
Sākotnējā vērtība 01.01.2020.	402 386	-	402 386
Jaunie nomas līgumi	-	269 563	269 563
Sākotnējā vērtība 31.12.2020.	402 386	269 563	671 949
Uzkrātais nolietojums 01.01.2020.	-	-	-
Aprēķinātais nolietojums	(97 439)	(145 236)	(242 675)
Uzkrātais nolietojums 31.12.2020.	(97 439)	(145 236)	(242 675)
Atlikusī vērtība 01.01.2020.	402 386	-	402 386
Atlikusī vērtība 31.12.2020.	304 947	124 327	429 274
Sākotnējā vērtība 31.12.2020.	402 386	269 563	671 949
Jaunie nomas līgumi	35 130	1 234 900	1 270 030
Sākotnējā vērtība 31.12.2021.	437 516	1 504 463	1 941 979
Uzkrātais nolietojums 31.12.2020.	(97 439)	(145 236)	(242 675)
Aprēķinātais nolietojums	(113 264)	(238 426)	(351 690)
Uzkrātais nolietojums 31.12.2021.	(210 703)	(383 662)	(594 365)
Atlikusī vērtība 31.12.2020.	304 947	124 327	429 274
Atlikusī vērtība 31.12.2021.	226 813	1 120 801	1 347 614
Sākotnējā vērtība 31.12.2021.	437 516	1 504 463	1 941 979
Jaunie nomas līgumi /līgumu korekcija	182 086	-	182 086
Izslēgti nomas līgumi		(276 432)	(276 432)
Sākotnējā vērtība 31.12.2022.	619 602	1 228 031	1 847 633
Uzkrātais nolietojums 31.12.2021.	(210 703)	(383 662)	(594 365)
Aprēķinātais nolietojums	(139 448)	(241 657)	(381 105)
Izslēgto nomas līgumu uzkrātais nolietojums		249 309	249 309
Uzkrātais nolietojums 31.12.2022.	(350 151)	(376 010)	(726 161)
Atlikusī vērtība 31.12.2021.	226 813	1 120 801	1 347 614
Atlikusī vērtība 31.12.2022.	269 451	852 021	1 121 472

13. KRĀJUMI

	(EUR)	
	31.12.2022.	31.12.2021.
Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli	911 966	600 264
Uzkrājumi krājumu vērtības samazinājumam	(16 947)	-
KOPĀ:	895 019	600 264

14. PIRCĒJU UN PASŪTĪTĀJU PARĀDI

	(EUR)	
	31.12.2022.	31.12.2021.
Pārējie aizdevumi un citi ilgtermiņa debitori	14 774	58 211
Pircēju un pasūtītāju parādi	64 660 980	55 085 012
Radniecīgo sabiedrību parādi	250 924	286 901
Bruto uzskaites vērtība	64 926 678	55 430 124
Uzkrājumi nedrošiem debitoru parādiem	(28 734 500)	(30 530 272)
Bilances vērtība	36 192 178	24 899 852

Uzkrājumi nedrošiem debitoru (pircēju un pasūtītāju) parādiem :	31.12.2022.	31.12.2021.
Uzkrājumi nedrošiem debitoru parādiem uz gada sākumu	30 530 272	33 597 313
Uzkrājumu samazinājums sakarā ar parādu atgūšanu	(6 851 366)	(5 395 096)
Uzkrājumu samazinājums sakarā ar parādu norakstīšanu	(193 728)	(2 446 979)
Izveidoti papildu uzkrājumi	5 249 322	4 775 034
Uzkrājumi nedrošiem debitoru parādiem uz gada beigām	28 734 500	30 530 272

Pircēju un pasūtītāju parādi pa pakalpojumu veidiem:	31.12.2022.	31.12.2021.
	EUR	EUR
Norēķini par īri, apsaimniekošanu un pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvojamo telpu lietošanu u.tml. pakalpojumiem	33 005 454	32 942 270
Norēķini ar neapdzīvojamo telpu nomniekiem	1 889 593	1 887 241
Norēķini par tranzīta pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvojamo telpu lietošanu	29 077 605	19 910 349
Uzkrātie ieņēmumi par avārijas remonta darbiem	833 395	505 097
Norēķini par finansētajiem remonta pakalpojumiem	111 997	176 339
Norēķini par remonta darbiem ES struktūrfondu līdzfinansētajos projektos un citiem maksas pakalpojumiem	8 634	8 828
Uzkrājumi šaubīgiem debitoriem	(28 734 500)	(30 530 272)
Kopā	36 192 178	24 899 852

Lai veiktu sagaidāmo vērtības samazinājuma aplēsi, debitoru parādi tika sagrupēti pēc to riska pazīmēm un kavējuma dienām (detalizēta informācija sniegta arī 28. pielikumā). Sagaidāmo zaudējumu likmes balstās uz vēsturiskajiem atmaksas rādītājiem, kas noteikti kā zaudēto parādu attiecība pret atbilstošajiem ieņēmumiem pēdējo 12 mēnešu laikā (skatīt attiecīgi no 2021. gada 31. decembra).

Debitoru parādiem, kuros Sabiedrība ir aģents un par kuriem ar pakalpojumu sniedzēju norēķinās no klientiem saņemtajā apmērā, sākot ar 2022.gada 1.janvāri uzkrājumus nedrošās (šaubīgās) summas apmērā neveido.

Jaunā uzkrājumu veidošanas politika attiecās tikai uz tiem debitoru parādiem, kuri izveidojušies sākot ar 2022. gada 1. janvāri, debitoru parādiem, kas bija izveidojušies līdz šim datumam, uzkrājumi tiek veidoti līdzšinējā kārtībā. 2022. gada 31. decembrī, pielietojot jauno uzkrājumu veidošanas politiku, uzkrājums nedrošajiem debitoru parādiem sastāda 28.1 milj. EUR. Pielietojot uzkrājumu veidošanas politiku, kas bija spēkā līdz 2022. gadam, uzkrājums nedrošo debitoru parādiem 2022. gada 31. decembrī sasniedza 29.3 milj. EUR jeb būtu par 4% lielāks.

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

Aprēķina modelis paredz īstermiņa (viena gada) nākotnes makroekonomisko rādītāju un prognožu analīzi, jo debitoru norēķinu periods ir īss un tiek pieņemts, ka maksājumu disciplīnas izmaiņas būs redzamas mēnešu nevis gadu perspektīvā.

Tika analizēti 4 rādītāji, kuriem ir visbūtiskākā ietekme uz Sabiedrības klientu maksātspēju. Bezdarba līmenis un patēriņa cenu indekss apvienojumā ar mājokļa saistīto preču un pakalpojumu vidējā cenu līmeņa palielinājumu atspoguļojās kā negatīvs faktors uz Sabiedrības sagaidāmajiem kredītzaudējumiem. Savukārt vidējās bruto algas izmaiņas 2022. gadā atspoguļojās, kā pozitīvs faktors, kurš uzlabo maksājumu disciplīnu.

Saskaņā ar pieejamo informāciju Centrālās statistikas pārvaldes datu bāzē, patēriņu cenu indekss 2022. gadā sasniedz 20,6 %, savukārt ar mājokli saistīto preču un pakalpojumu vidējais cenu līmenis palielinājies par 42,8 %. Aprēķinā tiek izmantota vidējā abu rādītāju vērtība. Tiek pieņemts, ka bezdarba līmenis saglabāsies iepriekšējā gada līmenī 7,6 %. 2022.gadā vidējā bruto alga pieaugusi no 1 277 EUR līdz 1 373 EUR jeb par 7,5 %, veidojot pozitīvo efektu uz sagaidāmajiem Sabiedrības kredītzaudējumiem.

Sabiedrība ir izvērtējusi, ka 2022. gadā makroekonomiskā situācija un tās nākotnes prognozes būtiski ietekmē sagaidāmos kredītzaudējumus. Aprēķinu rezultātā Sabiedrības 2022.gada sagaidāmie kredītzaudējumi sastāda 647 863 EUR (2021. gadā vēsturiskajām kredītzaudējumu likmēm nebija veiktas korekcijas, jo Sabiedrība izvērtēja, ka makroekonomiskā situācija un tās nākotnes prognozes būtiski neietekmē sagaidāmos kredītzaudējumus). Uzkrājumu pieauguma un samazinājuma izmaiņas ir iekļautas Peļņas vai zaudējumu aprēķina postenī "Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas" vai "Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi".

