



SIA "RĪGAS NAMU PĀRVALDNIĒKS"
2019. GADA PĀRSKATS

SATURS

Informācija par Sabiedrību	3
Vadības ziņojums	4
Finanšu pārskati	15
Peļņas vai zaudējumu aprēķins	15
Bilance	16
Pašu kapitāla izmaiņu pārskats	18
Naudas plūsmas pārskats	19
Finanšu pārskata pielikums	20
Neatkarīgu revidentu ziņojums	43 - 45

SIA "Rīgas namu pārvaldnieks"

Vienotais reģistrācijas Nr.: 40103362321

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

2019.gada pārskats

Informācija par Sabiedrību

Nosaukums	SIA "Rīgas namu pārvaldnieks"
Juridiskais statuss	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību
Reģistrācijas Nr., vieta un datums	40103362321, Rīga, 29.12.2010.
Pamatdarbības veids un kods (atbilstoši Eiropas Parlamenta un Padomes 2006.gada 20.decembra regulā (EK) Nr.1893/2006 noteiktajai NACE 2 saimnieciskās darbības statistikajai klasifikācijai)	68.32 -- Nekustamā īpašuma pārvaldīšana par atlīdzību vai uz līguma pamata
Juridiskā un biroja adrese	Aleksandra Čaka iela 42, Rīga, LV-1011, Latvija
Kapitāla daļu turētājs un tā adrese	Rīgas pilsētas pašvaldība – 100% Rātslaukums 1, Rīga, LV – 1539, Latvija
Valdes priekšsēdētājs	Elmārs Martinsons (no 22.05.2020.) Ernests Saulītis (no 19.11.2019. līdz 22.05.2020.) Aivars Gontarevs (no 16.10.2017. līdz 19.11.2019.)
Valdes locekļi	Elīta Turka (no 22.05.2020.) Iriņa Miķelsone (no 19.11.2019.) Elmārs Martinsons (no 19.11.2019. līdz 22.05.2020.) Una Skrastiņa (no 17.02.2020. līdz 22.05.2020.) Juris Švanders (no 19.11.2019. līdz 20.01.2020.) Inese Šnepsta (no 19.11.2019. līdz 12.12.2019.) Ivo Lecis (no 16.10.2017. līdz 19.11.2019.) Rolands Pogulis (no 18.05.2018. līdz 19.11.2019.) Ardis Pāvilsons (no 27.12.2019. līdz 17.02.2020.)
Pārskata gads	2019. gada 1. janvāris – 2019. gada 31. decembris
Iepriekšējais pārskata gads	2018. gada 1. janvāris – 2018. gada 31. decembris
Neatkarīgi revidenti un to adrese	SIA "Deloitte Audits Latvia" Reģ. Nr.40003606960 Revīzijas pakalpojuma sniegšanas licence Nr.43 Grēdu iela 4A, Rīga, LV-1019 Zvērināta revidente Inguna Staša Sertifikāts Nr.145

SIA "Rīgas namu pārvaldnieks"

Vienotais reģistrācijas Nr.: 40103362321

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

2019.gada pārskats

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. 2019.gada decembrī Sabiedrības pārvaldīšanā bija 4 184 dzīvojamās mājas/būves ar kopējo platību 8,1 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 un valde. Sabiedrības galvenais saimnieciskās darbības veids ir Rīgas pilsētas pašvaldības dzīvojamo māju pārvaldīšana. Sabiedrības uzdevums ir tās klientiem sniegt nepārtrauktu un stabilu dzīvojamo māju pārvaldīšanas pakalpojumu, pilnveidojot pakalpojumu klāstu, kā arī pakalpojuma kvalitāti. Lai arī Sabiedrība darbojas brīvā tirgus apstākļos, tās prioritārais mērķis nav gūt peļņu, bet gan nodrošināt sociāli atbildīgu stabilitāti. Sabiedrība ir Latvijas Namu pārvaldītāju un apsaimniekotāju asociācijas (LNPA) biedre.

Pārskata periodā Sabiedrībā ir notikušas izmaiņas valdes sastāvā. 2019.gada 19.novembrī Sabiedrības kapitāla daļu turētājs Sabiedrības valdes priekšsēdētāja amatā iecēla Ernestu Saulīti un locekļu amatā iecēla Elmāru Martinsonu, Irīnu Miķelsoni, Juri Švanderu un Inesi Šnepstu. Ar 2019.gada 19.novembri izbeidza pildīt valdes priekšsēdētāja amata pienākumus Aivars Gontarevs un locekļa amata pienākumus Ivo Lecis un Rolands Pogulis. Ar 2019.gada 12.decembri izbeidza pildīt locekļa amata pienākumus Inese Šnepsta, bet ar 2020.gada 20.janvāri Juris Švanders. Laika periodā no 2019.gada 27.decembra līdz 2020.gada 17.februārim valdes locekļa amata pienākumus pildīja Ardis Pāvilsons. Valdes sastāvs pārskata perioda beigās: valdes priekšsēdētājs Ernests Saulītis un locekļu amatā Elmārs Martinsons, Irīna Miķelsone un Una Skrastiņa. Ar 2020.gada 22.maiju valdes priekšsēdētāja amata pienākumus izbeidza pildīt Ernests Saulītis un valdes locekļa amata pienākumus Una Skrastiņa. 2020.gada 22.maijā Sabiedrības kapitāla daļu turētājs Sabiedrības valdes priekšsēdētāja amatā iecēla Elmāru Martinsonu un valdes locekļa amatā Elītu Turku.

2019.gadā vidējais darbinieku skaits Sabiedrībā bija 2349. Jauno potenciālo darbinieku piesaistīšanai 2019.gadā Sabiedrībā tika nodrošinātas prakses 40 praktikantiem.

Sabiedrība savus mērķus īsteno saskaņā ar dalībnieku sapulcē apstiprināto Sabiedrības vidēja termiņa darbības stratēģiju 2019. - 2021.gadam (turpmāk - Stratēģija). Sabiedrības darbības Stratēģija izstrādāta atbilstoši Publiskas personas kapitāla daļu un kapitālsabiedrību pārvaldības likumā noteiktajiem principiem, ņemot vērā Rīgas pilsētas ilgtermiņa attīstības stratēģijā noteiktos mērķus.

Finansiālās darbības rezultāti

Sabiedrības pārskata perioda kopējie ieņēmumi ir 70,82 milj. *euro*, kopējie izdevumi - 71,78 milj. *euro*. Salīdzinot 2019.gada pārskata periodu ar atbilstošu periodu 2018.gadā, kopējie ieņēmumi palielinājušies par 13 %, bet kopējie izdevumi palielinājušies par 17 %. Sabiedrība 2019.gada finansiālās darbības rezultāts bija zaudējumi pēc nodokļu nomaksas 959 tūkst. *euro* apmērā. Sabiedrības EBITDA marža 2019.gadā bija 0,15 % (2018. gadā - 3,44%).

Sabiedrības neto apgrozījums 2019.gadā bija 63,96 milj. *euro*, kas ir par 4,9 milj. *euro* jeb 8 % lielāks nekā iepriekšējā gadā. Būtiskāko pieaugumu veido dzīvojamo māju pārvaldīšanas ieņēmumu palielinājums par 1,94 milj. *euro* jeb 4 % un dzīvojamo māju uzturēšanas darbu (remontdarbu) ieņēmumu palielinājums par 2,81 milj. *euro* jeb 20 %.

Sabiedrības aktīvi bija 105,37 milj. *euro*, tajā skaitā ilgtermiņa ieguldījumi 5,78 milj. *euro* jeb 5 % no aktīvu vērtības (2018.gadā - 6 %), apgrozāmie līdzekļi 99,59 milj. *euro* jeb 95 % no aktīvu vērtības (2018.gadā - 94 %). Debitoru parāds finanšu gada noslēgumā bija 29,62 milj. *euro* jeb 28 % no aktīvu vērtības (2018.gadā - 28 %). Saistību īpatsvars bija 85 % no bilances kopsummas jeb 89,68 milj. *euro* (2018.gadā - 84 %), no tām īstermiņa saistības - 54,86 milj. *euro*. Uz pārskata sastādīšanas dienu Sabiedrības reģistrētais pamatkapitāls ir 5,12 milj. *euro*.

Sabiedrības aizņēmumi no finanšu institūcijām 2019.gadā samazinājās par 0,05 milj. *euro* jeb 13 %. Sabiedrības aizņēmumi saistīti ar noslēgtiem kredīta līgumiem dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu realizācijai AS "Attīstības finanšu institūcijas "Altum"" (turpmāk tekstā - ALTUM) līdzfinansēto projektu ietvaros un Rīgas domes līdzfinansēšanas programmas ietvaros.

Vadības ziņojums (turpinājums)

Naudas līdzekļu atlikums pārskata perioda sākumā bija 69,09 milj. *euro*, pārskata perioda beigās 69,41 milj. *euro*. Ar 2019.gada 15.augusta Finanšu un kapitāla tirgus komisijas (turpmāk tekstā - FKTK) padomes ārkārtas sēdes lēmumu, AS "PNB Banka", reģistrācijas Nr. 40003072918, tika noteikts aizliegums sniegt finanšu pakalpojumus pēc 2019.gada 15.augusta plkst.21:00. 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 līdzekļu noguldījums 6,069,578.34 *euro* Sabiedrības norēķinu kontā AS "PNB Banka" LV14LATB0002010102046 no 2019.gada 15.augusta nav pieejams. Sabiedrības 2019.gada finanšu pārskatā šī aktīvu daļa ir pārklasificēta par debitoru prasībām, kurām veidoti uzkrājumi 5 969 578.34 EUR apmērā.

Naudas līdzekļu atgūšanai Sabiedrība 2019.gada 15.novembrī nosūtīja FKTK vēstuli Nr.1-1/61666, ar kuru iesniedza apjomīgus dokumentāros pierādījumus par to, ka AS "PNB Banka" tika iemaksāti un glabājas naudas līdzekļi, kas pienākas dzīvokļu īpašnieku kopībām - tika iesniegti salīdzināšanas akti ar pakalpojumu sniedzējiem (SIA "Rīgas ūdens", AS "RĪGAS SILTUMS", pilnsabiedrība "CREB", SIA "Ignītis Latvija", SIA "MEKO un KO"), kā arī pārvaldīšanas maksas apkopojuma tabula, kurā norādīti visu dzīvokļu īpašnieku kopību pārvaldīšanas maksas uzkrājumi, uzkrājumu nākamo periodu izdevumiem kopsavilkums, kur norādīti dzīvokļu īpašnieku kopību naudas līdzekļi AS "PNB Banka" 2019.gada 15.augustā, kā arī citi pamatojošie dokumenti. 2019.gada 19.novembrī Sabiedrība nosūtīja FKTK vēstuli Nr.1-1/61685, kurā sniedza apjomīgu tiesisko pamatojumu par dzīvokļu īpašnieku kopību tiesībām saņemt garantēto atlīdzību. 2019.gada 11.decembrī Sabiedrība AS "PNB Banka" administratoram iesniedza kreditora prasījumu, kurā Sabiedrība norādīja uz tai uzlikto pienākumu īstenot Rīgas pilsētas pašvaldības vārdā dzīvojamo māju apsaimniekošanu, vienlaikus norādot, ka Sabiedrība, īstenojot savas funkcijas, uzskatāma par dzīvokļu īpašnieku kopību pilnvaroto personu.

Līdz gada pārskata sagatavošanas dienai Sabiedrība atbildes no atbildīgajām iestādēm nav saņēmusi. Jautājuma risināšana un garantētās atlīdzības 100 000 EUR apmērā pieprasīšana atbilstoši Noguldījuma garantiju fonda likumā noteiktajā kārtībā ir procesā.

Naudas līdzekļu atlikumu galvenokārt veido Sabiedrības pārvaldīšanā esošo dzīvojamo māju uzkrājums nākamo periodu izdevumiem 54.99 milj. *euro*.

Debitoru monitoring

2019.gadā būtiska uzmanība tika pievērsta datu kvalitātes sistēmas pilnveidei, lai izslēgtu kļūdu un neatbilstību rašanos klientu datu apstrādē, kas ietekmē ne tikai personas datus, bet arī aprēķinu precizitāti. Turpināta sadarbība ar LR Iekšlietu ministrijas Pilsonības un migrācijas lietu pārvaldi un Valsts zemes dienestu par datu integrētu apmaiņu sistēmu līmenī.

Sabiedrība ir veikusi parādu atgūšanas pasākumus, sagatavojusi atgādinājumu par parāda saistībām: 2019.gada laikā 48 529 parādniekiem par kopējo pamatparāda summu 14 842 131 *euro* apmērā nosūtījusi atgādinājumus par parāda saistībām par komunālajiem (KM) un zemes nomas (ZN) pakalpojumiem. 2019.gadā tiesu instancēs iesniegtas 3 161 prasības (no tām 2117 noarhivētas, ar izpildi vai saņemts lēmums, ka tiesvedība izbeigta). Iesnietas 403 kreditora pretenzijas mantojuma lietās un 110 kreditora prasības maksātnespējas lietās. Sabiedrība aktualizējusi debitoru datu bāzi: sagatavojusi informāciju un datus, pārbaudījusi un iesniegusi oficiālajam parādnieku reģistram, ievērojot Fizisko personu datu aizsardzības likumu – 2019.gadā AS "Kredītinformācijas birojam" tika iesniegti 1 543 jauni klienti, kā arī par 4 373 klientiem tika aktualizēta informācija par parādu.

Lai nodrošinātu nepārtrauktu pārvaldīšanas pakalpojumu sniegšanu, Sabiedrība veica virkni preventīvu aktivitāšu, lai panāktu klientu parādu samazināšanu, piedāvājot elastīgas iespējas parādu atmaksai. Tajā skaitā vienošanās ar parādniekiem par pakāpenisku parāda atmaksu, 2019.gadā noslēdzot 1 954 izlīgumus.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas darbības

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

2019.gadā veiktas 4 346 dzīvojamo māju vizuālās apsekošanas un noskaidrots veicamo darbu plānošanas uzdevums (iekļaujot veicamo darbību uzskaitījumu) un esošā stāvokļa monitoring, tajā skaitā:

Vadības ziņojums (turpinājums)

- Iecirknis "Centrs – 783;
- Iecirknis "Daugava"- 437;
- Iecirknis "Jugla"- 446;
- Iecirknis "Kurzeme"- 787;
- Iecirknis "Austrumi"- 524;
- Iecirknis "Ziemeļi" – 581;
- Iecirknis "Zemgale"- 788.

2019.gadā veikta dzīvojamo māju ēku tehniskā apsekošana, izstrādājot:

1) tehniskās apsekošanas atzinumus - izstrādāti 178 atzinumi (gan plānveida, gan ārpuskārtas) par kopējo summu 194 351.68 euro ar PVN;

2) projektus – izstrādāti 3 projekti (gan plānveida, gan ārpuskārtas) par kopējo summu 11 209.44 euro ar PVN.

Sabiedrība veic dažāda veida remontdarbus gan pašu spēkiem, gan veicot iepirkuma procedūras, piesaistot ārpalpojumu. Sabiedrība 2019.gadā veikusi remonta darbus 3 268 dzīvojamās mājās par kopējo summu 20.49 milj. EUR (ieskaitot pievienotās vērtības nodokli), tajā skaitā:

- siltumapgādes sistēmu remonts 5 016.35 tūkst. euro;
- ūdensvada un kanalizācijas remonts 4 458.60 tūkst. euro;
- liftu remonts 1 992.84 tūkst. euro;
- elektroapgādes sistēmu remonts 1 903.04 tūkst. euro;
- jumtu remonts 1 681.81 tūkst. euro;
- ēku konstruktīvo elementu remonts 1 936.84 tūkst. euro;
- kāpņu telpu kosmētiskie remonts 998.03 tūkst. euro;
- tehniskās dokumentācijas noformēšana 622.92 tūkst. euro;
- gala sienu siltināšanas un šuvju hermetizācijas darbi 413.68 tūkst. euro;
- dūmvadu, skursteņu un ventilācijas šahtu remonts 273.90 tūkst. euro;
- bēniņu vai pagrabu siltināšanas darbi 31.12 tūkst. euro;
- pārējie remonts 1 159.92 tūkst. euro.

2019.gadā:

- nodrošināta aukstā ūdens ievada mezglu modernizācija - 273 objektos;
- nodrošināta ūdens spiediena paaugstināšanas sūkņu staciju modernizācija - 24 objektos.

