

SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" [vienotais reģistrācijas numurs 40103362321]



RĪGAS NAMU PĀRVALDNIĒKS

2021. GADA PĀRSKATS

SAGATAVOTS SASKAŅĀ AR
EIROPAS SAVIENĪBĀ APSTIPRINĀTO STARPTAUTISKO FINANŠU PĀRSKATU

STANDARTU PRASĪBĀM,
UN NEATKARĪGU REVIDENTU ZIŅOJUMS

Rīga, 2022

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 | 69 |

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Rīgas Namu Pārvaldnieks"

2021. GADA PĀRSKATS

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 Bernhards Maļinovskis – valdes loceklis Elmārs Martinsons - valdes loceklis (08.09.2020.-07.12.2021.) 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>2021. gada 1. janvāris – 2021. 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. 2021. gada decembrī Sabiedrības pārvaldīšanā bija 3 851 dzīvojamā māja/ būve ar kopējo platību 7,7 milj. 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 stabilu 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.

Pārskata periodā Sabiedrībā ir notikušas izmaiņas valdes sastāvā, 2021. gada 7. decembrī ar padomes lēmumu valdes loceklis Elmārs Martinsons tika atsaukts no valdes locekļa amata pienākumu pildīšanas. Valdes locekļu amata pienākumus turpināja pildīt valdes priekšsēdētājs Ronalds Neimanis un valdes loceklis Bernhards Maļinovskis. No 2022.gada 5. aprīļa valdes locekļu amata pienākumus pilda valdes locekle Laila Keisele.

2021. gadā 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 Gaspažiņš un padomes loceklis Jānis Leimanis.

2021. gadā vidējais darbinieku skaits Sabiedrībā bija 2 175 darbinieki.

Sabiedrības stratēģija tiek izstrādāta, balstoties uz Publiskas personas kapitāla daļu un kapitālsabiedrību pārvaldības likumā noteiktajiem principiem, Sabiedrības noteikto mērķi, misiju un vīziju, Rīgas pilsētas ilgtermiņa attīstības stratēģijā noteikto, Rīgas pilsētas pašvaldības teritorijas attīstības plānošanas un politikas plānošanas dokumentus, Sabiedrības noslēgtajiem deleģēšanas līgumiem un citiem ar klientiem un tirgu saistītiem dokumentiem.

Sabiedrībā ir izstrādāta "SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" vidēja termiņa darbības stratēģija 2019. – 2021. gadam (ar grozījumiem, kas apstiprināti ar Sabiedrības valdes 06.05.2021. lēmumu (prot. Nr.7/2020, 1§). 2021. pārskata gads ir pēdējais šīs stratēģijas īstenošanas perioda gads. Sabiedrības ilgtspējīga attīstība notiek, pamatojoties uz trīs līmeņu stratēģisko plānošanu - vispārējais stratēģiskais mērķis, vidēja termiņa darbības stratēģija un ikgadējais rīcības plāns un budžets.

Vienlaikus Sabiedrība jau 2020. gada nogalē ir uzsākusi jaunas vidēja termiņa darbības stratēģijas izstrādi stratēģijas periodam 2022. – 2026.gads. Izstrādes ietvaros Rīgas valstspilsētas pašvaldība ārējos normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā veica Rīgas valstspilsētas pašvaldības tiešās līdzdalības kapitālsabiedrībā izvērtējumu, kas apstiprināts ar Rīgas domes 01.12.2021. lēmumu Nr. 1048. "Par Rīgas valsts pilsētas pašvaldības tiešās līdzdalības saglabāšanu SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”, un 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.

2021. gadā tiek īstenoti šādi noteiktie stratēģiskie nefinanšu un finanšu mērķi.

Stratēģiskie nefinanšu mērķi:

- sniegt daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas pakalpojumu, nodrošinot tā nepārtrauktību;
- uzlabot nekustamo īpašumu tehnisko stāvokli, veicot energoefektivitātes un māju atjaunošanas pasākumus;
- veicināt klientu apmierinātību, izveidojot klientu attiecību vadības procesus un atbilstošus informācijas tehnoloģiju, digitalizācijas risinājumus;
- pilnveidot Sabiedrības pārvaldību un būt atbildīgam, uzticamam sadarbības partnerim, ieviešot korporatīvās un ilgtspējas principus un veidojot iekšējo kultūru ar motivētiem un iesaistītiem darbiniekiem.

Vadības ziņojums (turpinājums)

Stratēģiskie finanšu mērķi:

- pašu kapitāla atdeves rādītājs/ROE;
- debitoru parādu aprites rādītājs dienās;
- finanšu prognozēm atbilstošs stabils neto apgrozījums un EBITDA rādītājs;
- administrācijas izmaksu īpatsvars pret apgrozījumu.

Finansiālās darbības rezultāti

Šie finanšu pārskati ir sagatavoti saskaņā ar Eiropas Savienībā (turpmāk - ES) apstiprinātajiem Starptautiskajiem finanšu pārskatu standartiem (turpmāk - SFPS). Šis ir pirmais SFPS piemērošanas gads finanšu pārskatu sagatavošanā. Šo pārskatu sagatavošanā tika izmantots SFPS 1 – Starptautisko finanšu pārskatu standartu pirmreizējā piemērošana, kā tas detalizēti aprakstīts 4. pielikumā. Saistībā ar pāreju uz SFPS Sabiedrība veica retrospektīvus aprēķinus par iepriekšējo pārskata gadu un korekcijas finanšu rezultātos un rādītājos. Šajā sadaļā izdarītie secinājumi un salīdzinājumi balstās uz koriģētajiem 2020. gada finanšu rezultātiem un rādītājiem.

Sabiedrības ieņēmumi no līgumiem ar klientiem 2021. gadā bija 61.6 milj. EUR, kas ir par 4.2 milj. EUR jeb 7% vairāk nekā iepriekšējā gadā. Ieņēmumu no līgumiem ar klientiem pieaugumu galvenokārt ietekmēja ieņēmumu palielinājums no plānoto dzīvojamo māju remonta darbu veikšanas, kas skaidrojams ar efektīvu remonta darbu plānošanu un īstenošanu. Sabiedrības EBITDA (peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmuma ienākuma nodokļa pirms finanšu ieņēmumiem, finanšu izmaksām un nolietojuma) rentabilitāte 2021. gadā bija 9 % (2020. gadā – (-) 5 %).

Sabiedrības 2021. gada finansiālās darbības rezultāts bija pārskata perioda peļņa 4.2 milj. EUR apmērā. 2020. gada finansiālais darbības rezultāts bija zaudējumi 2.8 milj. EUR apmērā, ko ietekmēja uzkrājumu šaubīgajiem debitoriem veidošanas metodikas pārskatīšanas rezultāts, pamatā palielinot uzkrājumus ilgstoši kavēto parādu kategorijās.

Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi 2021. gadā sasniedza 1.2 milj. EUR, kas ir par 128 tūkst. EUR jeb 12 % vairāk nekā attiecīgajā periodā pērn. Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas 2021. gadā sasniedza 463 tūkst. EUR, kas ir par 7.1 milj. EUR jeb 94 % mazāk nekā attiecīgajā periodā pērn. Pārējos saimnieciskās darbības ieņēmumu pieaugums skaidrojams ar aktīvu un rezultatīvu darbu ar debitoriem un pārējās saimnieciskās darbības izmaksās izmaiņas pret salīdzināmo periodu galvenokārt ietekmēja tas, ka 2020. gadā izveidoti būtiski papildus uzkrājumi ilgtermiņa debitoriem. 2021. gada rezultātus pozitīvi ietekmēja ieņēmumi no uzkrājuma tiesvedībām samazinājuma saistībā ar Sabiedrībai labvēlīgu tiesvedību iznākumu.

Finanšu ieņēmumi un 2021. gadā sasniedza 457 tūkst. EUR, kas ir par 508 tūkst. EUR jeb 53 % mazāk nekā attiecīgajā periodā pērn. Ieņēmumu samazinājums galvenokārt saistīts ar Sabiedrības veikto pasākumu Ministru kabineta 2020. gada 12. martā izsludinātās ārkārtējās situācijas (12.03.2020. rīkojums Nr. 103 "Par ārkārtējās situācijas izsludināšanu") krīzes seku mazināšanai, ņemot vērā krīzes iespējamo ietekmi uz klientu maksātspēju un realizējot sociāli atbildīgu uzņēmējdarbību ārkārtējās situācijas laikā. Sākot ar 2020. gada 1. aprīli tika pārtraukts kavēto maksājumu nokavējuma naudas (līgumisko un likumisko procentu) un līgumsoda aprēķins par pārvaldīšanas un saņemto pakalpojumu maksājumu kavējumu.

Sabiedrības aktīvi bija 128.7 milj. EUR, tajā skaitā ilgtermiņa ieguldījumi 5.6 milj. EUR jeb 4 % no aktīvu vērtības, apgrozāmie līdzekļi 123.1 milj. EUR jeb 96 % no aktīvu vērtības (2020. gadā – 95 %). Saistību īpatsvars bija 91 % no bilances kopsummas jeb 117.3 milj. EUR (2020. gadā – 103.7 milj. EUR), no tām īstermiņa saistības – 79.2 milj. EUR. Uz pārskata sastādīšanas dienu Sabiedrības reģistrētais pamatkapitāls ir 5.1 milj. EUR. 2021.gadā Sabiedrības aktīvu atdeve ROA (*return on assets*) sastādīja 3.52 %, savukārt pašu kapitāla atdeve ROE (*return on equity*) bija 37 %. Administrācijas izmaksu marža pārskata gadā bija 9.6 % (2020.gadā – 10.4 %). 2021.gada Sabiedrības kopējās likviditātes koeficients bija 1.19 (2020. gadā - 1.10), savukārt absolūtās likviditātes koeficients 0.52 (2020.gadā - 0.41).

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 citi.

Vadības ziņojums (turpinājums)

Tranzīta darījumu apjoms 2021. gadā sasniedza ~103 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 bilanci gan debitoru, gan kreditoru apjoms būtu ievērojami mazāks.

Sabiedrības aizņēmumi no finanšu institūcijām, saistīti ar noslēgtiem kredīta līgumiem dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu realizācijai AS "Attīstības finanšu institūcijas "Altum"" (turpmāk - ALTUM) līdzfinansēto projektu un Rīgas domes līdzfinansēšanas programmas ietvaros, 2021. gadā ir 0.45 milj. EUR.

Naudas līdzekļu atlikumu 2021. gada 31. decembrī 96.7 milj. EUR apmērā galvenokārt veido dzīvojamo māju uzkrājumi nākamo periodu izdevumiem 73.6 milj. EUR apmērā.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas darbības

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

2021. gadā Sabiedrība veica remonta darbus 2 197 dzīvojamās mājās par kopējo summu 15.8 milj. EUR (ieskaitot pievienotās vērtības nodokli), tajā skaitā:

- 5.7 milj. EUR ēku konstruktīvo elementu remonts;
- 2.2 milj. EUR elektroapgādes elementu un liftu remonts;
- 3.6 milj. EUR ūdensvada un kanalizācijas remonts;
- 3.6 milj. EUR siltumapgādes sistēmu remonts;
- 0.2 milj. EUR tehniskās dokumentācijas noformēšana;
- 0.4 milj. EUR ugunsdrošības sistēmas atjaunošana un tehniskā apkalpošana;
- 0.4 milj. EUR pārējie darbi.

2021. gadā nodrošināta aukstā ūdens ievada mezglu modernizācija 225 objektos (tai skaitā apliecinājuma kartes izstrāde, aukstā ūdens mezgla izbūve un atjaunošana).

Izpildot Ministru kabineta 2016. gada 19. aprīļa noteikumu Nr. 238 "Ugunsdrošības noteikumi" normas, 2021. gada 12 mēnešos tika nodrošināta:

- ugunsgrēka atklāšanas un trauksmes signalizācijas sistēmas atjaunošana un tehniskā apkalpošana pārvaldīšanā esošajām ēkām virs 12 stāviem – 75 objektos;
- iekšēja ugunsdzēsības ūdensvada atjaunošana – 24 objektos;
- elektroinstalācijas un izolācijas pretestības mērījumu veikšana – 383 objektos;
- ventilācijas kanālu un dūmvadu kanālu apsekošana, tehniskā apkope, tīrīšana, dokumentācijas noformēšana – 2 566 objektos.

2021. gada 12 mēnešos ieviesti arī risinājumi elektroenerģijas uzskaites automatizēšanai, elektroapgādes tīkla modernizēšanai un elektriskās pretestības mērījumu veikšanai – 648 objektos.

80 dzīvojamās mājās ir veikta attālinātās vadības siltummezglu ierīkošana, kas dod iespēju attālināti regulēt siltummezglu darbību, tā samazinot izdevumus siltummezglu apkalpošanai.

Pēc dzīvojamo māju pārskatu par 2020. gadu sagatavošanas, izmantojot informāciju par dzīvojamo māju finanšu darbības rezultātiem, kā arī izvērtējot 2021. gada sākuma mēnešu budžeta izpildes tendences, Sabiedrība rada iespēju samazināt regulārās pārvaldīšanas maksas apmēru lielai daļai klientu. Ar 2021. gada 1. martu pārvaldīšanas izdevumu apmērs tika samazināts 326 dzīvojamām mājām, savukārt, sākot ar 2021. gada 1. aprīli – vēl 524 mājām. Kopumā regulārās pārvaldīšanas maksas samazinājums skāra 64 tūkst. klientu, kā rezultātā klientu maksājumi šajā sadaļā 2021. gadā samazinājās par 1.6 milj. EUR (bez pievienotās vērtības nodokļa).

Vadības ziņojums (turpinājums)

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 334 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).

2021. gadā turpinās divu kvartālu uzkopšanas/labiekārtošanas modelis dzīvojamām mājām – Rīgā, Kleistu un Lielvārdes ielas kvartālos. 2021.gadā uzkopšanas modelis tiek uzturēts 74 dzīvojamās mājās, kur iekštelpu uzkopšanu un teritorijas sakopšanu katrā kvartālā nodrošina 2 vienības – viena veic iekštelpu uzkopšanu un viena – teritorijas sakopšanu.

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

Sabiedrība savu klientu vidū popularizē atkritumu šķirošanu un atgādina par to sociālajos tīklos, mājaslapā, kā arī saziņā ar masu medijiem. Lai taupītu dabas resursus, uz papīra formāta rēķiniem tiek drukāts aicinājums saņemt rēķinus elektroniski. Sadarbībā ar Zaļo jostu īstenota atkritumu šķirošanas kampaņa, izvietojot informāciju dzīvojamo māju kāpņu telpās, kā arī veikta darbinieku apmācība.

2021.gadā tika rīkotas akcijas atkritumu šķirošanas popularizēšanai:

- no aprīļa līdz jūlijam "Clean R" apkalpotajās Rīgas zonās – Kurzemes un Latgales priekšpilsētā, kā arī Centra rajonā norisinājās izaicinājums "Šķiro BIO", kurā varēja piedalīties daudzdzīvokļu mājas iedzīvotāji no jebkura namu apsaimniekotāja, tomēr vairums izaicinājuma dalībnieku bija no SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" apsaimniekotajām mājām blīvi apdzīvotos mikrorajonos, jo īpaši Latgales priekšpilsētas. Aptuveni 40 000 rīdzinieku un 204 daudzdzīvokļu māju konkurencē labāko BIO atkritumu šķirotāju godu Rīgā izcīnīja mājas Zetiņu ielā 8 k-2, Dārzciemā iedzīvotāji, ko apsaimnieko SIA "Rīgas namu pārvaldnieks".
- 2021.gada decembra sākumā Sabiedrība un vides pakalpojumu uzņēmums "Clean R" uzsāka akciju ar mērķi rosināt cilvēkus šķirot atkritumus un ietaupīt, nodrošinot visu šķirošanai nepieciešamo, lai būtu ērti šķirot atkritumus dzīvoklī, lai ne vien kļūtu videi draudzīgāki, bet arī būtiski ietaupītu līdzekļus.

2021. gadā Sabiedrība SIA "Līgatnes papīrs" nodeva 6.5 tonnas makulatūras papīra pārstrādei, tādā veidā izglābjot 110.5 kokus.

Pārejot no darbībām ar dokumentiem papīrā formā uz darbībām elektroniskā formā, 2021.gadā elektroniski sagatavoti 96 % dokumenti, tādējādi ietaupot vairāk kā ~ 64 000 papīra loksnes, kas ir vairāk kā 320 kg papīra.

Sabiedrības pārvaldītajos objektos uzstādīti 4 656 šķirotu atkritumu konteineri, tajā skaitā: stiklam – 1 832 konteineri; MIX – 2 824 konteineri, kā arī pilotprojekta ietvaros 2021. gadā ir uzstādīti 332 konteineri bioloģiskiem atkritumiem.

No Sabiedrības dzīvojamām mājām 2021.gadā izvesti sadzīves atkritumi ~ 821 426 m³ un lielgabarīta atkritumi ~ 50 424 m³. Šķirotu atkritumu izvestais apjoms pa atkritumu veidiem 2021. gadā ir stikls – 15 091 m³; MIX – 108 390 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.

Vadības ziņojums (turpinājums)

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.

Pārskata periodā ALTUM daudzdzīvokļu dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanas programmas ietvaros turpinās piecu projektu īstenošana – Rīgā, Kartupeļu ielā 19, Rīgā, Brīvības gatve 336, Rīgā, Patversmes ielā 22-k2, Rīgā, Blaumaņa ielā 21 (lit. 001) un Rīgā, Blaumaņa ielā 21 (lit. 003). 2021.gadā saskaņota 21 mājas atjaunošanas projektu tehniskā dokumentācija un iesniegti 18 granta pieteikumi ALTUM programmas ietvaros.

Ar Rīgas valstspilsētas pašvaldības līdzfinansējumu kultūrvēsturiskā būvmantojuma saglabāšanas programmā tika realizēti daudzdzīvokļu dzīvojamo māju atjaunošanas darbi Rīgā, Alberta ielā 6, Rīgā, Pētersalas iela 2, Rīgā Bīskapa gāte 8, Rīgā Strēlnieku iela 1B, Rīgā Stabu ielā 71, Rīgā Jēzusbaznīcas ielā 13.

Sadarbībā ar Rīgas domi tika organizēti 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 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 paplašinot saziņu, tiek izmantotas sociālās saziņas platformas, kā arī analizētas papildu tehniskās iespējas un informācijas kanāli operatīvai dažāda veida informācijas un atgādinājumu nosūtīšanai klientiem.

Gada sākumā Sabiedrība ilgtermiņa koprades akseleratorā "Future Hub" palīdzēja jaunuzņēmumiem strādāt pie šobrīd aktuāliem ilgtermiņa izaicinājumiem – veicināt zaļo tehnoloģiju izaugsmi. Projekta ietvaros, Sabiedrība sadarbībā ar "Link Tools" uzsāka pilotprojektu siltumapgādes uzlabošanā un sadarbībā ar SIA "Clean R" aizsāka atkritumu šķirošanas kampaņu, lai mazinātu ietekmi uz vidi.

Uzsākta digitalizācija komunikācijas un pašapkalpošanās kanālos: Čatbota izveidei un www.e-parvaldnieks.lv funkciju paplašināšanai.

Darbs ar debitoriem

2021. gadā turpinās uzlabojums maksājumu disciplīnā debitoriem ar īsākiem kavējumu termiņiem, jo tiek izsūtīts papildu paziņojums par parāda esamību e-parvaldnieks.lv klientiem, kā arī ar 2021. gada decembri ir uzsākta īsziņu sūtīšana debitoriem, atgādinot par izrakstītu rēķinu vai kavētu maksājumu.