15. CITI DEBITORI

(EUR)

Citi debitori	31.12.2022.	31.12.2021.
Nodokļu pārmaxsa	36 778	92 895
Avansi darbiniekiem	6 813	6 201
Citi debitori	7 032 794	6 847 799
Uzkrājumi nedrošiem parādiem	(6 307 590)	(6 338 547)
KOPĀ:	768 795	608 348

Uzkrājumi nedrošiem citiem debitoriem	31.12.2022.	31.12.2021.
Uzkrājumi nedrošiem debitoru parādiem uz gada sākumu	6 338 547	6 379 457
Uzkrājumu samazinājums sakarā ar parādu atgūšanu	(83 028)	(36 859)
Uzkrājumu samazinājums sakarā ar parādu norakstīšanu	(9 475)	(12 528)
Izveidoti papildu uzkrājumi	61 546	8 477
Uzkrājumi nedrošiem debitoru parādiem uz gada beigām	6 307 590	6 338 547

Citi debitori pa pakalpojumu veidiem:	31.12.2022.	31.12.2021.
Norēķini ar AS "PNB Banka"	6 069 578	6 069 578
Norēķini ar citiem debitoriem	801 131	554 782
Norēķini par reklāmas izvietojumu un. tml. pakalpojumiem	162 134	223 439
Pārmaksātie nodokļi un nodevas	36 778	9 2895
Norēķini ar personālu	6 764	6 201
Uzkrājumi šaubīgajiem debitoriem	(6 307 590)	(6 338 547)
Kopā	768 795	608 348

16. NĀKAMO PERIODU IZMAKSAS

	(EUR)	
Nākamo periodu izmaksas:	31.12.2022.	31.12.2021.
Nākamo periodu izdevumi ES projektu īstenošanā	144 044	176 949
Apdrošināšanas izmaksas	61 606	68 074
Nākamo periodu izdevumi darba samaksai (atvaļinājumiem)	68 822	33 928
Datortehnikas uzturēšana	46 651	21 559
Periodisko izdevumu abonēšanas izmaksas un sakaru pakalpojumi	432	353
Citas nākamo periodu izmaksas	17 568	9 952
Kopā	339 123	310 815

17. NAUDA UN NAUDAS EKVIVALENTI

	(EUR)	
	31.12.2022.	31.12.2021.
Nauda norēķinu kontos bankās	29 622 965	22 929 136
Nauda paredzēta ierobežotas lietošanas mērķiem	75 082 439	73 590 849
Naudas līdzekļi ceļā	504 689	204 541
KOPĀ:	105 210 093	96 724 526

Nauda un tās ekvivalenti ietver naudas līdzekļus 75 082 439 EUR apmērā (31.12.2021: 73 590 849 EUR), kuri paredzēti ierobežotas lietošanas mērķim. Tie ir Sabiedrības klientu uzkrājumi, kuri dalās divās grupās - uzkrājumi plānotajiem remonta darbiem un pozitīvais pārvaldīšanas maksas atlikums nākotnes uzturēšanas darbu finansēšanai. Sākot ar 2021. pārskata gadu, šie naudas līdzekļi tiek glabāti nošķirti no pārējiem naudas līdzekļiem Valsts kases norēķinu kontā. Esošo kontu varēs izmantot līdz 2023. gada 30. jūnijam. Tāpēc notiek aktīvs darbs, lai nodrošinātu šo naudas līdzekļu drošu un diversificētu uzglabāšanu.

Papildu skaidrojumu skatīt 8. pielikumā.

18. PAMATKAPITĀLS

Sabiedrības reģistrētais un apmaksātais pamatkapitāls

Sabiedrības apmaksātais un reģistrētais pamatkapitāls ir 5 116 844 EUR. Sabiedrības pamatkapitāls ir sadalīts 5 116 844 kapitāla daļās. Sabiedrības kapitāla daļas nominālvērtība ir viens EUR.

2022. pārskata gads beigts ar peļņu 4 535 424 EUR apmērā, no kā Sabiedrība segs iepriekšējo periodu nesegtos zaudējumus un atlikušo peļņas daļu Sabiedrības valde ieteiks sadalīt un izmaksās dividendēs atbilstoši 21.08.2020 Rīgas domes saistošajiem noteikumiem Nr. 4.

Sabiedrības rezervēs iekļautas reorganizēto kapitālsabiedrību pašu kapitāla kopējās vērtības un Sabiedrības dibināšanas brīdī noteiktā pamatkapitāla vērtības starpība.

19. UZKRĀJUMI

	(EUR)	
Citi uzkrājumi	31.12.2022.	31.12.2021.
Citi uzkrājumi	163 505	139 026
Kopā ilgtermiņa daļa	163 505	139 026
Citi uzkrājumi	310 085	413 540
Kopā īstermiņa daļa	310 085	413 540
KOPĀ:	473 590	552 566

Uzkrājumu sadalījums pa tiesvedību veidiem:

Uzkrājumi	31.12.2022.	31.12.2021.
zemes nomas jautājumos	19 432	36 208
darba strīdu jautājumos	7 658	-
zaudējumu atlīdzība	136 415	102 818
Kopā ilgtermiņa daļa	163 505	139 026

Uzkrājumi		
zemes nomas jautājumos	12 273	19 995
darba strīdu jautājumos	-	29 295
zaudējumu atlīdzība	297 812	364 250
Kopā īstermiņa daļa	310 085	413 540
KOPĀ	473 590	552 566

Uzkrājumi tiek veidoti paredzamām saistībām par tiesvedībām, kurās Sabiedrība ir iesaistīta kā atbildētājs. Ilgtermiņa daļā tiek uzskaitīti uzkrājumi tiesvedībām, kas ir izveidoti periodā, kas ilgāks par gadu. Īstermiņa daļā tiek uzskaitīti uzkrājumi tiesvedībām, kas ir izveidoti periodā līdz gadam.

Uzkrājumu kustība pa uzkrājumu veidiem 2022. gadā:

	31.12.2021.	Uzkrājumu palielinājums	Uzkrājumu samazināšana	Uzkrājumu izmantošana	31.12.2022.
Citi uzkrājumi	552 566	387 705	(139 124)	(327 557)	473 590

Uzkrājumu kustība pa uzkrājumu veidiem 2021. gadā:

	31.12.2020.	Uzkrājumu palielinājums	Uzkrājumu samazināšana	Uzkrājumu izmantošana	31.12.2021.
Citi uzkrājumi	908 337	486 183	(576 473)	(265 482)	552 565

Uzkrājumu pieauguma un samazinājuma izmaiņas ir iekļautas peļņas vai zaudējumu aprēķina postenī "Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas" un "Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi".

20. AIZŅĒMUMI NO KREDĪTIESTĀDĒM

Ilgtermiņa daļa:	Aizdevuma līguma Nr.	Valūta	Atmaksas termiņš	31.12.2022.	31.12.2021.
Aizņēmums no SWEDBANK AS	14-041851-IN	EUR	30.12.2024	7 234	15 653
Aizņēmums no SWEDBANK AS	14-004630-IN	EUR	27.02.2024	716	9 273
Aizņēmums no SWEDBANK AS	15-009371-IN	EUR	16.03.2025	83 838	95 817
Aizņēmums no SWEDBANK AS	15-003028-IN	EUR	16.03.2025	23 246	26 197
Aizņēmums no CITADELE AS	659-10/18-04	EUR	12.04.2028	29 775	44 712
Aizņēmums no SWEDBANK AS	17-068518-IN	EUR	20.12.2032	23 862	26 525
Aizņēmums no SWEDBANK AS	17-068525-IN	EUR	20.12.2039	36 671	38 138
Aizņēmums no SWEDBANK AS	19-043786-IN	EUR	30.11.2029	39 425	44 510
Aizņēmums no SWEDBANK AS	19-043754-IN	EUR	09.12.2029	43 802	49 378
Aizņēmums no SWEDBANK AS	19-043766-IN	EUR	09.12.2029	34 990	42 489

Kopā ilgtermiņa aizņēmumi no kredītiestādēm: 323 559 392 692

Īstermiņa daļa:	Aizdevuma līguma Nr.	Valūta	Atmaksas termiņš	31.12.2022.	31.12.2021.
Aizņēmums no SWEDBANK AS	14-041851-IN	EUR	30.12.2024	6 833	7 365
Aizņēmums no SWEDBANK AS	14-004630-IN	EUR	27.02.2024	8 337	8 299
Aizņēmums no SWEDBANK AS	15-009371-IN	EUR	16.03.2025	10 861	11 296
Aizņēmums no SWEDBANK AS	15-003028-IN	EUR	16.03.2025	2 978	3 050
Aizņēmums no CITADELE AS	659-10/18-04	EUR	12.04.2028	5 803	7 400
Aizņēmums no SWEDBANK AS	17-068518-IN	EUR	20.12.2032	2 664	2 664
Aizņēmums no SWEDBANK AS	17-068525-IN	EUR	20.12.2039	1 510	1 617
Aizņēmums no SWEDBANK AS	19-043786-IN	EUR	30.11.2029	5 122	5 264
Aizņēmums no SWEDBANK AS	19-043754-IN	EUR	09.12.2029	5 583	5 758
Aizņēmums no SWEDBANK AS	19-043766-IN	EUR	09.12.2029	4 459	4 954