Izpildot Ministru kabineta 2016.gada 19.aprīļa noteikumu Nr. 238 "Ugunsdrošības noteikumi" normas, kas stājās spēkā saskaņā ar noteikto pārejas periodu, 2019.gadā tika nodrošināta:

- ugunsgrēka atklāšanas un trauksmes signalizācijas sistēmu atjaunošana un tehniskā apkalpošana dzīvojamām mājām, kurām ir 12 stāvi un vairāk - 82 objektos;
- iekšējā ugunsdzēsības ūdensvada atjaunošana/tehniskā apkope un aprīkojuma iegāde Sabiedrības pārvaldīšanā esošajām dzīvojamām mājām, kurām ir 12 stāvi un vairāk - 82 objektos;
- elektroinstalācijas un izolācijas pretestības mērījumu veikšana – veikti darbi 740 objektos;
- ventilācijas kanālu un dūmvadu kanālu apsekošana, tehniskā apkope, tīrīšana, dokumentācijas noformēšana – 1 397 objektos.

2019.gadā pilotprojekta ietvaros, tika veikta attālinātās vadības siltummezglu ierīkošana 250 dzīvojamās mājās, kas dod iespēju attālināti regulēt siltummezglu darbību, tādā veidā nodrošinot nekavējošu reakciju un samazinot izdevumus siltummezglu apkalpošanai. 2019.gadā ieviesti arī risinājumi elektroenerģijas uzskaites automatizēšanai un elektroapgādes tīkla modernizācijai, piesaistot ārpalpojumu sniedzēju - 301 objektā. 2019.gadā asfaltētas ietves, ceļi pie Sabiedrības pārvaldīšanā esošajām dzīvojamām mājām 26 objektos.

Uzkopšanas vienības kopā strādā 298 dzīvojamās mājās. Sētnieka prombūtnē nepārtrauktu procesu nodrošina un veic dzīvojamo māju iekštelpu un pieguļošo teritoriju uzkopšanu četras Aizvietošanas vienības. Visas uzkopšanas vienības nodrošinātas ar specializētu tehniku, inventāru (muguras putekļu sūcēji un elektrības ģeneratori smilšu un putekļu sūkšanai koplietošanas telpās).

Vadības ziņojums (turpinājums)

2019.gadā turpinās divu kvartālu uzkopšanas/labiekārtošanas modelis dzīvojamām mājām – Rīgā, Kleistu un Lielvārdes ielas kvartālos. 2019. gadā uzkopšanas modelis tiek uzturēts 74 dzīvojamās mājās, kur iekštelpu uzkopšana un teritorijas sakopšana tiek nodrošināta ar mobilo uzkopšanas vienību palīdzību. Apjomīgākiem darbiem, tādiem kā sniega tīrīšana, sezonas laikā tiek piesaistīta komunālā tehnika, kas veic sniega tīrīšanu no ietvēm un pretslīdes materiālu kaisīšanu.

Dzīvojamo māju atjaunošana

Sabiedrība īpašu uzmanību velta dzīvojamo māju atjaunošanai - tas ir viens no prioritārajiem Sabiedrības darbības virzieniem.

Sabiedrības Māju atjaunošanas nodaļas darbinieki 2019.gadā piedalījās vietējo nozares asociāciju un ārvalstu nozares asociāciju un profesionālu apvienību organizētās diskusijās un darbojās dažādās darba grupās. 2019.gadā Sabiedrības Māju atjaunošanas nodaļa sadarbībā ar Rīgas pašvaldības aģentūru „Rīgas enerģētikas aģentūra”, ALTUM, Rīgas domes Īpašuma departamentu, Valsts Kultūrkapitāla fondu u.c., nodrošinājusi Eiropas Savienības, valsts un pašvaldības atbalsta piesaisti dzīvojamo māju atjaunošanas tehniskās dokumentācijas sagatavošanai un šo māju daļējai vai pilnīgai atjaunošanai, nodrošinot iespēju atjaunot vai uzlabot Sabiedrības pārvaldīšanā esošo dzīvojamo māju kopīpašumā esošās daļas un inženiersistēmas.

Sadarbībā ar Rīgas pilsētas pašvaldību Sabiedrība 2019.gada 17.janvārī rīkoja pieredzes apmaiņas konferenci “Dzīvojamo māju atjaunošana”, kurā māju atjaunošanas pieredzē dalījās atjaunoto dzīvojamo māju pārstāvji, Sabiedrības māju atjaunošanas projektu vadītāji un viesi no Igaunijas, kā arī Ekonomikas ministrijas un ALTUM pārstāvji. 2019.gada 7.martā Sabiedrības darbinieki devās pieredzes apmaiņas braucienā uz Igauniju (Tallina, Rakvere), lai iegūtu papildu zināšanas par dzīvojamo māju atjaunošanu Eiropas Savienības līdzfinansējuma programmā Igaunijā (SA KredEx).

Par māju atjaunošanas iespējām Sabiedrība klientus informē ar tīmekļa vietnes sadaļas “Māju atjaunošana” starpniecību, kurā tiek regulāri aktualizēta ievietotā informācija, izmantojot rēķinu otrās puses, izvietojot informatīvus paziņojumus kāpņu telpās, sagatavojot informatīvos materiālus par māju atjaunošanas un finansējuma piesaistes iespējām, kā arī piedaloties dažādos Sabiedrības organizētos vai apmeklētos pasākumos.

Lai veicinātu Sabiedrības pārvaldīšanā esošo dzīvojamo māju kompleksu vai daļēju atjaunošanu, Sabiedrība 2019.gadā klientiem nodrošināja iespēju saņemt konsultācijas par māju atjaunošanas un finansējuma piesaistes iespējām 227 Sabiedrības pārvaldīšanā esošajās dzīvojamās mājās. 2019.gadā tika organizētas informatīvās sapulces par māju atjaunošanas iespējām 85 Sabiedrības pārvaldīšanā esošajās dzīvojamās mājās. Māju atjaunošanas projektu vadītāji nodrošināja konsultācijas Sabiedrības iecirkņos, Māju atjaunošanas nodaļā Aleksandra Čaka ielā 42, Rīgā, vai atbildot uz jautājumiem, kas nosūtīti elektroniski uz e-pasta adresi siltinasana@mparvaldnieks.lv.

Kā nozīmīgu māju atjaunošanas veicināšanas priekšnoteikumu Sabiedrība identificēja dokumentu paraugu esamību un atbalsta sniegšanu dzīvokļu īpašnieku pilnvarotajām personām un iniciatīvas grupām dokumentu noformēšanā. Sabiedrības klientiem nodrošināta dokumentu paraugu izsniegšana pēc pieprasījuma un dokumentu projektu pielāgošana konkrētajam gadījumam (kopsapulču protokolu lēmumprojektu, pilnvaru, aptaujas anketu, balsošanas protokolu u.c.), kā arī nodrošināta Sabiedrības pārstāvju dalība dzīvokļu īpašnieku kopsapulcēs un informatīvās sapulcēs.

2019.gadā sadarbībā ar Rīgas pašvaldības aģentūru "Rīgas enerģētikas aģentūra" tika izstrādāti 49 ēku energoauditi, piesaistot pašvaldības līdzfinansējumu 80 % apmērā. 2019.gadā izstrādāta un saskaņota Rīgas pilsētas būvvaldē dzīvojamo māju atjaunošanas tehniskā dokumentācija (t.sk. tehniskās apsekošanas atzinumi un vienkāršotas fasādes atjaunošanas projekti, apliecinājuma kartes inženierbūvēm) 47 pārvaldīšanā esošajām dzīvojamām mājām.

2019.gadā piesaistīts Rīgas pilsētas pašvaldības līdzfinansējums 85 331,53 euro apmērā dzīvojamo māju atjaunošanai: Rīgā, Skolas ielā 36A - 20 000,00 euro, Dzirnau ielā 3 - 19882,88 euro, Dzirnau ielā 3A - 20 000,00 euro, Artīlērījas ielā 6 - 3200,29 euro, Keramikas ielā 2 - 6377,66 euro, Kuldīgas ielā 13A - 10745,79 euro, Slokas ielā 169 - 5124,91 euro. Dzīvokļu īpašnieku finansējums dzīvojamo māju atjaunošanai - 310 986,43 euro.

Vadības ziņojums (turpinājums)

Sabiedrības Māju atjaunošanas nodaļa atbilstoši noteiktajām funkcijām, īsteno energoefektivitātes projektus Sabiedrības pārvaldīšanā esošajās mājās, tajā skaitā ALTUM Eiropas Reģionālās attīstības fonda (turpmāk – ERAF) darbības programmas „Izaugsme un nodarbinātība” 4.2.1.specifiskā atbalsta mērķa “Veicināt energoefektivitātes paaugstināšanu valsts un dzīvojamās ēkās” 4.2.1.1.specifiskā atbalsta mērķa pasākuma “Veicināt energoefektivitātes paaugstināšanu dzīvojamās ēkās” ietvaros administrētos projektus. Eiropas Savienības fondu līdzfinansējums ir nozīmīgs atbalsts dzīvojamo māju sakārtošanā, jo, vērtējot mājsaimniecību spēju veikt ilgtermiņa ieguldījumus mājokļa atjaunošanā, redzam, ka uzkrājumu veidošana notiek visai lēni, bet nepieciešamie ieguldījumi ir ievērojami.

Kopš 2019.gada sākuma līdz pārskata perioda beigām 40 dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku kopības ir pieņēmušas lēmumus par dalību ALTUM dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanas programmā, kuras mērķis ir veicināt energoefektivitātes paaugstināšanu, viedu energovadību un atjaunojamo energoresursu izmantošanu dzīvojamās mājās. Programmas ietvaros dzīvojamās mājas tiks atjaunotas, piesaistot ERAF līdzfinansējumu. 2019.gadā Sabiedrība sagatavoja un iesniedza ALTUM dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanas programmā projektu pieteikumus ERAF līdzfinansējuma saņemšanai 46 Sabiedrības pārvaldīšanā esošajām dzīvojamām mājām. 2019.gadā ALTUM dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanas programmā būvdarbi tika veikti 2 Sabiedrības pārvaldīšanā esošajās dzīvojamās mājās – Rīgā, Kanjera ielā 4B un Murjāņu ielā 48.

Projektu realizācija, jeb māju atjaunošana ALTUM dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanas programmā turpināsies vēl vismaz trīs gadus – līdz 2023.gada rudenim.

Citi Sabiedrības sniegtie pakalpojumi

Sabiedrība papildus dzīvojamo māju pārvaldīšanas obligāti veicamajām darbībām sniedz maksas pakalpojumus, piemēram, sanitārtehniskos pakalpojumus, namdara, elektriķa pakalpojumus, asenizācijas pakalpojumus, transportlīdzekļu novietošanas atļauju izsniegšanu, kāpņu telpu remontu. Dzīvokļu īpašniekiem tiek piedāvāta iespēja pieteikt kāpņu telpu remontdarbus, ja darbu veikšanai dzīvokļu īpašnieki nav izveidojuši pietiekamu finanšu uzkrājumu. Pēc dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma saņemšanas Sabiedrība veic remontu, kāpņu telpu remontdarbu izmaksas iekļaujot rēķinos attiecīgās izremontētās kāpņu telpas dzīvokļu īpašniekiem.

Lai nodrošinātu transportlīdzekļu brīvu novietošanu pie attiecīgās dzīvojamās mājas, 2019.gadā atbilstoši dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumiem uzstādītas ceļa zīmes 100 (tikai iepirkuma līguma ietvaros, neskaitot trīs pušu līgumus) dzīvojamo māju piesaistītajās teritorijās. 2019.gadā reģistrētas un izgatavotas 9284 transportlīdzekļu novietošanas atļaujas.

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.

Lai veiktu obligātās pārvaldīšanas darbības un veidotu skaistu un sakoptu pilsētvides ainavu, Sabiedrība nodrošina profesionālu apstādījumu uzkopšanas. Papildus obligātajām pārvaldīšanas darbībām kā maksas pakalpojums atbilstoši dzīvojamo māju īpašnieku vēlmēm un izvēlētajam risinājumam tiek piedāvāti arī apstādījumu ierīkošanas darbi.

Klientu vidū atkritumu šķirošana popularizēta sociālajos tīklos, mājaslapā, saziņā ar masu medijiem. Uz katra mēneša drukātajiem rēķiniem tiek popularizēta rēķinu saņemšana elektroniski, lai taupītu dabas resursus. Sadarbībā ar Zaļo jostu īstenota atkritumu šķirošanas kampaņa, izvietojot informāciju dzīvojamo māju kāpņu telpās, veikta darbinieku apmācība.

Sabiedrības pārvaldītajos objektos uzstādīti 104 šķiroto atkritumu konteineri, tajā skaitā: stiklam – 40 konteineri; MIX – 64 konteineri. No Sabiedrības pārvaldīšanā esošajām dzīvojamajām mājām 2019.gadā izvesti:

- sadzīves atkritumi ~ 601 870 m³;
- lielgabarīta atkritumi – ~33 650 m³.

Vadības ziņojums (turpinājums)

Šķiroto atkritumu izvestais apjoms (m³) pa atkritumu veidiem 2019.gadā ir:

- papīrs/kartons/plastmasa – 52 119 m³;
- stikls – 4 768 m³.

Sabiedrība veikusi nolietoto soliņu demontāžu un 38 dzīvojamo māju piesaistītajās teritorijās uzstādījusi 64 jaunus soliņus un 15 objektos uzstādījusi smilts uzglabāšanas konteinerus. Atjaunota zaļā zona, piegādājot zāliena sēklas un melnzemi - 185 objektos.

Sabiedrībā tiek veikta atkritumu (papīra) šķirošana, makulatūras nodošana otrreizējai pārstrādei. 2019.gadā sadarbībā ar SiA "Clean R" nodotas ~ 11 tonnas makulatūras.

Pasākumi informācijas apmaiņai ar klientu un dzīvojamo māju pilnvarotajām personām

Sabiedrība veic regulāru dzīvojamo māju pilnvaroto personu reģistra uzturēšanu, lai nodrošinātu efektīvu komunikāciju starp pārvaldnieku un māju pilnvarotajiem pārstāvjiem, t.i., informētu par aktuālajiem mājas pārvaldīšanas jaunumiem, kā arī, lai risinātu ar mājas pārvaldīšanu saistītus jautājumus. 2019.gadā izgatavotas un izsniegtas 76 pilnvaroto personu apliecības.

Sekmējot Sabiedrības un dzīvokļu īpašnieku sadarbību un nodrošinot ilgtermiņa pozitīvas savstarpējās attiecības kā veiksmīgas turpmākās darbības garantu, klientu vēlmju uzklaušīšanai, klientu informēšanai un dokumentu apmaiņai Sabiedrība nodrošina klātienē saziņu astoņos klientu apkalpošanas centros. Klientu ērtībām klientu apkalpošanas centros ar lielāko klientu plūsmu ieviesti automātiskie klientu plūsmas regulētāji, tādējādi samazinot gaidīšanas laiku rindā. Plūsmas regulētājiem pievienota papildus funkcionalitāte, kas ļauj dzīvokļu īpašnieku pilnvarotajām personām (māju vecākiem) bez rindas saņemt kārtas numuru.

Izveidotajā tiešsaistes pieraksta sistēmā <https://apmekle.mparvaldnieks.lv/>, klientiem, negaidot rindā klātienē, ir iespēja attālināti pieteikties apmeklējumam pie konkrēta Sabiedrības iecirkņa speciālista klienta izvēlētajā laikā. 2019.gadā šo iespēju izmantojuši 2 043 klienti. Klientu ērtībai septiņos Klientu apkalpošanas centros un viena iecirkņa telpās pieejami termināļi/ kioski ūdens patēriņa skaitītāju rādījumu iesniegšanai. 2019.gadā termināļos klienti iesnieguši - 36 466 ūdens patēriņa skaitītāju rādījumus.

Sabiedrības interneta vietnē www.mparvaldnieks.lv pastāvīgi tiek ievietota un aktualizēta vispusīga informācija, kuru reglamentē normatīvie akti, kā arī informācija, par kuru interesējušies Sabiedrības klienti.

Sabiedrības mājas lapā tiek publicēta operatīvā informācija par pakalpojumu piegādes pārtraukumiem dzīvojamās mājās (piemēram, AS "RĪGAS SILTUMS", SIA "Rīgas ūdens", AS "Sadales tīkls" u.c. nodrošināto pakalpojumu pārtraukumiem), kā arī plānveida hidrauliskajām pārbaudēm.