2021. gadā vērojama klientu maksājumu disciplīnas rādītāju uzlabošanās. Klientiem izrakstīto rēķinu apmaksas noteiktajā termiņā īpatsvars 2021. gadā bijis vidēji 80 % (2020. gadā 75 %), vislabākos rādītājus sasniedzot 4. ceturksnī, kad klientiem izrakstīto rēķinu apmaksas noteiktajā termiņā īpatsvars oktobrī un novembrī bijis 83 %, bet decembrī sasniedzis 84 %. Vērtējot maksājumu disciplīnas rezultātus māju griezumā, vērojams, ka 2021. gadā parādi samazinājušies ~60 % māju, >10 % māju parāda samazinājums ir lielāks par 50 %. Salīdzinot ar 2020. gadu, maksājumu disciplīna uzlabojusies vai palikusi nemainīga ~84 % māju, no tām ~17 % māju maksājumu disciplīna uzlabojusies par vairāk kā 10 %.

Pateicoties labajai klientu maksātspējas disciplīnai, Sabiedrība spēj ātrāk norēķināties ar komunālo pakalpojumu sniedzējiem. Straujā energoresursu cenu kāpuma rezultātā, pastāv risks, ka tiks negatīvi ietekmēta klientu maksājumu disciplīna. Šobrīd šāda tendence nav vērojama, tomēr Sabiedrība turpinās sekot līdzi rādītāju dinamikai.

Tiek pilnveidota organizatoriskā struktūra un darbs ar debitoru datu analīzi un procesu automatizēšanu.

Vadības ziņojums (turpinājums)

2022. gada uzdevumi ir palielināt debitoru parādu atgūšanas ātrumu, automatizējot procesus, kā arī veicināt pašapkalpošanās funkcionalitāti – gan klientiem, gan Sabiedrības struktūrvienībām.

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

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. Mazinot risku ietekmi, Sabiedrība nosaka precīzas procesus norises, kā arī pienākumu un atbildības sadalījumu, izstrādājot iekšējos normatīvos aktus saskaņā ar tās stratēģiju un funkcijām, tādējādi nodrošinot Sabiedrības klientiem sniegto pakalpojumu nepārtrauktību.

Sabiedrības valde ir ieviesusi rīcības plānu risku ierobežošanai, kas saistīti ar Latvijas komercbanku darbību un, klientu un Sabiedrības finanšu līdzekļu drošības nodrošināšanai, noteikusi maksimāli pieļaujamās naudas līdzekļu atlikumus norēķinu kontos kredītiestādēs un to regulārus limitu kontroles mehānismus. 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 ir samazināti Sabiedrības riski, neuzņemoties AS "Rīgas Siltums" un SIA "Rīgas ūdens" parādnieku debitoru risku, un, salīdzinot ar iepriekšējiem gadiem, netika veikti avansa maksājumi kavējošo klientu vietā, uzsākot apkures sezonu.

2021. gadā lielākais risks plānoto rezultātu sasniegšanā bija Covid-19 pandēmijas ietekme: personālrесурсu pieejamība un kapacitāte, sadarbības partneru spēja sniegt pakalpojumus, valstiski jaunu ierobežojumu noteikšana, finansēšanas nosacījumu izmaiņas u.c. ārējo faktoru ietekme.

Sabiedrībā tiek veiktas darbības, lai mazinātu vai novērstu riskus atbilstoši 2021. gadā apstiprinātam iekšējam normatīvam regulējumam, Risku pārvaldības, iekšējās kontroles vides un atbilstības politikai. Sistemātiska risku vadība nodrošina, ka riski tiek savlaicīgi identificēti un, izvērtējot to iespējamo ietekmi, tiek izvēlēta optimālākā risku vadības stratēģija.

2021. gadā Sabiedrība uzsākusi iekšējās kontroles sistēmas pilnveidošanu, liekot uzsvāru uz paškontroļu aktīvāku piemērošanu un risku pārvaldības funkcijas pastiprināšanu.

Sabiedrības turpmākā attīstība

2021. gadā Sabiedrība veica vidēja termiņa darbības stratēģijas 2022. – 2026. gadam izstrādi. Stratēģijas izstrāde balstīta uz vispārējā stratēģiskā mērķa, kas apstiprināts ar Rīgas domes 2021. gada 1. decembra lēmumu, īstenošanu. "Nodrošināt uz klientu vērstu mērķtiecīgu, efektīvu un kvalitatīvu pakalpojumu sniegšanu, sekmējot energoefektivitātes, vides un publiskās ārtelpas pilnveidi, pārvaldīt un apsaimniekot pašvaldības īpašumā, valdījumā esošās dzīvojamās mājas un tām piesaistītās teritorijas, kā arī citas dzīvojamās mājas ar tām piesaistītām teritorijām, tādējādi novēršot tirgus nepilnības. Veicināt iedzīvotāju iesaisti un sadarbību lēmumu pieņemšanā par kopīpašumiem un finansējuma piesaisti to attīstībai."

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, ir noteiktas Sabiedrības jaunās attīstības vērtības, kas tiek veiksmīgi ieviestas Sabiedrības darbā un komunikācijā ar ieinteresētajām pusēm:

Vadības ziņojums (turpinājums)

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

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 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 apmācības 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.

COVID-19 ietekme

Līdz ar koronavīrusa (COVID-19) pandēmijas straujo izplatību, pasaulē sākās vēl nepieredzēta apmēra veselības aprūpes krīze, kas izraisīja ievērojamus traucējumus gan uzņēmumu darbībā, gan ikdienas dzīvē.

2020. gada martā Latvijas Republikā un daudzās citās valstīs stājās spēkā dažādi ierobežojumi COVID-19 izplatības mazināšanai, ievērojami palēninot ekonomikas izaugsmi. Šie valsts politikas pasākumi, kuru mērķis bija un joprojām ir ierobežot COVID-19 izplatību, būtiski ietekmē saimniecisko darbību daudzās nozarēs. Vienlaikus valdības, tajā skaitā Latvijas Republikas valdība, ievieša dažādus finansiālā atbalsta mehānismus, lai mazinātu COVID-19 pandēmijas radīto ietekmi uz ekonomiku. Sabiedrība nav pieteikusies uz šādu valsts atbalstu.

Ņemot vērā pandēmijas straujo izplatību un būtiskās nenoteiktības, ko rada nespēja ticami paredzēt tās iznākumu, šobrīd nav iespējams pietiekami pamatoti noteikt krīzes finansiālo ietekmi uz pasaules ekonomiku un uzņēmējdarbību kopumā. Vadības šī brīža prognozes un aplēses var atšķirties no faktiskajiem rezultātiem.

Izvērtējot šos unikālos apstākļus un ar tiem saistītos riskus, Sabiedrības vadība ir secinājusi, ka Sabiedrības rentabilitāte nav būtiski ietekmēta. COVID-19 pandēmijai nav bijusi tūlītēja un būtiska ietekme uz saimniecisko darbību. Sabiedrības vadība uzskata, ka tiek veikti visi nepieciešamie pasākumi, lai saglabātu Sabiedrības dzīvotspēju un nodrošinātu tās darbības attīstību pašreizējā uzņēmējdarbības un ekonomiskajā vidē.

Notikumi pēc pārskata perioda beigām

Sabiedrība turpina mērķtiecīgi uzsāktu komunikāciju ar AS "Rīgas siltums" un ar SIA "Rīgas ūdens" par debitoru parādu norakstīšanu, kad iestājusies piedziņas neiespējamība, un ar Rīgas domes Mājokļu un vides departamentu (turpmāk - MVD) par debitoru - īrnieku ilgstoši neatgūto parādu kompensēšanu. Veiksmīgas sadarbības rezultātā AS "Rīgas siltums" ir norakstījis daļu parādu, šobrīd parādu norakstīšanas process turpinās, kā rezultātā mājām ir un arī turpmāk tiks samazināts parādu apjoms.

SIA "Rīgas ūdens" parādu norakstīšana ir procesā - turpinās dokumentu gatavošana iesniegšanai pakalpojuma sniedzējam. Saņemta piekrišana no Rīgas domes par iespēju mainīt saistošos noteikumus, kuri paredz SIA "Rīgas ūdens" rēķinu apmaksu mēneša beigās. Tas mazinātu piemērojamās soda sankcijas par maksājumu kavējumiem.

MVD īrnieku parādi ir izvērtēti, tiek gatavota argumentācija lūgumam Rīgas domei parādu kompensēt arī gadījumos, ja Sabiedrība dažādu apstākļu dēļ nav iekļāvusies Pilnvaroja līgumā noteiktajās parāda atgūšanas robežās.

Vadības ziņojums (turpinājums)

Ar 2022. gada 5. aprīli notikušas izmaiņas Sabiedrības valdes sastāvā – valdes locekles amatā iecelta Laila Keisele.

2022.gada 2.ceturksnī ir piesaistīts parāda piedziņas ārpakalpojums darbam ar Sabiedrības debitoriem, kas palielinās kavēto parādu atgūšanas kapacitāti.

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 vidēji mēnesī ir pieaudzis par 26 %, salīdzinot 2021.gada vidējo mēneša rādījumu 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 %.

2021. gada otrajā pusē sākās ļoti straujš energoresursu cenu kāpums, kas turpinās arī 2022.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 iedzīvotāju, tai skaitā, Sabiedrības klientu, maksātspēja un attiecīgi maksājumu disciplīna.

Vēl lielākus riskus un izaicinājumus rada karš, pārkāpjot starptautisku likumu normas un prasības, 2022. gada 24. februārī Krievijas Federācija uzsāka Ukrainā. Straujās izmaiņas ģeopolitiskajā situācijā, sankciju piemērošana un tirdzniecības saišu pārraušana ar Krieviju atstās būtisku ietekmi uz pasaules, tai skaitā Latvijas, ekonomiku. Tiek prognozēts energoresursu, materiālu, preču cenu pieaugums un inflācijas kāpums, kas mazinās klientu pirktspēju. Lai arī 2022. gada 1. ceturksnī klientu maksājumu disciplīna saglabājusies līdzšinējā līmenī arī pateicoties valdības piemērotajiem atbalsta mehānismiem, Sabiedrība turpinās izvērtēt situāciju un veiks nepieciešamās darbības turpmākai attīstībai esošajos apstākļos. Papildus tam materiālu, rezerves daļu iespējama nepieejamība loģistikas pārtraukumu dēļ un cenu pieaugums padara sarežģītāku plānoto uzturēšanas un remonta darbu realizāciju. Lai nodrošinātu maksimālu plānoto uzturēšanas un remonta darbu realizāciju, Sabiedrība turpina aktīvi organizēt nepieciešamos iepirkumus, pielāgojot līgumu nosacījumus valdošajiem nenoteiktības apstākļiem, cieši konsultējoties ar iepirkumu uzraudzības biroju. Sabiedrība arī veido materiālu un rezervju daļu papildus krājumus.

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.

2021. pārskata gads beigts ar peļņu 4 221 717 EUR apmērā, no kā Sabiedrība segs iepriekšējo periodu nesegtos zaudējumus un atlikušo peļņas daļu Sabiedrības valde ieteiks sadalīt un izmaksās dividendēs.

2021. gada pārskats apstiprināts Sabiedrības dalībnieku sapulcē 2022. gada ____.

Dalībnieku sapulces vadītājs

Ronalds Neimanis
Valdes priekšsēdētājs

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 2021. gada 31. decembrī, tā 2021. 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 pirmais 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.

Ronalds Neimanis
Valdes priekšsēdētājs

Bernhards Maļinovskis
Valdes loceklis

Laila Keisele
Valdes locekle

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

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Rīgas Namu Pārvaldnieks"

2021. GADA PĀRSKATS

APVIENOTO IENĀKUMU PĀRSKATS

(EUR)

| | Piezīme | 2021 | 2020 |
|---|---------|------------------|--------------------|
| Ieņēmumi no līgumiem ar klientiem | 1 | 61 602 632 | 57 430 173 |
| Pārdotās produkcijas ražošanas pašizmaksa, pārdoto preču vai sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas | 2 | (51 956 944) | (48 430 907) |
| Bruto peļņa vai zaudējumi | | 9 645 688 | 8 999 266 |
| Pārdošanas izmaksas | 3 | (379 338) | (378 092) |
| Administrācijas izmaksas | 4 | (5 916 222) | (5 970 821) |
| Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi | 5 | 1 240 054 | 1 111 681 |
| Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas | 6 | (463 470) | (7 523 087) |
| Finanšu ieņēmumi | 7 | 457 176 | 964 898 |
| Finanšu izmaksas | 8 | (362 171) | (34 708) |
| Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa | | 4 221 717 | (2 830 863) |
| Peļņa vai zaudējumi pēc uzņēmumu ienākuma nodokļa aprēķināšanas | | 4 221 717 | (2 830 863) |
| Pārskata perioda peļņa vai zaudējumi | | 4 221 717 | (2 830 863) |
| Pārskata perioda apvienotie ienākumi vai zaudējumi kas attiecināmi uz dalībnieku | | 4 221 717 | (2 830 863) |

Pielikumi no 18. līdz 68. lapai ir šo finanšu pārskatu neatņemama sastāvdaļa.

Ronalds Neimanis
Valdes priekšsēdētājs

Bernhards Majinovskis
Valdes loceklis

Laila Keisele
Valdes locekle

Anita Zeikmane
Finanšu pārvaldes Grāmatvedības
nodaļas vadītāja/galvenā grāmatvede

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

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Rīgas Namu Pārvaldnieks"

2021. GADA PĀRSKATS

PĀRSKATS PAR FINANŠU STĀVOKLI
2021. GADA 31. DECEMBRĪ

(EUR)

| AKTĪVI | Pielikums | 31.12.2021. | 31.12.2020. | 01.01.2020. |
|---|-----------|--------------------|--------------------|--------------------|
| ILGTERMIŅA IEGULDĪJUMI | | | | |
| Nemateriālie ieguldījumi | 10 | 557 304 | 1 100 928 | 1 585 854 |
| Pamatlīdzekļi | 11 | 3 627 293 | 3 870 164 | 4 039 403 |
| Tiesības lietot aktīvus | 12 | 1 347 614 | 429 274 | 402 386 |
| Pārējie aizdevumi un citi ilgtermiņa debitori | 14 | 58 211 | 136 865 | 157 144 |
| ILGTERMIŅA IEGULDĪJUMI KOPĀ | | 5 590 422 | 5 537 231 | 6 184 787 |
| APGROZĀMIE LĪDZEKĻI | | | | |
| Krājumi | 13 | 600 264 | 439 803 | 558 582 |
| Avansa maksājumi par krājumiem | | - | 117 | 506 |
| Pircēju un pasūtītāju parādi | 14 | 24 554 740 | 18 478 627 | 27 700 936 |
| Radniecīgo sabiedrību parādi | 14 | 286 901 | 230 201 | 303 624 |
| Citi debitori | 15 | 608 348 | 519 629 | 1 146 304 |
| Nākamo periodu izmaksas | 16 | 310 815 | 321 262 | 380 277 |
| Nauda un naudas ekvivalenti | 17 | 96 724 526 | 85 404 162 | 69 412 755 |
| APGROZĀMIE LĪDZEKĻI KOPĀ | | 123 085 594 | 105 393 801 | 99 502 984 |
| AKTĪVI KOPĀ | | 128 676 016 | 110 931 032 | 105 687 771 |

(turpinājums nākošā lapā)

Pielikumi no 18. līdz 68. lapai ir šo finanšu pārskatu neatņemama sastāvdaļa.

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Rīgas Namu Pārvaldnieks"

2021. GADA PĀRSKATS

PĀRSKATS PAR FINANŠU STĀVOKLI
2021. GADA 31. DECEMBRĪ (turpinājums)

(EUR)

| PAŠU KAPITĀLS UN SAISTĪBAS | | Pielikums | 31.12.2021. | 31.12.2020. | 01.01.2020. |
|--|--|-----------|--------------------|--------------------|--------------------|
| PAŠU KAPITĀLS | | | | | |
| | Daju kapitāls (pamatkapitāls) | 18 | 5 116 844 | 5 116 844 | 5 116 844 |
| | Pārējās rezerves | | 5 485 655 | 5 485 655 | 5 485 655 |
| | Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa vai nesegtie zaudējumi | | (3 409 543) | (578 680) | 5 276 353 |
| | Pārskata gada peļņa/(zaudējumi) | | 4 221 717 | (2 830 863) | (5 855 033) |
| PAŠU KAPITĀLS KOPĀ | | | 11 414 673 | 7 192 956 | 10 023 819 |
| SAISTĪBAS | | | | | |
| ILGTERMIŅA SAISTĪBAS | | | | | |
| | Uzkrājumi | 19 | 139 026 | 555 183 | 486 955 |
| | Aizņēmumi no kredītiestādēm | 20 | 392 692 | 454 684 | 297 094 |
| | Citi aizņēmumi | 21 | 2 646 | 5 364 | 14 090 |
| | Līgumu saistības | 27 | 36 453 319 | 37 846 722 | 34 499 311 |
| | Nomas saistības | 24 | 1 045 624 | 229 218 | - |
| ILGTERMIŅA SAISTĪBAS KOPĀ | | | 38 033 307 | 39 091 171 | 35 297 450 |
| ĪSTERMIŅA SAISTĪBAS | | | | | |
| | Uzkrājumi | 19 | 413 540 | 353 155 | 287 527 |
| | Aizņēmumi no kredītiestādēm | 20 | 57 667 | 62 757 | 48 413 |
| | Citi aizņēmumi | 21 | 21 372 | 24 468 | 22 275 |
| | Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem | 22 | 2 911 991 | 3 750 929 | 3 465 443 |
| | Parādi radniecīgajām sabiedrībām | 23 | 22 088 188 | 13 088 029 | 18 121 251 |
| | Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas | 25 | 2 372 841 | 1 722 430 | 2 450 284 |
| | Pārējie kreditori | 26 | 10 971 524 | 9 893 409 | 9 476 311 |
| | Līgumu saistības | 27 | 40 028 028 | 35 542 473 | 26 092 613 |
| | Nomas saistības | 24 | 362 885 | 209 255 | 402 386 |
| ĪSTERMIŅA SAISTĪBAS KOPĀ | | | 79 228 036 | 64 646 905 | 60 366 502 |
| SAISTĪBAS KOPĀ | | | 117 261 343 | 103 738 076 | 95 663 952 |
| PAŠU KAPITĀLS UN SAISTĪBAS KOPĀ | | | 128 676 016 | 110 931 032 | 105 687 771 |

Pielikumi no 18. līdz 68. lapai ir šo finanšu pārskatu neatņemama sastāvdaļa.

Ronalds Neimanis
Valdes priekšsēdētājsBernhards Maļinovskis
Valdes loceklisLaila Keisele
Valdes locekleAnita Zeikmane
Finanšu pārvaldes Grāmatvedības
nodaļas vadītāja/galvenā grāmatvede

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

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Rīgas Namu Pārvaldnieks"

2021. GADA PĀRSKATS

PAŠU KAPITĀLA IZMAIŅU PĀRSKATS

(EUR)

| | Daļu kapitāls | Rezerves | Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa | Pārskata gada nesadalītā peļņa | Kopā |
|---|------------------|------------------|-----------------------------------|--------------------------------|-------------------|
| 2019. gada 31. decembrī | 5 116 844 | 5 485 655 | 5 276 353 | (5 855 033) | 10 023 819 |
| Nesadalītās peļņas palielinājums vai samazinājums | - | - | (5 855 033) | 5 855 033 | - |
| Pārskata gada zaudējumi | - | - | - | (2 830 863) | (2 830 863) |
| 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 |

Aprakstu skat. 18. pielikumā.

Pielikumi no 18. līdz 68. lapai ir šo finanšu pārskatu neatņemama sastāvdaļa.