KOPĀ īstermiņa aizņēmumi no kredītiestādēm: 54 150 57 667

KOPĀ aizņēmumi no kredītiestādēm: 377 709 450 359

	31.12.2022.	31.12.2021.
Ar termiņu viena gada laikā	54 150	57 667
Ar termiņu garāku par vienu gadu, bet īsāku par pieciem gadiem	233 232	266 697
Ar termiņu garāku par pieciem gadiem	90 327	125 995
KOPĀ:	377 709	450 359

Aizņēmumu kustība:	31.12.2022.	31.12.2021.
Pārskata gada sākumā	450 359	517 441
Saņemtie aizņēmumi	0	22 234
Atmaksātie aizņēmumi	(72 650)	(89 316)
Pārskata gada beigās	377 709	450 359

Aizņēmumu procentu likmes

2022.gadā vidējā procentu likme ilgtermiņa aizņēmumiem bija 4.27 % (2021.gadā: 3.88%).

Ziņas par iekļātiem aktīviem

Sabiedrība ir iekļājusi daļu no saviem aktīviem aizņēmumu no kredītiestādēm nodrošināšanai:

2014. gadā Sabiedrība ir noslēgusi komercķīlas līgumu, kurā kā komercķīlas priekšmets noteiktas komercķīlas devēja prasījuma tiesības pret dzīvojamo māju Bauskas ielā 51, Rīgā – 199 782 EUR,

2015. gadā Sabiedrība ir noslēgusi komercķīlas līgumus, kurā kā komercķīlas priekšmets noteiktas komercķīlas devēja prasījuma tiesības pret dzīvojamām mājām:

- Finiera ielā 15, Rīgā (Platā iela 28 k -2) – 200 912 EUR vērtībā;
- Ļermontova ielā 8, Rīgā – 110 298 EUR vērtībā;
- Dombrovska ielā 49, Rīgā – 386 390 EUR vērtībā.

2017. gada 20. decembrī Sabiedrība ir noslēgusi komercķīlas līgumu, kurā kā komercķīlas priekšmets noteiktas komercķīlas devēja prasījuma tiesības pret dzīvojamo māju Rīgā, Blaumaņu ielā 21 – 851 660 EUR vērtībā.

2018. gadā Sabiedrība ir noslēgusi komercķīlas līgumus, kurā kā komercķīlas priekšmets noteiktas komercķīlas devēja prasījuma tiesības pret dzīvojamām mājām:

- Vīlandes iela 7, Rīgā – 69 5767 EUR vērtībā (viss aizdevums ir atmaksāts 2021.gadā);
- Viestura prospekts 83, Rīgā – 146 862 EUR vērtībā.

2019.gadā Sabiedrība ir noslēgusi 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.

2020. gadā jauni komercķīlas līgumi netika noslēgti.

2020.gada 31.decembrī iekļātās debitoru prasījumu tiesības 2 344 871 EUR vērtībā.

2021. un 2022. gadā jauni komercķīlas līgumi netika noslēgti.

21. CITI AIZŅĒMUMI

Finanšu nomas saistības

	Summa	Saistības ar termiņu garāku par pieciem gadiem	Saistības ar termiņu garāku par vienu gadu, bet īsāku par pieciem gadiem	(EUR) Saistības ar termiņu viena gada laikā
SIA "Latvijas Mobilais telefons"	14 176	-	4 383	9 793
Kopā 31.12.2022.	14 176	-	4 383	9 793
Kopā 31.12.2021.	24 018	-	2 646	21 372

2022.gadā bijuši izdevumi šāda nomāta pamatlīdzekļa izpirkumam:

	(EUR)
Balticom AS	10 504
Latvijas Mobilais Telefons SIA	14 878
KOPĀ:	25 382

22. PARĀDI PIEGĀDĀTĀJIEM UN DARBUŽŅĒMĒJIEM

	31.12.2022.	31.12.2021.
Parādi par saņemtajiem pakalpojumiem	4 699 970	2 159 003
Parādi par veiktajiem būvniecības līgumu darbiem	1 255 403	516 837
Parādi par saņemtajām precēm un izejvielām	302 709	236 151
Parādi par starpnieka (aģenta) pakalpojumiem	38 237	-
KOPĀ:	6 296 319	2 911 991

23. 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 (to būtiskāko daļu sastāda Sabiedrības pārvaldīšanā esošos ēku parādi):

	31.12.2022.	31.12.2021.
AS „RĪGAS SILTUMS” par sniegtajiem siltumenerģijas pakalpojumiem	31 183 810	19 485 369
SIA „Rīgas ūdens” par ūdensapgādes un kanalizācijas pakalpojumiem	3 524 917	2 599 594
SIA “Rīgas Serviss” par komunālajiem pakalpojumiem	-	2 659
SIA “Rīgas nami” par komunālajiem pakalpojumiem	3 650	566
KOPĀ:	34 712 377	22 088 188

24. NOMAS SAISTĪBAS

	31.12.2022.	31.12.2021.
Nomas saistības īstermiņa daļa	819 689	1 045 624
Nomas saistības ilgtermiņa daļa	363 061	362 885
KOPĀ:	1 182 750	1 408 509

Nomas saistību kustība 2022. gadā:

Īstermiņa daļa	01.01.2022.	Saistību samazinājums	Saistību palielinājums	31.12.2022.
	Nomas saistības	362 885	558 926	559 102

Ilgtermiņa daļa	01.01.2022.	Saistību samazinājums	Saistību palielinājums	31.12.2022.
	Nomas saistības	1 045 624	317 487	91 552

Nomas saistību kustība 2021. gadā:

Īstermiņa daļa	01.01.2021.	Saistību samazinājums	Saistību palielinājums	31.12.2021.
	Nomas saistības	209 255	1 263 326	1 416 956

Ilgtermiņa daļa	01.01.2021.	Saistību samazinājums	Saistību palielinājums	31.12.2021.
	Nomas saistības	229 218	115 935	932 341

25. NODOKĻI UN VALSTS SOCIĀLĀS APDROŠINĀŠANAS OBLIGĀTĀS IEMAKSAS

	(EUR)	
	31.12.2022.	31.12.2021.
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	1 027 472	1 064 417
Iedzīvotāju ienākuma nodoklis	578 054	571 492
Uzņēmumu ienākuma nodoklis	6 568	(83 420)
Pievienotās vērtības nodoklis	537 092	731 480
Nekustamā īpašuma nodoklis	3 406	2 568
Uzņēmējdarbības riska nodeva	731	771
Valsts un pašvaldību nodevas	1 260	1 260
Dabas resursu nodoklis	1 920	853
Uzņēmuma vieglo transportlīdzekļu nodoklis	(1 370)	(911)
Pārmaksa vienotajā nodokļu kontā	(35 408)	(8 564)
KOPĀ:	2 119 725	2 279 946
Kopā prasības (iekļauts postenī "Citi debitori")	36 778	92 895
Kopā saistības	2 156 503	2 372 841

26. PĀRĒJIE KREDITORI

	(EUR)	
	31.12.2022.	31.12.2021.
Atlīdzība par darbu	1 403 955	1 229 229
Uzkrātās neizmantoto atvaļinājumu izmaksas	2 790 673	2 970 552
Zemes nomas un NĪN kompensācijas maksājumi zemes īpašniekiem	223 539	1 438 237
Pircēju un pasūtītāju avansi par pakalpojumiem	2 076 710	1 812 545
Saistības par kļūdaiņiem maksājumiem	479 645	461 120
Uzkrājumi aizgājušajām mājām	193 024	175 536
Uzkrātās saistības tiesvedībām	-	11 038
Citi pārējie kreditori un citas uzkrātās saistības	3 876 212	2 873 267
KOPĀ:	11 043 758	10 971 524

Citu kreditoru skaitā jaunajam dzīvojamo māju pārvaldniekam nenodotās komunālo pakalpojumu maksājumu saistības par tām mājām, kuras mainījušas pārvaldītāju:

- 2022. gadā – 304 530 EUR par siltumapgādi un 71 691 EUR par ūdensapgādi un kanalizāciju;
- 2021. gadā – 285 189 EUR par siltumapgādi un 72 202 EUR par ūdensapgādi un kanalizāciju.