Klientiem, izmantojot e-parakstu, tiek dota iespēja noslēgt ar Sabiedrību pārvaldīšanas līgumus, iesniegt ūdens patēriņa skaitītāju nomaiņas aktus, iesniegumus par transportlīdzekļu novietošanas atļauju izsniegšanu u.c. dokumentus.

Nodrošinot informācijas apriti un sekmējot juridiski pareizi (tiesisku) lēmumu pieņemšanu un dokumentu noformēšanu, 2019.gadā:

- ✓ sniegtas 228 konsultācijas par kopības lēmumu pieņemšanu, sociālajos tīklos sniegtas kopā 2 426 konsultācijas, tajā skaitā 90 konsultācijas sociālajos tīklos sniegtas pēc dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma vai pēc dzīvokļu īpašnieku pieprasījuma par transportlīdzekļu stāvlaukuma izveidošanas izmaksām;
- ✓ pēc dzīvokļu īpašnieku pieprasījuma ir organizētas dzīvojamās mājas iedzīvotāju informatīvās sapulces:
 - iecirknis "Centrs" – 130;
 - iecirknis "Daugava" – 125;
 - iecirknis "Jugla" – 54;
 - iecirknis "Austrumi" – 118;
 - iecirknis "Ziemeļi" – 104;
 - iecirknis "Zemgale" - 187.

Vadības ziņojums (turpinājums)

- ✓ pārbaudīts protokolu tiesiskums 2006 reizes (tajā skaitā 1192 kopības lēmumi un 814 kolektīvie iesniegumi);
- ✓ organizētas dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku kopsapulces un aptaujas 75 dzīvojamās mājās par energoefektivitātes jautājumiem;
- ✓ informēti 227 dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieki par dzīvojamo māju tehniskā stāvokļa uzlabošanas un energoefektivitātes jautājumiem;
- ✓ pēc dzīvokļu īpašnieku vai dzīvojamās mājas pilnvarotā pārstāvja lūguma sagatavoti dokumentu (sapulču protokolu, pilnvaru, aptaujas anketas, balsošanas protokolu u.c.) paraugi – 75 dzīvojamām mājām.

Klientu attieksmes monitoringa sistēma ietver ikgadēju klientu apmierinātības pētījumu, kurā, pamatojoties uz klientu iesniegumu un sūdzību statistikas un cēloņu ikmēneša analīzes rezultātiem, tiek koriģēta un pilnveidota Sabiedrības atbildīgo struktūrvienību darbība. Klientu ikmēneša telefoniskajās aptaujās par klientu pieteikumu izpildi:

- nodrošināta saziņa ar **7 604** respondentiem un saņemtas **6 504** respondentu atbildes uz aptaujas jautājumiem;
- sniegto pakalpojumu vidējais kvalitātes līmenis piecu balļu sistēmā novērtēts ar **3,84** ballēm, bet darbinieku profesionalitāte vidēji novērtēta ar **3,94** ballēm;
- pakalpojumi sniegti laikā vidēji **75,11** % gadījumā.

Risku vadība

Sabiedrības darbība ir pakļauta vairākiem riskiem, ieskaitot kredītrisku, likviditātes risku, naudas plūsmas risku un procentu likmju svārstību risku. Sabiedrības būtiskākie riski ir saistīti ar ekonomisko situāciju valstī, normatīvo regulējumu un pārmaiņām iedzīvotāju vajadzību prioritātē un maksātspējā. Finanšu pārvaldība Sabiedrībā tiek veikta centralizēti. Mazinot risku ietekmi, Sabiedrība nosaka precīzas procesa norises, kā arī pienākumu un atbildības sadalījumu, izstrādājot iekšējos normatīvos aktus saskaņā ar Sabiedrības stratēģiju un funkcijām.

Riski Sabiedrībā tiek vadīti, apzinot būtiskākos uz Sabiedrību attiecināmos riskus un plānojot laicīgas darbības, kas jāveic Sabiedrībā, lai mazinātu zaudējumu iespējamu rašanos, kā arī, lai laicīgi sagatavotu rīcības plānu risku realizēšanās gadījumos. Sabiedrībā saskaņā ar iekšējo normatīvo aktu, kas nosaka risku pārvaldības kārtību, tiek nodrošināti visi procesi, kas saistīti ar risku identificēšanu, to piederības attiecināšanu, analīzi un novērtēšanu, riska vadību, kā arī uzraudzības un izskatīšanas progresu. Izpildot risku pārvaldības kārtībā noteikto, Sabiedrībā ir noteikta par risku pārvaldību kopumā atbildīgā persona, identificēti riski, izveidots to reģistrs, ar Sabiedrības rīkojumu noteikti risku īpašnieki, veikts risku novērtējums, apstiprināts risku vadības plāns un nodrošināta risku vadības procesa nepārtrauktība. Lai minimizētu likviditātes un naudas plūsmas risku, Sabiedrība veic ienākošās un izejošās naudas plūsmas monitoringu, plānošanu un plānu izpildes analīzi. 2019.gadā tika veikti banku risku operatīvie izvērtējumi par pusgadu, deviņiem mēnešiem un gadu, kuros tika ņemti vērā tādi faktori kā banku finansiālie rādītāji, bankām piemērotās soda sankcijas, depozītiem vai konta atlikumiem piemērotās procentu likmes un banku reputācija.

Saistībā ar AS "PNB Banka" pasludināšanu par maksātnespējīgu no 2019.gada 12.septembra un Sabiedrības norēķinu kontā AS "PNB Banka" iesaldēto naudas līdzekļu noguldījumu 6 069 578.34 euro apmērā, Sabiedrība ir atzinusi par kļūdu paļāvību AS "PNB Banka" paziņojumiem un FKTK banku uzraudzībai līdz maksātnespējas paziņošanai, un ņēmusi vērā negatīvo pieredzi turpmākajā Sabiedrības risku vadībā.

Pēc finanšu gada beigām, 2020.gada martā, Latvijas Republikā un daudzās citās valstīs ir stājušies spēkā ar 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.

Nodrošinot krīzes monitoringu, Sabiedrība izstrādāja 3 iespējamās attīstības scenārijus (optimistisku, vidēji pesimistisku un pesimistisku) notikumiem, kas var būtiski ietekmēt tās maksātspēju un likviditāti. Scenārijos ir analizēti tādi ietekmes faktori kā klientu maksāšanas disciplīna, uzkrājums nedrošiem debitoru parādiem, AS "RĪGAS SILTUMS" aprēķinātais līgumsods/nokavējuma procenti par rēķinu samaksas kavējumu un uzkrājums līdzekļu noguldījumam AS "PNB Banka".

Izvērtējot optimistisko ietekmes scenāriju, secināms, ka Sabiedrības likvidie aktīvi būs pietiekamā apjomā un saistību izpilde īslaicīgas klientu maksāšanas disciplīnas pasliktināšanās apstākļos uztraukumu neizraisa.

Vadības ziņojums (turpinājums)

Savukārt pie vidēji pesimistiskā un pesimistiskā scenārijiem, ierobežošanas pasākumi var izraisīt būtisku klientu parāda nastas pieaugumu un ietekmēt Sabiedrības finanšu stabilitāti.

Līdz gada pārskata parakstīšanas dienai, aplūkojot jau reģistrētus datus par 2.ceturksni, konstatēts, ka Sabiedrības klientu maksāšanas disciplīnas pasliktināšanās aprīlī un maijā nav vērojama un ienākošie maksājumi par dzīvojamo māju pārvaldīšanu pat pārsniedz 2020.gada plānu.

Sabiedrība ievēro piesardzīgu likviditātes riska vadību, nodrošinot atbilstošu kredītresursu pieejamību saistību nokārtošanai noteiktajos termiņos. Sabiedrības likviditāte nodrošina savlaicīgu visu īstermiņa saistību izpildi.

Sabiedrības aizņēmumiem tiek piemērota mainīgā procentu likme. Kredīriskam pakļautos finanšu aktīvus galvenokārt veido debitoru (pircēju un pasūtītāju) kavēto maksājumu parādi.

Sabiedrība kredītriska vadības nodrošināšanai veic regulāras debitoru kontroles procedūras un parādu atgūšanas pasākumus, tādējādi nodrošinot savlaicīgu problēmu identificēšanu un risināšanu.

Debitoru parādi finanšu pārskatā tiek uzrādīti to atgūstamajā vērtībā. Sabiedrība ievēro piesardzīgu likviditātes riska vadību, nodrošinot atbilstošu kredītresursu pieejamību saistību nokārtošanai noteiktajos termiņos.

Izvērtējot ekonomisko izdevīgumu, daļu risku Sabiedrība ir nodevušas trešajām personām, apdrošinot riska objektus. Apdrošināšanas segums ir nodrošināts tādās jomās kā kustamais un nekustamais īpašums, civiltiesiskā atbildība un darbinieku veselības apdrošināšana.

Līdzīgi kā 2019.gadā, arī turpmāk Sabiedrības darbību ietekmēs tādi riski kā valsts politiskie un ekonomiskie faktori, pārmaiņas pārvaldīšanas un ar to saistīto pakalpojumu tiesiskajā regulējumā un iedzīvotāju dzīves kvalitātes līmenī.

Pasākumi korupcijas riska novēršanai

2018.gada 25.aprīlī Rīgas domē apstiprināts Rīgas pilsētas pašvaldības pretkorupcijas stratēģijas 2018.-2021.gadam realizācijas plāns 2018.-2021.gadam. Ievērojot Rīgas domes 2018.gada 2.maija iekšējos noteikumus Nr.RD-18-ntd, Sabiedrība apstiprināja Sabiedrības pretkorupcijas pasākumu plānu 2018.-2021.gadam.

2018.gada 11.oktobrī Saeima pieņēma Trauksmes celšanas likumu (turpmāk – Likums) ar mērķi veicināt, lai sabiedrības interesēs tiek celta trauksme par pārkāpumiem, un nodrošināt trauksmes celšanas mehānismu izveidi un darbību, kā arī trauksmes cēlēju pienācīgu aizsardzību. Likums stājas spēkā 2019.gada 1.maijā.

Atbilstoši Likuma 5.panta pirmajai daļai publiskas personas institūcijas un tās privāto tiesību juridiskās personas, kurās ir vairāk nekā 50 nodarbināto, izveido iekšējo trauksmes celšanas sistēmu, nodrošinot nodarbinātajiem iespēju droši ziņot par pārkāpumiem un garantēt viņiem aizsardzību. Ievērojot minēto, 2019.gada 11.aprīlī ar Sabiedrības valdes lēmumu (protokols Nr.18/2019 12.§) tika apstiprināts Sabiedrības iekšējais normatīvais akts "Korupcijas un interešu konflikta riska novēršanas un trauksmes celšanas kārtība" jaunā redakcijā.

Sabiedrībā 2019.gadā mācības korupcijas novēršanas un interešu konflikta jautājumos nodrošinātas 292 (97%) Sabiedrības jaunpieņemtajiem darbiniekiem, tajā skaitā veikta zināšanu pārbaude testa veidā. 57 (90%) iepirkumu komisijas amatpersonām, pilnveidojot to kompetenci iepirkumu jomā, nodrošinātas gan individuālas, gan kompetentu institūciju mācības, kā arī 501 Sabiedrības darbiniekam (25%) nodrošinātas attālinātas mācības par fizisko personu datu aizsardzības jautājumiem.

Paredzamie notikumi, kas varētu ietekmēt Sabiedrības darbību nākotnē

Nozīmīgs risks, ar kuru Sabiedrība varētu saskarties nākamajā darbības periodā, ir mainīgā politiskā un ekonomiskā vide. Problēmas rada apstākļi, ka vairumā dzīvojamo māju neatliekamo remontdarbu finansēšanai nepieciešamo finanšu līdzekļu apmērs neatbilst dzīvokļu īpašnieku maksātspējai.

Sabiedrības valdes ieskatā, uzlabojot Sabiedrības darbības efektivitāti, mainot biznesa procesus un ieviešot jaunus pakalpojumu veidus un inovatīvus risinājumus dzīvojamo māju pārvaldīšanas jomā, Sabiedrība nodrošinās pakalpojumu kvalitātes paaugstināšanu un izmaksu samazinājumu, pastiprinot to kontroli, arī nākamajos periodos.

Vadības ziņojums (turpinājums)

Saistībā ar AS "PNB Banka" pasludināšanu par maksātnespējīgu no 2019.gada 12.septembra, Sabiedrības norēķinu kontā AS "PNB Banka" iesaldēto naudas līdzekļu noguldījuma 6 069 578.34 *euro* apmērā atgūšanas process var ielgt nepārskatāmā nākotnē, līdz ar to Sabiedrībai būs nepieciešams izvērtēt aizdevuma nepieciešamību Sabiedrības turpmākās nepārtrauktas darbības nodrošināšanai.

Izvērtējot darbības turpināšanas principu, tiek ņemta vērā visa pieejamā informācija par turpmākajiem Sabiedrības plāniem, kas aptver vismaz divpadsmit mēnešus pēc bilances datuma.

Sabiedrības turpmākā attīstība

Sabiedrība turpinās īstenot atbildīgu, uz ilgtspējīgu attīstību vērstu darbības stratēģiju. Plānoto strukturālo izmaiņu rezultātā plānots paaugstināt dzīvojamo māju apsaimniekošanas kvalitāti, ieviešot kvalitātes vadības sistēmu, uzlabojot darba organizāciju un efektivitāti, kā arī ieviešot mūsdienīgus un klientiem pieejamus risinājumus dzīvojamo māju pārvaldīšanā, to atjaunošanā, kā arī viedo tehnoloģiju izmantošanu ar mērķi paaugstināt klientiem sniegtā pakalpojuma kvalitāti un sekmējot klientu apmierinātību.

Sabiedrība turpinās plānotās darbības, kas veicina dzīvojamo māju pārvaldīšanas pienākumu nodošanu dzīvokļu īpašnieku biedrībām vai citai dzīvokļu īpašnieku kopības izraudzītai personai. Sabiedrības turpmākā darbība būs vērsta uz to, lai sniegtu nepieciešamo atbalstu dzīvokļu īpašniekiem, padarot dzīvojamo māju pārvaldīšanas funkcijas pārņemšanu pēc iespējas vienkāršāku un efektīvāku.

Sabiedrība plāno līdz 2023.gadam veikt atjaunošanas darbus dzīvojamo māju siltumnoturības uzlabošanas pasākumu nodrošināšanai Sabiedrības pārvaldīšanā esošās dzīvojamās mājās, kuru dzīvokļu īpašnieku kopības lēmušas par atjaunošanas darbu veikšanu ar Eiropas Savienības līdzfinansējumu. 2020.gadā Sabiedrība plāno sagatavot un iesniegt ALTUM dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanas programmā projektu pieteikumus ERAF līdzfinansējuma saņemšanai 55 Sabiedrības pārvaldīšanā esošajām dzīvojamām mājām.

Veicinot vēsturiskā kultūrmantojuma saglabāšanu, Sabiedrībā pārvaldīšanā esošo dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku kopībām turpmākajos gados tiks piedāvāts atjaunot ēkas, izmantojot Rīgas pilsētas pašvaldības līdzfinansējumu kultūrvēsturiskā būvmantojuma saglabāšanai.

Ne mazāk svarīga ir dzīvojamās mājas atjaunošanas darbu veikšana, izmantojot Rīgas pilsētas pašvaldības un valsts finanšu instrumentus, ja dzīvojamā māja, tās daļa, atsevišķu tehnisko sistēmu vai elementu stāvoklis normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā atzīts par bīstamu cilvēku dzīvei vai veselībai vai dzīvojamās mājas atjaunošanas darbu veikšanai energoefektivitātes pasākumu ietvaros. Sabiedrība sekos izsludinātajām projektu konkursu norisēm un aktīvi iesaistīsies līdzfinansējuma piesaistīšanā minēto atjaunošanas darbu veikšanai dzīvojamās mājās.

Lai dzīvokļu īpašnieki aktīvāk iesaistītos lēmumu pieņemšanā par dzīvojamo māju atjaunošanu, Sabiedrība arī turpmāk plāno veikt aktīvu darbu dzīvokļu īpašnieku informēšanai par dzīvojamo māju atjaunošanas nepieciešamību un iespējām, piesaistot Eiropas Savienības līdzfinansējumu, kā arī piedāvās dzīvokļu īpašniekiem dažādas dzīvojamo māju atjaunošanas projektu realizācijas iespējas.

Sabiedrība arī turpmāk plāno nodrošināt vides aizsardzības politikas īstenošanu.