Ronalds Neimanis
Valdes priekšsēdētājs

Bernhards Maļinovskis
Valdes loceklis

Laila Keisele
Valdes locekle

Anita Zeikmane
Finanšu pārvaldes Grāmatvedības
nodaļas vadītāja/galvenā grāmatvede

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

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Rīgas Namu Pārvaldnieks"

2021. GADA PĀRSKATS

NAUDAS PLŪSMU PĀRSKATS
PAR 2021. GADU

(EUR)

| Pamatdarbības naudas plūsma | Pielikums | 2021 | 2020 |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| ieņēmumi no līgumiem ar klientiem | | 164 031 666 | 199 060 713 |
| Maksājumi piegādātājiem, darbiniekiem, pārējiem pamatdarbības izdevumiem | | (151 129 909) | (181 666 351) |
| Pārējie pamatdarbības ieņēmumi vai izdevumi | | (927 658) | (817 432) |
| Bruto pamatdarbības naudas plūsma | | 11 974 099 | 16 576 930 |
| Finanšu izmaksas | | (87 005) | (17 921) |
| Finanšu ieņēmumi | | - | (1 000) |
| Pamatdarbības neto naudas plūsma | | 11 887 094 | 16 558 009 |
| Ieguldīšanas darbības naudas plūsma | | | |
| Pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu iegāde | 10;11 | (126 216) | (461 789) |
| ieņēmumi no pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu pārdošanas | | - | 1 605 |
| Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma | | (126 216) | (460 184) |
| Finansēšanas darbības naudas plūsma | | | |
| Nomas maksājumu pamatsumma | | (330 985) | (250 263) |
| Saņemtie aizņēmumi | 20 | 22 234 | 326 512 |
| Izdevumi aizņēmumu atmaksāšanai | 20 | (89 316) | (154 578) |
| Izdevumi nomāta pamatlīdzekļa izpirkumam | 21 | (42 431) | (27 626) |
| Finansēšanas darbības neto naudas plūsma | | (440 498) | (105 955) |
| Ārvalstu valūtu kursu svārstību rezultāts | | (16) | (463) |
| Pārskata gada neto naudas plūsma | | 11 320 364 | 15 991 407 |
| Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada sākumā | | 85 404 162 | 69 412 755 |
| Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada beigās | 17 | 96 724 526 | 85 404 162 |

Pielikumi no 18. līdz 68. lapai ir šo finanšu pārskatu neatņemama sastāvdaļa.

Ronalds Neimanis
Valdes priekšsēdētājs

Bernhards Maļinovskis
Valdes loceklis

Laila Keisele
Valdes locekle

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

SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" (turpmāk – 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 apstiprinājuši Sabiedrības Valde. Finanšu pārskatus apstiprina dalībnieku sapulce, kuru sasauc Sabiedrības Valde pēc revidenta atzinuma un padomes ziņojuma saņemšanas.

2. GRĀMATVEDĪBAS UZSKAITES 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.

2021. gadu Sabiedrība noslēdza ar peļņu 4 221 717 milj. EUR apmērā. Pozitīva naudas plūsma no saimnieciskās darbības, kā arī esošo klientu debitoru maksāšanas disciplīnas uzlabošanās, nodrošināja stabilu finanšu situāciju pārskata gadā.

Uz 2021. gada beigām īstermiņa aktīvu apjoms ~123 milj. EUR, bet plānotais īstermiņa saistību apjoms ~79 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.

Šie ir pirmie Sabiedrības finanšu pārskati, kas tiek sagatavoti saskaņā ar SFPS. Par periodu līdz 2020. gada 31. decembrim Sabiedrības finanšu pārskati tika sagatavoti saskaņā ar Latvijas Republikas Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likumu (turpmāk - GPKGPL). Šo pārskatu sagatavošanā tika izmantots SFPS 1 – Starptautisko finanšu pārskatu standartu pirmreizējā piemērošana, kā tas detalizēti aprakstīts 4. pielikumā.

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

Finanšu pārskati aptver laika periodu no 2021. 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

2021. GADA PĀRSKATS

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 2022. 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 16. SFPS – Nomas līgumu koncesijas, kas saistītas ar Covid-19 (spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2020. gada 1. jūnijā vai vēlāk). Grozījumi paredz nomniekiem (bet ne iznomātājiem) iespēju izmantot atbrīvojumu no standarta prasības novērtēt, vai ar Covid-19 saistītas koncesijas ir nomas līguma modifikācija. Nomnieki var izvēlēties uzskaitīt nomas koncesijas tāpat kā tad, ja tās nebūtu nomas grozījums. Daudzos gadījumos tā rezultātā koncesija tiks uzskaitīta kā mainīgs nomas maksājums. Praktiskais atvieglojums attiecas tikai uz nomas koncesijām, kas rodas tieši COVID-19 pandēmijas rezultātā, un tikai tad, ja ir izpildīti visi tālāk minētie nosacījumi: nomas maksājumu izmaiņu rezultātā tiek pārskatīta atlīdzība par nomu, kas būtībā ir tāda pati kā vai mazāka par atlīdzību par nomu tieši pirms izmaiņām; jebkurš nomas maksājumu samazinājums ietekmē tikai maksājumus, kas jāveic 2021. gada 30. jūnijā vai pirms šī datuma; un nav būtiskas izmaiņas citos nomas nosacījumos. Ja nomnieks izvēlas piemērot šo praktisko atvieglojumu nomai, tas konsekventi piemēro praktisko atvieglojumu visiem nomas līgumiem ar līdzīgām īpašībām un līdzīgos apstākļos. Grozījumi ir jāpiemēro retrospektīvi saskaņā ar 8. starptautiskie grāmatvedības standarti (turpmāk – SGS), bet nomniekiem nav jākorrigē iepriekšējo periodu skaitļi vai jāsniedz informācija saskaņā ar 8. SGS 28. punkta f) apakšpunktu.

2. Bāzes procentu likmju etalona (turpmāk - IBOR) reformas otrā fāze – grozījumi 9. SFPS, 39. SGS, 7. SFPS, 4. SFPS un 16. SFPS (spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2021. gada 1. janvārī vai vēlāk). 2. posma grozījumi risina problēmas, kas izriet no reformu īstenošanas, tostarp viena etalona aizstāšanas ar alternatīvu. Grozījumi attiecas uz šādām jomām:

1. Līgumā paredzēto naudas plūsmu noteikšanas bāzes izmaiņu uzskaitē IBOR reformas rezultātā: instrumentiem, uz kuriem attiecas amortizēto izmaksu novērtējums, grozījumi paredz, ka uzņēmumiem praktiski lietderīgi ir ņemt vērā izmaiņas pamatojumā, lai noteiktu līgumā noteiktās naudas plūsmas IBOR reformas rezultātā, atjauninot efektīvo procentu likmi, izmantojot 9. SFPS B5.4.5. punktā sniegtos norādījumus. Tā rezultātā tūlītēja peļņa vai zaudējumi netiek atzīti. Šis praktiskais atvieglojums attiecas tikai uz šādām izmaiņām un tikai tiktāl, cik tas ir nepieciešams tieši IBOR reformas rezultātā, un jaunā bāze ir ekonomiski līdzvērtīga iepriekšējai bāzei. Arī apdrošinātājiem, kas piemēro pagaidu atbrīvojumu no 9. SFPS, ir jāpiemēro tas pats praktiskais atvieglojums. 16. SFPS arī tika grozīts, lai pieprasītu nomniekiem izmantot līdzīgu praktisku atvieglojumu, uzskaitot nomas grozījumus, kas IBOR reformas rezultātā maina turpmāko nomas maksājumu noteikšanas pamatu.

2. 1. posma atvieglojumu beigu datums līgumā nenoteiktiem riska komponentiem riska ierobežošanas attiecībās: 2. posma grozījumi nosaka, ka uzņēmumam perspektīvi jāpārtrauc 1. posma atvieglojumu piemērošana līgumā nenoteiktai riska sastāvdaļai, sākot no agrākā no tiem, kad tiek veiktas izmaiņas ārpus līgumā noteiktai riska komponentei vai riska ierobežošanas attiecības tiek pārtrauktas. Riska komponentu 1. posma grozījumos beigu datums netika norādīts.

3. Papildu pagaidu izņēmumi no īpašu riska ierobežošanas uzskaites prasību piemērošanas: 2. posma grozījumi paredz dažus papildu pagaidu atvieglojumus no īpašu 39.SGS un 9.SFPS riska ierobežošanas uzskaites prasību piemērošanas riska ierobežošanas attiecībām, kuras tieši ietekmē IBOR reforma.

4. Papildu 7. SFPS informācijas atklāšana saistībā ar IBOR reformu: grozījumi pieprasa atklāt: (i) kā uzņēmums pārvalda pāreju uz alternatīvām etalonlikmēm, tās norisi un pārejas radītos riskus; ii) kvantitatīvu informāciju par atvasinātajiem un neatvasinātajiem instrumentiem, kuriem vēl jāveic pāreja, kas sadalīta pēc nozīmīga procentu likmju etalona; un (iii) aprakstu par visām izmaiņām riska pārvaldības stratēģijā IBOR reformas rezultātā.

Grozījumiem nebija ietekmes uz Sabiedrības finanšu pārskatiem.

Standarti un grozījumi kas stājas spēkā pārskata gados, kas sākas 2022. gada 1. janvārī vai vēlāk, vai nav apstiprināti lietošanai ES

5. Grozījumi 4. SFPS – 9. SFPS piemērošanas atlikšana (spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2023. gada 1. janvārī vai vēlāk).

6. Grozījumi 10. SFPS un 28. SGS – Pārdošanas vai aktīvu nodošanas darījumi starp investoru un tā asociēto uzņēmumu vai kopuzņēmumu (spēka stāšanās datums šobrīd nav noteikts, nav apstiprināti lietošanai ES).

7. 17. SFPS Apmērinošanas līgumi (spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2021. gada 1. janvārī vai vēlāk, nav apstiprināti lietošanai ES).

8. Grozījumi 1. SGS – Saistību klasifikācija kā īstermiņa vai ilgtermiņa (spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2022. gada 1. janvārī vai vēlāk, nav apstiprināti lietošanai ES). Šie ierobežota rakstura grozījumi precizē, ka saistības tiek klasificētas kā īstermiņa vai ilgtermiņa saistības atkarībā no tiesībām, kas pastāv pārskata perioda beigās. Saistības ir ilgtermiņa, ja uzņēmumam ir būtiskas tiesības pārskata perioda beigās atlikt norēķinus vismaz uz divpadsmit mēnešiem. Vadlīnijas vairs neprasa, lai šādas tiesības būtu beznosacījuma. Vadības cerības, vai tā pēc tam izmantos tiesības atlikt norēķinus, neietekmē saistību klasifikāciju. Tiesības atlikt pastāv tikai tad, ja uzņēmums pārskata perioda beigās atbilst visiem attiecīgajiem nosacījumiem. Saistības tiek klasificētas kā īstermiņa, ja kāds nosacījums ir pārkāpts pārskata datumā vai pirms tā, pat ja pēc pārskata perioda beigām aizdevējs ir saņēmis atbrīvojumu no šī nosacījuma. Un otrādi, aizņēmums tiek klasificēts kā ilgtermiņa, ja aizņēmuma nosacījumi (covenants) tiek pārkāpti tikai pēc pārskata datuma. Turklāt grozījumi paredz precizēt klasifikācijas prasības parādiem, ko uzņēmums varētu nokārtot, konvertējot tos pašu kapitālā. "Norēķins" ir definēts kā saistību dzēšana ar naudu, citiem resursiem, kas ietver saimnieciskos labumus, vai paša uzņēmuma pašu kapitāla instrumentiem. Ir aizņēmums attiecībā uz konvertējamajiem instrumentiem, kurus varētu pārvērst pašu kapitālā, bet tikai tiem instrumentiem, kuru konvertēšanas iespēja ir klasificēta kā pašu kapitāla instruments kā atsevišķa saliktā finanšu instrumenta sastāvdaļa.

9. Ienākumi pirms paredzētās pamatlīdzekļu izmantošanas, Apgrūtinošie līgumi – līguma izpildes izmaksas, Atsauce uz SFPS Konceptuālo ietvaru – 16. SGS, 37. SGS un 3. SFPS šaura apjoma grozījumi un 2018. – 2020. Ikgadējie SFPS uzlabojumi – grozījumi 1. SFPS, 9. SFPS, 16. SFPS un 41. SGS (spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2021. gada 1. janvārī vai vēlāk, nav apstiprināti lietošanai ES).

16. SGS 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. Uzņēmums izmantos 2. SGS, lai novērtētu šo posteņu izmaksas. Izmaksās netiks iekļauts pārbaudāmā aktīva nolietojums, jo tas nav gatavs paredzētajai lietošanai. 16. SGS grozījumi arī precizē, ka uzņēmums "pārbauda, vai aktīvs darbojas pareizi", kad tas novērtē aktīva tehnisko un fizisko veiktspēju. Aktīva finansiālajiem rādītājiem nav nozīmes šim novērtējumam. Līdz ar to pamatlīdzeklis var darboties, kā to paredzējusi vadība, un uz to var tikt attiecināts nolietojums, pirms tas ir sasniedzis vadības gaidīto darbības veiktspējas līmeni.

37. SGS grozījumi precizē jēdziena "līguma izpildes izmaksas" nozīmi. Grozījumos paskaidrots, ka līguma izpildes tiešās izmaksas ietver līguma izpildes papildu izmaksas; un citu izmaksu sadalījums, kas ir tieši saistīts ar izpildi. Grozījumi arī precizē, ka, pirms tiek izveidoti atsevišķi uzkrājumi apgrūtinošam līgumam, uzņēmums atzīst visus vērtības samazināšanās zaudējumus, kas radušies līguma izpildei izmantotajiem aktīviem, nevis aktīviem, kas paredzēti šim līgumam.

3. SFPS tika grozīts, lai atsauktos uz 2018. gada finanšu pārskatu konceptuālajām pamatnostādņēm, lai noteiktu, kas uzņēmējdarbības apvienošanā ir aktīvs vai saistības. Pirms grozījumiem 3. SFPS atsauca uz 2001. gada finanšu pārskatu konceptuālajām pamatnostādņēm. Turklāt 3. SFPS tika pievienots jauns uzņēmums saistībām un iespējamām saistībām. Uzņēmums nosaka, ka attiecībā uz dažiem saistību un iespējamo saistību veidiem uzņēmumam, kas piemēro 3. SFPS, tā vietā jāatsaucas uz 37. SGS vai 21. SFPIK, nevis uz 2018. gada konceptuālo regulējumu. Bez šī jaunā uzņēmuma uzņēmums būtu atzinis dažas saistības uzņēmējdarbības apvienošanā, kuras tas neatzītu saskaņā ar 37. SGS. Tāpēc uzreiz pēc iegādes uzņēmumam būtu bijis jāpārtrauc šādu saistību atzīšana un jāatzīst peļņa, kas neatspoguļo ekonomiskos ieguvumus. Tika arī precizēts, ka iegādātājam iegādes datumā nav jāatzīst iespējamie aktīvi, kā noteikts 37. SGS.

Grozījumi 9. SFPS nosaka, kuras maksas jāiekļauj 10% pārbaudē finanšu saistību atzīšanas pārtraukšanai. Izmaksas vai maksas var maksāt vai nu trešajām personām, vai aizdevējam. Saskaņā ar grozījumiem trešajām personām maksātās izmaksas vai maksas netiks iekļautas 10% pārbaudē.

2021. GADA PĀRSKATS

Ilustratīvais 13. piemērs, kas pievienots 16. SFPS, tika grozīts, lai izslēgtu ilustrāciju ar iznomātāja maksājumiem par iznomāta tīpašuma uzlabojumiem. Grozījumu mērķis ir novērst jebkādas iespējamās neskaidrības par nomas stimulu uzskaiti.

1. SFPS pieļauj atbrīvojumu, ja meitasuzņēmums pieņem SFPS vēlāk nekā tā mātes uzņēmums. Meitasuzņēmums var novērtēt savus aktīvus un saistības uzskaites vērtībās, kas tiktu iekļautas tā matēs uzņēmuma konsolidētajos finanšu pārskatos, pamatojoties uz mātes uzņēmuma pārejas datumu uz SFPS, ja netika veiktas korekcijas konsolidācijas procedūru ietvaros un uzņēmējdarbības apvienošanas, kurā mātes uzņēmums iegādājās meitas uzņēmumu, seku rezultātā. 1. SFPS tika grozīts, lai ļautu uzņēmumiem, kuri izmantojuši šo 1. SFPS atbrīvojumu, novērtēt arī kumulatīvās pārvērtēšanas atšķirības, izmantojot mātes uzņēmuma uzrādītās summas, pamatojoties uz mātes uzņēmuma pārejas datumu uz SFPS. Ar grozījumiem 1. SFPS iepriekš minētais atbrīvojums tiek attiecināts uz kumulatīvām valūtas pārrēķinu starpībām, lai samazinātu izmaksas tiem, kas pirmo reizi piemēro SFPS. Šie grozījumi attieksies arī uz asociētajiem uzņēmumiem un kopuzņēmumiem, kuri izmantojuši to pašu SFPS 1 atbrīvojumu.

Tika atcelta prasība uzņēmumiem neiekļaut nodokļu naudas plūsmas, nosakot patieso vērtību saskaņā ar 41. SGS. Šo grozījumu mērķis ir saskaņot ar standarta prasību diskontēt pēc-nodokļu naudas plūsmas.

Sabiedrība vēl nav izvērtējusi grozījumu, kas sākas 2022. gada 1. janvārī vai vēlāk, vai nav apstiprināti lietošanai ES, ietekmi uz tās finanšu pārskatiem.

2.2. Ārvalstu valūtas pārvērtēšana

Uzskaites un pārskatu valūta

Sabiedrības finanšu pārskatu posteži tiek uzskaitīti tās ekonomiskās vides valūtā, kurā Sabiedrība darbojas (uzskaites valūta). Finanšu pārskatu posteži 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 pārskatā. Sabiedrība piemērojusi sekojošus ārvalstu valūtu kursus:

| Ārvalstu valūta | 31.12.2021. | 31.12.2020. | 31.12.2019. |
|-----------------|-------------|-------------|-------------|
| USD | 1.1326 | 1.2271 | 1.12340 |
| CHF | 1.0331 | 1.0802 | 1.08540 |
| AUD | 1.5615 | 1.5896 | 1.59950 |

2.3. Nemateriālie ieguldījumi

Nemateriālie ieguldījumi galvenokārt sastāv no programmatūras licencēm. Sākotnēji tos atzīst iegādes izmaksās. Nemateriālajiem ieguldījumiem ir noteikts un 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.

2021. GADA PĀRSKATS

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 iepildīs 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 īsākajā 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% |
| Biroja mēbeles | 20% |
| Elektriskie instrumenti | 50% |
| Pārējie pamatlīdzekļi | 33.33% |

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 ieviestā biznesa modeļa, kā arī no tā, vai līgumiskās naudas plūsmas sastāv tikai no pamatsummas un procentu maksājumiem (TPPM). Ja parāda instrumentu tur, lai iekasētu naudas plūsmas, to var uzskaitīt amortizētajā iegādes vērtībā, ja tas atbilst TPPM prasībām. Finanšu aktīvi, kuru naudas plūsmas neatbilst TPPM prasībām, jāvērtē PVPZA (piemēram, atvasinātie finanšu instrumenti). Iegultie 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.

2021. GADA PĀRSKATS

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

Novērtēšana

Sākotnējā atzīšanas brīdī finanšu instrumentus vērtē to patiesajā vērtībā. Finanšu aktīviem un finanšu saistībām amortizētajā iegādes vērtībā sākotnējās atzīšanas 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 darbuzņēmējiem", "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

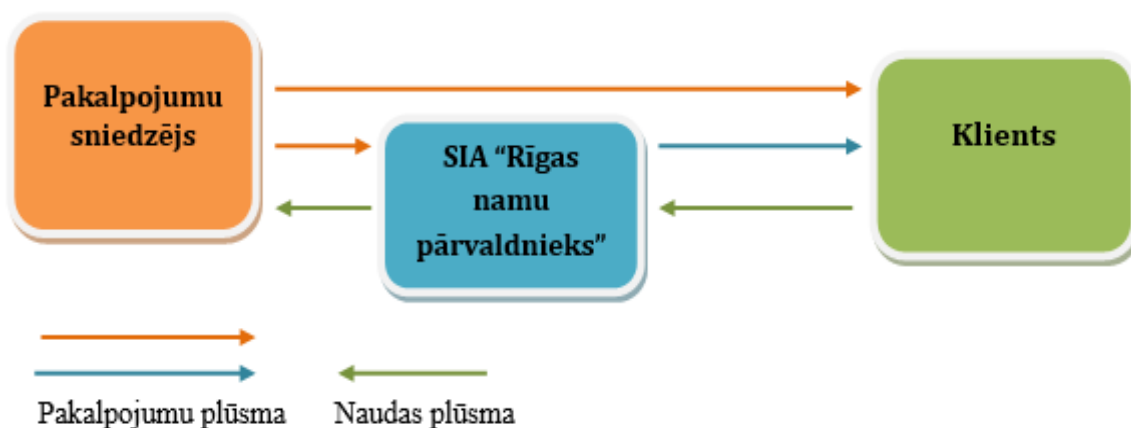
Krājumi tiek uzskaitīti zemākajā no pašizmaksas vai neto pārdošanas vērtības. Neto pārdošanas vērtību veido normālas Sabiedrības darbības gaitā noteiktā krājumu pārdošanas cena, atskaitot krājumu pabeigšanas un pārdošanas izmaksas. Iegādes vērtība tiek noteikta, izmantojot vidējo svērto krājumu novērtēšanas 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 pilsētas pašvaldību un Sabiedrības klientiem, Sabiedrība veic Rīgas pilsētas 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.