27. LĪGUMU SAISTĪBAS

	(EUR)	
Ilgtermiņa daļa:	31.12.2022.	31.12.2021.
Nākamo periodu ieņēmumi par plānotajiem remontdarbiem	21 993 661	20 179 210
Nākamo periodu ieņēmumi (pārvaldīšanas maksas atlikums)	13 346 617	16 274 109
KOPĀ:	35 340 278	36 453 319
Īstermiņa daļa:	31.12.2022.	31.12.2021.
Nākamo periodu ieņēmumi par plānotajiem remontdarbiem	34 706 341	32 097 475
Nākamo periodu ieņēmumi (pārvaldīšanas maksas atlikums)	4 842 796	4 944 936
Nākamo periodu ieņēmumi (pārvaldīšanas maksas atlikums_ nesamaksāts)	2 440 052	2 560 445
Līgumu saistības par saņemtajiem līdzfinansējumiem uc. līgumu saistības	360 816	425 172
KOPĀ:	42 350 005	40 028 028
KOPĀ nākamo periodu ieņēmumi:	77 690 283	76 481 347

28. FINANŠU RISKU VADĪBA

Sabiedrības būtiskākie riski ir saistīti ar ekonomisko situāciju valstī, ģeopolitisko situāciju, finanšu riskiem, normatīvo regulējumu un pārmaiņām iedzīvotāju vajadzību prioritātēs un maksātspējā. Sabiedrības risku vadības mērķis ir sekmēt Sabiedrības stratēģisko mērķu sasniegšanu, t.sk. mazināt risku ietekmi uz klientiem sniegto pakalpojumu izmaksām un kvalitāti.

Mazinot risku ietekmi, Sabiedrībā tiek noteiktas precīzas procesu norises, procesu kontroles un pienākumu un atbildības sadalījumu. Izstrādājot iekšējos normatīvos aktus saskaņā ar Sabiedrības stratēģiju un funkcijām, kā arī ārējo normatīvo aktu prasībām, tiek nodrošināta Sabiedrības klientiem sniegto pakalpojumu nepārtrauktība. 2022.gadā tika veikta iekšējā normatīvā regulējuma par risku vadīšanu atjaunošana.

Finanšu pārvaldība Sabiedrībā tiek veikta centralizēti. Sabiedrības darbība ir pakļauta vairākiem riskiem, ieskaitot tirgus risku, kredītrisku, likviditātes risku, naudas plūsmas risku un procentu likmju svārstību risku. Kopš 2021. gada februāra Sabiedrība Valsts kasē glabā dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku kopību uzkrātos līdzekļus, tādējādi nodrošinot šo finanšu līdzekļu uzglabāšanu nošķirti no Sabiedrības finanšu līdzekļiem. Papildus skaidrojumu skatīt 8. pielikumā.

2021. gadā Sabiedrības uzsākusi un 2022. gadā tika turpināta iekšējās kontroles sistēmas pilnveidošana, liekot uzsvāru uz kontroļu un paškontroļu aktīvāku piemērošanu un risku pārvaldības funkcijas pastiprināšanu. Korupcijas un interešu konflikta risku vadīšana ir būtiska risku vadības sastāvdaļa.

Sabiedrības finanšu instrumenti var tikt sadalīti šādās kategorijās:

	(EUR)	
	31.12.2022.	31.12.2021.
Finanšu aktīvi		
Pārējie aizdevumi un citi ilgtermiņa debitori	14 774	58 211
Pircēju un pasūtītāju parādi un pārējie debitori, izņemot avansus	35 926 480	24 554 740
Radniecīgo sabiedrību parādi	250 924	286 901
Uzkrātie ieņēmumi		
Citi debitori	768 795	608 348
Nauda un naudas ekvivalenti	105 210 093	96 724 526
Kopā finanšu aktīvi	142 171 066	122 232 726
Pārējās finanšu saistības amortizētajā iegādes vērtībā		
Aizņēmumi no kredītiestādēm	377 709	450 359
Pārējie aizņēmumi	14 176	24 018
Nomas saistības	1 182 750	1 408 509
Parādi piegādātājiem un darbuņēmējiem un pārējie kreditori (ieskaitot ilgtermiņa daļa)	51 859 430	35 971 703
Kopā finanšu saistības	53 434 065	37 854 589

Tirgus risks

Palielinoties materiālu, pakalpojumu un algu vidējam līmenim – palielinās Sabiedrības izdevumi, kā rezultātā veidojas pārvaldīšanas maksas pieaugums.

Pārvaldīšanas tiesību pārtraukšanas gadījumā – Sabiedrības apgrozījums samazinās. Debitoru motivācija maksāt Sabiedrībai samazinās un pastāv risks ka parādnienu īpatsvars pārvaldnieku maiņas gadījumā vairāk paliek Sabiedrības bilancēs kontos.

Papildus, pieaugot konkurencei apsaimniekošanas nozarē – pastāv risks, ka mājas izrāda lielāku interesi par pārvaldnieka maiņu. Iespēju mainīt pārvaldnieku izmanto mājas, kurām ir pozitīva mājas bilance un laba maksāšanas disciplīna.

Procentu likmju risks

Procentu likmju risks ir risks ciest zaudējumus saistībā ar Sabiedrības aktīvu un saistību procentu likmju izmaiņām. Sabiedrība ir pakļauta procentu likmju riskam galvenokārt saistībā ar tās īstermiņa un ilgtermiņa aizņēmumiem. Sabiedrības lielākās aizņēmumu daļas procentu likme ir mainīga.

Sabiedrības Vadība ir nolēmusi neizmantot atvasinātos finanšu instrumentus procentu likmju risku pārvaldībai.

Procentu likmju jutīgums

Sabiedrības aizņēmumi no kredītiestādēm uz 31.12.2022. ir 377,7 tūkst. EUR (323.6 tūkst. EUR ilgtermiņa saistības, 54.1 tūkst. EUR īstermiņa saistības). Sabiedrības procentu izdevumu izmaksas par aizņēmumiem 2022. gadā bija 14.4 tūkst. EUR). Sabiedrības naudas līdzekļu atlikums uz 31.12.2022. ir 105.2 milj. EUR. Par naudas līdzekļu glabāšanu kredītiestādes un Valsts kase piemēro komisijas maksu, kuras apmērs ir atkarīgs no ECB likmju lieluma. Samaksāto komisijas maksu apmērs par naudas līdzekļu glabāšanu 2022. gadā ir 242,9 tūkst. EUR.

Līdz 2022. gada 12. maijam naudas līdzekļu atlikumam Valsts kasē tiek piemērota Eiropas Centrālās bankas Padomes noteiktā noguldījumu uz nakti procentu likme. No 2022. gada 13. maija naudas līdzekļu atlikumam Valsts kasē tiek piemērota zemākā no šādām likmēm: Eiropas Centrālās bankas Padomes noguldījumu iespējas procentu likme, ja tā ir mazāka par 0% (nulle procenti), vai *euro* īstermiņa procentu likme (€STR), ja tā ir mazāka par 0% (nulle procenti). Ja piemērojamā procentu likme ir augstāka vai ir vienāda ar 0% (nulle procentu), tā noteikta 0% (nulle procentu) apmērā.

Sākot ar 2022. gada augustu, līdz ar EURIBOR likmes pieaugumu, kredītiestādes vairs nepiemēro komisijas maksas par naudas līdzekļu atlikumiem norēķinu kontos. Sākot ar 2022. gada novembri kredītiestādes sākušas izmaksāt procentus par noguldījumiem.

Sabiedrības procentu izmaksas par aizņēmumiem pieaugtu, ja palielinātos ECB likme. Gadījumā, ja ECB likme pieaugtu līdz 8%, Sabiedrības procentu izmaksas pieaugtu par 19.6 tūkst. EUR jeb 97%.

Valūtas risks

Valūtas risks ir risks ciest zaudējumus nelabvēlīgu valūtas kursu izmaiņas rezultātā saistībā ar aktīviem un saistībām ārvalstu valūtās.

Sabiedrības pircēju un pasūtītāju parādi, parādi piegādātājiem un aizņēmumi no bankām ir eiro.

Sabiedrība nav pakļauta nozīmīgām valūtas kursu svārstību riskam.