Saistībā ar AS "PNB Banka" pasludināšanu par maksātnespējīgu no 2019.gada 12.septembra, Sabiedrības norēķinu kontā AS "PNB Banka" iesaldēto naudas līdzekļu noguldījuma 6 069 578.34 *euro* apmērā atgūšanas process var ielgt nepārskatāmā nākotnē, kas var ietekmēt Sabiedrības turpmāko attīstību, bet ticams, ka šāda ietekme, prasmīgi vadīta, nebūs būtiska.

Notikumi pēc pārskata gada beigām

Ar 01.01.2020. Sabiedrības kapitāldaļu turētājs Rīgas pilsētas izpilddirektors Juris Radzēvičs, ar 31.03.2020. Rīgas pilsētas izpilddirektora p.i. Ivetai Zalpēterei nodotas Rīgas pilsētas pašvaldības kapitāla daļu turētāja lēmumu pieņemšanas tiesības Sabiedrībā. Minētais notikums neietekmē Sabiedrības finansiālo stāvokli 2019.gada 31.decembrī.

Vadības ziņojums (turpinājums)

Ar SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" ārkārtas Dalībnieku sapulces 2020.gada 22.maija lēmumu (protokols Nr.7) Sabiedrības statūti apstiprināti jaunā redakcijā, kuros, cita starpā, noteikta padome trīs padomes locekļu sastāvā.

Pēc finanšu gada beigām, 2020.gada martā, Latvijas Republikā un daudzās citās valstīs ir stājušies spēkā ar koronavīrusa izplatību saistīti ierobežojumi, kas ievērojami samazina ekonomikas attīstību valstī un pasaulē. Nav paredzams, kā situācija varētu attīstīties nākotnē, un līdz ar to, pastāv ekonomikas attīstības nenoteiktība. Sabiedrībā nepārtraukti izvērtē situāciju, lai neraugoties uz ierobežojumiem nodrošinātu klientiem pakalpojumu. Lai savlaicīgu pieņemtu lēmumu, Sabiedrība salīdzina plānotos un operatīvos datus, kā arī, apzinoties situāciju, izskata dažādus ietekmes attīstības scenārijus. Pašlaik Sabiedrība ir pārtraukusi apmeklētāju pieņemšanu klātienē, pārplānojuši remontdarbu grafikus, veic dzīvojamo māju koplietošanas telpu dezinfekcijas pasākumus, atbilstoši kompetento iestāžu ieteikumiem, kā arī veicinot tiešsaistes pakalpojumu izmantošanu.

Sadarbojoties ar lielākajiem komunālo pakalpojumu sniedzējiem, Sabiedrība ir realizējusi sociāli atbildīgu politiku, atsakoties no nokavējuma procentu un līgumsodu aprēķināšanas ārkārtējās situācijas laikā, kā arī atturēties no proaktīvas debitoru parādu piedziņas 60 dienas pēc ārkārtējās situācijas beigām.

Nemot vērā, ka izmaiņas dzīvojamo māju koplietošanas telpu dezinfekcijas pasākumos iespējams realizēt, tikai papildinot kopšanai izmantojamās tīrīšanas līdzekļu klāstu ar dezinficējošiem produktiem, Sabiedrība ir izvēlējusies īstermiņā šīs izmaksas kompensēt no saviem administratīvajiem izdevumiem, lai minimizētu nepieciešamību pārskatīt pārvaldīšanas pakalpojuma izcenojumus, tos palielinot.

Jāatzīmē, ka finanšu pārskata sagatavošanas laikā fiksētā ārkārtējās situācijas ietekme uz Sabiedrības ikdienas darbu un izmaksām ir salīdzinoši neliela. Pēc būtības, tā ir iespēja ieviest tādas inovācijas, kā attālināts darbs un elastīgs darba laiks, palielināt tiešsaistes risinājumu izmantošanu ikdienas darbā, kā arī modernizēt un ieviest jaunus ar to saistītos IKT risinājumus. Sabiedrības ieskatā tā spēs pārvarēt ārkārtas situāciju ar šādu kompensējošo pasākumu palīdzību: budžeta pārskatīšana, skaidri definētas darba ar debitoriem prioritātes, efektīvā debitoru parādu piedziņa, jauna veida rēķinu ieviešana, kuros atsevišķi norādīti katra pakalpojuma samaksas termiņi un kas radīs iespēju samazināt aprēķināto līgumsodu un nokavējuma naudas apjomu. Jāatzīmē, ka par kompensējošiem pasākumiem ir uzskatāmi arī lielāko piegādātāju veiktā tarifu samazināšana, kas palīdzēs mazināt kopējo ārkārtējās situācijas ietekmi uz pakalpojumu gala saņēmējiem. Lai samazinātu ārkārtējās situācijas negatīvo ietekmi uz 2020./2021.gada apkures sezonu, paredzēts organizēt papildus skaidrojošu informatīvo kampaņu, kuras ietvaros iedzīvotājiem tiks piedāvāta iespēja izvēlēties tiešos maksājumus ar AS "RĪGAS SILTUMS" vai veikt izlīdzinošo maksājumu kā kopējās izmaksas mazinošu līdzekli. Papildus tam Sabiedrība ir paredzējusi veikt funkcionālo auditu, lai izvērtētu iespējas pārskatīt savu organizatorisko struktūru, lai padarītu to efektīvāku un samazinātu izmaksas. Tomēr šis secinājums balstās uz informāciju, kas ir pieejama šā finanšu pārskata parakstīšanas brīdī un turpmāko notikumu ietekme uz Sabiedrības darbību nākotnē var atšķirties no šajā ziņojumā sniegtā izvērtējuma.

2020.gada februārī, saistībā ar Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesas piemēroto apcietinājumu darījuma partnera SIA "Liftu alianse" īpašniekam, Sabiedrībā tika veiktas procesuālas darbības un izmeklēšanas ietvaros izņemti ar darījuma partneri saistīti dokumenti. Līdz šī ziņojuma parakstīšanai Sabiedrībai nav informācijas, ka uzsāktais kriminālprocess pret SIA "Liftu alianse" varētu skart Sabiedrības 2019.gada pārskata finanšu rādītājus vai kā citādi ietekmēt tās saimniecisko darbību.

Papildus Sabiedrība 2020.gada 6.maijā noslēdza līgumu ar ārēju ekspertu AS "BDO Latvia" (turpmāk – Izpildītājs) par SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" ārējā neatkarīga audita - iespējama krāpšanas izmeklēšanas gadījuma veikšanu (turpmāk – Pakalpojums). Pakalpojums ir izpildīts, un Izpildītājs 2020.gada 18.jūnijā ir iesniedzis Sabiedrībai ziņojumu (turpmāk – Ziņojums) par veiktajās pārbaudēs konstatēto, norādot izvērtētās jomas, gūtos secinājumus un identificētos riskus.

Pakalpojuma ietvaros Izpildītājs veica 2018.gada 14.decembrī ar SIA "Liftu alianse" noslēgtā līguma "Liftu tehniskā apkope, plānoto un avārijas remontdarbu veikšana" (turpmāk - Līgums) izvērtēšanu, tajā skaitā: noslēgtā Līguma darbības tiesiskuma analīzi saistībā ar iespējamu krāpšanu; Sabiedrības pasūtīto un veikto darbu atbilstību un lietderību iepirkuma procedūras un Līguma prasībām; Sabiedrības pasūtītos un SIA "Liftu Alianse" faktiski veiktos darbus un Līguma ietvaros apmaksāto darbu atbilstību un lietderību iepirkuma procedūras un Līguma prasībām.

SIA "Rīgas namu pārvaldnieks"

Vienotais reģistrācijas Nr.: 40103362321

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

2019.gada pārskats

Vadības ziņojums (turpinājums)

Ziņojuma sagatavošanas gaitā izvērtēti Sabiedrības iesniegtie dokumenti un paskaidrojumi, kā arī publiski pieejama informācija. Sabiedrība atbilstoši Ziņojumā minētajam konstatētajam, rīkosies un veiks darbības iedzīvotāju interesēs kā rūpīgs un gādīgs pārvaldnieks.

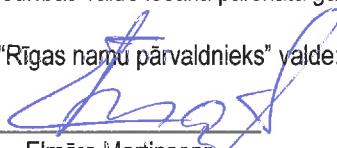
Saistībā ar AS "PNB Banka" pasludināšanu par maksātnespējīgu no 2019.gada 12.septembra un Sabiedrības norēķinu kontā AS "PNB Banka" iesaldēto naudas līdzekļu noguldījumu 6 069 578.34 euro apmērā, ir saņemts maksātnespējīgās AS "PNB Banka" pirmās kreditoru sapulces protokols, kurā ir izteiktas prognozes, ka no AS "PNB Banka" maksātnespējas procesā atgūstamajiem līdzekļiem varētu apmierināt pirmās kārtas kreditora - Noguldījumu garantijas fonda prasījumu.

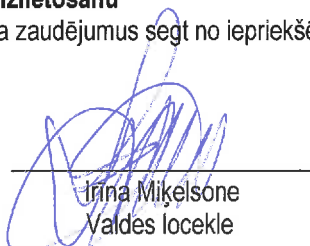
Laika periodā kopš pārskata gada pēdējās dienas līdz šī ziņojuma parakstīšanai nav bijuši citi nozīmīgi notikumi, kas būtiski ietekmētu Sabiedrības finansiālo stāvokli 2019.gada 31.decembrī un kuru rezultātā būtu jāveic korekcijas vai kuri būtu jāpaskaidro finanšu pārskatā.

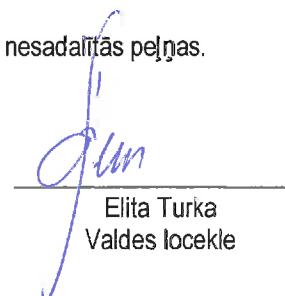
Priekšlikumi par Sabiedrības peļņas izlietošanu

Sabiedrības valde iesaka pārskata gada zaudējumus segt no iepriekšējo gadu nesadalītās peļņas.

SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" valde:


Elmārs Martinsons
Valdes priekšsēdētājs


Irīna Miķelsone
Valdes locekle


Elita Turka
Valdes locekle

Rīgā 2020.gada 15. jūlijā

2019.gada pārskats apstiprināts Sabiedrības dalībnieku sapulcē 2020. gada _____.

Dalībnieku sapulces vadītājs _____

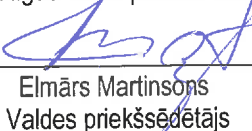
Finanšu pārskati**Peļņas vai zaudējumu aprēķins par 2019. gadu**

(klasificēts pēc izdevumu funkcijas)

	Piezīmes	2019 EUR	2018 EUR
Neto apgrozījums	(1)	63 964 987	59 057 327
no citiem pamatdarbības veidiem		63 964 987	59 057 327
Sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas	(2)	(54 968 848)	(51 522 112)
Bruto peļņa		8 996 139	7 535 215
Pārdošanas izdevumi	(3)	(428 922)	(374 072)
Administrācijas izmaksas	(4)	(6 192 289)	(6 311 827)
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	(5)	5 657 850	1 829 361
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	(6)	(10 128 460)	(3 228 460)
Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi	(7)	1 197 848	1 677 945
no citām personām un sabiedrībām		1 197 848	1 677 945
Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas	(8)	(11 905)	(13 896)
no citām personām un sabiedrībām		(11 905)	(13 896)
(Zaudējumi)/ peļņa pirms nodokļiem		(909 740)	1 114 266
Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata gadu	(9)	(49 069)	(20 274)
(Zaudējumi)/ peļņa pēc uzņēmumu ienākuma nodokļa aprēķināšanas		(958 809)	1 093 992
Pārskata gada (zaudējumi)/ peļņa		(958 809)	1 093 992

Pielikums no 20. līdz 42. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa.


SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" valde:



Elmārs Martinsons
Valdes priekšsēdētājs




Irīna Mīkelsone
Valdes locekle



Elīta Turka
Valdes locekle

Finanšu pārskatu sagatavoja:



Anita Zekmane
Finanšu pārvaldes Grāmatvedības nodaļas vadītāja/galvenā grāmatvede

Rīgā, 2020. gada

15. jūlija

SIA "Rīgas namu pārvaldnieks"

Vienotais reģistrācijas Nr.: 40103362321

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

2019.gada pārskats

Bilance

2019. gada 31. decembrī

Aktīvs	Piezīmes	31.12.2019. EUR	31.12.2018. EUR
Ilgtermiņa ieguldījumi			
Nemateriālie ieguldījumi			
Koncesijas, patenti, licences, preču zīmes un tamlīdzīgas tiesības		1 585 854	1 912 144
Avansa maksājumi par nemateriālajiem ieguldījumiem		-	2 546
Nemateriālie ieguldījumi kopā:	(10)	1 585 854	1 914 690
Pamatlīdzekļi			
Zemes gabali, ēkas un inženierbūves		3 511 426	3 624 299
Ilgtermiņa ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos		39 718	52 600
Tehnoloģiskās iekārtas un ierīces		114 647	167 771
Pārējie pamatlīdzekļi		306 746	396 058
Pamatlīdzekļu izveidošana un nepabeigto celtniecības objektu izmaksas		66 866	76 616
Pamatlīdzekļi kopā:	(11)	4 039 403	4 317 344
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi			
Citi ilgtermiņa debitori	(12)	157 144	325 195
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi kopā:		157 144	325 195
Ilgtermiņa ieguldījumi kopā:		5 782 401	6 557 229
Apgrozāmie līdzekļi			
Krājumi			
Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli		558 582	537 952
Avansa maksājumi par krājumiem		506	1 424
Krājumi kopā:	(13)	559 088	539 376
Debitori			
Pircēju un pasūtītāju parādi	(14)	13 914 810	13 448 667
Radniecīgo sabiedrību parādi	(15)	303 624	443 645
Uzkrātie ieņēmumi	(16)	13 786 126	13 790 663
Citi debitori	(17)	1 234 188	1 245 406
Nākamo periodu izmaksas	(18)	380 277	463 878
Debitori kopā:		29 619 025	29 392 259
Nauda un tās ekvivalenti	(19)	69 412 755	69 093 062
Apgrozāmie līdzekļi kopā:		99 590 868	99 024 697
Aktīvu kopsumma		105 373 269	105 581 926

Pielikums no 20. līdz 42. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa.

SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" valde:


 Elmārs Martinsons
 Valdes priekšsēdētājs


 Irīna Miķelsone
 Valdes locekle


 Elita Turka
 Valdes locekle

Finanšu pārskatu sagatavoja:


 Anita Zeikmane

Finanšu pārvaldes Grāmatvedības nodaļas vadītāja/galvenā grāmatvede

Rīgā, 2020. gada 15. jūlijā

SIA "Rīgas namu pārvaldnieks"

Vienotais reģistrācijas Nr.: 40103362321

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

2019.gada pārskats

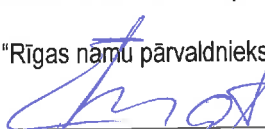
Bilance (turpinājums)

2019. gada 31. decembrī


Pasīvs	Piezīmes	31.12.2019. EUR	31.12.2018. EUR
Pašu kapitāls			
Daju kapitāls (pamatkapitāls)	(20)	5 116 844	5 116 844
Pārējās rezerves	(21)	5 485 655	5 485 655
Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa		5 276 353	4 182 361
Pārskata gada (zaudējumi)/ peļņa		(958 809)	1 093 992
Pašu kapitāls kopā:		14 920 043	15 878 852
Uzkrājumi			
Citi uzkrājumi	(22)	774 482	742 175
Uzkrājumi kopā:		774 482	742 175
Kreditori			
Ilgtermiņa kreditori			
Nākamo periodu ieņēmumi	(23)	34 499 311	35 971 523
Aizņēmumi no kredītiestādēm	(24)	297 094	344 266
Citi aizņēmumi	(25)	14 090	30 771
Ilgtermiņa kreditori kopā:		34 810 495	36 346 560
Īstermiņa kreditori			
Citi aizņēmumi	(25)	22 275	20 183
Aizņēmumi no kredītiestādēm	(24)	48 413	54 398
Parādi piegādātājiem un darbuizņēmējiem	(26)	3 465 442	3 884 113
Parādi radniecīgajām sabiedrībām	(27)	18 121 251	22 089 910
No pircējiem saņemtie avansi	(28)	1 103 177	1 019 512
Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	(29)	2 450 284	1 857 369
Pārējie kreditori	(30)	3 861 608	2 295 841
Nākamo periodu ieņēmumi	(23)	21 468 168	17 518 754
Uzkrātās saistības	(31)	4 327 631	3 874 259
Īstermiņa kreditori kopā:		54 868 249	52 614 339
Kreditori kopā:		89 678 744	88 960 899
Pasīvu kopsumma		105 373 269	105 581 926

Pielikums no 20. līdz 42. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa.

SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" valde:


 Elmārs Martinsons
 Valdes priekšsēdētājs


 Ināra Mijelsone
 Valdes locekle


 Elīta Turka
 Valdes locekle

Finanšu pārskatu sagatavoja:


 Anita Zeikmane

Finanšu pārvaldes Grāmatvedības nodaļas vadītāja/galvenā grāmatvede

Rīgā, 2020. gada 15. jūlijā

SIA "Rīgas namu pārvaldnieks"

Vienotais reģistrācijas Nr.: 40103362321

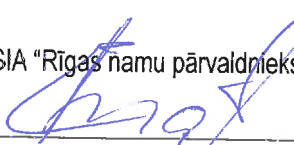
Juridiskā adrese: Aleksandra Čaka ielā 42, Rīgā, LV-1011, Latvijā

2019.gada pārskats**Pašu kapitāla izmaiņu pārskats****Par 2019. gadu**


	Daļu kapitāls	Pārējās rezerves	Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa	Pārskata gada nesadalītā peļņa	Kopā
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
2017. gada 31. decembrī	5 116 844	5 485 655	3 491 945	690 416	14 784 860
Peļņas pārklasificēšana	-	-	690 416	(690 416)	-
Pārskata gada peļņa	-	-	-	1 093 992	1 093 992
2018. gada 31. decembrī	5 116 844	5 485 655	4 182 361	1 093 992	15 878 852
Peļņas pārklasificēšana	-	-	1 093 992	(1 093 992)	-
Pārskata gada (zaudējumi)/ peļņa	-	-	-	(958 809)	(958 809)
2019. gada 31. decembrī	5 116 844	5 485 655	5 276 353	(958 809)	14 920 043

Pielikums no 20. līdz 42. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa.


SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" valde:


 Elmārs Martinsons
 Valdes priekšsēdētājs


 Irīna Miķelsone
 Valdes locekle


 Elīta Turka
 Valdes locekle

Finanšu pārskatu sagatavoja:


 Anita Zeikmane
 Finanšu pārvaldes Grāmatvedības nodaļas vadītāja/galvenā grāmatvede

Rīgā, 2020. gada

16. jūlijs

Naudas plūsmas pārskats par 2019.gadu (sagatavots, izmantojot tiešo metodi)

	2019 EUR	2018 EUR
I. Pamatdarbības naudas plūsma		
Ieņēmumi no preču pārdošanas un pakalpojumu sniegšanas*	199 609 754	192 077 781
Maksājumi piegādātājiem, darbiniekiem, pārējiem*	(192 289 671)	(176 035 537)
patmatdarbības izdevumi	(493 057)	(942 707)
Pārējie pamatdarbības ieņēmumi vai izdevumi	(6 069 578)	-
AS "PNB Banka" līdzekļu pārklasifikācija	757 448	15 099 537
Bruto pamatdarbības naudas plūsma		
Izdevumi procentu maksājumiem	(14 983)	(13 896)
Izdevumi uzņēmumu ienākuma nodokļa maksājumiem	-	(387 380)
Pamatdarbības neto naudas plūsma	742 465	14 698 261
II. Ieguldīšanas darbības naudas plūsma		
Pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu iegāde	(441 689)	(482 186)
Ieņēmumi no pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu pārdošanas	-	7 600
Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma	(441 689)	(474 586)
III. Finansēšanas darbības naudas plūsma		
Saņemtās subsīdijas**	94 459	126 251
Saņemtie aizņēmumi***	13 967	131 910
Izdevumi aizņēmumu atmaksāšanai	(67 124)	(30 527)
Izdevumi nomāta pamatlīdzekļa izpirkumam	(22 366)	(21 636)
Finansēšanas darbības neto naudas plūsma	18 936	205 998
IV. Ārvalstu valūtu kursu svārstību rezultāts	(19)	(84)
V. Naudas un tās ekvivalentu neto pieaugums vai samazinājums	319 693	14 429 589
VI. Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada sākumā	69 093 062	54 663 473
VII. Nauda un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada beigās	69 412 755	69 093 062

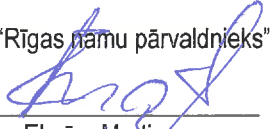
* Pozīcijas ietver tranzīta maksājumus 117 845 072 euro (2018. gadā: 105 528 472 euro) apmērā.

** AS "Attīstības finanšu institūcijas "Altum" piešķirtais grants dzīvojamās mājas Rīgā, Viestura prospektā 83 energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu īstenošanai un Rīgas pilsētas pašvaldības piešķirtais līdzfinansējums dzīvojamo māju Rīgā, Keramikas ielā 2; Kuldīgas ielā 13a; Slokas ielā 169; Artilērijas ielā 6, 6a; Skolas ielā 36a; Dzirnauvu ielā 3, 3a; Miglas ielā, 19,19A, 19C; Mencu ielā 10C, 10D remontdarbu veikšanai.

*** Saņemtais kredītiestādes aizdevums dzīvojamās mājas Rīgā, Viestura prospektā 83 energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu īstenošanai.

Pielikums no 20. līdz 42. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa.

SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" valde:



Elmārs Martīnsons
Valdes priekšsēdētājs


Iriņa Miķeļšone
Valdes locekle


Elīta Turka
Valdes locekle

Finanšu pārskatu sagatavoja:


Anita Zeikmane

Finanšu pārvaldes Grāmatvedības nodaļas vadītāja/galvenā grāmatvede
Rīgā, 2020. gada 

Finanšu pārskata pielikums**1. Vispārēja informācija**

SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" (turpmāk – Sabiedrība) ir lielākais pašvaldības dzīvojamo māju pārvaldītājs Rīgā un Latvijā, kas nodrošina Sabiedrības pakalpojumu pieejamību visā Rīgas administratīvajā teritorijā. Sabiedrība dibināta, pamatojoties uz Rīgas domes 2010.gada 26.oktobra lēmumu Nr.2110 un reģistrēta Latvijas Republikas Komercreģistrā 2010.gada 29.decembrī. Sabiedrība darbību veic saskaņā ar Publiskas personas kapitāla daļu un kapitālsabiedrību pārvaldības likumu, Komerclikumu un dzīvojamo māju pārvaldīšanas jomu regulējošiem tiesību aktiem.

Atbilstoši Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma 5.pantā noteiktajām kategorijām, Sabiedrība klasificējama kā liela Sabiedrība.

Vidējais Sabiedrības darbinieku skaits pārskata periodā ir 2 349.

2. Nozīmīgi grāmatvedības uzskaites principi

Šajā pielikumā atklāti galvenie grāmatvedības uzskaites pamatprincipi (politikas), kas piemēroti, sagatavojot finanšu pārskatu. Šie principi tiek konsekventi piemēroti, ja atsevišķos gadījumos nav noteikts citādi, atklājot datus par visiem finanšu pārskatā ietvertajiem periodiem. Lai finanšu pārskata salīdzinošie rādītāji par iepriekšējo periodu un pārskata gadu ir savstarpēji salīdzināmi, kur tas nepieciešams, ir veikta posteņu pārklasifikācija.

2.1. Pielietotie grāmatvedības principi

Finanšu pārskata posteņi novērtēti atbilstoši šādiem grāmatvedības principiem:

- ✓ pieņemts, ka Sabiedrība darbosies arī pārredzamā nākotnē;
- ✓ izmantota tā pati grāmatvedības politika un novērtēšanas metodes, kuras izmantotas iepriekšējā pārskata gadā;
- ✓ atzīšana un novērtēšana veikta ar pienācīgu piesardzību:
 - posteņos norādītie skaitļi pamatoti ar ierakstiem grāmatvedības reģistros un attiecīgiem attaisnojuma dokumentiem;
 - finanšu pārskatā iekļauta tikai līdz bilances datumam iegūtā peļņa;
 - nosakot pārskata gada darbības rezultātu, ņemts vērā pārskata gada beigās esošo aktīvu vērtības samazinājums;
 - ņemtas vērā visas paredzamās riska summas un zaudējumi, kas radušies pārskata gadā, vai iepriekšējos gados, arī tad, ja tie kļuvuši zināmi laika posmā starp bilances datumu un gada pārskata sagatavošanas dienu; ņem vērā visas saistības, kā arī paredzamās riska summas un zaudējumus, kas radušies pārskata gadā vai iepriekšējos gados, arī tad, ja tie kļuvuši zināmi laikposmā starp bilances datumu un dienu, kad finanšu pārskatu paraksta tā sagatavotājs;
 - aprēķinātas un ņemtas vērā visas vērtību samazināšanas un nolietojuma summas, neatkarīgi no tā, vai pārskata gads tiek noslēgts ar peļņu vai zaudējumiem.
- ✓ ņemti vērā ar pārskata gadu saistītie ieņēmumi un izdevumi neatkarīgi no rēķina saņemšanas vai izrakstīšanas un maksājuma datuma. Izdevumi saskaņoti ar pārskata perioda ieņēmumiem;
- ✓ bilances aktīva un pasīva posteņi novērtēti atsevišķi;
- ✓ pārskata gada sākuma bilance sakrīt ar iepriekšējā gada slēguma bilanci;
- ✓ norādīti visi posteņi, kuri būtiski ietekmē gada pārskata lietotāju novērtējumu vai lēmumu pieņemšanu, maznozīmīgie posteņi tiek apvienoti un to detalizējums sniegts pielikumā;
- ✓ saimnieciskie darījumi gada pārskatā uzskaitīti un iegrāmatoti, ņemot vērā to ekonomisko saturu un būtību, nevis tikai juridisko formu.

2.2. Finanšu pārskata sagatavošanas principi

Sabiedrība 2019.gada finanšu pārskatā iekļauj finanšu informāciju par gadu, kas beidzās 2019. gada 31.decembrī, un salīdzinošos rādītājus par gadu, kas beidzās 2018.gada 31.decembrī.

Sabiedrības finanšu pārskats sagatavots saskaņā ar Latvijas Republikas Publiskas personas kapitāla daļu un kapitālsabiedrību pārvaldības likumu, likumu "Par grāmatvedību", Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likumu, atbilstoši Ministru kabineta 2015.gada 22.decembra noteikumiem Nr.775 "Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma piemērošanas noteikumi", citiem normatīvajiem aktiem grāmatvedības uzskaites, organizācijas un nodokļu jomā, kā arī Sabiedrības iekšējiem normatīvajiem aktiem un rīkojumiem grāmatvedības uzskaites un organizācijas jomā.

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)**2. Nozīmīgi grāmatvedības uzskaites principi (turpinājums)**

Nosakot visas Sabiedrības mantas un lietojumā esošās mantas apjomu dabā, kā arī Sabiedrības un debitoru un kreditoru prasījumu un saistību faktiskās summas pārskata gada beigu dienā, Sabiedrībā ir veiktas pārskata gada slēguma inventarizācijas.

Finanšu pārskats ir sagatavots saskaņā ar sākotnējo izmaksu novērtēšanas principu. Finanšu pārskats sastāv no atsevišķiem pārskatiem, kas sniedz skaidru un patiesu priekšstatu par Sabiedrības līdzekļiem (aktīviem), saistībām, finansiālo stāvokli, peļņu vai zaudējumiem un naudas plūsmu. Peļņas vai zaudējumu aprēķins ir sagatavots, izmantojot klasifikāciju pēc izdevumu funkcijas. Naudas plūsmas pārskats sagatavots pēc tiešās metodes.

Atkāpes no grāmatvedības principiem paskaidrotas finanšu pārskata pielikumā, norādot, kā tās ietekmē Sabiedrības līdzekļus un saistības, finansiālo stāvokli un finanšu rezultātus.

2.3. Pārskata periods

Finanšu pārskats aptver laika periodu no 2019.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 31.decembrim.

2.4. Naudas vienība un ārvalstu valūtas pārvērtēšana

Sabiedrības funkcionālā valūta un finanšu pārskatā lietotā valūta ir Latvijas Republikas naudas vienība *euro* (EUR). Visi darījumi ārvalstu valūtās ir pārvērtēti *euro* pēc Eiropas Centrālās bankas publicēta *euro* atsaucē kursa attiecīgā darījuma veikšanas dienā. Monetārie aktīvi un saistības, kas izteikti ārvalstu valūtā, tiek pārrēķināti *euro* pēc Eiropas Centrālās bankas publicētā *euro* atsaucē kursa pārskata gada pēdējā darba dienā. Valūtu kursa starpības, kas rodas no norēķinieku valūtās vai, atspoguļojot aktīvu un saistību posteņus, lietojot valūtas kursus, kuri atšķiras no sākotnēji darījumu uzskaitē izmantotajiem valūtas kursiem, tiek atzītas peļņas vai zaudējumu aprēķinā neto vērtībā.

	31.12.2019.	31.12.2018.
	EUR	EUR
1 DKK	7.47150	7.46730
1 CHF	1.08540	1.12690
1 USD	1.12340	1.14500
1 NOK	9.86380	9.94830
1 GBP	0.85080	0.89453
1 AUD	1.59950	1.62200

2.5. Aplēšu izmantošana

Sagatavojot finanšu pārskatu, Sabiedrībai nākas pamatoties uz zināmām aplēsēm un pieņēmumiem, kas ietekmē atsevišķus bilances un ieņēmumu vai izdevumu aprēķina posteņu atlikumus, kā arī iespējamo saistību apmēru. Nākotnes notikumi var ietekmēt pieņēmumus, pamatojoties uz kuriem veiktas attiecīgās aplēses. Sagatavojot finanšu pārskatu, Sabiedrība novērtē un izdara pieņēmumus, kas ietekmē pārskatā un ārpusbilancē uzrādītos aktīvus un saistības finanšu pārskata sagatavošanas dienā, kā arī uzrādītos pārskata perioda ieņēmumus un izdevumus. Faktiskie rezultāti var atšķirties no šīm aplēsēm. Jebkādu aplēšu izmaiņu ietekme tiek atspoguļota finanšu pārskatā to noteikšanas brīdī.

Tālāk tekstā ir uzskaitīti būtiskākie pieņēmumi un nozīmīgākās aplēses attiecībā uz nākotni, kā arī galvenie aplēšu nenoteiktības cēloņi bilances datumā, kas izraisa nozīmīgu risku, ka nākamajā pārskata periodā varētu rasties būtiskas korekcijas neto bilances aktīvu vai saistību uzskaites vērtībās:

Uzkrājumi šaubīgiem un bezcerīgiem debitoriem

Sabiedrība izvērtē debitoru uzskaites vērtību un novērtē to atgūstamību, nepieciešamības gadījumā veidojot uzkrājumus šaubīgiem un bezcerīgiem debitoru parādiem. Sabiedrība novērtējusi debitoru atgūstamo vērtību un uzskata, ka būtiski papildu uzkrājumi 2019. gada 31. decembrī nav nepieciešami.

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)**2. Nozīmīgi grāmatvedības uzskaites principi (turpinājums)**

Uzkrājumi nedrošiem parādiem veidoti portfeļa līmenī, sadalot debitorus vairākās grupās, kurām, saskaņā ar Sabiedrībā noteiktajiem principiem uzkrājuma nedrošiem parādiem veidošanai un ievērojot 2 gadu konsekvenci, tiek veikts uzkrājuma aprēķins. Šajā aprēķinā tiek ņemta vērā debitoru grupu parādu atmaksāšanas dinamika un attiecīgi aprēķināti saistību neizpildes varbūtības (PD - *Probability of default*) un zaudējuma likmes (LGD - *Loss given default*) koeficienti, kuri periodiski tiks atjaunināti, atspoguļojot aktuālākos notikumus debitoru portfeli.

Uzkrājumi līdzekļiem AS "PNB Banka"

Saistībā ar to, ka Finanšu un kapitāla tirgus komisija 2019.gada 15.augustā pieņēma lēmumu par AS "PNB Banka" finanšu pakalpojumu sniegšanas apturēšanu un noguldījumu nepieejamību, AS "PNB Banka" iesaldētie finanšu līdzekļi 6 069 578 euro apmērā pārklasificēti par "Citiem debitoriem", kuriem 2019.gadā, atskaitot Noguldījuma garantiju fonda likumā noteikto garantēto atlīdzību 100 000 eiro, veidoti uzkrājumi aptuveni 98 % apmērā.