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.

2021. GADA PĀRSKATS

Ja ir paredzēts, ka uzkrājumos ietverto 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.

Nemot vērā to, ka šie ir pirmie Sabiedrības finanšu pārskati, kas tiek sagatavoti saskaņā ar SFPS, ir 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. Attiecīgi ir veikti retrospektīvi aprēķini par iepriekšējiem pārskata gadiem un izmaiņas iekļautas 2019. un 2020. pārskatos par finanšu stāvokli, tika atzīta korekcija posteņos ieņēmumi no līgumiem ar klientiem un Nākamo periodu ieņēmumi (Līgumu saistības). Veicot uzskaiti pēc GPKGPL, Sabiedrība nākamo periodu ieņēmumos atzina tikai saņemtos maksājumus par nākamajos periodos veicamajiem pārvaldīšanas darbiem un remontdarbiem, savukārt saskaņā ar 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 ietverto 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 2022. gads.

Nākamo periodu ieņēmumi, kuriem 2022. 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.

2021. GADA PĀRSKATS

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 uzskatīti 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 iedzīvotājiem 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 saņemtos un veiktos 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, ieņēmumos 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 apmērā 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.

2021. GADA PĀRSKATS

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 atbildības, 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 korigējoši, 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 veiktiem novērtējumiem, esošais lietderīgās kalpošanas laiks ir atbilstošs Sabiedrības pamatlīdzekļu faktiskās izmantošanas laikam.

Uzkrājumi vērtības samazinājumam

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

Sabiedrība izvērtē katra debitora uzskaites vērtību un novērtē to atgūstamību, nepieciešamības gadījumā veidojot uzkrājumus šaubīgiem un bezcerīgiem debitoru parādiem. Uzkrājumus nedrošajiem (šaubīgiem) 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 (šaubīgiem) debitoru parādiem veido, sākot ar nullo 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) – 5 % no apliekamās parāda summas;
 - no 1 līdz 90 dienām – 15 % no apliekamās parāda summas;
 - no 91 līdz 180 dienām – 41 % no apliekamās parāda summas;
 - no 181 līdz 360 dienām – 51 % no apliekamās parāda summas;
 - no 361 līdz 1080 dienām – 58 % no apliekamās parāda summas;
 - virs 1081 dienas – 100 % no apliekamās parāda summas;

2021. GADA PĀRSKATS

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.

4. PĀREJA UZ STARPTAUTISKAJIEM FINANŠU PĀRSKATU STANDARTIEM

4.1. *Apraksts pirmreizējās SFPS piemērošanas ietekmei uz finanšu pārskatiem*

Šie ir pirmie Sabiedrības finanšu pārskati, kas tiek sagatavoti saskaņā ar Eiropas Savienībā apstiprinātajiem SFPS.

Grāmatvedības uzskaites un novērtēšanas principi, kas izklāstīti 2. pielikumā, tika piemēroti, sagatavojot šos finanšu pārskatus par 2021. gadu, kā arī, sagatavojot salīdzinošos rādītājus par 2020. gadu un uzrādot sākuma atlikumus 2020. gada 1. janvārī (pārejas datums uz SFPS).

Sagatavojot sākuma bilanci saskaņā ar SFPS, Sabiedrība koriģēja atlikumus, kas tika uzrādīti finanšu pārskatā, kas tika sagatavots saskaņā ar GPKGPL. Paskaidrojumi veiktajām korekcijām, to ietekmei uz Sabiedrības finanšu pārskatiem un 1. SFPS „*Starptautisko finanšu pārskatu standartu pirmreizējā piemērošana*” (1.SFPS) piemērošanai sniegti šajā pielikumā un attiecīgajās skaidrojošās tabulās.

Saskaņā ar 1. SFPS, piemērojot SFPS pirmo reizi, Sabiedrība var izlemt izmantot sākuma atlikumu sagatavošanā vienu vai vairākus atbrīvojumus. Šo finanšu pārskatu sagatavošanā Sabiedrība izmantoja šādus atbrīvojumus:

Obligāti piemērojamie izņēmumi no citu SFPS piemērošanas ar atpakaļejošu spēku ir šādi:

1. Finanšu aktīvu un finanšu saistību atzīšanas pārtraukšanas izņēmums neattiecas uz Sabiedrības darbību;
2. Riska ierobežošanas uzskaites izņēmums neattiecas uz Sabiedrības darbību;
3. Aplēses, kas veiktas pārejas datumā saskaņā ar SFPS neatšķiras no aplēsēm, kas veiktas saskaņā ar GPKGPL.

4.2. *Salīdzinājums starp Sabiedrības finanšu pārskatiem, kas sagatavoti saskaņā ar GPKGPL, un Sabiedrības finanšu pārskatiem, kas sagatavoti saskaņā ar SFPS.*

1. SFPS nosaka, ka Sabiedrībai jāuzrāda korekcijas, kas veiktas pašu kapitāla kustības pārskatā, apvienoto ienākumu pārskatā, pārskatā par finanšu stāvokli un naudas plūsmu pārskatos par attiecīgajiem periodiem. Pirmreizējai SFPS piemērošanai nebija ietekmes uz kopējām Sabiedrības naudas plūsmām, kā arī naudas plūsmām no operatīvās darbības.

Korekcijas, kas veiktas, lai izpildītu 1. SFPS prasības, uzrādītas zemāk esošajās tabulās:

1. Pašu kapitāla kustības pārskata korekcijas 2020. gada 1. janvārī un 2020. gada 31. decembrī;
2. Pārskata par finanšu stāvokli korekcijas 2020. gada 1. janvārī;

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Rīgas Namu Pārvaldnieks"

2021. GADA PĀRSKATS

3. Pārskata par finanšu stāvokli korekcijas 2020. gada 31. decembrī;
4. Peļņas vai zaudējumu pārskata korekcijas par 2020. gadu;
5. Apvienoto ienākumu pārskata korekcijas par 2020. gadu.

Pašu kapitāla kustības pārskatu kopsavilkums

| | (EUR) | |
|---|-------------------|-------------------|
| | 31.12.2020. | 01.01.2020. |
| Pašu kapitāls saskaņā ar GPL | 10 294 214 | 14 920 043 |
| Peļņas korekcija no 15. SFPS pirmreizējas pielietošanas | (2 983 970) | (4 808 340) |
| Peļņas korekcija no 16. SFPS pirmreizējas pielietošanas | (9 199) | - |
| Peļņas korekcija no 9. SFPS pirmreizējas pielietošanas | (108 089) | (87 884) |
| Pašu kapitāls saskaņā ar SFPS | 7 192 956 | 10 023 819 |

Pārskats par finanšu stāvokli 2020. gada 1. janvārī

(EUR)

| AKTĪVI | Piezīme | | | |
|--|---------|--------------------|----------------|--------------------|
| | | GPKGPL | Korekcijas | SFPS |
| Pamatlīdzekļi | | 4 039 403 | - | 4 039 403 |
| Nemateriālie ieguldījumi | | 1 585 854 | - | 1 585 854 |
| Tiesības lietot aktīvus | A | - | 402 386 | 402 386 |
| Pārējie aizdevumi un citi ilgtermiņa debitori | | 157 144 | - | 157 144 |
| Krājumi | | 558 582 | - | 558 582 |
| Avansa maksājumi par krājumiem | | 506 | - | 506 |
| Pircēju un pasūtītāju parādi | B | 13 914 810 | 13 786 126 | 27 700 936 |
| Radniecīgo sabiedrību parādi | | 303 624 | - | 303 624 |
| Uzkrātie ieņēmumi | B | 13 786 126 | (13 786 126) | - |
| Citi debitori | C | 1 234 188 | (87 884) | 1 146 304 |
| Nākamo periodu izmaksas | | 380 277 | - | 380 277 |
| Nauda un naudas ekvivalenti | | 69 412 755 | - | 69 412 755 |
| AKTĪVI KOPĀ | | 105 373 269 | 314 502 | 105 687 771 |
| PASĪVI | | | | |
| Daļu kapitāls (pamatkapitāls) | | 5 116 844 | - | 5 116 844 |
| Pārējās rezerves | | 5 485 655 | - | 5 485 655 |
| Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa vai nesegtie zaudējumi | | 5 276 353 | - | 5 276 353 |
| Pārskata gada peļņa/(zaudējumi) | D | (958 809) | (4 896 224) | (5 855 033) |
| Nākamo periodu ieņēmumi | E | 55 967 479 | (55 967 479) | - |
| Aizņēmumi no kredītiestādēm | | 345 507 | - | 345 507 |
| Citi aizņēmumi | | 36 365 | - | 36 365 |
| Uzkrājumi | | 774 482 | - | 774 482 |
| Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem | | 3 465 442 | - | 3 465 442 |
| Parādi radniecīgajām sabiedrībām | | 18 121 251 | - | 18 121 251 |
| Līgumu saistības | E | - | 60 591 924 | 60 591 924 |
| Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas | | 2 450 284 | - | 2 450 284 |

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Rīgas Namu Pārvaldnieks"

2021. GADA PĀRSKATS

| | | | | |
|--------------------|---|--------------------|----------------|--------------------|
| Pārējie kreditori | F | 9 292 416 | 183 895 | 9 476 311 |
| Nomas saistības | A | - | 402 386 | 402 386 |
| PASĪVI KOPĀ | | 105 373 269 | 314 502 | 105 687 771 |

KOREKCIJU SKAIDROJUMS:

| AKTĪVI | Piezīme | GPKGPL | Korekcijas | SFPS | SKAIDROJUMS |
|------------------------------|---------|-------------------|----------------|-------------------|--|
| Tiesības lietot aktīvus | A | - | 402 386 | 402 386 | 1) Starptautisko finanšu pārskatu standartu (SFPS) piemērošana. SFPS Nr. 16 "NOMA" |
| Pircēju un pasūtītāju parādi | B | 13 914 810 | 13 786 126 | 27 700 936 | 1) GPKGPL pozīciju pielāgošana SFPS. Pozīcija "Uzkrātie ieņēmumi" apvienota ar pozīciju "Pircēju un pasūtītāju parādi" |
| Uzkrātie ieņēmumi | B | 13 786 126 | (13 786 126) | - | 1) GPKGPL pozīciju pielāgošana SFPS. Pozīcija "Uzkrātie ieņēmumi" apvienota ar pozīciju "Pircēju un pasūtītāju parādi". |
| Citi debitori | C | 1 234 188 | (87 884) | 1 146 304 | 1) Starptautisko finanšu pārskatu standartu (SFPS) piemērošana. Papildus uzkrājumi šaubīgajiem debitoriem SFPS Nr. 9 "Finanšu instrumenti" |
| AKTĪVI KOPĀ | | 28 935 124 | 314 502 | 29 249 626 | |

| PASĪVI | | GPKGPL | Korekcijas | SFPS | SKAIDROJUMS |
|-------------------------|---|------------|--------------|-------------|--|
| Pārskata gada zaudējumi | D | (958 809) | (4 896 224) | (5 855 033) | 1) SFPS.9 "NOMA" "-87 884 eiro; 2) SFPS. 15 "Ieņēmumi no līgumiem ar klientiem" "- 4 808 340 eiro. . Veicot pāreju uz SFPS, tika atzīta korekcija posteņos ieņēmumi no līgumiem ar klientiem un Nākamo periodu ieņēmumi (Līgumu saistības). Veicot uzskaiti pēc GPKGPL, Sabiedrība nākamo periodu ieņēmumos atzina tikai saņemtos maksājumus par nākamajos periodos veicamajiem pārvaldīšanas darbiem un remontdarbiem, savukārt saskaņā ar 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. |
| Nākamo periodu ieņēmumi | E | 55 967 479 | (55 967 479) | - | 1) GPKGPL pozīciju pielāgošana SFPS. Pozīcija "Nākamo periodu ieņēmumi" apvienota ar pozīciju "Līgumu saistības" "-55 967 479 eiro. |

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Rīgas Namu Pārvaldnieks"

2021. GADA PĀRSKATS

| | | | | | |
|--------------------|---|-------------------|----------------|-------------------|--|
| Līgumu saistības | E | - | 60 591 924 | 60 591 924 | 1) GPKGPL pozīciju pielāgošana SFPS. Pozīcija "Nākamo periodu ieņēmumi" apvienota ar pozīciju "Līgumu saistības" 55 783 584 eiro; 2) Pārvaldīšanas atlikuma uzskaites maiņa saistībā ar SFPS Nr. 15 "Ieņēmumi no līgumiem ar klientiem" 4 808 340 eiro. |
| Pārējie kreditori | F | 9 292 416 | 183 895 | 9 476 311 | GPKGPL pozīciju pielāgošana SFPS. 1) Pozīcija "Nākamo periodu ieņēmumi" daļā par aizgājušo māju uzkrājumiem apvienota ar pozīciju "Pārējie kreditori" |
| Nomas saistības | A | - | 402 386 | 402 386 | 1) Starptautisko finanšu pārskatu standartu (SFPS) piemērošana. SFPS Nr. 16 "NOMA" 402 386 eiro |
| PASĪVI KOPĀ | | 64 301 086 | 314 502 | 64 615 588 | |

Pārskats par finanšu stāvokli 2020. gada 31.decembrī

(EUR)

| AKTĪVI | Piezīme | GPKGPL | Korekcijas | SFPS |
|---|---------|--------------------|----------------|--------------------|
| Pamatlīdzekļi | | 3 870 164 | - | 3 870 164 |
| Nemateriālie ieguldījumi | | 1 100 928 | - | 1 100 928 |
| Avansa maksājumi | | - | - | - |
| Tiesības lietot aktīvus | A | - | 429 274 | 429 274 |
| Pārējie aizdevumi un citi ilgtermiņa debitori | | 136 865 | - | 136 865 |
| Krājumi | | 439 803 | - | 439 803 |
| Avansa maksājumi par krājumiem | | 117 | - | 117 |
| Pircēju un pasūtītāju parādi | B | 5 069 239 | 13 409 388 | 18 478 627 |
| Radniecīgo sabiedrību parādi | | 230 201 | - | 230 201 |
| Uzkrātie ieņēmumi | B | 13 409 388 | (13 409 388) | - |
| Citi debitori | C | 627 718 | (108 089) | 519 629 |
| Nākamo periodu izmaksas | | 321 262 | - | 321 262 |
| Nauda un naudas ekvivalenti | | 85 404 162 | - | 85 404 162 |
| AKTĪVI KOPĀ | | 110 609 847 | 321 185 | 110 931 032 |

PASĪVI

| | | | | |
|---|---|-------------|--------------|-------------|
| Daļu kapitāls (pamatkapitāls) | | 5 116 844 | - | 5 116 844 |
| Pārējās rezerves | | 5 485 655 | - | 5 485 655 |
| Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa vai nesēgtie zaudējumi | D | 4 317 544 | (4 896 224) | (578 680) |
| Pārskata gada peļņa/(zaudējumi) | E | (4 625 829) | 1 794 966 | (2 830 863) |
| Nākamo periodu ieņēmumi | F | 70 576 754 | (70 576 754) | - |
| Aizņēmumi no kredītiestādēm | | 517 441 | - | 517 441 |
| Citi aizņēmumi | | 29 832 | - | 29 832 |
| Uzkrājumi | | 908 338 | - | 908 338 |
| Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem | | 3 750 929 | - | 3 750 929 |
| Parādi radniecīgajām sabiedrībām | | 13 088 029 | - | 13 088 029 |
| Līgumu saistības | F | - | 73 389 195 | 73 389 195 |
| Nodoķi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas | | 1 722 430 | - | 1 722 430 |

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Rīgas Namu Pārvaldnieks"

2021. GADA PĀRSKATS

| | | | | |
|--------------------|---|--------------------|----------------|--------------------|
| Pārējie kreditori | G | 9 721 880 | 171 529 | 9 893 409 |
| Nomas saistības | A | - | 438 473 | 438 473 |
| PASĪVI KOPĀ | | 110 609 847 | 321 185 | 110 931 032 |

KOREKCIJU SKAIDROJUMS:

| AKTĪVI | Piezīme | GPKGPL | Korekcijas | SFPS | SKAIDROJUMS |
|------------------------------|---------|-------------------|----------------|-------------------|---|
| Tiesības lietot aktīvus | A | - | 429 274 | 429 274 | 1) Starptautisko finanšu pārskatu standartu (SFPS) piemērošana. SFPS Nr. 16 "NOMA", tajā skaitā 2020. gada ietekme 26 888 eiro un 2019. gada ietekme 402 386 eiro. |
| Pircēju un pasūtītāju parādi | B | 5 069 239 | 13 409 388 | 18 478 627 | 1) GPKGPL pozīciju pielāgošana SFPS. Pozīcija "Uzkrātie ieņēmumi" apvienota ar "Pircēju un pasūtītāju parādi" 13 409 388 eiro. |
| Uzkrātie ieņēmumi | B | 13 409 388 | (13 409 388) | - | 1) GPKGPL pozīciju pielāgošana SFPS. Pozīcija "Uzkrātie ieņēmumi" apvienota ar "Pircēju un pasūtītāju parādiem" "-" 13 409 388 eiro. |
| Citi debitori | C | 627 718 | (108 089) | 519 629 | 1) Starptautisko finanšu pārskatu standartu (SFPS) piemērošana. Papildus uzkrājumi šaubīgajiem debitoriem SFPS Nr. 9 "Finanšu instrumenti", tajā skaitā 2020.gada ietekme "-"20 205 eiro un 2019.gada ietekme "-"87 884 eiro. |
| AKTĪVI KOPĀ | | 19 106 345 | 321 185 | 19 427 530 | |

| PASĪVI | Piezīme | GPKGPL | Korekcijas | SFPS | SKAIDROJUMS |
|--|---------|-----------|-------------|-----------|--|
| Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa vai nesegtie zaudējumi | D | 4 317 544 | (4 896 224) | (578 680) | 1) SFPS.9 "Finanšu instrumenti" "-" 87 884 eiro; 2) SFPS. 15 "Ieņēmumi no līgumiem ar klientiem" "-"4 808 340 eiro. Veicot pāreju uz SFPS, tika atzīta korekcija posteņos ieņēmumi no līgumiem ar klientiem un Nākamo periodu ieņēmumi (Līgumu saistības), kā atspoguļots zemāk esošajās pozīcijās. Veicot uzskaiti pēc GPKGPL, Sabiedrība nākamo periodu ieņēmumos atzina tikai saņemtos maksājumus par nākamajos periodos veicamajiem pārvaldīšanas darbiem un remontdarbiem, savukārt saskaņā ar 15. SFPS Sabiedrība posteņi Līgumu saistības atzīst brīdī, kad tai rodas pienākums pret klientu sniegt |

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Rīgas Namu Pārvaldnieks"