Apdrošinājums saņemtajiem citu valūtu darījumiem (iedzīvotāju maksājumi):

Valūta/periods	NOK EUR	USD EUR	CHF EUR	AUD EUR	KOPĀ
2022	4 000 402	599 567	- -	- -	969
2021	- -	188 166	740 714	- -	880

Izejošo maksājumu apgrozījums, kurus mēs bankā konvertējam citās valūtās:

Valūta/periods	NOK EUR	USD EUR	CAD EUR	GBP EUR	KOPĀ
2022	- -	285 291	345 260	151 188	739
2021	- -	570 488	115 77	151 188	753

Kredītrisks

Kredītrisks ir risks, ka darījumu partneris varētu nepildīt savas saistības pret Sabiedrību, radot tai ievērojamus finansiālus zaudējumus. Sabiedrība ir pakļauta kredītriskam, kas izriet tieši no tās saimnieciskās darbības – galvenokārt pircēju un pasūtītāju parādiem, un kredītriskam saistībā ar Sabiedrības finansēšanas darbībām – galvenokārt naudas depozītiem bankās.

Sabiedrības sniegtos pakalpojumus un preču piegādes, ņemot vērā saimnieciskā darījuma saturu un būtību, iedala darījumos, kuros Sabiedrība darbojas kā faktiskais pakalpojumu sniedzējs vai preču piegādātājs un darījumi, kuros Sabiedrība darbojas kā starpnieks.

Sabiedrība, kontrolējot savu kredītrisku, pastāvīgi izvērtē klientu parādu atmaksas vēsturi un, uzsākot atgūšanas procesu, vada kredītriskus atbilstoši darījuma saturam un būtībai.

Sabiedrība nepārtraukti uzrauga debitoru parādu atlikumus, lai mazinātu neatgūstamo parādu rašanās iespēju, kontrolējot un analizējot neatmaksāto parādu summas. Sabiedrībai nav ievērojama kredītriska koncentrācija uz noteiktu darījuma partneri vai klientu grupu.

Pircēju un pasūtītāju parādi

Sabiedrība pārvalda pircēju un pasūtītāju parādu kredītrisku saskaņā ar Sabiedrības politikām. Pirms līguma slēgšanas tiek izvērtēta pircēju un pasūtītāju maksāspēja. Sabiedrība nepārtraukti uzrauga debitoru parādu atlikumus, lai mazinātu neatgūstamo parādu rašanās iespēju. Iespējamais pircēju un pasūtītāju parādu vērtības samazinājums tiek pastāvīgi analizēts.

Sabiedrība 2022.gadā nav saņēmusi kļūlas kā nodrošinājumu pircēju un pasūtītāju parādiem.

Sabiedrībā nav izstrādāta iekšējā kredītreitingu sistēma pircēju un pasūtītāju parādu izvērtēšanai.

Pircēju un pasūtītāju parādu norakstīšana notiek tikai tad, ja nav sagaidāma to atgūšana. Indikatori, kas liecina par neiespējamību atgūt, iekļauj, cita starpā, debitora nespēju vienoties par atmaksas grafiku, kuru papildina debitora maksātnespēja, bankrots vai likvidācija.

Sabiedrība ir pakļauta kredītriskam, kā tas atspoguļots nākamajā tabulā:

	(EUR)	
	31.12.2022.	31.12.2021.
Nauda un naudas ekvivalenti	105 210 093	96 724 526
Pircēju un pasūtītāju parādi un Citi debitori (bruto summa), izņemot avansus un priekšapmaksas	72 003 063	62 377 019
Kopā	177 213 156	159 101 545

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

Samaksas termiņa kavējuma dienas	SKZ likme	Parāds	vērtības samazinājums	SKZ likme	Parāds	vērtības samazinājums
Pircēju un pasūtītāju parādi		31.12.2022.			31.12.2021.	
tranzīta pakalpojumi/ finansēšanas	0%	34 840 671	-	0%	20 591 785	-
nav kavēts	0%	-	-	0%	52 844	-
0 dienas	4%	1 172 873	46 915	5%	2 824 739	141 237
no 1 līdz 90 dienām	21%	432 341	90 801	15%	856 965	128 545
no 91 līdz 180 dienām	35%	326 687	114 351	41%	474 018	194 348
no 181 līdz 360 dienām	47%	326 380	153 415	51%	690 107	351 954
no 361 līdz 1080 dienām	65%	418 838	272 263	58%	536 851	311 373
virs 1081 dienas un debitoriem ar specifiskām pazīmēm	100%	27 408 888	27 408 888	100%	29 402 815	29 402 815
Kopā Pircēju un pasūtītāju parādi:		64 926 678	28 086 633		55 430 124	30 530 272

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

Samaksas termiņa kavējuma dienas	SKZ likme	Parāds	vērtības samazinājums	SKZ likme	Parāds	vērtības samazinājums
Vispārējais valdības sektors		31.12.2022.		31.12.2021.		
nav kavēts	0%	116 350	-	0%	100 000	-
Zem 30 dienām	21%	2 867	602	0%	98 914	-
30 – 60 dienas	21 %	-	-	0%	-	-
60 – 90 dienas	21%	467	100	0%	-	-
Pēc 90 dienām	42%	4 150	1 743	0%	-	-
Vairāk kā 360 dienas	91%	899	818	100%	182	182
KOPĀ:		124 733	3 263		199 096	182

Samaksas termiņa kavējuma dienas	SKZ likme	Parāds	vērtības samazinājums	SKZ likme	Parāds	vērtības samazinājums
Pārējie citi debitori		31.12.2022.		31.12.2021.		
starpniecība/ avansa maksājumi	0%	603 696	0	0%	401 058	-
Zem 30 dienām	21%	5 498	1 058	2,97%	7 736	329
30 – 60 dienas	21%	123	22	47,02%	8	1 922
60 – 90 dienas	21%	1 997	357	57,11%	388	2 225
Pēc 90 dienām	42%	7 705	3045	64,13%	405	19 014
Vairāk kā 360 dienas	91%	363 055	330 267	-	-	-
*Vairāk kā 360 dienas	100%	5 969 578	5 969 578	100%	6 338 204	6 355 785
KOPĀ:		6 951 652	6 304 327		6 747 799	6 379 275
Kopā citi debitori:		7 076 385	6 307 590		6 946 895	6 379 457

* 2019.gadā izveidotie uzkrājumi AS "PNB Bankai" 5 969 578 EUR.

Ar Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2019.gada 12.septembra spriedumu civillietā Nr.C30710019 AS "PNB Banka" ir pasludināta par maksātnespējīgu no 2019.gada 12.septembra

Naudas līdzekļi

Kredītrisku, kas izriet no Sabiedrības naudas līdzekļiem bankās, pārvalda saskaņā ar Sabiedrības finanšu vadības politiku. Saskaņā ar šo politiku Sabiedrības brīvos resursus pieļaujams ieguldīt tikai depozītos vai naudas tirgus fondos. Pirms naudas līdzekļu izvietošanas bankās (depozītos vai norēķinu kontos) Sabiedrība izvērtē banku kredītreitingus un piedāvātās procentu likmes.

Sabiedrības Vadība ir ieviesusi rīcības plānu risku ierobežošanai, kas saistīti ar Latvijas komercbanku darbību, un nodrošinātu klientu un Sabiedrības finanšu līdzekļu drošību, nosakot maksimāli pieļaujamus naudas līdzekļu atlikumus norēķinu kontos kredītiestādēs un to regulārus limitu kontroles mehānismus.

Sabiedrības izmantoto kredītreitingu aģentūras Moody's banku ilgtermiņa depozītu reitingus un šajās bankās esošo naudas līdzekļu atlikumi bija sekojoši:

	(EUR)	
Kredītreitings	31.12.2022.	31.12.2021.
Aa2	-	-
Aa3	16 301 273	10 065 555
A3	83 186 229	81 270 672
Baa1	-	-
Ba1	-	-
Baa2	5 217 902	5 183 758
Baa3	-	-
Kopā	104 705 404	96 519 985

Likviditātes risks

Likviditātes risks ir risks, ka Sabiedrība nespēs pildīt savas finanšu saistības noteiktajā termiņā. Sabiedrība kontrolē savu likviditātes un naudas plūsmas risku, Sabiedrība glabā pietiekamus naudas līdzekļus kredītiestādēs, uzturot atbilstošu naudas un naudas ekvivalentu daudzumu un nodrošinot atbilstošu finansējumu. Sabiedrība analizē aktīvu un saistību termiņus, lai pārliecinātos par pietiekamu līdzekļu esamību, lai segtu Sabiedrības saistības noteiktajos termiņos.