Uzkrājumi tiesvedībām

Sabiedrība izvērtē uzkrājumu tiesvedībām vērtību un nepieciešamības gadījumā veido uzkrājumus. Sabiedrība uzskata, ka izveidotie uzkrājumi tiesvedībām 2019. gada 31. decembrī ir pietiekami.

Krājumu neto realizācijas vērtība

Sabiedrība izvērtē krājumu neto realizācijas vērtību, pamatojoties uz informāciju par sagaidāmajām pārdošanas cenām un pārdošanas izmaksām, kā arī izvērtē krājumu fizisko stāvokli gada inventarizācijas laikā. Gadījumos, kad krājumu neto realizācijas vērtība ir zemāka par krājumu pašizmaksu, krājumiem tiek veidoti uzkrājumi. Sabiedrība ir novērtējusi krājumu neto realizācijas vērtību un uzskata, ka būtiski papildu uzkrājumi 2019. gada 31. decembrī nav nepieciešami.

Pamatlīdzekļu lietderīgās lietošanas laiki

Pamatlīdzekļu lietderīgās lietošanas laiki tiek pārskatīti katrā bilances datumā, un, ja nepieciešams, tie tiek mainīti, lai atspoguļotu pašreizējos Sabiedrības uzskatus par aktīvu atlikušo lietderīgo izmantošanas laiku, ņemot vērā tehnoloģijas izmaiņas, aktīvu atlikušo ekonomisko izmantošanas laiku un to fizisko stāvokli.

Pamatlīdzekļu uzskaites vērtība

Sabiedrība izvērtē pamatlīdzekļu uzskaites vērtību un novērtē, vai pastāv kādas pazīmes, kas norāda, ka aktīvu atgūstamā summa ir zemāka nekā uzskaites vērtība. Sabiedrība aprēķina un atzīst zaudējumus no pamatlīdzekļu vērtības samazinājuma, pamatojoties uz aplēsēm par to nākotnes izmantošanu, atsavināšanu vai pārdošanu. Ņemot vērā Sabiedrības plānotos saimnieciskās darbības apjomus un aktīvu iespējamo tirgus vērtību, Sabiedrība uzskata, ka būtiskas pamatlīdzekļu vērtības korekcijas 2019. gada 31. decembrī nav nepieciešamas.

2.6. Salīdzinošie rādītāji

Gadījumos, ja atsevišķu finanšu pārskata posteņu klasifikācija tiek izmainīta, lai sniegtu skaidrāku priekšstatu par Sabiedrības finansiālo stāvokli, tās darbības rezultātiem un naudas plūsmām, salīdzinošie rādītāji tiek koriģēti saskaņā ar jauno klasifikāciju.

2.7. Ilgtermiņa un īstermiņa posteņi

Ilgtermiņa posteņos uzrādītas summas, kuru saņemšanas, maksāšanas vai norakstīšanas termiņi iestājas vēlāk par gadu pēc attiecīgā pārskata gada beigām. Summas, kas saņemamas, maksājamas vai norakstāmas gada laikā pēc attiecīgā pārskata gada beigām, uzrādītas īstermiņa posteņos.

2.8. Nomas darījumi

Nomas darījumi, kuri pēc būtības nodod nomas ņēmējam visus riskus un atlīdzību, kas raksturīgi īpašumtiesībām uz aktīva objektu, tiek klasificēti kā finanšu nomas (līzings) darījumi. Citi nomas darījumi tiek klasificēti kā operatīvā noma.

Ja Sabiedrība ir finanšu nomas devējs, iznomāto aktīvu atspoguļo bilancē kā debitoru parādu, kas vienāds ar nomas maksājumu pašreizējo vērtību. Ieņēmumus no nomas ietver peļņas vai zaudējumu aprēķinā nomas līguma periodā, izmantojot konstantu periodisku procentu likmi par prasību atlikumu.

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)**2. Nozīmīgi grāmatvedības uzskaites principi (turpinājums)**

Ja Sabiedrība ir finanšu nomas ņēmējs un pamatlīdzekļi iegūti uz finanšu nomas nosacījumiem un pārņemti ar tiem saistītie riski un atbildība, šie pamatlīdzekļi tiek uzskaitīti tādā vērtībā, par kādu tos varētu iegādāties ar tūlītēju samaksu.

Nomas procentu maksājumi un tiem pielīdzinātie maksājumi tiek iekļauti peļņas vai zaudējumu aprēķinā tajā periodā, kurā tie ir radušies. Nomāto pamatlīdzekļi amortizē īsākajā no nomas termiņa vai lietderīgās izmantošanas laikā.

Ja Sabiedrības aktīvi tiek iesaistīti operatīvajā nomā, nomas ieņēmumi tiek ietverti peļņas vai zaudējumu aprēķinā pēc lineārās metodes nomas līguma periodā.

Sākotnējās tiešās izmaksas, kas radušās, lai gūtu ieņēmumus no nomas darījuma, tiek iekļautas iznomātā aktīva uzskaites vērtībā un atzītas peļņas vai zaudējumu aprēķinā periodā, kad tiek atzīti pārdošanas ieņēmumi.

Ja Sabiedrība ir operatīvās nomas ņēmējs, maksājumi, kas veikti saskaņā ar operatīvās nomas darījumu, tiek ietverti peļņas vai zaudējumu aprēķinā pēc lineārās metodes nomas līguma periodā.

2.9. Nemateriālie ieguldījumi

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

Nemateriālo ieguldījumu amortizāciju aprēķina atbilstoši to paredzamajam lietderīgās lietošanas laikam. Nemateriālo ieguldījumu paredzamo lietderīgās lietošanas laiku nosaka atbilstoši lietošanas tiesībās, līgumos vai citos tiesību saņemšanas apliecinājošos dokumentos noteiktajiem laika periodiem.

Gadījumā, ja dokumentos tas nav noteikts, tad nemateriāliem ieguldījumiem ir noteiktas un piemērotas šādas nolietojuma normas:

	Lietderīgās lietošanas laiks gados	Nolietojuma norma gadā, %
Nemateriālie ieguldījumi		
Vadības /uzskaites / lietvedības sistēmas	5	20
Datoru programmas, licences, koncesijas, patenti u. tml. tiesības	3	33,33

Jā kādi notikumi vai apstākļu maiņa liecina, ka nemateriālo ieguldījumu bilances vērtība varētu būt neatgūstama, attiecīgo nemateriālo ieguldījumu vērtība tiek pārskatīta, lai noteiktu to vērtības samazināšanos.

2.10. Pamatlīdzekļi

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

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

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

Nolietojumu aprēķina, sākot ar nākamo mēnesi pēc pamatlīdzekļu nodošanas ekspluatācijā vai iesaistīšanas saimnieciskajā darbībā.

Ja pamatlīdzekļi tiek pārdoti vai norakstīti, to sākotnējā vērtība un uzkrātais nolietojums un vērtības samazinājums tiek izslēgti no uzskaites, un peļņa vai zaudējumi no pamatlīdzekļu pārdošanas vai norakstīšanas tiek atspoguļoti peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)**2. Nozīmīgi grāmatvedības uzskaites principi (turpinājums)**

Pamatlīdzekļiem ir noteiktas un piemērotas šādas nolietojuma normas:

	Lietderīgās lietošanas laiks gados	Nolietojuma norma gadā, %
Ēkas un inženierbūves	20	5
Tehnoloģiskās iekārtas un ierīces:		
Tehnoloģiskās, apkures, metināšanas u.tml. iekārtas	5	20
Ceļu, kanalizācijas tīrāmās u.tml. iekārtas	3	33,33
Transportlīdzekļi	5	20
Datortehnika, datu uzkrāšanas iekārtas, biroja tehnika u.tml.	3	33,33
Pārējie pamatlīdzekļi:		
Biroja mēbeles	5	20
Elektriskie instrumenti	2	50
Pārējie pamatlīdzekļi	3	33,33

Zemei nolietojumu neaprēķina.

Pamatlīdzekļu sākotnējo vērtību veido iegādes cena, tajā skaitā ievadomitas nodevas un neatskaitāmie iegādes nodokļi, kā arī jebkuras tieši attiecināmas izmaksas aktīvu sagatavošanai darba stāvoklim un nogādāšanai to atrašanās vietā atbilstoši to paredzētajai lietošanai. Tādas izmaksas kā remonta un uzturēšanas izmaksas, kas rodas pēc pamatlīdzekļu nodošanas ekspluatācijā, tiek atspoguļotas peļņas vai zaudējumu aprēķinā to rašanās brīdī.

Ja skaidri pierādāms, ka attiecīgo izmaksu rezultātā nākotnē tiks gūts ekonomiskais labums, kas pārsniedz sākotnēji noteikto pamatlīdzekļu izmantošanas atdevi, šādas izmaksas tiek kapitalizētas kā pamatlīdzekļu papildus vērtība.

Ja kādi notikumi vai apstākļu maiņa liecina, ka pamatlīdzekļu bilances vērtība varētu būt neatgūstama, attiecīgo pamatlīdzekļu vērtība tiek pārskaitīta, lai noteiktu to vērtības samazināšanos. Ja eksistē vērtības neatgūstamības pazīmes un ja aktīva bilances vērtība pārsniedz aplēsto atgūstamo summu, aktīvs tiek norakstīts līdz tā atgūstamai summai.

Nepabeigtā celtniecība atspoguļo pamatlīdzekļu izveidošanas un nepabeigto celtniecības objektu izmaksas, un tā tiek uzskaitīta sākotnējā vērtībā. Sākotnējā vērtībā ietilpst celtniecības izmaksas un citas tiešās izmaksas. Nepabeigtajai celtniecībai nolietojums netiek aprēķināts, kamēr attiecīgie aktīvi nav pabeigti un nodoti ekspluatācijā.

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

Izmaksas, kas saistītas ar nomāta tīpašuma uzlabojumiem, tiek kapitalizētas un atspoguļotas pamatlīdzekļu sastāvā. Šo aktīvu nolietojums tiek aprēķināts īsākā no nomas līguma vai kalpošanas laika, izmantojot lineāro metodi.

2.11. Krājumu novērtēšana

Krājumi ir norādīti zemākajā no pašizmaksas vai neto pārdošanas vērtībās. Novecojušo, lēna apgrozījuma vai bojāto krājumu vērtība tiek norakstīta. Krājumu uzskaitē lieto nepārtrauktās inventarizācijas metodi.

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

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)

2. Nozīmīgi grāmatvedības uzskaites principi (turpinājums)

2.12. 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. Lai izvērtētu parāda atgūstamību, tiek ņemta vērā visa Sabiedrībai pieejamā informācija.

Katram debitoru parādu postenim bilancē atsevišķi norādītas summas, kas saņemamas gada laikā un kas saņemamas vēlāk nekā gada laikā pēc bilances datuma.

Parādi tiek norakstīti, kad to atgūstamība uzskatāma par neiespējamu. Bezcerīgie parādi tiek norakstīti pārskata gada zaudējumos.

2.13. Uzkrātie ieņēmumi

Par uzkrātiem ieņēmumiem tiek atzīti nopelnītie ieņēmumi par pakalpojumiem, kas tika sniegti pārskata periodā, bet par kuriem rēķins tiek izrakstīts nākamajā pārskata periodā.

2.14. Nākamo periodu izdevumi

Izmaksas, kas radušās pirms bilances datuma, bet attiecas uz nākamajiem pārskata periodiem, tiek uzrādītas kā nākamo periodu izmaksas.

2.15. Nauda un tās ekvivalenti

Naudu un tās ekvivalentus veido nauda banku norēķinu kontos. Nauda un tās ekvivalenti ietver naudas līdzekļus 54 992 925 euro apmērā, kuri paredzēti ierobežotas lietošanas mērķim - Sabiedrības pārvaldīšanā esošo dzīvojamo māju uzkrājums nākamo periodu izdevumiem remonta un uzturēšanas darbiem.

Sabiedrība 2019. gadā nav izmantojusi kredītiestāžu kredītlīniju vai *overdraftu*.

2.16. Uzkrājumi

Uzkrājumi tiek atzīti, kad Sabiedrībai pastāv saistības (juridiskas, pamatotas) kāda pagātnes notikuma dēļ un pastāv varbūtība, ka šo saistību izpildei būs nepieciešama ekonomiskos labumus ietverošu resursu aizplūšana no Sabiedrības un saistību apjomu ir iespējams pietiekami ticami novērtēt.

Bilancē uzkrājumi tiek atspoguļoti, iespējami precīzi nosakot to izdevumu summu, kas ir nepieciešama, lai saistības dzēstu tādā apmērā, kādas tās ir bilances datumā. Uzkrājumi tiek izmantoti tikai attiecībā uz izdevumiem, kuriem tie sākotnēji tikuši izveidoti, un tie tiek samazināti gadījumā, ja iespējamā resursu aizplūšana vairs nav paredzama.

2.17. Saistības

Konkrētas saistību summas norādītas bilancē ilgtermiņa kreditoru un īstermiņa kreditoru sastāvā atkarībā no parāda maksāšanas vai saistību segšanas termiņa. Ilgtermiņa kreditoru sastāvā ietvertas tās saistību summas, kuru maksāšanas termiņš iestājas vēlāk par 12 mēnešiem pēc attiecīgā pārskata gada beigām un kuras radušās, lai finansētu ilgtermiņa ieguldījumus un apgrozāmos līdzekļus vai lai segtu saistības, un kuras nav ietveramas īstermiņa kreditoru sastāvā. Īstermiņa kreditoru sastāvā ietvertas tās summas, kuras nomaksājamas tuvāko 12 mēnešu laikā pēc pārskata gada beigām, un citas saistības, kas rodas Sabiedrības parastajā darbības ciklā.

Saistību sastāvā tiek uzskaitīta saņemtā maksa no dzīvojamo māju dzīvokļu īpašumu īpašniekiem vai īrniekiem/nomniekiem par zemes nomu un nekustamā īpašuma nodokļa par zemi kompensāciju zemes īpašniekiem saskaņā ar likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.pantu un likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.pantu līdz brīdim, kad zemes īpašnieks ar Sabiedrību noslēdz zemes piespiedu nomas līgumu (vienošanās).

2.18. Aizņēmumi

Aizņēmumi sākotnēji tiek atzīti to patiesajā vērtībā, atskaitot ar aizņēmumu saņemšanu saistītās izmaksas. Pēc sākotnējās atzīšanas visi aizņēmumi tiek atspoguļoti amortizētajā iegādes vērtībā.

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)

2. Nozīmīgi grāmatvedības uzskaites principi (turpinājums)

Starpība starp saņemto naudas līdzekļu summu un aizņēmuma dzēšanas vērtību tiek pakāpeniski atzīta peļņas vai zaudējumu aprēķinā aizņēmuma perioda laikā. Aizņēmumi tiek uzrādīti kā īstermiņa saistības, ja vien Sabiedrībai nav beznosacījuma tiesību, lai atliktu saistību nokārtošanu vismaz 12 mēnešus pēc bilances datuma.

2.19. Uzkrātās saistības

Uzkrātās saistības ir skaidri zināmas norēķinu summas ar piegādātājiem un darbuuzņēmējiem par pārskata gadā saņemtajām precēm vai pakalpojumiem, ja bilances datumā vēl nav saņemts atbilstīgs norēķinu dokuments.

Uzkrātās neizmantoto atvaļinājumu izmaksas tiek veidotas, lai precīzi atspoguļotu Sabiedrības saistības pret darbiniekiem par neizmantotajiem atvaļinājumiem pārskata datumā.

Pārskata perioda beigās izveidotas uzkrātās saistības darbinieku neizmantotiem atvaļinājumiem, kas aprēķināti saskaņā ar neizmantoto atvaļinājuma dienu skaitu 2019.gada 31.decembrī un dienas vidējo izpeļņu pārskata gada pēdējos sešos mēnešos, papildus aprēķinot darba devēja valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas. Aprēķināts tiek katra darbinieka konkrēti neizmantoto atvaļinājuma dienu skaits un summa naudas izteiksmē.

2.20. Ieņēmumu un izdevumu atzīšana

Ieņēmumi tiek atzīti atbilstoši pārlicēbai par iespēju Sabiedrībai gūt ekonomisko labumu un tik lielā apmērā, kādā to iespējams pamatot noteikt.