2021. GADA PĀRSKATS

| | | | | | |
|---------------------------------|---|-------------|--------------|-------------|---|
| | | | | | <p>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.</p> |
| Pārskata gada peļņa/(zaudējumi) | E | (4 625 829) | 1 794 966 | (2 830 863) | <p>1) SFPS.9 " Finanšu instrumenti " "- " 20 205 eiro; 2) SFPS. 15 " Ieņēmumi no līgumiem ar klientiem" 1 824 370 eiro. Veicot pāreju uz SFPS, tika atzīta korekcija posteņos ieņēmumi no līgumiem ar klientiem un Nākamo periodu ieņēmumi (Līgumu saistības). Veicot uzskaiti pēc GPKGPL, Sabiedrība nākamo periodu ieņēmumos atzina tikai saņemtos maksājumus par nākamajos periodos veicamajiem pārvaldīšanas darbiem un remontdarbiem, savukārt saskaņā ar 15. SFPS Sabiedrība posteņi 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.</p> <p>3) SFPS Nr. 16 "NOMA" "- " 9 199 eiro.</p> |
| Nākamo periodu ieņēmumi | F | 70 576 754 | (70 576 754) | - | <p>1)GPKGPL pozīciju pielāgošana SFPS. Pozīcija "Nākamo periodu ieņēmumi" apvienota ar pozīciju "Līgumu saistības" "- " 70 576 754 eiro.</p> |
| Līgumu saistības | F | - | 73 389 195 | 73 389 195 | <p>1)GPKGPL pozīciju pielāgošana SFPS. Pozīcija "Nākamo periodu ieņēmumi" apvienota ar pozīciju "Līgumu saistības" 70 405 225 eiro. 2)2020. gada ietekme no SFPS. 15 "Ieņēmumi no līgumiem ar klientiem" "- " 1 824 370 eiro un 2019. gada ietekme 4 808 340 eiro. Veicot pāreju uz SFPS, tika atzīta korekcija posteņos ieņēmumi no līgumiem ar klientiem un Nākamo periodu ieņēmumi (Līgumu saistības). Veicot uzskaiti pēc GPKGPL, Sabiedrība nākamo periodu ieņēmumos atzina tikai saņemtos maksājumus par nākamajos periodos veicamajiem pārvaldīšanas darbiem un remontdarbiem, savukārt saskaņā ar 15. SFPS Sabiedrība posteņi 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.</p> |

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Rīgas Namu Pārvaldnieks"

2021. GADA PĀRSKATS

| | | | | | |
|--------------------|---|-------------------|----------------|-------------------|--|
| Pārējie kreditori | G | 9 721 880 | 171 529 | 9 893 409 | GPKGPL pozīciju pielāgošana SFPS. 1) Pozīcija "Nākamo periodu ieņēmumi" daļā par aizgājušo māju uzkrājumiem apvienota ar pozīciju "Pārējie kreditori" |
| Nomas saistības | A | - | 438 473 | 438 473 | 1) Starptautisko finanšu pārskatu standartu (SFPS) piemērošana. 2020. gada ietekme SFPS Nr. 16 "NOMA" 36 087 eiro un 2019. gada ietekme 402 386 eiro. |
| PASĪVI KOPĀ | | 79 990 349 | 321 185 | 80 311 534 | |

Apvienoto ienākumu pārskats par 2020. gadu

(EUR)

| | Piezīme | GPKGPL | Korekcijas | SFPS |
|---|---------|--------------------|------------------|--------------------|
| Ieņēmumi no līgumiem ar klientiem | A | 55 605 803 | 1 824 370 | 57 430 173 |
| Pārdotās produkcijas ražošanas pašizmaksa, pārdoto preču vai sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas | B | (48 358 068) | (72 839) | (48 430 907) |
| Bruto peļņa | | 7 247 735 | 1 751 531 | 8 999 266 |
| Pārdošanas izmaksas | | (378 092) | - | (378 092) |
| Administrācijas izmaksas | C | (6 051 248) | 80 427 | (5 970 821) |
| Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi | D | 5 058 372 | (3 946 691) | 1 111 681 |
| Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas | E | (11 374 228) | 3 851 141 | (7 523 087) |
| Finanšu ieņēmumi | | 964 898 | - | 964 898 |
| Finanšu izmaksas | F | (17 921) | (16 787) | (34 708) |
| Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa | | (4 550 484) | 1 719 621 | (2 830 863) |
| Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata gadu | G | (75 345) | 75 345 | - |
| Peļņa vai zaudējumi pēc uzņēmumu ienākuma nodokļa aprēķināšanas | | (4 625 829) | 1 794 966 | (2 830 863) |
| Pārskata perioda peļņa vai zaudējumi | | (4 625 829) | 1 794 966 | (2 830 863) |
| Pārskata perioda apvienotie ienākumi vai zaudējumi kas attiecināmi uz dalībnieku | | (4 625 829) | 1 794 966 | (2 830 863) |

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Rīgas Namu Pārvaldnieks"

2021. GADA PĀRSKATS

KOREKCIJU SKAIDROJUMS:

| | Piezīme | GPKGPL | Korekcijas | SFPS | SKAIDROJUMS |
|---|---------|------------------|------------------|------------------|--|
| ieņēmumi no līgumiem ar klientiem | A | 55 605 803 | 1 824 370 | 57 430 173 | <p>letekme no SFPS. 15 "Ieņēmumi no līgumiem ar klientiem" 1 824 370 eiro ieņēmumu palielinājums. Veicot pāreju uz SFPS, tika atzīta korekcija posteņos ieņēmumi no līgumiem ar klientiem un Nākamo periodu ieņēmumi (Līgumu saistības). Veicot uzskaiti pēc GPKGPL, Sabiedrība nākamo periodu ieņēmumos atzina tikai saņemtos maksājumus par nākamajos periodos veicamajiem pārvaldīšanas darbiem un remontdarbiem, savukārt saskaņā ar 15. SFPS Sabiedrība posteņi 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.</p> |
| Pārdotās produkcijas ražošanas pašizmaksa, pārdoto preču vai sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas | B | (48 358 068) | (72 839) | (48 430 907) | <p>letekme no SFPS Nr. 16 "NOMA" "- 72 839 eiro, tajā skaitā 169 836 eiro izdevumu samazinājums un 242 675 eiro izdevumu palielinājums.</p> |
| Bruto peļņa | | 7 247 735 | 1 751 531 | 8 999 266 | |
| Administrācijas izmaksas | C | (6 051 248) | 80 427 | (5 970 821) | <p>letekme no SFPS Nr. 16 "NOMA" "- 80 427 eiro izdevumu samazinājums.</p> |
| Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi | D | 5 058 372 | (3 946 691) | 1 111 681 | <p>1) GPKGPL pozīciju pielāgošana SFPS. Uzkrājumu šaubīgajiem debitoriem uzrādīšana neto summā: aprēķinātie uzkrājumi šaubīgajiem debitoriem tiek samazināti par uzkrājumu samazinājumu "- 3 649 097 eiro apmērā; 2) Ietekme no SFPS Nr.9 uzkrājumi šaubīgajiem debitoriem samazinājums 19 181 eiro; 3) GPKGPL pozīciju pielāgošana SFPS. Uzkrājumi iespējamām tiesvedībām uzrādīšana neto summā: aprēķinātie uzkrājumi iespējamām tiesvedībām tiek samazināti par uzkrājumu samazinājumu 316 775 eiro apmērā.</p> |

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Rīgas Namu Pārvaldnieks"

2021. GADA PĀRSKATS

| | | | | | |
|---|---|--------------------|------------------|--------------------|--|
| | | | | | 1) GPKGPL pozīciju pielāgošana SFPS. Uzņēmumu ienākuma nodokļa izmaksas par izdevumiem, kas nav saistīti ar uzņēmuma saimniecisko darbību pārceltas uz pozīciju "Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas" "-75 345 eiro; |
| Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas | E | (11 374 228) | 3 851 141 | (7 523 087) | 2) GPKGPL pozīciju pielāgošana SFPS. Uzkrājumu šaubīgajiem debitoriem uzrādīšana neto summā: par uzkrājumu samazinājumu 3 649 097 eiro apmērā tiek samazināti aprēķinātie uzkrājumi šaubīgajiem debitoriem; |
| | | | | | 3) Ietekme no SFPS Nr.9 papildus uzkrājumi šaubīgajiem debitoriem "-39 386 eiro; |
| | | | | | 4) GPKGPL pozīciju pielāgošana SFPS. Uzkrājumi iespējamām tiesvedībām uzrādīšana neto summā: par uzkrājumu samazinājumu 316 775 eiro apmērā tiek samazināti aprēķinātie uzkrājumi iespējamām tiesvedībām. |
| Finanšu izmaksas | F | (17 921) | (16 787) | (34 708) | Ietekme no SFPS Nr. 16 "NOMA" "-16 797 eiro nomas saistību procentu izmaksas |
| Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa | | (4 550 484) | 1 719 621 | (2 830 863) | |
| Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata gadu | G | (75 345) | 75 345 | - | GPKGPL pozīciju pielāgošana SFPS. Uzņēmumu ienākuma nodokļa izmaksas par izdevumiem, kas nav saistīti ar uzņēmuma saimniecisko darbību pārceltas uz pozīciju "Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas" 75 345 eiro. |
| Peļņa vai zaudējumi pēc uzņēmumu ienākuma nodokļa aprēķināšanas | | (4 625 829) | 1 794 966 | (2 830 863) | |
| Pārskata perioda peļņa vai zaudējumi | | (4 625 829) | 1 794 966 | (2 830 863) | |
| Pārskata perioda apvienotie ienākumi vai zaudējumi kas attiecināmi uz dalībnieku | | (4 625 829) | 1 794 966 | (2 830 863) | |

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Rīgas Namu Pārvaldnieks"

2021. GADA PĀRSKATS

1. IEŅĒMUMI NO LĪGUMIEM AR KLIENTIEM

(EUR)

| | 2021 | 2020 |
|---|-------------------|-------------------|
| ieņēmumi no līgumiem ar klientiem (15.SFPS) | | |
| ieņēmumi no dzīvojamo telpu pārvaldīšanas | 44 027 732 | 43 903 654 |
| ieņēmumi no dzīvojamo māju remonta darbiem | 9 036 090 | 4 798 061 |
| ieņēmumi no pašu spēkiem veiktiem dzīvojamo māju remonta darbiem | 4 366 066 | 2 252 247 |
| ieņēmumi no dzīvojamo māju avārijas remonta darbiem | 1 894 152 | 3 399 267 |
| ieņēmumi no neapdzīvojamo telpu pārvaldīšanas | 1 239 650 | 1 356 492 |
| ieņēmumi no maksas pakalpojumiem | 322 814 | 454 696 |
| ieņēmumi no pašu spēkiem veiktiem dzīvojamo māju avārijas remonta darbiem | 210 525 | 494 246 |
| ieņēmumi no iedzīvotājiem par siltumenerģiju no vietējām katlu mājām | 86 045 | 107 114 |
| ieņēmumi no dzīvojamo māju koplietošanas platību izmantošanas | 32 979 | 181 058 |
| ieņēmumi no dzīvojamo māju remonta darbiem ES līdzfinansētajos projektos | 28 893 | 28 862 |
| ieņēmumi no ūdensskaitītāju uzstādīšanas un attālinātās nolasīšanas sistēmas ieviešanas | 9 612 | 4 813 |
| ieņēmumi par siltumenerģiju no vietējām katlu mājām neapdzīvojamām telpām | 7 547 | 15 487 |
| Citi ieņēmumi | 340 527 | 434 176 |
| KOPĀ: | 61 602 632 | 57 430 173 |
| Noieta tirgus | 2021 | 2020 |
| ieņēmumi no pārdotās produkcijas un sniegtajiem pakalpojumiem Latvijas tirgū | 61 602 632 | 57 430 173 |
| KOPĀ: | 61 602 632 | 57 430 173 |

2. PĀRDOTĀS PRODUKCIJAS RAŽOŠANAS IZMAKSAS

(EUR)

| | 2021 | 2020 |
|--|-------------------|-------------------|
| Personāla izmaksas | 29 211 101 | 28 253 584 |
| Kārtējie remontdarbi, avārijas remonta darbi, avārijas dienesta pakalpojumi | 11 229 229 | 8 507 780 |
| Sistēmu tehniskā apkope | 4 578 938 | 4 693 802 |
| Mājas un piesaistītā zemesgabala sanitārā kopšana | 2 317 443 | 2 864 311 |
| Materiālu izmaksas un apgrozāmo līdzekļu vērtības norakstīšana | 2 261 243 | 1 872 072 |
| Parādu piedziņa, tiesas izdevumi un nodevas | 532 103 | 569 500 |
| Degviela, rezerves daļas, autotransporta remontu un apdrošināšanas izmaksas | 485 570 | 478 611 |
| Pamatlīdzekļu nolietojums | 400 848 | 333 127 |
| Ražošanas telpu uzturēšana | 223 391 | 216 224 |
| Namu uzturēšanas pakalpojumu izmaksas | 222 870 | 153 569 |
| Sakaru pakalpojumi, rēķinu sagatavošanas un piestādīšanas izdevumi | 146 097 | 185 557 |
| Ražošanas telpu noma | 33 419 | 39 517 |
| Nekustamā īpašuma nodoklis par Sabiedrības īpašumā esošajām un ražošanas vajadzībām nomātajām telpām | 22 129 | 25 815 |
| Dabas resursu nodoklis | 3 023 | 1 937 |
| Pārējās pārdotās produkcijas ražošanas izmaksas | 289 540 | 235 501 |
| KOPĀ: | 51 956 944 | 48 430 907 |

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Rīgas Namu Pārvaldnieks"

2021. GADA PĀRSKATS

3. PĀRDOŠANAS IZMAKSAS

(EUR)

| | 2021 | 2020 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Vienotais zvanu centrs | 352 678 | 353 527 |
| Reklāmas izdevumi | 26 660 | 24 565 |
| KOPĀ: | 379 338 | 378 092 |

4. ADMINISTRĀCIJAS IZMAKSAS

(EUR)

| | 2021 | 2020 |
|--|------------------|------------------|
| Personāla izmaksas | 4 055 508 | 3 999 940 |
| Pamatlīdzekļu nolietojums | 750 275 | 842 899 |
| Biroja izdevumi | 353 141 | 521 273 |
| Naudas apgrozījuma blakus izdevumi | 164 712 | 74 121 |
| Atlīdzība LR zvērinātu revidentu komercsabiedrībai | 37 800 | 31 200 |
| Nekustamā īpašuma nodoklis par Sabiedrības īpašumā esošajām un administrācijas vajadzībām nomātajām telpām | 46 286 | 41 624 |
| Telpu noma | 39 273 | 8 722 |
| Juridiskie pakalpojumi | 29 101 | 3 362 |
| Administrācijas telpu uzturēšana un remonts | 249 340 | 242 716 |
| Izmaksas par vieglo autotransportu un transporta pakalpojumiem | 7 443 | 15 843 |
| Komandējuma izdevumi | 1 955 | - |
| Pārējās administrācijas izmaksas* | 181 388 | 189 121 |
| KOPĀ: | 5 916 222 | 5 970 821 |

Revidentu komercsabiedrībai aprēķinātās atlīdzības kopsumma sadalījumā pa sniegto pakalpojumu veidiem:

| | 2021 | 2020 |
|--|---------------|---------------|
| Gada pārskata obligātā revīzija (pārbaude) | 37 800 | 31 200 |
| * Tajā skaitā, pakalpojumu nodrošināšanai saistītā modeļa izstrādes izdevumi | 45 469 | - |
| KOPĀ: | 83 269 | 31 200 |

5. PĀRĒJIE SAIMNIECISKĀS DARBĪBAS IEŅĒMUMI

(EUR)

| | 2021 | 2020 |
|--|------------------|------------------|
| Ieņēmumi no šaubīgo debitoru uzkrājuma samazinājuma* | 648 445 | - |
| Ieņēmumi no uzkrājuma tiesvedībām samazinājuma | 344 733 | - |
| Ieņēmumi par starpniecības pakalpojumu nodrošināšanu | 206 299 | 1 101 413 |
| Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi | 40 577 | 10 268 |
| KOPĀ: | 1 240 054 | 1 111 681 |

*Ieņēmumi no šaubīgo debitoru uzkrājuma samazinājuma 5 431 956

Uzkrājumi palielinājums šaubīgajiem debitoriem -4 783 511

Kopā: 648 445

6. PĀRĒJĀS SAIMNIECISKĀS DARBĪBAS IZMAKSAS

(EUR)

| | 2021 | 2020 |
|---|-------------------|------------------|
| Uzkrājumi palielinājums šaubīgajiem debitoriem* | - | 6 161 951 |
| Samaksātie līgumsodi un nokavējuma procenti | 19 204 | 489 255 |
| Uzkrājumi tiesvedībām | - | 122 240 |
| Bezcerīgo parādu norakstīšana (kuriem nebija veidoti uzkrājumi) | - | 317 702 |
| Izdevumi pēc tiesas nolēmuma | 311 698 | 303 845 |
| Nekustamā īpašuma nodoklis | 5 559 | 8 615 |
| Uzņēmumu ienākuma nodoklis | - | 75 345 |
| Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas | 127 009 | 44 134 |
| KOPĀ: | 463 470 | 7 523 087 |
| | | |
| *Ieņēmumi no šaubīgo debitoru uzkrājuma samazinājuma | 3 649 097 | |
| Uzkrājumi palielinājums šaubīgajiem debitoriem | -9 811 048 | |
| KOPĀ: | -6 161 951 | |

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 kredītaudējumu 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.

2020. gadā veiktas būtiskas izmaiņas Sabiedrības grāmatvedības aplēsēs, kritiski pārvērtējot uzkrājumu šaubīgajiem debitoriem novērtēšanas metodoloģiju. Uzkrājuma palielinājums neatgūstamo parādu segšanai saistīts ar veikto Sabiedrības debitoru portfeļa detalizētu izvērtējumu un visaptverošo risku analīzi, nodrošinot nosacījumu uzņēmuma finanšu stabilitātei nākotnē, kā arī ņemot vērā ārējo auditoru ieteikumus klientu maksāšanas disciplīnas analīzes metodoloģijas pilnveidei. Būtiskākais uzkrājumu pieaugums ir ilgstoši kavējošo debitoru grupās, ņemot vērā aplēsi, kas balstīta izvērtētos datos par reālo parādu atgūstamību, kā arī ņemot vērā, ka ilgstoši kavēto debitoru grupās ir būtiski paaugstināts parāda neatgūšanas risks.

7. FINANŠU IEŅĒMUMI, NETO

(EUR)

| | 2021 | 2020 |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Saņemtās kavējuma un soda naudas | 436 493 | 941 234 |
| Pārējie procentu ieņēmumi | 20 683 | 23 664 |
| KOPĀ: | 457 176 | 964 898 |

8. FINANŠU IZMAKSAS, NETO

(EUR)

| | 2021 | 2020 |
|---|---------|--------|
| Finanšu un operatīvā līzinga procentu maksājumi | 153 | 726 |
| Procentu maksa par bankas aizdevumu ES projekta īstenošanai | 16 208 | 17 194 |
| Procentu maksa par māju uzkrājumu glabāšanu Valsts kasē | 314 820 | - |
| Nomas saistību procentu izmaksas | 30 990 | 16 788 |

Saskaņā ar Likuma par budžetu un finanšu vadību 27.panta ceturto daļu ir atvērts norēķinu konts Valsts kasē dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku kopību uzkrāto līdzekļu noguldīšanai, lai nodrošinātu, ka katras dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopības uzkrātie finanšu līdzekļi tiktu uzglabāti nošķirti no Sabiedrības finanšu līdzekļiem.

Naudas līdzekļu atlikumam tiek piemērota Eiropas Centrālās bankas Padomes noteiktā noguldījumu uz nakti procentu likme. Kontam tiek piemērota maksa negatīvās likmes apmērā. 2021.gadā par naudas līdzekļu glabāšanu Valsts kasē.