Sabiedrība veic kredītiestādēs glabāto līdzekļu diversificēšanu, lai minimizētu likviditātes un naudas plūsmas risku. Sabiedrība veic ienākošās un izejošās naudas plūsmas monitoringu, plānošanu un plānu izpildes analīzi. 2022. gadā ik ceturksni tika veikti banku risku operatīvie izvērtējumi, kuros tika ņemti vērā tādi faktori kā banku finansiālie rādītāji, bankām piemērotās soda sankcijas, informācija par depozītiem, konta atlikumiem piemērotās procentu likmes, banku reputācija, kredītreitīngi un cita publiski pieejamā informācija. Lai minimizētu riskus, lielākā daļa Sabiedrības naudas līdzekļu tiek uzglabāta Valsts kasē. Papildus skaidrojumu skatīt 8. pielikumā.

Sabiedrība sagatavo ilgtermiņa naudas plūsmas prognozi gadam, lai nodrošinātu, ka Sabiedrības rīcībā ir pietiekami daudz naudas līdzekļu, lai finansētu gaidāmās saimnieciskās darbības izmaksas, nokārtotu finanšu saistības un veiktu nepieciešamās investīcijas.

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

(EUR)

	Līdz 3 mēnešiem	3 līdz 12 mēneši	1 līdz 5 gadi	Vairāk kā 5 gadi	Kopā
2022. gada 31. decembrī					
Aizņēmumi no kredītiestādēm	13 335	40 816	233 232	90 326	377 709
Pārējās saistības (iekļaujot pārējos aizņēmumus, parādus piegādātājiem un darbuzņēmējiem un citus kreditorus)	42 325 852	5 988 923	2 844 202	907 653	52 066 630
Kopā	42 339 187	6 029 739	3 077 434	997 979	52 444 339

(EUR)

	Līdz 3 mēnešiem	3 līdz 12 mēneši	1 līdz 5 gadi	Vairāk kā 5 gadi	Kopā
2021. gada 31. decembrī					
Aizņēmumi no kredītiestādēm	14 285	43 382	266 698	125 994	450 359
Pārējās saistības (iekļaujot pārējos aizņēmumus, parādus piegādātājiem un darbuzņēmējiem un citus kreditorus)	31 609 101	1 127 880	1 045 703	2 213 037	35 995 721
Kopā	31 623 386	1 171 262	1 312 401	2 339 031	36 446 080

29. PATIESĀS VĒRTĪBAS APSVĒRUMI

13.SFPS nosaka vērtēšanas tehniku hierarhiju, pamatojoties uz to, vai vērtēšanas tehnikā tiek izmantoti novērojami tirgus dati, vai arī tirgus dati nav novērojami. Novērojami tirgus dati ir iegūti no neatkarīgiem avotiem. Ja tirgus dati nav novērojami, vērtēšanas tehnika atspoguļo Sabiedrības pieņēmumus par tirgus situāciju.

Šī hierarhija nosaka, ka ir jālieto novērojami tirgus dati, ja vien tie ir pieejami. Veicot pārvērtēšanu, Sabiedrība ņem vērā atbilstošas novērojamas tirgus cenas, ja tas ir iespējams.

Patiesās vērtības noteikšanas mērķis, pat ja tirgus nav aktīvs, ir noteikt darījuma cenu, pie kuras tirgus dalībnieki būtu ar mieru pārdot aktīvu vai uzņemties saistības konkrētā vērtēšanas datumā pašreizējos tirgus apstākļos.

Lai noteiktu finanšu instrumenta patieso vērtību, izmanto vairākas metodes: kotētās cenas vai vērtēšanas tehniku, kas iekļauj novērojamus tirgus datus un ir balstīta uz iekšējiem modeļiem. Balstoties uz patiesās vērtības hierarhiju, visas vērtēšanas tehnikas ir sadalītas 1.līmenī, 2.līmenī un 3.līmenī.

Finanšu instrumenta patiesās vērtības hierarhijas līmenim ir jābūt noteiktam kā zemākajam līmenim, ja to vērtības būtisko daļu sastāda zemāka līmeņa dati.

Finanšu instrumenta klasificēšana patiesās vērtības hierarhijā notiek divos posmos:

1. klasificēt katru līmeņa datus, lai noteiktu patiesās vērtības hierarhiju;
2. klasificēt pašu finanšu instrumentu, balstoties uz zemāko līmeni, ja to vērtības būtisko daļu sastāda zemāka līmeņa dati.

Kotētas tirgus cenas – 1. līmenis

Vērtēšanas tehnikā 1.līmenī tiek izmantotas aktīvā tirgū nekoriģētas kotācijas cenas identiskiem aktīviem vai saistībām, kad kotācijas cenas ir viegli pieejamas un cena reprezentē faktisko tirgus situāciju darījumiem godīgas konkurences apstākļos. Sabiedrības 1. līmenī vērtētie finanšu instrumenti ir naudas līdzekļi bankās. Šī finanšu aktīvu patiesā vērtība 2022.gada 31.decembrī sakrīt ar tā uzskaites vērtību.

Vērtēšanas tehnika, kad tiek izmantoti tirgus dati – 2. līmenis

Vērtēšanas tehnikā 2.līmenī izmantotajos modeļos visi būtiskākie dati, tieši vai netieši, ir novērojami no aktīvu vai saistību puses. Modelī izmantoti tirgus dati, kas nav 1.līmenī iekļautās kotētas cenas, bet kas ir novērojami tieši (t.i. cena), vai netieši (t.i. tiek iegūti no cenas).

Vērtēšanas tehnika, kad tiek izmantoti tirgus dati, kas nav balstīti uz novērojamiem tirgus datiem – 3. līmenis

Vērtēšanas tehnikā, kad tiek izmantoti tirgus dati, kas nav balstīti uz novērojamiem tirgus datiem (nenovērojami tirgus dati) ir klasificēti 3.līmenī. Par nenovērojamiem tirgus datiem tiek uzskatīti tādi dati, kas nav viegli pieejami aktīvā tirgū, nelikvīda tirgus vai finanšu instrumenta sarežģītības dēļ. 3.līmeņa datus pārsvarā nosaka, balstoties uz līdzīga rakstura novērojamiem tirgus datiem, vēsturiskiem novērojumiem vai izmantojot analītiskas pieejas.

Sabiedrības finanšu instrumenti, kas atbilst 3. līmeņa vērtēšanas teknikai ir debitoru un kreditoru parādi. Šo finanšu aktīvu un finanšu saistību patiesā vērtība 2022. gada 31. decembrī un 2021. gada 31. decembrī sakrīt ar tā uzskaites vērtību.

Aktīvi un saistības, kuriem patiesā vērtība tiek uzrādīta

Likvīdu un īstermiņa (atmaksas termiņš nepārsniedz trīs mēnešus) finanšu instrumentu, piemēram, naudas un naudas ekvivalentu, īstermiņa depozītu, īstermiņa pircēju un pasūtītāju un parādu piegādātājiem un darbuzņēmējiem, uzskaites vērtība aptuveni atbilst to patiesajai vērtībai.

Aizņēmumu no kredītiestādēm, nomas saistību un citu ilgtermiņa saistību patiesā vērtība tiek novērtēta, diskontējot nākotnes naudas plūsmas, piemērojot tirgus procentu likmes. Tā kā procentu likmes, kuras tiek piemērotas nomas saistībām, pārsvarā ir mainīgas un būtiski neatšķiras no tirgus procentu likmēm, kā arī Sabiedrībai piemērojamais riska uzcenojums nav būtiski mainījies, ilgtermiņa saistību patiesā vērtība aptuveni atbilst to uzskaites vērtībai.

Kapitāla pārvaldība

Rīgas valstspilsētas pašvaldībai pieder 100% SIA „Rīgas Namu Pārvaldnieks” pamatkapitāla daļu.

Sabiedrības mērķi attiecībā uz kapitāla pārvaldīšanu ir nodrošināt Sabiedrības spēju turpināt tā darbību un dot attiecīgo sabiedrību dalībnieku sapulces noteikto kapitāla atdevi. Rīgas valstspilsētas pašvaldībai kā vienīgajam Sabiedrības kapitāla īpašniekam ir tiesības pieņemt lēmumus, kas saistīti ar Sabiedrības kapitāla palielināšanu, samazināšanu, dividenžu izmaksu vai novirzīšanu Sabiedrības attīstībai.