Atzīstot ieņēmumus, tiek ņemti vērā arī šādi nosacījumi:

Pakalpojumu sniegšana

Sabiedrība darbojas kā faktiskais pakalpojumu sniedzējs:

- sniedzot pārvaldīšanas pakalpojumu saskaņā ar obligāti veicamo dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu plānoto ieņēmumu un izdevumu tām;
- sniedzot citus maksas pakalpojumus, kas nav ietverti pārvaldīšanas pakalpojuma maksā;

Ieņēmumi no pakalpojumiem tiek atzīti periodā, kad pakalpojumi sniegti. Ieņēmumi tiek atzīti atbilstoši bilances datumā darījuma izpildes pakāpei.

Ja Sabiedrība piedalās pakalpojumu sniegšanā vai preču piegādē, lai īstenotu klientu intereses pakalpojumu sniegšanas vai preču piegādes darījumos, slēdzot līgumus un iekasējot samaksu, nekļūstot par šo preču īpašnieku vai faktisko pakalpojumu sniedzēju, tad tā darījumā piedalās kā starpnieks. Sabiedrība izraksta nodokļa rēķinu un saņem atlīdzību tikai par savu sniegto starpniecības pakalpojumu.

Preču pārdošana

Ieņēmumi tiek atzīti, kad Sabiedrība ir nodevusi pircējam nozīmīgākos ar īpašumtiesībām uz precēm saistītos riskus un atlīdzības un var pamatot novērtēt ieņēmumu apmēru.

Soda un kavējuma naudas

Ieņēmumi no līgumsoda, nokavējuma procenta tiek atzīti to saņemšanas brīdī.

Izdevumi tiek uzrādīti periodā, uz kuru tie attiecas, neatkarīgi no datuma, kad tiek veikts maksājums.

2.21. Nākamo periodu ieņēmumi

Katra pārskata gada beigās Sabiedrība veic aprēķinu nākamajam gadam plānotajiem nākamo periodu izdevumiem dzīvojamo māju kārtējiem remonta darbiem. Iemaksātie naudas līdzekļi nākamajos periodos veicamajiem remonta darbiem tiek klasificēti kā nākamo periodu ieņēmumi. Atzīstot nākamo periodu ieņēmumus, pieņem, ka remontdarbi tiks veikti nākamajos pārskatu gados.

Īstermiņa daļā tiek uzskaitīti plānotie darbi ar izpildes termiņu 2020.gads.

Nākamo periodu ieņēmumi, kuriem 2020.gadā nav plānots izlietojums, tiek uzskaitīti kā ilgtermiņa daļa.

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)**2. Nozīmīgi grāmatvedības uzskaites principi (turpinājums)****2.22. Finanšu aktīvu un saistību patiesā vērtība**

Patiesā vērtība atspoguļo vērtību, kādā līdzeklis var tikt realizēts vai saistība nokārtota normālos tirgus apstākļos. Ja pēc Sabiedrības domām finanšu aktīvu un saistību patiesās vērtības būtiski atšķiras no to uzskaites vērtības, patiesā vērtība tiek atsevišķi atspoguļota finanšu pārskata pielikumos.

2.23. Uzņēmumu ienākuma nodoklis

Saskaņā Latvijas Republikas Uzņēmumu ienākuma nodokļa likumu, kas stājās spēkā 2019.gada 1.janvārī, peļņa netiek aplūkta ar uzņēmumu ienākuma nodokli līdz tās sadalīšanai. Uzņēmumu ienākuma nodoklis 20% apmērā tiek piemērots sadalītajai peļņai un noteiktām peļņas sadalei pielīdzināmām izmaksām. Uzņēmumu ienākuma nodokļa izmaksas tiek atzītas brīdī, kad Sabiedrības dalībnieki pieņem lēmumu par peļņas sadali, vai Sabiedrībai rodas iepriekš minētās peļņas sadalei pielīdzināmās izmaksas.

2019.gadā Sabiedrība piemēro efektīvo uzņēmumu ienākuma nodokļa likmi, kas ir 25% no ar nodokli apliekamās bāzes.

2.24. Notikumi pēc bilances datuma

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

2.25. Saistītās puses

Puses tiek uzskatītas par saistītām tādā gadījumā, kad vienai no pusēm ir iespēja kontrolēt otru pusi vai arī tai ir būtiska ietekme pār otru pusi, pieņemot lēmumus par finanšu un saimniecisko darbību.

Par saistītajām pusēm tiek uzskatīti Sabiedrības dalībnieks, Sabiedrības valdes locekļi, viņu tuvi ģimenes locekļi un sabiedrības, kurās minētajām personām ir kontrole vai būtiska ietekme.

3. Paskaidrojumi pie peļņas vai zaudējumu aprēķina**(1) Neto apgrozījums**

Apgrozījums ir gada laikā gūtie ieņēmumi no Sabiedrības pamatdarbības – dzīvojamo māju pārvaldīšana. Visi ieņēmumi ir gūti Latvijā.

Darbības veids	2019 EUR	2018 EUR
Ieņēmumi no dzīvojamā fonda pārvaldīšanas	62 738 246	57 928 225
Ieņēmumi no neapdzīvojamā fonda pārvaldīšanas	1 226 741	1 129 102
Kopā	63 964 987	59 057 327

(2) Sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas

	2019 EUR	2018 EUR
Personāla izmaksas	29 794 093	28 419 865
Kārtējie remontdarbi, avārijas remonta darbi, avārijas dienesta pakalpojumi	13 158 468	10 552 481
Sistēmu tehniskā apkope	5 401 492	5 257 928
Materiālu izmaksas un apgrozāmo līdzekļu vērtības norakstīšana	2 533 267	2 422 851
Mājas un piesaistītā zemesgabala sanitārā kopšana	2 071 789	2 137 717
Parādu piedziņa, tiesas izdevumi un nodevas	453 971	899 402
Degviela, rezerves daļas, autotransporta remontu un apdrošināšanas izmaksas	701 360	691 667
Sakaru pakalpojumu, rēķinu sagatavošanas un piestādīšanas izdevumi	188 128	212 855

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)**3. Paskaidrojumi pie peļņas vai zaudējumu aprēķina (turpinājums)**

Ražošanas telpu uzturēšana	194 018	201 473
Pamatlīdzekļu nolietojums	173 332	148 955
Namu uzturēšanas pakalpojumu izmaksas	52 753	104 447
Ražošanas telpu noma	59 270	56 132
Nekustamā īpašuma nodoklis par Sabiedrības īpašumā esošajām un ražošanas vajadzībām nomātajām telpām	25 274	28 327
Dabas resursu nodoklis	1 096	860
Pārējās izmaksas	160 537	387 152
Kopā	54 968 848	51 522 112

(3) Pārdošanas izdevumi

	2019 EUR	2018 EUR
Vienotais zvanu centrs	353 988	342 000
Reklāmas izdevumi	74 934	32 072
Kopā	428 922	374 072

(4) Administrācijas izmaksas

	2019 EUR	2018 EUR
Personāla izmaksas	4 307 672	4 602 581
Pamatlīdzekļu nolietojums	818 739	811 755
Biroja izdevumi	478 547	458 660
Administrācijas telpu uzturēšana un remonts	198 959	153 694
Telpu noma	77 211	75 742
Naudas apgrozījuma blakus izmaksas	63 245	18 432
Nekustamā īpašuma nodoklis par Sabiedrības īpašumā esošajām un administrācijas vajadzībām nomātajām telpām	41 771	41 658
Revīzijas izdevumi finanšu pārskatam (skatīt (34). piezīmi)	31 500	16 300
Izmaksas par vieglo autotransportu un transporta pakalpojumiem	31 117	35 516
Juridiskie pakalpojumi	29 035	58 147
Komandējuma izdevumi	2 398	6
Pārējās administrācijas izmaksas	112 095	39 336
Kopā	6 192 289	6 311 827

(5) Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi

	2019 EUR	2018 EUR
Ieņēmumi no šaubīgo debitoru uzkrājumu samazinājuma*	3 460 656	24 042
Ienākumi par starpniecības pakalpojumu nodrošināšanu	1 791 101	1 336 566
Ieņēmumi no uzkrājumu tiesvedībām samazinājuma	341 935	380 394
Pārējie ieņēmumi	64 158	88 359
Kopā	5 657 850	1 829 361

*Atbilstoši likuma Par Uzņēmumu ienākuma nodokli 9.panta 1.daļas prasībām, no 2018. gada 1.janvāra ir nodrošināta daļēta uzskaitē uzkrājumiem nedrošiem parādiem Sabiedrības klientu līmenī. 2019.gadā pozīcijā "Ieņēmumi no nedrošo debitoru parādu uzkrājuma samazinājuma" uzskaitīti ieņēmumi no 2018.pārskata gadā izveidotajiem uzkrājumiem nedrošiem debitoru parādiem tiem klientiem, kuriem 2019.gadā parāds ir atgūts tiesas vai citu parādu atgūšanas pasākumu ceļā.

SIA "Rīgas namu pārvaldnieks"

Vienotais reģistrācijas Nr.: 40103362321

Juridiskā adrese: Aleksandra Čaka ielā 42, Rīgā, LV-1011, Latvijā

2019. gada pārskats**Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)****3. Paskaidrojumi pie peļņas vai zaudējumu aprēķina (turpinājums)****(6) Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas**

	2019	2018
	EUR	EUR
Uzkrājumi nedrošiem parādiem*	3 326 501	2 048 219
Uzkrājumi AS "PNB Bankai**	5 969 578	-
Uzkrājumi tiesvedībām	385 858	683 190
Bezcerīgo parādu norakstīšana (kuriem nebija veidoti uzkrājumi)	108 924	14 196
Nekustamā īpašuma nodoklis	10 141	8 589
Pārējās izmaksas	327 458	474 266
Kopā	10 128 460	3 228 460

*Atbilstoši Uzņēmumu ienākuma nodokļa likuma 9.panta 1.daļas prasībām, no 2018.gada 1.janvāra ir nodrošināta daļita uzskaitē uzkrājumiem nedrošiem parādiem Sabiedrības klientu īmenī. 2019.gadā pozīcijā "Uzkrājumi nedrošiem parādiem" uzskaitītas izmaksas uzkrājumu izveidošanai tiem klientiem, kuriem 2019.gadā ir izveidojies parāds, kas atbilst Sabiedrības uzkrājumu veidošanas metodoloģijas kritērijiem.

** Uzkrājumi Sabiedrības iesaldētajiem finanšu līdzekļiem AS "PNB Banka" kontā.

(7) Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi

	2019	2018
	EUR	EUR
Saņemtās kavējuma un soda naudas*	1 179 162	1 662 079
Pārējie procentu ieņēmumi	18 686	15 866
Kopā	1 197 848	1 677 945

*2019.gadā no Sabiedrības klientiem iekasētais līgumsods/nokavējuma procenti 374 341 euro apmērā par AS "RĪGAS SILTUMS" siltumenerģijas un SIA "Rīgas ūdens" ūdens apgādes un kanalizācijas rēķinu samaksas kavējumu tiek uzskaitīti dzīvojamu māju pārvaldīšanas maksas uzkrājuma kontā.

(8) Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas

	2019	2018
	EUR	EUR
Pārējie procentu maksājumi	11 906	13 896
Kopā	11 906	13 896

(9) Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata gadu

2018.gadā uzņēmumu ienākuma nodokļa (turpmāk - UIN) aprēķināšanai tika piemērotas Uzņēmumu ienākuma nodokļa likuma prasības, kas stājās spēkā ar 2018.gada 1.janvāri. 2019.gadā efektīvā UIN likme ir 25% no ar nodokli apliekamās bāzes.

UIN maksāšana tiek veikta, kad peļņu sadala vai citādā veidā novirza izdevumiem, kuri nenodrošina Sabiedrības turpmāku attīstību. Atbilstoši jaunajam režīmam ar UIN tiek apliktas esošās UIN korekcijas, par kurām nav tiesības samazināt ar UIN apliekamo ienākumu. Savukārt reinvestētajai peļņai UIN vairs netiek piemērots.

	2019	2018
	EUR	EUR
Uzņēmumu ienākuma nodoklis	49 069	20 274

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)**4. Paskaidrojumi pie bilances posteņiem****(10) Nemateriālie ieguldījumi**

	Datoru programmas, licences, koncesijas, patenti u. tml. programmas EUR	Avansa maksājumi par nemateriāliem ieguldījumiem EUR	Kopā EUR
legādes vērtība			
31.12.2017.	1 550 449	1 497 243	3 047 692
legādāts	34 374	73 229	107 603
Pār kvalificēts	1 567 926	(1 567 926)	-
31.12.2018.	3 152 749	2 546	3 155 295
legādāts	240 014	-	240 014
Pār kvalificēts	2 546	(2 546)	-
31.12.2019.	3 395 309	-	3 395 309
Uzkrātā amortizācija			
31.12.2017.	709 667	-	709 667
Aprēķināts	530 938	-	530 938
31.12.2018.	1 240 605	-	1 240 605
Aprēķināts	568 850	-	568 850
31.12.2019.	1 809 455	-	1 809 455
Bilances vērtība			
31.12.2017.	840 782	1 497 243	2 338 025
31.12.2018.	1 912 144	2 546	1 914 690
31.12.2019.	1 585 854	-	1 585 854

(11) Pamatlīdzekļi

	Zemes gabali, ēkas un inženierbūves EUR	Ilgtermiņa ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos* EUR	Tehnoloģiskās iekārtas un ierīces EUR	Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs EUR	Pamatl. izveid. un nepabeigto celtn. objektu izmaksas EUR	Kopā EUR
legādes vērtība						
31.12.2017.	4 036 683	119 493	1 891 085	2 138 893	58 110	8 244 264
legādāts	4 115	-	13 766	173 766	96 562	288 209
Pār kvalificēts	-	-	-	78 056	(78 056)	-
Izslēgts	(2 319)	-	(23 675)	(94 231)	-	(120 225)
31.12.2018.	4 038 479	119 493	1 881 176	2 296 484	76 616	8 412 248
legādāts	5 176	-	23 570	50 400	66 986	146 132
Pār vietots	-	-	-	76 736	(76 736)	-
Izslēgts	-	-	(1 985)	(103 830)	-	(105 815)
31.12.2019.	4 043 655	119 493	1 902 761	2 319 790	66 866	8 452 565
Uzkrātais nolietojums						
31.12.2017.	298 700	54 012	1 659 393	1 773 252	-	3 785 357
Aprēķināts	117 799	-	77 687	221 405	-	416 891
Nomas objekta izdevumu norakstīšana*	-	12 881	-	-	-	12 881
Izslēgts	(2 319)	-	(23 675)	(94 231)	-	(120 225)
31.12.2018.	414 180	66 893	1 713 405	1 900 426	-	4 094 904

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)**4. Paskaidrojumi pie bilances posteņiem (turpinājums)**

	Zemes gabali, ēkas un inženierbūves	Ilgtermiņa ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos	Tehnoloģiskās iekārtas un ierīces	Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs	Pamatlīdzekļu izveidošanas un nepabeigto celtniecības objektu izmaksas	Kopā
Aprēķināts	118 049		76 694	215 596	-	410 339
Nomas objekta izdevumu norakstīšana*	-	12 882	-	-	-	12 882
Izslēgts	-	-	(1 985)	(102 978)	-	(104 963)
31.12.2019.	532 229	79 775	1 788 114	2 013 044		4 413 162

Bilances**vērtība**

31.12.2017.	3 737 983	65 481	231 692	365 641	58 110	4 458 907
31.12.2018.	3 624 299	52 600	167 771	396 058	76 616	4 317 344
31.12.2019.	3 511 426	39 718	114 647	306 746	66 866	4 039 403

*2014.gadā pozīcijā "Ilgtermiņa ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos" uzskaitītas rekonstrukcijas izmaksas ēkā Rīgā, Aleksandra Čaka ielā 42, 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.

Pilnībā nolietotie nemateriālie pamatlīdzekļi

2019.gada 31.decembrī Sabiedrības pamatlīdzekļu sastāvā bija iekļauti aktīvi ar iegādes vērtību 3 770 878 euro (31.12.2018.: 3 492 126 euro), kas tikuši pilnībā norakstīti nolietojuma izmaksās un kuri joprojām tiek aktīvi izmantoti saimnieciskajā darbībā.