9. UZŅĒMUMU IENĀKUMA NODOKLIS

(EUR)

| | 2021 | 2020 |
|---------------------------------|-----------------|--------------|
| Pārmaksa 1. janvārī | - | 68 050 |
| (Saistības) 1. janvārī | 6 295 | - |
| Aprēķināts par pārskata gadu | - | 75 345 |
| Samaksāts pārskata gadā | 59 521 | 1 000 |
| leskaitīts no citiem nodokļiem | 30 194 | - |
| Pārmaksa 31. decembrī | (83 420) | |
| (Saistības) 31. decembrī | - | 6 295 |

Sabiedrība aprēķina uzņēmumu ienākuma nodokli saskaņā ar Latvijas Republikas likumdošanu.

Izmantojot Uzņēmumu ienākuma nodokļa likumā noteiktās tiesības samazināt taksācijas perioda ar uzņēmumu ienākuma nodokli apliekamo bāzi par debitoru parādiem, Sabiedrībai ir izveidojusies nodokļa pārmaksa 83 420 EUR, kura tiek uzrādītā bilances pozīcijā Citi debitori.

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Rīgas Namu Pārvaldnieks"

2021. GADA PĀRSKATS

10. NEMATERIĀLIE IEGULDĪJUMI

(EUR)

| | Citi nemateriālie ieguldījumi | KOPĀ |
|---|-------------------------------|-----------------------|
| 2019. gada 31. decembrī | | |
| Sākotnējā vērtība | 3 395 309 | 3 395 309 |
| Uzkrātā amortizācija un vērtības samazinājums | (1 809 455) | (1 809 455) |
| Bilances vērtība 31. decembrī | <u>1 585 854</u> | <u>1 585 854</u> |
| 2020. gads | | |
| Bilances vērtība 1. janvārī | 1 585 854 | 1 585 854 |
| Iegāde | 158 277 | 158 277 |
| Izslēgšana | (201) | (201) |
| Amortizācija | (643 130) | (643 130) |
| Izslēgto nemateriālo ieguldījumu uzkrātā amortizācija | 128 | 128 |
| Bilances vērtība 31. decembrī | <u>1 100 928</u> | <u>1 100 928</u> |
| 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 | <u>1 100 928</u> | <u>1 100 928</u> |
| 2021. gads | | |
| Bilances vērtība 1. janvārī | 1 100 928 | 1 100 928 |
| Iegāde | 4 291 | 4 291 |
| Pārvietošana | 753 | 753 |
| Izslēgšana | - | - |
| Amortizācija | (548 668) | (548 668) |
| Izslēgto nemateriālo ieguldījumu uzkrātā amortizācija | - | - |
| Bilances vērtība 31. decembrī | <u>557 304</u> | <u>557 304</u> |
| 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 | <u>557 304</u> | <u>557 304</u> |

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Rīgas Namu Pārvaldnieks"

2021. GADA PĀRSKATS

11. PAMATLĪDZEKĻI

| | Zeme | Ēkas un būves | Tehnoloģiskās iekārtas un ierīces | Pārējie pamatlīdzekļi | Pamatlīdzekļu izveidošana un nepabeigto celtniecības objektu izmaksas | leguldījumi nomātajos īpašumos | KOPĀ |
|---|------------------|------------------|---|--------------------------|--|--------------------------------------|------------------|
| 2019. gada 31. decembrī | | | | | | | |
| Sākotnējā vērtība | 1 682 312 | 2 361 343 | 1 902 761 | 2 319 790 | 66 866 | 119 493 | 8 452 565 |
| Uzkrātais nolietojums un vērtības samazinājums | - | (532 229) | (1 788 114) | (2 013 044) | - | (79 775) | (4 413 162) |
| Bilances vērtība 31. decembrī | 1 682 312 | 1 829 114 | 114 647 | 306 746 | 66 866 | 39 718 | 4 039 403 |
| 2020. gads | | | | | | | |
| Bilances vērtība 1. janvārī | 1 682 312 | 1 829 114 | 114 647 | 306 746 | 66 866 | 39 718 | 4 039 403 |
| legāde | - | - | 21 855 | 78 938 | 119 008 | - | 219 801 |
| Izslēgto pamatlīdzekļu sākotnējā vērtība | - | - | - | (15 356) | - | - | (15 356) |
| Izslēgto pamatlīdzekļu uzkrātais nolietojums | - | - | - | 13 976 | - | - | 13 976 |
| Pārvietošana | - | - | - | 138 240 | (138 240) | - | - |
| Nolietojums | - | (118 247) | (69 505) | (187 027) | - | (12 881) | (387 660) |
| Bilances vērtība 31. decembrī | 1 682 312 | 1 710 867 | 66 997 | 335 517 | 47 634 | 26 837 | 3 870 164 |
| 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 |

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Rīgas Namu Pārvaldnieks"

2021. GADA PĀRSKATS

| | Zeme | Ēkas un būves | Tehnoloģiskās iekārtas un ierīces | Pārējie pamatlīdzekļi | Pamatlīdzekļu izveidošana un nepabeigto celtniecības objektu izmaksas | leguldījumi nomātajos īpašumos | KOPĀ |
|---|------------------|------------------|---|--------------------------|--|--------------------------------------|------------------|
| 2021. gads | | | | | | | |
| Bilances vērtība 1. janvārī | 1 682 312 | 1 710 867 | 66 997 | 335 517 | 47 634 | 26 837 | 3 870 164 |
| legāde | | 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 |
| 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 |
| <hr/> | | | | | | | |
| 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 |

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Rīgas Namu Pārvaldnieks"

2021. GADA PĀRSKATS

2021.gada 31.decembrī Sabiedrības pamatlīdzekļu sastāvā bija iekļauti aktīvi ar iegādes vērtību 4 767 260 EUR (31.12.2020.: 4 072 731 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" uzskaitītas rekonstrukcijas izmaksas ēkā Rīgā, Aleksandra Čaka ielā 42 A, kuru nomā no SIA "LNS nekustamie īpašumi" ar nomas termiņu 10 gadi (līdz 2022. gada 19. septembrim) ar mērķi Sabiedrības komercdarbības nodrošināšanai (Nekustamā īpašuma nomas līgums Nr.6 39/961). Ieguldījumus nomātajos pamatlīdzekļos izdevumos noraksta 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 |

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Rīgas Namu Pārvaldnieks"

2021. GADA PĀRSKATS

13. KRĀJUMI

| | 31.12.2021. | 31.12.2020. | (EUR) 01.01.2020. |
|--|----------------|----------------|----------------------|
| Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli | 600 264 | 439 803 | 558 582 |
| KOPĀ: | 600 264 | 439 803 | 558 582 |

14. PIRCĒJU UN PASŪTĪTĀJU PARĀDI

| | 31.12.2021. | 31.12.2020. | (EUR) 01.01.2020. |
|---|-------------------|-------------------|----------------------|
| Pārējie aizdevumi un citi ilgtermiņa debitori | 58 211 | 136 865 | 157 144 |
| Pircēju un pasūtītāju parādi | 55 085 012 | 52 075 940 | 55 567 491 |
| Parādi radniecīgajām sabiedrībām | 286 901 | 230 201 | 303 624 |
| Bruto uzskaites vērtība | 55 430 124 | 52 443 006 | 56 028 259 |
| Uzkrājumi nedrošiem debitoru parādiem | (30 530 272) | (33 597 313) | (27 866 555) |
| Bilances vērtība | 24 899 852 | 18 845 693 | 28 161 704 |

| Uzkrājumi nedrošiem debitoru (pircēju un pasūtītāju) parādiem : | 31.12.2021. | 31.12.2020. | 01.01.2020. |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Uzkrājumi nedrošiem debitoru parādiem uz gada sākumu | 33 597 313 | 27 866 555 | 28 274 310 |
| Uzkrājumu samazinājums sakarā ar parādu atgūšanu | (5 395 096) | (3 515 295) | (3 456 477) |
| Uzkrājumu samazinājums sakarā ar parādu norakstīšanu | (2 446 979) | (525 609) | (240 052) |
| Izveidoti papildu uzkrājumi | 4 775 034 | 9 771 662 | 3 288 774 |
| Uzkrājumi nedrošiem debitoru parādiem uz gada beigām | 30 530 272 | 33 597 313 | 27 866 555 |

| Pircēju un pasūtītāju parādi pa pakalpojumu veidiem: | 31.12.2021. EUR | 31.12.2020. EUR | 01.01.2020. EUR |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|
| Norēķini par ūri, apsaimniekošanu un pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvojamo telpu lietošanu u.tml. pakalpojumiem | 32 942 270 | 35 895 327 | 38 764 849 |
| Norēķini ar neapdzīvojamo telpu nomniekiem | 1 887 241 | 2 869 970 | 3 090 428 |
| Norēķini par tranzīta pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvojamo telpu lietošanu | 19 910 349 | 12 685 423 | 13 277 769 |
| Uzkrātie ieņēmumi par avārijas remonta darbiem | 505 097 | 723 966 | 422 070 |
| Norēķini par zemes nomas un NĪN starpniecības pakalpojumiem | - | - | 86 287 |
| Norēķini par finansētajiem remonta pakalpojumiem | 176 339 | 261 224 | 380 167 |
| Norēķini par remonta darbiem ES struktūrfondu līdzfinansētajos projektos un citiem maksas pakalpojumiem | 8 828 | 7 096 | 6 689 |
| Uzkrājumi šaubīgiem debitoriem | (30 530 272) | (33 597 313) | (27 866 555) |
| Kopā | 24 899 852 | 18 845 693 | 28 161 704 |

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 2020. gada 31. decembra). Vēsturiskajām kredītzaudējumu likmēm nav veiktas korekcijas, kas atspoguļotu pašreizējo un uz nākotni vērsto informāciju par makroekonomiskajiem faktoriem, kuri ietekmē

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Rīgas Namu Pārvaldnieks"

2021. GADA PĀRSKATS

klientu spēju segt debitoru parādus, jo Sabiedrība ir izvērtējusi, 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 | 31.12.2021. | 31.12.2020. | 01.01.2020. |
|------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Nodokļu pārmaksas | 92 895 | 16 344 | 68 050 |
| Avansi darbiniekiem | 6 201 | 660 | 2 653 |
| Citi debitori | 6 847 799 | 6 882 082 | 7 553 543 |
| Uzkrājumi nedrošiem parādiem | (6 338 547) | (6 379 457) | (6 477 942) |
| KOPĀ: | 608 348 | 519 629 | 1 146 304 |

| Uzkrājumi nedrošiem citiem debitoriem | 31.12.2021. | 31.12.2020. | 01.01.2020. |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|
| Uzkrājumi nedrošiem debitoru parādiem uz gada sākumu | 6 379 457 | 6 477 942 | 430 120 |
| Uzkrājumu samazinājums sakarā ar parādu atgūšanu | (36 859) | (133 801) | (8 592) |
| Uzkrājumu samazinājums sakarā ar parādu norakstīšanu | (12 528) | (4 070) | (43 187) |
| Izveidoti papildu uzkrājumi | 8 477 | 39 386 | 6 099 601 |
| Uzkrājumi nedrošiem debitoru parādiem uz gada beigām | 6 338 547 | 6 379 457 | 6 477 942 |

| Citi debitori pa pakalpojumu veidiem: | 31.12.2021. | 31.12.2020. | 01.01.2020. |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|
| Norēķini ar AS "PNB Banka" | 6 069 578 | 6 069 578 | 6 069 578 |
| Norēķini ar citiem debitoriem | 554 782 | 566 672 | 1 038 873 |
| Norēķini par reklāmas izvietojumu un. tml. pakalpojumiem | 223 439 | 243 028 | 382 574 |
| Pārmaksātie nodokļi un nodevas | 92 895 | 16 344 | 68 050 |
| Norēķini par zemes nomas iekasēšanas pakalpojumiem | - | 2 804 | 62 518 |
| Norēķini ar personālu | 6 201 | 660 | 2 653 |
| Uzkrājumi šaubīgajiem debitoriem | (6 338 547) | (6 379 457) | (6 477 942) |
| Kopā | 608 348 | 519 629 | 1 146 304 |

16. NĀKAMO PERIODU IZMAKSAS

(EUR)

| Nākamo periodu izmaksas: | 31.12.2021. | 31.12.2020. | 01.01.2020. |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|
| Nākamo periodu izdevumi ES projektu īstenošanā | 176 950 | 205 842 | 234 813 |
| Apdrošināšanas izmaksas | 68 074 | 49 885 | 95 947 |
| Nākamo periodu izdevumi darba samaksai (atvaļinājumiem) | 33 928 | 35 266 | 33 853 |
| Datortehnikas uzturēšana | 21 559 | 18 594 | 8 873 |
| Periodisko izdevumu abonēšanas izmaksas un sakaru pakalpojumi | 353 | 1 332 | 442 |
| Citas nākamo periodu izmaksas | 9 952 | 10 343 | 6 349 |

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Rīgas Namu Pārvaldnieks"

2021. GADA PĀRSKATS

| | | | |
|------|----------------|----------------|----------------|
| Kopā | <u>310 816</u> | <u>321 262</u> | <u>380 277</u> |
|------|----------------|----------------|----------------|

17. NAUDA UN NAUDAS EKVIVALENTI

(EUR)

| | <u>31.12.2021.</u> | <u>31.12.2020.</u> | <u>01.01.2020.</u> |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Nauda norēķinu kontos bankās | 22 929 136 | 15 027 642 | 14 098 049 |
| Nauda paredzēta ierobežotas lietošanas mērķiem | 73 590 849 | 70 157 966 | 54 992 925 |
| Naudas līdzekļi ceļā | 204 541 | 218 554 | 321 781 |
| KOPĀ: | <u>96 724 526</u> | <u>85 404 162</u> | <u>69 412 755</u> |

Nauda un tās ekvivalenti ietver naudas līdzekļus 73 590 849 EUR apmērā (31.12.2020: 70 157 966 EUR), kuri paredzēti ierobežotas lietošanas mērķim. Sākot ar 2021. pārskata gadu naudas līdzekļi, kuri paredzēti ierobežotas lietošanas mērķim tiek glabāti nošķirti no pārējiem naudas līdzekļiem Valsts kasē. Šie naudas līdzekļi ir Sabiedrības pārvaldīšanā esošo dzīvojamo māju uzkrājumi nākamo periodu izdevumiem remonta un uzturēšanas darbiem.

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.

2017. gada 11. aprīlī saskaņā ar Rīgas Domes lēmumu Nr. 5085 "Par Rīgas pilsētas pašvaldības nekustamā īpašuma ieguldīšanu SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" pamatkapitālā" kā mantiskais ieguldījums Sabiedrības pamatkapitālā ieguldīts Rīgas pilsētas pašvaldības nekustamais īpašums Aleksandra Čaka ielā 42, Rīgā (kadastra Nr.01000290098) par Uzņēmuma reģistra sarakstā iekļautā mantiskā ieguldījuma vērtētāja noteikto vērtību - 979 900 EUR.

2021. pārskata gads beigts ar peļņu 4 221 717 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 un atbilstoši Rīgas domes 16.06.2021. lēmumam Nr.691 "Par dividendēm kapitālsabiedrībās, kurās Rīgas pilsētas pašvaldībai ir izšķiroša ietekme" 2.punktā noteiktajam, ka "minimālā prognozējamā peļņas daļa, kas var tikt izmaksāta dividendēs, ir 40 % no kapitālsabiedrības pārskata gada peļņas, ja stratēģijā nav noteikts citādi. Dividendēs izmaksājamā peļņas daļa ietver maksājumu par pašvaldības kapitāla izmantošanu un uzņēmumu ienākuma nodokli."

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

19. UZKRĀJUMI

(EUR)

| | <u>31.12.2021.</u> | <u>31.12.2020.</u> | <u>01.01.2020.</u> |
|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Citi uzkrājumi | 139 027 | 555 183 | 486 955 |
| Kopā ilgtermiņa daļa | <u>139 027</u> | <u>555 183</u> | <u>486 955</u> |
| Citi uzkrājumi | 413 540 | 353 155 | 287 527 |
| Kopā īstermiņa daļa | <u>413 540</u> | <u>353 155</u> | <u>287 527</u> |
| KOPĀ: | <u><u>552 567</u></u> | <u><u>908 338</u></u> | <u><u>774 482</u></u> |

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Rīgas Namu Pārvaldnieks"

2021. GADA PĀRSKATS

Uzkrājumu sadalījums pa tiesvedību veidiem:

| Uzkrājumi | |
|-----------------------------|----------------|
| zemes nomas jautājumos | 36 208 |
| darba strīdu jautājumos | - |
| zaudējumu atlīdzība | 102 819 |
| Kopā ilgtermiņa daļa | 139 027 |

| Uzkrājumi | |
|----------------------------|----------------|
| zemes nomas jautājumos | 19 995 |
| darba strīdu jautājumos | 29 295 |
| zaudējumu atlīdzība | 364 250 |
| Kopā īstermiņa daļa | 413 540 |
| KOPĀ | 552 567 |

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 2021. gadā:

(EUR)

| | 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 kustība pa uzkrājumu veidiem 2020. gadā:

(EUR)

| | 01.01.2020. | Uzkrājumu palielinājums | Uzkrājumu samazināšana | Uzkrājumu izmantošana | 31.12.2020. |
|----------------|-------------|-------------------------|------------------------|-----------------------|-------------|
| Citi uzkrājumi | 774 482 | 439 015 | (98 927) | (206 233) | 908 337 |

2021. gada novembrī, saskaņā ar Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2021. gada 25. oktobra spriedumu, tika samazināti uzkrājumi tiesvedībām, kas tika izveidots par arodbiedrības "LABA" un "LABA.RNP" tiesā celto prasību pret Sabiedrību par koplīguma, kura termiņš ir beidzies, nosacījumu, prasot uzlikt par pienākumu veikt koplīgumā paredzētos maksājumus arodbiedrībām. Arodbiedrību prasība pret Sabiedrību tika pilnībā noraidīta gan pirmās instances tiesā (Daugavpils tiesas 2021.gada 11.janvāra spriedums), gan arī apelācijas instances tiesā (Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2021. gada 25. oktobra spriedums). Apelācijas instances spriedums civillietā ir stājies likumīgā spēkā 2022. gada sākumā.