30. SABIEDRĪBĀ NODARBINĀTO PERSONU SKAITS

	2022	2021
Vidējais padomes locekļu skaits pārskata gadā	3	3
Vidējais valdes locekļu skaits pārskata gadā	3	3
Vidējais pārējo darbinieku skaits pārskata gadā	2 040	2 175
KOPĀ:	2 046	2 181

31. PERSONĀLA IZMAKSAS

	(EUR)	
	2022	2021
Atlīdzība par darbu	27 309 165	26 739 725
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	6 304 789	6 181 238
Pārējās sociālās nodrošināšanas izmaksas	328 112	345 646
KOPĀ:	33 942 066	33 266 609

32. INFORMĀCIJA PAR ATLĪDZĪBU SABIEDRĪBAS VALDES UN PADOMES LOCEKĻIEM

	(EUR)	
Tai skaitā, augstākās vadības amatpersonu atlīdzība par darbu:	2022	2021
Valdes locekļi		
Atlīdzība par darbu	221 914	201 955
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	42 349	46 338
Padomes locekļi		
Atlīdzība par darbu	100 800	100 800
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	23 779	23 779
KOPĀ:	388 842	372 872

Atlīdzība Valdes locekļiem aprēķināta atbilstoši 30.03.2020. MK noteikumiem Nr.311 „Noteikumi par valsts vai pašvaldību kapitālsabiedrību valdes locekļu skaitu, padomes un valdes locekļa, pašvaldības kapitāla daļu turētāja pārstāvja un atbildīgā darbinieka atlīdzību”.

33. DARĪJUMI AR SAISTĪTĀM PERSONĀM

Saistītā puse	Periods	Saistītajām	No saistītajām	Saistīto pušu	Parādi
		pusēm sniegtie pakalpojumi	pusēm saņemtie pakalpojumi	parādi	saistītajām pusēm
		EUR	EUR	EUR	EUR
AS "RĪGAS SILTUMS" *	31.12.2021.			0	19 485 369
	2021	2 539	80 521 451		
	2022	1 514	113 291 861		
	31.12.2022.			0	31 183 810
SIA "Rīgas ūdens"***	31.12.2021.			75	2 599 594
	2021		22 151 859		
	2022		23 829 191		
	31.12.2022.			0	3 524 917
SIA "Rīgas nami"	31.12.2021.			0	566
	2021		20 560		
	2022		25 448		
	31.12.2022.			0	3 650
SIA "Rīgas Satiksme"	31.12.2021.			0	0
	2021		42 452		
	2022		49 295		
	31.12.2022.			0	0
SIA "Getliņi EKO"	31.12.2021.			0	0
	2021		119 676		
	2022		0		
	31.12.2022.			0	0
SIA "Rīgas Serviss"	31.12.2021.			0	2 659
	2021		16 683		
	2022		12 266		
	31.12.2022.			0	0
SIA "Rīgas 1.slimnīca"	31.12.2021.			0	0
	2021	0	0		
	2022	0	0		
	31.12.2022.			0	0
Rīgas valstspilsētas pašvaldība	31.12.2021.			286 826	0
	2021	1 098 451	11 342		
	2022	1 251 317	0		
	31.12.2022.			250 924	0
Kopā:	31.12.2021.	0	0	286 901	22 088 188
	2021	1 100 990	102 884 023		
	2022	1 252 831	137 208 061		
	31.12.2022.			250 924	34 712 377

*No AS "RĪGAS SILTUMS" 2022.gadā kopā saņemti pakalpojumi par 113 291 861 EUR, tajā skaitā: 113 064 985 EUR - tranzīta pakalpojumi par siltumenerģiju; 11 708 EUR pārējie pakalpojumi un 215 168 EUR Sabiedrības saņemtie pakalpojumi.

**No AS "RĪGAS SILTUMS" 2021. gadā kopā saņemti pakalpojumi par 80 521 451 EUR, tajā skaitā: 80 385 805 EUR - tranzīta pakalpojumi par siltumenerģiju; 13 892 EUR pārējie pakalpojumi un 121 754 EUR Sabiedrības saņemtie pakalpojumi.

***No SIA "Rīgas Ūdens" 2022. gadā kopā saņemti pakalpojumi par 23 829 191 EUR, tajā skaitā: 23 813 788 EUR – tranzīta pakalpojumi; 3 503 EUR pārējie pakalpojumi un 11 900 EUR Sabiedrības saņemtie pakalpojumi

**No SIA "Rīgas Ūdens" 2021 gadā kopā saņemti pakalpojumi par 22 151 859 EUR, tajā skaitā: 22 145 551 EUR – tranzīta pakalpojumi; un 6 308 EUR Sabiedrības saņemtie pakalpojumi.

34. Iespējamās saistības

Iespējamās saistības uzskaita, ja saistības drīzāk neiestāsies, nekā iestāsies. Sabiedrībā iespējamās saistības, kas varētu rasties konkrēta pagātnes notikuma sakarā uzskaitīta zembilancē un tās ir zemes nomas jautājumos, darba strīdu vai zaudējumu atlīdzības gadījumos. Iespējamās saistības palielina, ja aktuālo tiesvedību pierādījumi norāda, ka saistības drīzāk neiestāsies, nekā iestāsies, savukārt samazina, ja aktuālo tiesvedību pierādījumi norāda, ka iespējamās saistības neiestāsies.

Sabiedrība 2022.gadā noslēgusi būvdarbu līgumus par EUR 29 457 016, tajā skaitā 31.12.2022. aktīvu līgumu (neizpildīts) atlikums ir EUR 21 761 779:

Sākuma datums	Līgumu izpildes termiņš	Statuss	Līguma summa	EUR summas ar PVN
				Līguma atlikums 31.12.2022.
2022	2022	Aktīvs	1 794 231	591 323
2022	2022	Anulēts	16 505	16 505
2022	2022	Lauzts	18 552	18 552
2022	2022	Saistības izpildītas	1 975 729	30 348
2022	2022 kopā:		3 805 017	656 729
2022	2023	Aktīvs	13 340 059	11 525 675
2022	2023	Anulēts	12 100	12 100
2022	2023	Saistības izpildītas	221 325	16 366
2022	2023 kopā:		13 573 484	11 554 140
2022	2024	Aktīvs	7 354 185	6 125 169
2022	2024	Saistības izpildītas	1 643	0
2022	2024 kopā:		7 355 828	6 125 169
2022	2025	Aktīvs	4 719 447	3 519 612
2022	2025 kopā:		4 719 447	3 519 612
2022	2026	Saistības izpildītas	3 240	0
2022	2026 kopā:		3 240	0
Kopā:			29 457 016	21 855 649
Tajā skaitā 2022.gadā noslēgto aktīvo līgumu (neizpildīts) atlikums				21 761 779

Sabiedrībai 31.12.2022. kopējais aktīvu līgumu (neizpildīts) atlikums ir EUR 31 154 273, tajā skaitā EUR 9 392 494 no būvdarbu līgumiem, kuri noslēgti iepriekšējos gados:

Sākuma datums	Līgumu izpildes termiņš	Statuss	Līguma summa	EUR summas ar PVN
				Līguma atlikums uz 31.12.2022
2019	2022	Aktīvs	1 996 500	101 151
2019 kopā:			1 996 500	101 151
2020	2021	Aktīvs	42 770	33 306
2020	2022	Aktīvs	2 250 600	1 562 819
2020	2023	Aktīvs	48 390	26 465
2020 kopā:			2 341 760	1 622 590
2021	2021	Aktīvs	123 318	96 125
2021	2022	Aktīvs	705 459	190 546
2021	2023	Aktīvs	9 227 944	7 382 082
2021 kopā:			10 056 721	7 668 753
2022	2022	Aktīvs	1 794 231	591 323
2022	2023	Aktīvs	13 340 059	11 525 675
2022	2024	Aktīvs	7 354 185	6 125 169
2022	2025	Aktīvs	4 719 447	3 519 612
2022 kopā:			27 207 922	21 761 779
Aktīvu līgumu atlikums kopā:				31 154 274

35. NOTIKUMI PĒC PĀRSKATA GADA BEIGĀM

Sabiedrības padome 2023. gada 30. janvārī pieņēma lēmumu par Ronalda Neimaņa atsaukšanu no valdes priekšsēdētāja amata. Darbu Sabiedrības valdē turpina valdes locekļi Bernhards Maļinovskis un Laila Keisele, nodrošinot Sabiedrības darbības nepārtrauktību.