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

(EUR)

| Ilgtermiņa daļa: | Aizdevuma līguma Nr. | Valūta | Atmaksas termiņš | 31.12.2021. | 31.12.2020. | 01.01.2020. |
|---|----------------------|--------|------------------|----------------|----------------|----------------|
| Aizņēmums no SWEDBANK AS | 14-041851-IN | EUR | 30.12.2024 | 15 653 | 23 018 | 30 961 |
| Aizņēmums no SWEDBANK AS | 14-004630-IN | EUR | 27.02.2024 | 9 273 | 17 574 | 25 758 |
| Aizņēmums no SWEDBANK AS | 15-009371-IN | EUR | 16.03.2025 | 95 817 | 107 112 | 118 240 |
| Aizņēmums no SWEDBANK AS | 15-003028-IN | EUR | 16.03.2025 | 26 197 | 29 247 | 32 209 |
| Aizņēmums no CITADELE AS | 659-10/18-04 | EUR | 12.04.2028 | 44 712 | 57 849 | 65 360 |
| Aizņēmums no SWEDBANK AS | 17-068518-IN | EUR | 20.12.2032 | 26 525 | 12 201 | - |
| Aizņēmums no SWEDBANK AS | 17-068525-IN | EUR | 20.12.2039 | 38 138 | 39 754 | - |
| Aizņēmums no SWEDBANK AS | 18-034441-IN | EUR | 15.08.2023 | - | 15 575 | 24 566 |
| Aizņēmums no SWEDBANK AS | 19-043786-IN | EUR | 30.11.2029 | 44 510 | 49 775 | - |
| Aizņēmums no SWEDBANK AS | 19-043754-IN | EUR | 09.12.2029 | 49 378 | 55 136 | - |
| Aizņēmums no SWEDBANK AS | 19-043766-IN | EUR | 09.12.2029 | 42 489 | 47 443 | - |
| Kopā ilgtermiņa aizņēmumi no kredītiestādēm: | | | | 392 692 | 454 684 | 297 094 |

| Īstermiņa daļa: | Aizdevuma līguma Nr. | Valūta | Atmaksas termiņš | 31.12.2021. | 31.12.2020. | 01.01.2020. |
|--|----------------------|--------|------------------|----------------|----------------|----------------|
| Aizņēmums no SWEDBANK AS | 14-041851-IN | EUR | 30.12.2024 | 7 365 | 7 073 | 6 988 |
| Aizņēmums no SWEDBANK AS | 14-004630-IN | EUR | 27.02.2024 | 8 299 | 8 052 | 7 660 |
| Aizņēmums no SWEDBANK AS | 15-009371-IN | EUR | 16.03.2025 | 11 296 | 10 847 | 10 122 |
| Aizņēmums no SWEDBANK AS | 15-003028-IN | EUR | 16.03.2025 | 3 050 | 2 919 | 2 762 |
| Aizņēmums no CITADELE AS | 659-10/18-04 | EUR | 12.04.2028 | 7 400 | 7 925 | 15 757 |
| Aizņēmums no SWEDBANK AS | 17-068518-IN | EUR | 20.12.2032 | 2 664 | 185 | - |
| Aizņēmums no SWEDBANK AS | 17-068525-IN | EUR | 20.12.2039 | 1 617 | 1 560 | - |
| Aizņēmums no SWEDBANK AS | 18-034441-IN | EUR | 15.08.2023 | - | 8 992 | 5 124 |
| Aizņēmums no SWEDBANK AS | 19-043786-IN | EUR | 30.11.2029 | 5 264 | 5 010 | - |
| Aizņēmums no SWEDBANK AS | 19-043754-IN | EUR | 09.12.2029 | 5 758 | 5 479 | - |
| Aizņēmums no SWEDBANK AS | 19-043766-IN | EUR | 09.12.2029 | 4 954 | 4 715 | - |
| KOPĀ īstermiņa aizņēmumi no kredītiestādēm: | | | | 57 667 | 62 757 | 48 413 |
| KOPĀ aizņēmumi no kredītiestādēm: | | | | 450 359 | 517 441 | 345 507 |

| | 31.12.2021. | 31.12.2020. | 01.01.2020. |
|--|----------------|----------------|----------------|
| Ar termiņu viena gada laikā | 57 667 | 62 757 | 48 413 |
| Ar termiņu garāku par vienu gadu, bet īsāku par pieciem gadiem | 266 697 | 312 338 | 179 743 |
| Ar termiņu garāku par pieciem gadiem | 125 995 | 142 346 | 117 351 |
| KOPĀ: | 450 359 | 517 441 | 345 507 |

| Aizņēmumu kustība: | 31.12.2021. | 31.12.2020. | 01.01.2020. |
|-----------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Pārskata gada sākumā | 517 441 | 345 507 | 398 664 |
| Saņemtie aizņēmumi | 22 234 | 326 512 | 13 967 |
| Atmaksātie aizņēmumi | (89 316) | (154 578) | (67 124) |
| Pārskata gada beigās | 450 359 | 517 441 | 345 507 |

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Rīgas Namu Pārvaldnieks"

2021. GADA PĀRSKATS

Aizņēmumu procentu likmes

2021.gadā vidējā procentu likme ilgtermiņa aizņēmumiem bija 3,88 % (2020.gadā: 3.89%).

Ziņas par ieķīlātiem aktīviem

Sabiedrība ir ieķīlājusi 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 Rīgā Bauskas ielā 51 - 199 782 EUR,

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

1. Rīgā Finiera ielā 15 (Platā 28 k -2) – 200 912 EUR vērtībā.
2. Rīgā Ļermontova ielā 8 – 110 298 EUR vērtībā.
3. Rīgā Dombrovska ielā 49 – 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:

1. Rīgā Vīlandes iela 7 - 69 5767 EUR vērtībā.
2. Rīgā, Viestura prospekts 83 - 146 862 EUR vērtībā.

2019.gadā Sabiedrība ir noslēgusi komercķīlas līgumus, kurā kā komercķīlas priekšmets noteiktas komercķīlas devēja prasījuma tiesības pret dzīvojamām mājām:

1. Rīgā, Dzirnau ielā 3 - 134 400 EUR vērtībā.
2. Rīgā, Dzirnau ielā 3A - 138 600 EUR vērtībā.
3. Rīgā, Skolas ielā 36A - 106 400 EUR vērtībā.

2020. gadā jauni komercķīlas līgumi netika noslēgti.

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

2021. gadā jauni komercķīlas līgumi netika noslēgti.

21. CITI AIZŅĒMUMI

| | 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 |
|----------------------------------|---------------|--|--|--|
| AS "Balticom" | 10 504 | - | - | 10 504 |
| SIA "Latvijas Mobilais telefons" | 13 514 | - | 2 646 | 10 868 |
| Kopā 31.12.2021. | 24 018 | - | 2 646 | 21 372 |
| Kopā 31.12.2020. | 29 832 | - | 5 364 | 24 468 |
| Kopā 31.12.2019. | 36 365 | - | 14 090 | 22 275 |

2021.gadā bijuši izdevumi šāda nomāta pamatlīdzekļa izpirkumam:

| | (EUR) |
|---|---------------|
| Balticom AS | 14 179 |
| Latvijas Mobilais Telefons SIA | 15 864 |
| Luminor Līzings Latvija SIA (DNB līzings SIA) | 12 388 |
| KOPĀ: | 42 431 |

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Rīgas Namu Pārvaldnieks"

2021. GADA PĀRSKATS

22. PARĀDI PIEGĀDĀTĀJIEM UN DARBUZŅĒMĒJIEM

(EUR)

| | 31.12.2021. | 31.12.2020. | 01.01.2020. |
|--|------------------|------------------|------------------|
| Parādi par saņemtajiem pakalpojumiem | 2 159 003 | 3 302 031 | 2 893 427 |
| Parādi par veiktajiem būvniecības līgumu darbiem | 516 837 | 238 076 | 358 732 |
| Parādi par saņemtajām precēm un izejvielām | 236 151 | 208 542 | 191 021 |
| Parādi par pamatlīdzekļu iegādi | - | 2 280 | 22 262 |
| KOPĀ: | 2 911 991 | 3 750 929 | 3 465 442 |

23. PARĀDI RADNIECĪGĀM SABIEDRĪBĀM

Radniecīgās sabiedrības ir kapitālsabiedrības, kurās Rīgas pilsētas 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):

(EUR)

| | 31.12.2021. | 31.12.2020. | 01.01.2020. |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| AS „RĪGAS SILTUMS” par sniegtajiem siltumenerģijas pakalpojumiem | 19 485 369 | 11 120 909 | 16 204 485 |
| SIA „Rīgas ūdens” par ūdensapgādes un kanalizācijas pakalpojumiem | 2 599 594 | 1 955 050 | 1 890 878 |
| SIA “Getliņi EKO” par sadzīves atkritumu pakalpojumiem | - | 10 071 | 18 368 |
| SIA “Rīgas Serviss” par komunālajiem pakalpojumiem | 2 659 | 1 696 | 2 357 |
| SIA “Rīgas satiksme ” par sabiedriskā transporta mēnešbiļetēm | - | - | 4 738 |
| SIA “Rīgas nami” par komunālajiem pakalpojumiem | 566 | 303 | 283 |
| Rīgas pilsētas pašvaldība | - | - | 142 |
| KOPĀ: | 22 088 188 | 13 088 029 | 18 121 251 |

24. NOMAS SAISTĪBAS

(EUR)

| | 31.12.2021. | 31.12.2020. | 01.01.2020. |
|---------------------------------|------------------|----------------|----------------|
| Nomas saistības īstermiņa daļa | 1 045 624 | 229 218 | - |
| Nomas saistības ilgtermiņa daļa | 362 885 | 209 255 | 402 386 |
| KOPĀ: | 1 408 509 | 438 473 | 402 386 |

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Rīgas Namu Pārvaldnieks"

2021. GADA PĀRSKATS

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 | 362 885 |

| Ilgtermiņa daļa | 01.01.2021. | Saistību samazinājums | Saistību palielinājums | 31.12.2021 |
|-----------------|-------------|-----------------------|------------------------|------------|
| Nomas saistības | 229 218 | 115 935 | 932 341 | 1 045 624 |

Nomas saistību kustība 2020. gadā:

| Īstermiņa daļa | 01.01.2020. | Saistību samazinājums | Saistību palielinājums | 31.12.2020 |
|-----------------|-------------|-----------------------|------------------------|------------|
| Nomas saistības | 402 386 | 479 482 | 286 351 | 209 255 |

| Ilgtermiņa daļa | 01.01.2020. | Saistību samazinājums | Saistību palielinājums | 31.12.2020 |
|-----------------|-------------|-----------------------|------------------------|------------|
| Nomas saistības | - | - | 229 218 | 229 218 |

25. NODOKĻI UN VALSTS SOCIĀLĀS APDROŠINĀŠANAS OBLIGĀTĀS IEMAKSAS

(EUR)

| | 31.12.2021. | 31.12.2020. | 01.01.2020. |
|---|------------------|------------------|------------------|
| Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas | 1 064 417 | 921 222 | 1 192 296 |
| Iedzīvotāju ienākuma nodoklis | 571 492 | 475 389 | 619 984 |
| Uzņēmumu ienākuma nodoklis | - | 6 295 | (68 050) |
| Pievienotās vērtības nodoklis | 731 480 | 318 404 | 631 415 |
| Nekustamā īpašuma nodoklis | 2 568 | (16 166) | 4 388 |
| Uzņēmējdarbības riska nodeva | 771 | 815 | 835 |
| Valsts un pašvaldību nodevas | 1 260 | (178) | 789 |
| Dabas resursu nodoklis | 853 | 305 | 577 |
| Uzņēmuma vieglo transportlīdzekļu nodoklis | (911) | - | - |
| KOPĀ: | 2 371 930 | 1 706 086 | 2 382 234 |
| Kopā prasības (iekļauts postenī "Citi debitori") | 911 | 16 344 | 68 050 |
| Kopa saistības | 2 372 841 | 1 722 430 | 2 450 284 |

26. PĀRĒJIE KREDITORI

(EUR)

| | 31.12.2021. | 31.12.2020. | 01.01.2020. |
|--|-------------|-------------|-------------|
| Atbildība par darbu | 1 229 229 | 1 204 922 | 1 182 465 |
| Uzkrātās neizmantoto atvaļinājumu izmaksas | 2 970 552 | 2 809 991 | 2 915 068 |

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Rīgas Namu Pārvaldnieks"

2021. GADA PĀRSKATS

| | | | |
|--|-------------------|------------------|------------------|
| Zemes nomas un NĪN kompensācijas maksājumi zemes īpašniekiem | 1 438 237 | 1 664 911 | 1 608 494 |
| Pircēju un pasūtītāju avansi par precēm | 1 812 545 | 1 515 535 | 1 103 177 |
| Saistības par kļūdainiem maksājumiem | 461 120 | 457 670 | 454 471 |
| Uzkrājumi aizgājušajām mājām | 175 536 | 171 529 | 183 895 |
| Uzkrātās saistības tiesvedībām | 11 038 | - | 11 616 |
| Citas uzkrātās saistības | 2 873 267 | 2 068 851 | 2 017 125 |
| KOPĀ: | 10 971 524 | 9 893 409 | 9 476 311 |

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

- 2021. gadā – 285 189 EUR par siltumapgādi un 72 202 EUR par ūdensapgādi un kanalizāciju;
- 2020. gadā – 258 935 EUR par siltumapgādi un 72 209 EUR par ūdensapgādi un kanalizāciju; 2019. gadā – 177 678 EUR par siltumapgādi un 82 801 EUR par ūdensapgādi un kanalizāciju.

27. LĪGUMU SAISTĪBAS

(EUR)

| Ilgtermiņa daļa: | 31.12.2021. | 31.12.2020. | 01.01.2020. |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|
| Nākamo periodu ieņēmumi par plānotajiem remontdarbiem | 20 179 210 | 21 869 756 | 20 662 944 |
| Nākamo periodu ieņēmumi (pārvaldīšanas maksas atlikums) | 16 274 109 | 15 976 966 | 13 140 348 |
| Nākamo periodu ieņēmumi (pārvaldīšanas maksas atlikuma PVN pārrēķini) | - | - | 696 019 |
| KOPĀ: | 36 453 319 | 37 846 722 | 34 499 311 |

| Īstermiņa daļa: | 31.12.2021. | 31.12.2020. | 31.12.2019. |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|
| Nākamo periodu ieņēmumi par plānotajiem remontdarbiem | 32 097 475 | 27 443 255 | 17 014 878 |
| Nākamo periodu ieņēmumi (pārvaldīšanas maksas atlikums) | 4 944 936 | 4 696 460 | 3 990 859 |
| Nākamo periodu ieņēmumi (pārvaldīšanas maksas atlikums_ nesamaksāts) | 2 560 445 | 2 983 970 | 4 808 340 |
| Nākamo periodu ieņēmumi (pārvaldīšanas maksas atlikuma PVN pārrēķini) | - | - | 271 226 |
| Līgumu saistības par saņemtajiem līdzfinansējumiem | 425 172 | 418 788 | 7 310 |
| KOPĀ: | 40 028 028 | 35 542 473 | 26 092 613 |
| KOPĀ nākamo periodu ieņēmumi: | 76 481 347 | 73 389 195 | 60 591 924 |

28. FINANŠU RISKU VADĪBA

Sabiedrības nozīmīgākie finanšu instrumenti ir aizņēmumi no kredītiestādēm, citi aizņēmumi, nauda un noguldījumi bankās. Šo finanšu instrumentu galvenais uzdevums ir nodrošināt Sabiedrības saimnieciskās darbības finansējumu. Sabiedrībai ir arī vairāki citi finanšu aktīvi un saistības, piemēram, pircēju un pasūtītāju parādi un parādi piegādātājiem un darbuņēmējiem, kas izriet tieši no tā saimnieciskās darbības.

Finanšu risku pārvaldību nodrošina Sabiedrības Valde.

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. Mazinot risku ietekmi, Sabiedrība nosaka precīzas procesa norises, kā arī pienākumu un atbildības sadalījumu, izstrādājot iekšējos normatīvos

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Rīgas Namu Pārvaldnieks"

2021. GADA PĀRSKATS

aktus saskaņā ar tās stratēģiju un funkcijām, tādējādi nodrošinot Sabiedrības klientiem sniegto pakalpojumu nepārtrauktību.

Sabiedrības valde ir ieviesusi rīcības plānu risku ierobežošanai, kas saistīti ar Latvijas komercbanku darbību, un nodrošinātu klientu un Sabiedrības finanšu līdzekļu drošību, nosakot maksimāli pieļaujamās naudas līdzekļu atlikumus norēķinu kontos kredītiestādēs un to regulārus limitu kontroles mehānismus. Saskaņā ar Sabiedrības valdes lēmumu, pēc vienošanās noslēgšanas ar Valsts kasi 2021.gada februārī, dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku kopību uzkrāto līdzekļi tiek noguldīti norēķinu kontā Valsts kasē, tādējādi nodrošinot, lai katras dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopības uzkrātie finanšu līdzekļi tiktu uzglabāti nošķirti no Sabiedrības finanšu līdzekļiem.

Samazināti Sabiedrības riski, neuzņemoties AS "Rīgas Siltums" parādnieku debitoru risku. 2021.gadā netika veikti avansa maksājumi kavējošo klientu vietā, kā tas darīts iepriekšējos pārskata gados.

2021.gadā lielākais risks plānoto rezultātu sasniegšanā bija Covid-19 pandēmijas ietekme: personālrесурсu pieejamība un kapacitāte, sadarbības partneru spēja sniegt pakalpojumus, valstiski jaunu ierobežojumu noteikšana, finansēšanas nosacījumu izmaiņas u.c. ārējo faktoru ietekme.

Sabiedrībā tiek veiktas darbības, lai mazinātu vai novērstu riskus atbilstoši 2021. gadā apstiprinātam iekšējam normatīvam regulējumam, Risku pārvaldības, iekšējās kontroles vides un atbilstības politikai un Korupcijas un interešu konflikta riska novēršanas un trauksmes celšanas kārtībai. Sistemātiska risku vadība nodrošina, ka riski tiek savlaicīgi identificēti un, izvērtējot to iespējamo ietekmi, tiek izvēlēta optimālākā risku vadības stratēģija.

2021. gadā Sabiedrība uzsākusi iekšējās kontroles sistēmas pilnveidošanu, liekot uzsvāru uz kontroļu un paškontroļu aktīvāku piemērošanu un risku pārvaldības funkcijas pastiprināšanu.

Sabiedrības finanšu instrumenti var tikt sadalīti šādās kategorijās:

(EUR)

| | 31.12.2021. | 31.12.2020. | 01.01.2020. |
|---|--------------------|--------------------|-------------------|
| Finanšu aktīvi | | | |
| Pārējie aizdevumi un citi ilgtermiņa debitori | 58 211 | 136 865 | 157 144 |
| Pircēju un pasūtītāju parādi un pārējie debitori, izņemot avansus | 24 554 740 | 18 478 627 | 27 700 936 |
| Radniecīgo sabiedrību parādi | 286 901 | 230 201 | 303 624 |
| Uzkrātie ieņēmumi | | | |
| Citi debitori | 608 348 | 519 629 | 1 146 304 |
| Nauda un naudas ekvivalenti | 96 724 526 | 85 404 162 | 69 412 755 |
| Kopā finanšu aktīvi | 122 232 726 | 104 769 484 | 98 720 763 |
| Pārējās finanšu saistības amortizētajā iegādes vērtībā | | | |
| Aizņēmumi no kredītiestādēm | 450 359 | 517 441 | 345 507 |
| Pārējie aizņēmumi | 24 018 | 29 832 | 36 365 |
| Nomas saistības | 1 408 509 | 438 473 | 402 385 |
| Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem un pārējie kreditori (ieskaitot ilgtermiņa daļa) | 35 796 167 | 26 560 838 | 30 879 110 |
| Kopā finanšu saistības | 37 679 053 | 27 546 584 | 31 663 367 |

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 parādnieku īpatsvars pārvaldnieku maiņas gadījumā vairāk paliek Sabiedrības bilancēs kontos.

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Rīgas Namu Pārvaldnieks"

2021. GADA PĀRSKATS

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 31.12.2021. ir 450.4 tūkst. EUR (392.7 tūkst. EUR ilgtermiņa saistības, 57.7 tūkst. EUR īstermiņa saistības). Sabiedrības procentu izdevumi izmaksas par aizņēmumiem 2021. gadā bija 16.4 tūkst. EUR). Sabiedrības naudas līdzekļu atlikums uz 31.12.2021. ir 96.7 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 2021. gadā ir 389.9 tūkst. EUR.

Gadījumā, ja ECB likme pieaugtu, palielinātos Sabiedrības procentu izmaksas par aizņēmumiem (ECB likmei palielinoties par 1 %, Sabiedrības procentu izmaksas par aizņēmumiem pieaugtu par 4.3 tūkst. EUR jeb 24.4 %), bet samazinātos komisijas maksu apmērs par naudas līdzekļu uzglabāšanu, kas segtu procentu izdevumu pieaugumu.

Sabiedrībai lielāki izdevumi rastos, ja ECB likmes negatīvā vērtība palielinātos, jo tādējādi pieaugtu komisijas maksu apmērs par naudas līdzekļu uzglabāšanu. Palielinoties ECB likmes negatīvajai vērtībai par 0.05%, Sabiedrības komisijas maksas apmērs par naudas līdzekļu uzglabāšanu palielinātos par 36.8 tūkst. EUR jeb 10 %.

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 | USD | CHF | AUD | KOPĀ |
|----------------|-----|-------|-----|-------|
| | EUR | EUR | EUR | |
| 2021 | 188 | 740 | - | - |
| | 166 | 714 | - | 880 |
| 2020 | 682 | 8 900 | 165 | - |
| | 608 | 8 380 | 103 | 9 091 |

Izejošo maksājumu apdrošinājums, kurus mēs bankā konvertējam citās valūtās:

| Valūta/periods | USD | CAD | GBP | KOPĀ |
|----------------|-----|-----|-----|------|
| | EUR | EUR | EUR | |
| 2021 | 570 | 115 | 151 | - |
| | 488 | 77 | 188 | 753 |
| 2020 | 95 | 115 | 143 | - |
| | 89 | 80 | 163 | 332 |

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 maksātspēja. Sabiedrība nepārtraukti uzrauga debitoru parādu atlikumus, lai mazinātu neatgūstamo parādu rašanās iespēju. Iespējamais pircēju un pasūtītāju parādu vērtības samazinājums tiek pastāvīgi analizēts.

Sabiedrība 2021.gadā nav saņēmusi kļūdas 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) | | |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|
| | 31.12.2021. | 31.12.2020. | 01.01.2020. |
| Nauda un naudas ekvivalenti | 96 724 526 | 85 404 162 | 69 412 755 |
| Pircēju un pasūtītāju parādi un Citi debitori (bruto summa), izņemot avansus un priekšapmaksas | 62 377 019 | 59 342 092 | 63 652 505 |
| KOPĀ: | 159 101 545 | 144 746 254 | 133 065 260 |

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Rīgas Namu Pārvaldnieks"

2021. GADA PĀRSKATS

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 | (EUR) |
|--|-----------|--------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|
| | | | | | | vērtības samazinājums |
| Pircēju un pasūtītāju parādi | | 31.12.2021. | | 31.12.2020 | | |
| tranzīta pakalpojumi/ finansēšanas | 0% | 20 591 785 | - | 0% | 13 670 613 | - |
| nav kavēts | 0% | 52 844 | - | 0% | 475 755 | - |
| 0 dienas | 5% | 2 824 739 | 141 237 | 5% | 2 667 988 | 133 399 |
| no 1 līdz 90 dienām | 15% | 856 965 | 128 545 | 15% | 1 041 548 | 156 232 |
| no 91 līdz 180 dienām | 41% | 474 018 | 194 348 | 41% | 652 824 | 267 658 |
| no 181 līdz 360 dienām | 51% | 690 107 | 351 954 | 51% | 1 061 820 | 541 528 |
| no 361 līdz 1080 dienām | 58% | 536 851 | 311 373 | 58% | 890 388 | 516 426 |
| virs 1081 dienas un debitoriem ar specifiskām pazīmēm | 100% | 29 402 815 | 29 402 815 | 100% | 31 982 070 | 31 982 070 |
| Kopā Pircēju un pasūtītāju parādi: | | 55 430 124 | 30 530 272 | | 52 443 006 | 33 597 313 |

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 | | 31.12.2021. | | 31.12.2020 | | |
| nav kavēts | 0 % | 100 000 | - | 0 % | 100 000 | - |
| Zem 30 dienām | 0 % | 98 914 | - | 0 % | 16 822 | - |
| 30 – 60 dienas | 0 % | - | - | 0 % | - | - |
| 60 – 90 dienas | 0 % | - | - | 0 % | - | - |
| Pēc 90 dienām | 0 % | - | - | 0 % | - | - |
| Vairāk kā 360 dienas | 100 % | 182 | 182 | 100 % | 182 | 182 |
| | KOPĀ: | 199 096 | 182 | | 117 004 | 182 |

| Samaksas termiņa kavējuma dienas | SKZ likme | Parāds | vērtības samazinājums* | SKZ likme | Parāds | vērtības samazinājums |
|----------------------------------|--------------|--------------------|------------------------|-------------------|------------------|-----------------------|
| Pārējie citi debitori | | 31.12.2021. | | 31.12.2020 | | |
| starpniecība/ avansa maksājumi | 0 % | 401 058 | - | 0 % | 377 582 | - |
| Zem 30 dienām | 1,5% | 7736 | 116 | 2,97% | 11 082 | 329 |
| 30 – 60 dienas | 5,14% | 8 | - | 47,02% | 4 087 | 1 922 |
| 60 – 90 dienas | 5,63% | 388 | 22 | 57,11% | 3 896 | 2 225 |
| Pēc 90 dienām | 5,73% | 405 | 23 | 64,13% | 29 649 | 19 014 |
| Vairāk kā 360 dienas | 100% | 6 338 204 | 6 338 204 | 100% | 6 355 786 | 6 355 785 |
| | KOPĀ: | 6 747 799 | 6 338 365 | | 6 782 082 | 6 379 275 |

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Rīgas Namu Pārvaldnieks"

2021. GADA PĀRSKATS

| | | | | |
|----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Kopā Citi debitori: | 6 946 895 | 6 338 547 | 6 899 086 | 6 379 457 |
|----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|

*Tajā skaitā 2019.gadā izveidotie uzkrājumi AS "PNB Bankai" 5 969 578 eiro.

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 izvietojšanas bankās (depozītos vai norēķinu kontos) Sabiedrība izvērtē banku kredītreitingus un piedāvātās procentu likmes.

Sabiedrības valde ir ieviesusi rīcības plānu risku ierobežošanai, kas saistīti ar Latvijas komercbanku darbību, un nodrošinātu klientu un Sabiedrības finanšu līdzekļu drošību, nosakot maksimāli pieļaujamās 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 | 31.12.2021. | 31.12.2020. | 01.01.2020. |
|-----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Aa2 | - | 24 576 397 | 9 538 841 |
| Aa3 | 10 065 555 | 23 871 497 | - |
| A3 | 81 270 672 | 52 332 | 1 085 149 |
| Baa1 | - | 21 568 154 | 47 732 050 |
| Ba1 | - | - | 10 734 935 |
| Baa2 | 5 183 758 | - | - |
| Baa3 | - | 15 117 228 | - |
| Kopā | 96 519 985 | 85 185 608 | 69 090 975 |

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. 2021. 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, kredītreitingi un cita publiski pieejamā informācija.

2021. gadā turpinās ar vīrusa COVID-19 izplatību saistīti ierobežojumi, kas samazina ekonomikas attīstību valstī un pasaulē. Sabiedrība nepārtraukti izvērtē situāciju ar mērķi savlaicīgi konstatēt negatīvas tendences savā maksātspējā un analizē iespējamās attīstības scenārijus notikumiem, kas var būtiski ietekmēt tās likviditāti. Sabiedrība pietiekamā apjomā uztur likvidos aktīvus saistību izpildei.

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.

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Rīgas Namu Pārvaldnieks"

2021. GADA PĀRSKATS

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 |
|---|-------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| 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 |

(EUR)

| | Līdz 3 mēnešiem | 3 līdz 12 mēneši | 1 līdz 5 gadi | Vairāk kā 5 gadi | Kopā |
|---|-------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| 2020. gada 31. decembrī | | | | | |
| Aizņēmumi no kredītiestādēm | 15 503 | 47 254 | 312 339 | 142 345 | 517 441 |
| Pārējās saistības (iekļaujot pārējos aizņēmumus, parādus piegādātājiem un darbuzņēmējiem un citus kreditorus) | 21 906 509 | 2 100 210 | 1 375 037 | 1 380 443 | 26 762 199 |
| Kopā | 21 922 012 | 2 147 464 | 1 687 376 | 1 522 788 | 27 279 640 |

(EUR)

| | Līdz 3 mēnešiem | 3 līdz 12 mēneši | 1 līdz 5 gadi | Vairāk kā 5 gadi | Kopā |
|---|-------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| 2020. gada 1. janvārī | | | | | |
| Aizņēmumi no kredītiestādēm | 9 025 | 32 030 | 180 156 | 124 296 | 345 507 |
| Pārējās saistības (iekļaujot pārējos aizņēmumus, parādus piegādātājiem un darbuzņēmējiem un citus kreditorus) | 21 271 081 | 6 182 309 | 2 566 992 | 1 078 987 | 31 099 369 |
| Kopā | 21 280 106 | 6 214 339 | 2 747 148 | 1 203 283 | 31 444 876 |

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.

2021. GADA PĀRSKATS

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.
- Kotētās 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 faktiski tirgus situāciju darījumiem godīgas konkurences apstākļos. Sabiedrības 1. līmenī vērtētie finanšu instrumenti ir naudas līdzekļi bankās. Šī finanšu aktīvu patiesā vērtība 2021.gada 31.decembrī, 2020.gada 31.decembrī un 2020.gada 1. janvārī 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 kotētās 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 tehnikai ir debitoru un kreditoru parādi. Šo finanšu aktīvu un finanšu saistību patiesā vērtība 2021.gada 31.decembrī, 2020.gada 31.decembrī un 2020.gada 1. janvārī 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 pilsētas 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 pilsētas 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

| | 2021 | 2020 |
|---|--------------|--------------|
| Vidējais padomes locekļu skaits pārskata gadā | 3 | 3 |
| Vidējais valdes locekļu skaits pārskata gadā | 3 | 3 |
| Vidējais pārējo darbinieku skaits pārskata gadā | 2 175 | 2 264 |
| KOPĀ: | 2 181 | 2 270 |

31. PERSONĀLA IZMAKSAS

(EUR)

| | 2021 | 2020 |
|---|-------------------|-------------------|
| Atlīdzība par darbu | 26 739 725 | 25 893 766 |
| Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas | 6 181 238 | 6 106 760 |
| Pārējās sociālās nodrošināšanas izmaksas | 345 646 | 252 998 |
| KOPĀ: | 33 266 609 | 32 253 524 |

32. INFORMĀCIJA PAR ATLĪDZĪBU SABIEDRĪBAS VALDES UN PADOMES LOCEKĻIEM

(EUR)

| | 2021 | 2020 |
|---|----------------|----------------|
| Valdes locekļi | | |
| Atlīdzība par darbu | 201 955 | 224 121 |
| Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas | 46 338 | 53 991 |
| Padomes locekļi | - | - |
| Atlīdzība par darbu | 100 800 | 31 640 |
| Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas | 23 779 | 7 622 |
| KOPĀ: | 372 872 | 317 374 |

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”.

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Rīgas Namu Pārvaldnieks"

2021. GADA PĀRSKATS

33. DARĪJUMI AR SAISTĪTĀM PERSONĀM

| Saistītā puse | Periods | Saistītajām pusēm sniegtie pakalpojumi EUR | No saistītajām pusēm saņemtie pakalpojumi EUR | Saistīto pušu parādi EUR | Parādi saistītajām pusēm EUR |
|--------------------------------------|--------------------|---|--|--------------------------------|---------------------------------------|
| AS "RĪGAS SILTUMS" | 31.12.2020. | | | 0 | 11 120 909 |
| | 2020 | 0 | 102 657 | | |
| | 2021 | 2 539 | 135 646 | | |
| | 31.12.2021. | | | 75 | 19 485 368 |
| SIA "Rīgas ūdens" | 31.12.2020. | | | 0 | 1 955 050 |
| | 2020 | | 5 974 | | |
| | 2021 | | 6 308 | | |
| | 31.12.2021. | | | 0 | 2 599 594 |
| SIA "Rīgas nami" | 31.12.2020. | | | 0 | 303 |
| | 2020 | | 20 840 | | |
| | 2021 | | 20 560 | | |
| | 31.12.2021. | | | 0 | 566 |
| SIA "Rīgas Satiksme" | 31.12.2020. | | | 0 | 0 |
| | 2020 | | 45 252 | | |
| | 2021 | | 42 452 | | |
| | 31.12.2021. | | | 0 | 0 |
| SIA "Getliņi EKO" | 31.12.2020. | | | 0 | 10 071 |
| | 2020 | | 158 653 | | |
| | 2021 | | 119 676 | | |
| | 31.12.2021. | | | 0 | 0 |
| SIA "Rīgas Serviss" | 31.12.2020. | | | 0 | 1 696 |
| | 2020 | | 14 023 | | |
| | 2021 | | 16 683 | | |
| | 31.12.2021. | | | 0 | 2 659 |
| SIA "Rīgas 1.slimnīca" | 31.12.2020. | | | 0 | 0 |
| | 2020 | 0 | 0 | | |
| | 2021 | 0 | 0 | | |
| | 31.12.2021. | | | 0 | 0 |
| Rīgas pilsētas pašvaldība | 31.12.2020. | | | 230 201 | 0 |
| | 2020 | 789 710 | 57 174 | | |
| | 2021 | 1 098 451 | 9 392 | | |
| | 31.12.2021. | | | 286 826 | 0 |
| Kopā: | 31.12.2020. | 0 | 0 | 230 201 | 13 088 029 |
| | 2020 | 789 710 | 404 573 | | |
| | 2021 | 1 100 990 | 350 716 | | |
| | 31.12.2021. | | | 286 901 | 22 088 187 |

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 AS "RĪGAS SILTUMS" 2020. gadā kopā saņemti pakalpojumi par 64 217 542 EUR, tajā skaitā: 63 406 476 EUR - tranzīta pakalpojumi par siltumenerģiju; 708 410 EUR soda nauda dzīvokļu īpašumu

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Rīgas Namu Pārvaldnieks"

2021. GADA PĀRSKATS

īpašniekiem/īrniekiem/nomniekiem, no tās 281 346 EUR pārskatos iekļautā soda nauda; 16 062 EUR pārējie pakalpojumi un 86 594 EUR Sabiedrības saņemtie pakalpojumi.

No AS "RĪGAS SILTUMS" 2019. gadā kopā saņemti pakalpojumi (t.sk. soda nauda) par 70 010 128 EUR, tajā skaitā: 69 041 276 EUR - tranzīta pakalpojumi par siltumenerģiju; 840 126 EUR dzīvokļu īpašumu īpašniekiem/īrniekiem/nomniekiem pārskatos iekļautā soda nauda; 15 676 EUR - pārējie pakalpojumi, kas sniegti dzīvokļu īpašumu īpašniekiem/īrniekiem/nomniekiem un 113 051 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.

No SIA "Rīgas Ūdens" 2020. gadā kopā saņemti pakalpojumi par 22 524 482 EUR, tajā skaitā: 22 527 070 EUR - tranzīta pakalpojumi; 1 438 EUR soda nauda dzīvokļu īpašumu īpašniekiem/īrniekiem/nomniekiem un 5 974 EUR Sabiedrības saņemtie pakalpojumi.

No SIA "Rīgas Ūdens" 2019. gadā kopā saņemti pakalpojumi (t.sk. soda nauda) par 23 306 530 EUR, tajā skaitā: 23 283 029 EUR - tranzīta pakalpojumi; 4 953 EUR iedzīvotājiem pārskatos iekļautā soda nauda; un 18 548 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 2021.gadā noslēgusi būvdarbu līgumus par EUR 14 656 087, tajā skaitā 31.12.2021. aktīvu līgumu (neizpildīts) atlikums ir EUR 11 238 963:

| Sākuma datums | Līgumu izpildes termiņš | Statuss | Līguma summa | EUR summas ar PVN | |
|-------------------------------------|-------------------------|----------------------|-------------------|-----------------------|-------------------------------|
| | | | | Līgumu izpildes summa | Līguma atlikums uz 31.12.2021 |
| 2021 | 2021 | Aktīvs | 1 946 161 | 1 515 201 | 414 587 |
| 2021 | 2021 | Saistības izpildītas | 1 233 583 | 1 086 781 | 132 260 |
| 2021 | 2021 | | 3 179 744 | 2 601 982 | 546 847 |
| 2021 | 2022 | Aktīvs | 2 261 763 | 610 312 | 1 651 451 |
| 2021 | 2022 | Saistības izpildītas | 20 323 | 14 750 | 5 573 |
| 2021 | 2022 | | 2 282 086 | 625 062 | 1 657 024 |
| 2021 | 2023 | Aktīvs | 9 191 257 | 21 333 | 9 169 923 |
| 2021 | 2023 | | 9 191 257 | 21 333 | 9 169 923 |
| 2021 | 2026 | Aktīvs | 3 001 | 0 | 3 001 |
| 2021 | 2026 | | 3 001 | 0 | 3 001 |
| 2021 Kopā | | | 14 656 088 | 3 248 377 | 11 376 795 |
| Aktīvu līgumu atlikums kopā: | | | | 11 238 962 | |

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Rīgas Namu Pārvaldnieks"

2021. GADA PĀRSKATS

Sabiedrībai 31.12.2021. kopējais aktīvu līgumu (neizpildīts) atlikums ir EUR 14 603 962, tajā skaitā EUR 3 365 000 no būvdarbu līgumiem, kuri noslēgti iepriekšējos gados:

| Sākuma datums | Līgumu izpildes termiņš | Statuss | EUR summas ar PVN | |
|-------------------------------------|-------------------------|---------|-------------------|-------------------------------|
| | | | Līguma summa | Līguma atlikums uz 31.12.2021 |
| 2018 | 2021 | Aktīvs | 38 753 | 23 771 |
| 2018 Kopā | | | 38 753 | 23 771 |
| 2019 | 2022 | Aktīvs | 2 407 900 | 237 808 |
| 2019 Kopā | | | 2 407 900 | 237 808 |
| 2020 | 2021 | Aktīvs | 1 184 164 | 571 517 |
| 2020 | 2022 | Aktīvs | 2 271 272 | 1 792 967 |
| 2020 | 2023 | Aktīvs | 752 354 | 738 937 |
| 2020 Kopā | | | 4 207 790 | 3 103 421 |
| 2021 | 2021 | Aktīvs | 1 946 161 | 414 587 |
| 2021 | 2022 | Aktīvs | 2 261 763 | 1 651 451 |
| 2021 | 2023 | Aktīvs | 9 191 257 | 9 169 923 |
| 2021 | 2026 | Aktīvs | 3 001 | 3 001 |
| 2021 Kopā | | | 13 402 182 | 11 238 962 |
| Aktīvu līgumu atlikums kopā: | | | 14 603 962 | 14 603 962 |

35. NOTIKUMI PĒC PĀRSKATA GADA BEIGĀM

2022. gada 24. februārī tika uzsākts karš Ukrainā. Straujās izmaiņas ģeopolitiskajā situācijā, sankciju piemērošana un tirdzniecības saišu pārraušana ar Krieviju atstās būtisku ietekmi uz pasaules, tai skaitā Latvijas, ekonomiku. Tiek prognozēts energoresursu, materiālu, preču cenu pieaugums un inflācijas kāpums, kas mazinās klientu pirktspēju. Lai arī 2022. gada 1. ceturksnī klientu maksājumu disciplīna saglabājusies līdzšinējā līmenī, Sabiedrība turpinās izvērtēt situāciju un veiks nepieciešamās darbības turpmākai attīstībai esošajos apstākļos.

Pilna COVID-19 pandēmijas ietekme uz saimniecisko darbību vēl nav zināma, un situācija turpina attīstīties. Vadība uzskata, ka pēc finanšu pārskata datuma COVID-19 pandēmija Sabiedrības darbību būtiski neietekmēs. Tomēr šī pieņēmuma pamatā ir finanšu pārskata parakstīšanas datumā pieejamā informācija, un turpmāko notikumu ietekme uz Sabiedrības spēju turpināt savu darbību nākotnē var atšķirties no vadības novērtējuma.

Laika periodā kopš pārskata gada pēdējās dienas nav bijuši notikumi, kas būtiski ietekmētu Sabiedrības finansiālo stāvokli 2021. gada 31. decembrī.



**Building a better
working world**

SIA „Ernst & Young Baltic“
Muitas iela 1a
Rīga, LV-1010
Latvija
Tel.: +371 6704 3801
Faks.: +371 6704 3802
riga@lv.ey.com
www.ey.com/lv

Reģistrācijas Nr. 40003593454
PVN maksātāja Nr. LV40003593454

SIA Ernst & Young Baltic
Muitas iela 1a
Rīga, LV-1010
Latvija
Tel.: +371 6704 3801
Fax: +371 6704 3802
riga@lv.ey.com
www.ey.com/lv

Reg. No: 40003593454
VAT payer code: LV40003593454

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 68. lappusei, revīziju. Pievienotais finanšu pārskats ietver 2021. 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 2021. 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 2021. gada 31. decembrī un par tās darbības finanšu rezultātiem un naudas plūsmu par gadu, kas noslēdzās 2021. 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. lappusei;
- 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.



**Building a better
working world**

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.



**Building a better
working world**

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