Laika periodā kopš pārskata gada pēdējās dienas nav bijuši notikumi, kas būtiski ietekmētu Sabiedrības finansiālo stāvokli 2022. gada 31. decembrī.

NEATKARĪGU REVIDENTU ZIŅOJUMS

DOKUMENTA DATUMS IR TĀ ELEKTRONISKĀS PARAKSTĪŠANAS LAIKS

SIA “Rīgas namu pārvaldnieks” dalībniekam

Atzinums

Mēs esam veikuši SIA “Rīgas namu pārvaldnieks” („Sabiedrība”) pievienotajā gada pārskatā ietvertā finanšu pārskata, kas atspoguļots no 13. līdz 57. lappusei, revīziju. Pievienotais finanšu pārskats ietver 2022. gada 31. decembra pārskatu par finanšu stāvokli, peļņas vai zaudējumu un citu visaptverošo ienākumu pārskatu, pašu kapitāla izmaiņu pārskatu un naudas plūsmas pārskatu par gadu, kas noslēdzās 2022. gada 31. decembrī, kā arī finanšu pārskata pielikumu, kas ietver nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkumu un citu paskaidrojošu informāciju.

Mūsaprāt, pievienotais finanšu pārskats sniedz patiesu un skaidru priekšstatu par SIA “Rīgas namu pārvaldnieks” finanšu stāvokli 2022. gada 31. decembrī un par tās darbības finanšu rezultātiem un naudas plūsmu par gadu, kas noslēdzās 2022. gada 31. decembrī saskaņā ar Eiropas Savienībā apstiprinātajiem Starptautiskajiem Finanšu pārskatu standartiem.

Atzinuma pamatojums

Mēs veicām revīziju saskaņā ar Latvijas Republikā atzītiem Starptautiskajiem revīzijas standartiem (SRS). Mūsu pienākumi, kas noteikti šajos standartos, tālāk izklāstīti mūsu ziņojuma sadaļā „Revidenta atbildība par finanšu pārskata revīziju”. Mēs esam neatkarīgi no Sabiedrības saskaņā ar Starptautiskās grāmatvežu ētikas standartu padomes (SGĒSP) izdotā Starptautiskā profesionālu grāmatvežu ētikas kodeksa (tajā skaitā Starptautisko neatkarības standartu) (SGĒSP kodekss) prasībām un Latvijas Republikas Revīzijas pakalpojumu likumā iekļautajām neatkarības prasībām, kas ir piemērojamas mūsu veiktajai finanšu pārskata revīzijai Latvijas Republikā. Mēs esam ievērojuši pārējos Revīzijas pakalpojumu likumā un SGĒSP kodeksā noteiktos ētikas principus. Mēs uzskatām, ka mūsu iegūtie revīzijas pierādījumi dod pietiekamu un atbilstošu pamatojumu mūsu atzinumam.

Ziņošana par citu informāciju

Par citu informāciju atbild Sabiedrības vadība. Cita informācija ietver:

- Vispārīgo informāciju par Sabiedrību, kas sniegta pievienotā gada pārskata 3. lapā,
- Vadības ziņojumu, kas sniegts pievienotajā gada pārskatā no 4. līdz 11. lapai;
- Ziņojums par valdes atbildību, kas sniegts pievienotajā gada pārskatā 12. lapā.

Cita informācija neietver finanšu pārskatu un mūsu revidentu ziņojumu par šo finanšu pārskatu.

Mūsu atzinums par finanšu pārskatu neattiecas uz šo citu informāciju, un mēs nesniedzam par to nekāda veida apliecinājumu, izņemot to kā norādīts mūsu ziņojuma sadaļā „Citas ziņošanas prasības saskaņā ar Latvijas Republikas tiesību aktu prasībām”.

Saistībā ar finanšu pārskata revīziju mūsu pienākums ir iepazīties ar citu informāciju un, to darot, izvērtēt, vai šī cita informācija būtiski neatšķiras no finanšu pārskata vai no mūsu revīzijas gaitā iegūtajām zināšanām un vai tā nesatur cita veida būtiskas neatbilstības.

Ja, pamatojoties uz veikto darbu un ņemot vērā revīzijas laikā gūtās zināšanas un izpratni par Sabiedrību un tās darbības vidi, mēs secinām, ka citā informācijā ir būtiskas neatbilstības, mūsu pienākums ir par to ziņot. Mūsu uzmanības lokā šajā ziņā nav nonākuši nekādi apstākļi, par kuriem būtu jāziņo.

Citas ziņošanas prasības saskaņā ar Latvijas Republikas tiesību aktu prasībām

Latvijas Republikas Revīzijas pakalpojumu likumā noteiktas vēl citas ziņošanas prasības attiecībā uz vadības ziņojumu. Šīs papildu prasības nav ietvertas SRS.

Mūsu pienākums ir izvērtēt, vai vadības ziņojums ir sagatavots saskaņā ar Latvijas Republikas Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma prasībām.

Pamatojoties vienīgi uz mūsu revīzijas ietvaros veiktajām procedūrām, mūsaprāt:

- vadības ziņojumā par finanšu gadu, par kuru ir sagatavots finanšu pārskats, sniegtā informācija atbilst finanšu pārskatam, un
- vadības ziņojums ir sagatavots saskaņā ar Latvijas Republikas Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma prasībām.

Vadības un personu, kurām uzticēta Sabiedrības pārvalde, atbildība par finanšu pārskatu

Vadība ir atbildīga par finanšu pārskata, kas sniedz patiesu un skaidru priekšstatu, sagatavošanu saskaņā ar Latvijas Republikas Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likumu un par tādu iekšējo kontroli, kādu vadība uzskata par nepieciešamu, lai būtu iespējams sagatavot finanšu pārskatu, kas nesatur ne krāpšanas, ne kļūdu izraisītas būtiskas neatbilstības.

Sagatavojot finanšu pārskatu, 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 likvidēt Sabiedrību vai pārtraukt tās darbību, vai arī tai nav citas reālas alternatīvas kā Sabiedrības likvidēšana vai darbības pārtraukšana.

Personas, kurām uzticēta Sabiedrības pārvalde, ir atbildīgas par Sabiedrības finanšu pārskata sagatavošanas pārraudzību.

Revidenta atbildība par finanšu pārskata revīziju

Mūsu mērķis ir iegūt pietiekamu pārliecību par to, ka finanšu pārskats kopumā nesatur kļūdu vai krāpšanas 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 kļūdu rezultātā, un tās ir uzskatāmas par būtiskām, ja var pamatoti uzskatīt, ka tās katra atsevišķi vai visas kopā varētu ietekmēt saimnieciskos lēmumus, ko lietotāji pieņem, pamatojoties uz šo finanšu pārskatu.

Veicot revīziju saskaņā ar SRS, mēs visā revīzijas gaitā izdarām profesionālus spriedumus un ievērojam profesionālo skepsi. Mēs arī:

- identificējam un izvērtējam riskus, ka finanšu pārskatā varētu būt krāpšanas vai kļūdu dēļ radušās 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 krāpšanas radītas neatbilstības, ir augstāks nekā kļūdu izraisītu neatbilstību risks, jo krāpšana var ietvert slepenas norunas, dokumentu viltošanu, ar nodomu neuzrādītu informāciju, maldinošas informācijas sniegšanu vai iekšējās kontroles pārkāpumus;
- iegūstam izpratni par iekšējo kontroli, kas ir būtiska revīzijas veikšanai, lai izstrādātu konkrētajiem apstākļiem atbilstošas revīzijas procedūras, nevis lai sniegtu atzinumu par Sabiedrības iekšējās kontroles efektivitāti;
- izvērtējam pielietoto grāmatvedības uzskaites politiku piemērošanu 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 pārskatā sniegto informāciju par šiem apstākļiem. Ja šāda informācija finanšu pārskatā 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 vispārējo finanšu pārskata izklāstu, struktūru un saturu, tajā skaitā pielikumā atklāto informāciju un to, vai finanšu pārskats patiesi atspoguļo tā pamatā esošos darījumus un notikumus.



Personām, kurām uzticēta Sabiedrības pārvalde, mēs cita starpā sniedzam informāciju par plānoto revīzijas apjomu un laiku, kā arī par svarīgiem revīzijas novērojumiem, tajā skaitā par būtiskiem iekšējās kontroles trūkumiem, kurus mēs identificējam revīzijas laikā.

SIA „ERNST & YOUNG BALTIC”
Licence Nr. 17

Diāna Krišjāne
Valdes priekšsēdētāja
LR zvērināta revidente
Sertifikāts Nr. 124

Rīgā,

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