(12) Citi ilgtermiņa debitori

	31.12.2019. EUR	31.12.2018. EUR
Citi ilgtermiņa parādi	157 144	325 195
Kopā	157 144	325 195

(13) Krājumi

	31.12.2019. EUR	31.12.2018. EUR
Izejvielas un materiāli kārtējiem remontiem un dzīvojamo māju uzturēšanai	492 323	470 781
Mazvērtīgais inventārs	66 259	67 171
Avansa maksājumi par krājumiem	506	1 424
Kopā	559 088	539 376

SIA "Rīgas namu pārvaldnieks"

Vienotais reģistrācijas Nr.: 40103362321

Juridiskā adrese: Aleksandra Čaka ielā 42, Rīgā, LV-1011, Latvijā

2019. gada pārskats**Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)****4. Paskaidrojumi pie bilances posteņiem (turpinājums)****Izmaiņas uzkrājumos nelikvīdiem krājumiem:**

	2019 EUR	2018 EUR
Pārskata gada sākumā	-	8 700
Uzkrājumu pieaugums	-	-
Uzkrājumu samazinājums	-	(8 700)
Pārskata gada beigās	-	-

(14) Pircēju un pasūtītāju parādi

	31.12.2019. EUR	31.12.2018. EUR
Norēķini par ūri, apsaimniekošanu un pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvojamo telpu lietošanu u.tml. pakalpojumiem	38 487 708	38 345 218
Norēķini ar neapdzīvojamo telpu nomniekiem	3 063 945	3 148 274
Norēķini par finansētajiem remonta pakalpojumiem	223 023	223 023
Norēķini par remonta darbiem ES struktūrfondu līdzfinansētajos projektos un citiem maksas pakalpojumiem	6 689	6462
Uzkrājumi šaubīgiem debitoriem	(27 866 555)	(28 274 310)
Kopā	13 914 810	13 448 667

Izmaiņas uzkrājumos īstermiņa šaubīgiem un bezcerīgiem debitoru parādiem:

	2019 EUR	2018 EUR
Pārskata gada sākumā	28 274 310	27 208 388
Uzkrājumu pieaugums un bezcerīgi zaudēto parādu norakstīšana (kuriem nebija izveidoti uzkrājumi)*	3 288 774	1 989 578
Uzkrājumu samazinājums*	(3 456 477)	(356 978)
Gada laikā norakstītie neatgūstamie debitoru parādi (kuriem uzkrājumi veidoti iepriekšējā pārskata periodā)	(240 052)	(566 678)
Pārskata gada beigās	27 866 555	28 274 310

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

Iekļīlātās prasījuma tiesības

*Skaidrojumu skatīt pie (33) piezīmes.

(15) Radniecīgo sabiedrību parādi

	31.12.2019. EUR	31.12.2018. EUR
Rīgas pilsētas pašvaldība	299 897	443 645
AS "RĪGAS SILTUMS"	3 727	-
Kopā	303 624	443 645

(16) Uzkrātie ieņēmumi

	31.12.2019. EUR	31.12.2018. EUR
Uzkrātie ieņēmumi par maksas pakalpojumiem	13 277 769	13 251 403
Uzkrātie ieņēmumi par avārijas remonta darbiem	422 070	497 943
Norēķini par zemes nomas un NĪN starpniecības pakalpojumiem	86 287	41 317
Kopā	13 786 126	13 790 663

SIA "Rīgas namu pārvaldnieks"

Vienotais reģistrācijas Nr.: 40103362321

Juridiskā adrese: Aleksandra Čaka ielā 42, Rīgā, LV-1011, Latvija

2019. gada pārskats**Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)****4. Paskaidrojumi pie bilances posteņiem (turpinājums)****(17) Citi debitori**

	31.12.2019.	31.12.2018.
	EUR	EUR
Norēķini ar citiem debitoriem	1 038 874	770 129
Norēķini ar AS "PNB Banka"	6 069 578	-
Norēķini par reklāmas izvietojumu un. tml. pakalpojumiem	382 574	435 405
Pārmaksātie nodokļi un nodevas	68 050	367 106
Norēķini par zemes nomas iekasēšanas pakalpojumiem	62 518	95 328
Norēķini ar personālu	2 653	7 558
Uzkrājumi šaubīgajiem debitoriem**	(6 390 059)	(430 120)
Kopā	1 234 188	1 245 406

Izmaiņas uzkrājumos īstermiņa šaubīgiem un bezcerīgiem debitoru parādiem:

	2019	2018
	EUR	EUR
Pārskata gada sākumā	430 120	464 841
Uzkrājumu pieaugums un bezcerīgi zaudēto parādu norakstīšana (kuriem nebija izveidoti uzkrājumi)	37 727	113 822
Uzkrājumi AS "PNB Bankai"	5 969 578	-
Uzkrājumu samazinājums**	(4 179)	(17 406)
Gada laikā norakstītie neatgūstamie debitoru parādi (kuriem uzkrājumi veidoti iepriekšējā pārskata periodā)	(43 187)	(131 137)
Pārskata gada beigās	6 390 059	430 120

*No kopējiem, līdz 2019.gada 15.augustam, AS "PNB Banka" noguldītājiem 6 069 578 euro, uzkrājumi nedrošiem (šaubīgiem) debitoru parādiem izveidoti 5 969 578 euro apmērā un iekļauti 2019.gada peļņas vai zaudējumu aprēķinā. Tajā skaitā 999 866 euro uzkrājumi Sabiedrības naudas līdzekļiem un 4 969 712 euro dzīvokļu īpašnieku kopības līdzekļiem.

Finanšu un kapitāla tirgus komisija (turpmāk – FKTK) 2019.gada 15.augustā, ievērojot Eiropas Centrālās bankas un Eiropas Vienotā noregulējuma valdes lēmumus apturēja finanšu pakalpojumu sniegšanu AS "PNB Banka" un pieņēma lēmumu par noguldījumu nepieejamību.

Banka 2019.gada 12.septembrī ar Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas spriedumu ir pasludināta par maksātnespējīgu un tai ir iecelts administrators.

Naudas līdzekļu atgūšanai Sabiedrība 2019.gada 15.novembrī nosūtīja FKTK vēstuli Nr.1-1/61666, ar kuru iesniedza apjomīgus dokumentāros pierādījumus par to, ka AS "PNB Banka" tika iemaksāti un glabājas naudas līdzekļi, kas pienākas dzīvokļu īpašnieku kopībām - tika iesniegti salīdzināšanas akti ar pakalpojumu sniedzējiem (SIA "Rīgas ūdens", AS "RĪGAS SILTUMS", pilnsabiedrība "CREB", SIA "Ignītis Latvija", SIA "MEKO un KO"), kā arī pārvaldīšanas maksas apkopojuma tabula, kurā norādīti visu dzīvokļu īpašnieku kopību pārvaldīšanas maksas uzkrājumi, uzkrājumu nākamo periodu izdevumiem kopsavilkums, kur norādīti dzīvokļu īpašnieku kopību naudas līdzekļi AS "PNB Banka" 2019.gada 15.augustā, kā arī citi pamatojošie dokumenti. 2019.gada 19.novembrī Sabiedrība nosūtīja FKTK vēstuli Nr.1-1/61685, kurā sniedza apjomīgu tiesisko pamatojumu par dzīvokļu īpašnieku kopību tiesībām saņemt garantēto atbildību. 2019.gada 11.decembrī Sabiedrība AS "PNB Banka" administratoram iesniedza kreditora prasījumu, kurā Sabiedrība norādīja uz tai uzlikto pienākumu īstenot Rīgas pilsētas pašvaldības vārdā dzīvojamo māju apsaimniekošanu, vienlaikus norādot, ka Sabiedrība, īstenojot savas funkcijas, uzskatāma par dzīvokļu īpašnieku kopību pilnvaroto personu. Līdz gada pārskata sagatavošanas dienai Sabiedrība atbildes no atbildīgajām iestādēm nav saņēmusi. Jautājuma risināšana un garantētās atbildības 100 000 EUR apmērā pieprasīšana atbilstoši Noguldījuma garantiju fonda likumā noteiktajā kārtībā ir procesā.

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)**4. Paskaidrojumi pie bilances posteņiem (turpinājums)**

Līdz gada pārskata sastādīšanas dienai Sabiedrība ir saņēmusi maksātnespējīgās AS "PNB Banka" pirmās kreditoru sapulces protokolu, kurā ir izteiktas prognozes, ka no AS "PNB Banka" maksātnespējas procesā atgūstamajiem līdzekļiem varētu apmierināt pirmās kārtas kreditora - Noguldījumu garantijas fonda prasījumu. Līdz ar to, ņemot vērā piesardzības principu, Sabiedrība šaubīgo debitoru uzkrājumu AS "PNB Banka" iesaldētajiem naudas līdzekļiem veidojusi pilnā apmērā, atskaitot Noguldījuma garantiju fonda likuma trešā panta pirmajā daļā noteikto garantēto atlīdzību 100,000 EUR.

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

(18) Nākamo periodu izmaksas

	31.12.2019. EUR	31.12.2018. EUR
Nākamo periodu izdevumi ES projektu īstenošanā	234 813	301 386
Apdrošināšanas izmaksas	95 947	107 461
Nākamo periodu izdevumi darba samaksai (atvaļinājumiem)	33 853	46 998
Datortehnikas uzturēšana	8 873	3 508
Periodisko izdevumu abonēšanas izmaksas un sakaru pakalpojumi	4 42	985
Citas nākamo periodu izmaksas	6 349	3 540
Kopā	380 277	463 878

(19) Nauda un tās ekvivalenti

	31.12.2019. EUR	31.12.2018. EUR
Nauda norēķinu kontos bankās	14 098 049	14 759 716
Nauda paredzēta ierobežotas lietošanas mērķim*	54 992 925	52 749 961
Naudas līdzekļi ceļā	321 781	1 583 385
Kopā	69 412 755	69 093 062

*Nauda ietver naudas līdzekļus 54 992 925 euro apmērā, kuri paredzēti ierobežotas lietošanas mērķim – tie Sabiedrības pārvaldīšanā esošo dzīvojamo māju uzkrājumi nākamo periodu izdevumiem remonta un uzturēšanas darbiem.

(20) Daļu kapitāls (pamatkapitāls)

2019. un 2018.gada 31.decembrī apmaksātais un reģistrētais pamatkapitāls ir 5 116 844 euro.

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 euro.

(21) Pārējās rezerves

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

(22) Citi uzkrājumi

	31.12.2019. EUR	31.12.2018. EUR
Uzkrājumi paredzamām saistībām par tiesvedībām	774 482	742 175
Kopā	774 482	742 175

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)
4. Paskaidrojumi pie bilances posteņiem (turpinājums)

Izmaiņas uzkrājumiem tiesvedībām:

	2019 EUR	2018 EUR
Pārskata gada sākumā	742 175	593 975
Uzkrājumu pieaugums*	374 242	683 190
Uzkrājumu samazinājums**	(341 935)	(380 394)
Uzkrājumu samazinājums	-	(154 596)
Pārskata gada beigās	774 482	742 175

Uzkrājumi paredzamajiem remonta darbiem:

	2019 EUR	2018 EUR
Pārskata gada sākumā	-	23 609
Uzkrājumu pieaugums*	-	-
Uzkrājumu samazinājums**	-	(23 609)
Pārskata gada beigās	-	-

*Uzkrājumu pieauguma izmaiņas ir iekļautas peļņas vai zaudējumu aprēķina postenī "Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas".

**Uzkrājuma samazinājuma izmaiņas ir iekļautas peļņas vai zaudējumu aprēķina postenī "Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi".

(23) **Nākamo periodu ieņēmumi**

	31.12.2019. EUR	31.12.2018. EUR
Ilgtermiņa daļa:		
Nākamo periodu ieņēmumi par plānotajiem remontdarbiem	33 803 293	35 634 442
Uzkrātās saistības no pozitīvā pārvaldīšanas maksas atlikuma	696 018	337 081
Kopā nākamo periodu ieņēmumu ilgtermiņa daļa	34 499 311	35 971 523

Īstermiņa daļa:

Nākamo periodu ieņēmumi par plānotajiem remontdarbiem	21 189 632	17 115 520
Uzkrātās saistības no pozitīvā pārvaldīšanas maksas atlikuma	271 226	358 937
Nākamo periodu ieņēmumi ES finansētajiem projektiem	-	34 540
Saņemtie īstermiņa avansi par precēm un pakalpojumiem	7 310	9 757
Kopā nākamo periodu ieņēmumu īstermiņa daļa	21 468 168	17 518 754

(24) **Aizņēmumi no kredītiestādēm**

	31.12.2019. EUR	31.12.2018. EUR
Īstermiņa (apmaksājami gada laikā)	48 413	54 398
Ilgtermiņa (apmaksājami pēc viena gada)	297 094	344 266
Kopā	345 507	398 664

SIA "Rīgas namu pārvaldnieks"

Vienotais reģistrācijas Nr.: 40103362321

Juridiskā adrese: Aleksandra Čaka ielā 42, Rīgā, LV-1011, Latvija

2019. gada pārskats**Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)****4. Paskaidrojumi pie bilances posteņiem (turpinājums)****Aizņēmumu kustība:**

	2019 EUR	2018 EUR
Pārskata gada sākumā	398 664	297 280
Saņemtie aizņēmumi	13 967	131 910
Atmaksātie aizņēmumi	(67 124)	(30 526)
Pārskata gada beigās	345 507	398 664

Aizņēmumu procentu likmes

2019.gadā vidējā procentu likme ilgtermiņa aizņēmumiem bija 3,60 % (2018.gadā: 3,60%).

Aizņēmumu atmaksas termiņi

Ilgtermiņa aizņēmumu atmaksas termiņi ir līdz 2028.gada 12.aprīlis.

Aizņēmumu nosacījumi

Pārskata gadā Sabiedrība, balstoties uz Sabiedrības vērtējumu, bija izpildījusi visus aizņēmumu līgumu nosacījumus.

(25) Citi aizņēmumi (finanšu līzings saistības)

	31.12.2019. EUR	31.12.2018. EUR
Ilgtermiņa finanšu līzings saistības (apmaksājamas pēc gada un līdz pieciem gadiem)	14 090	30 771
Īstermiņa finanšu līzings saistības (apmaksājamas gada laikā)	22 275	20 183
Kopā	36 365	50 954

(26) Parādi piegādātājiem un darbuņēmējiem

	31.12.2019. EUR	31.12.2018. EUR
Parādi par saņemtajiem pakalpojumiem	2 893 427	3 015 530
Parādi par veiktajiem būvniecības līgumu darbiem	358 732	632 727
Parādi par saņemtajām precēm un izejvielām	191 021	219 568
Parādi par pamatlīdzekļu iegādi	22 262	16 288
Kopā	3 465 442	3 884 113

(27) Parādi radniecīgajām sabiedrībām

	31.12.2019. EUR	31.12.2018. EUR
AS „RĪGAS SILTUMS”	16 204 485	20 188 884
SIA „Rīgas ūdens”	1 890 878	1 889 098
SIA “Getliņi EKO”	18 368	8 281
SIA “Rīgas Serviss”	2 357	3 222
SIA “Rīgas satiksme ”	4 738	-
SIA “Rīgas nami”	283	269
Rīgas pilsētas pašvaldība	142	156
Kopā	18 121 251	22 089 910

Parādi radniecīgajām sabiedrībām pēc atmaksas termiņiem

	31.12.2019. EUR	31.12.2018. EUR
Īstermiņa daļa	18 121 251	22 089 910
Kopā	18 121 251	22 089 910

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)**4. Paskaidrojumi pie bilances posteņiem (turpinājums)**

(28) No pircējiem saņemtie avansi	31.12.2019.	31.12.2018.
	EUR	EUR
Dzīvokļu īpašnieku un nomnieku pārmaksas	1 103 177	1 019 512
Kopā	1 103 177	1 019 512

(29) Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	31.12.2019.	31.12.2018.
	EUR	EUR
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	1 192 296	1 022 758
Iedzīvotāju ienākuma nodoklis	619 984	514 322
Pievienotās vērtības nodoklis	631 415	307 729
Nekustamā īpašuma nodoklis	4 388	11 445
Uzņēmējdarbības riska valsts nodeva	835	869
Valsts un pašvaldības nodevas	789	-
Dabas resursu nodoklis	577	246
Uzņēmumu ienākuma nodoklis*	-	-
Kopā	2 450 284	1 857 369

*Par 2019. gadu aprēķināts uzņēmumu ienākuma nodoklis 49 069 euro apmērā, iepriekšējos periodos samaksātais avanss par uzņēmumu ienākuma nodokli – 68 050 euro.
Pārskata periodā 250 000 euro no iepriekšējos pārskata periodos samaksātā uzņēmuma ienākuma nodokļa avansa ir novirzīti darba devēja valsts sociālās apdrošināšanas obligāto iemaksu segšanai.

(30) Pārējie kreditori	31.12.2019.	31.12.2018.
	EUR	EUR
Norēķini ar personālu	1 182 465	912 405
Zemes nomas un NĪN kompensācijas maksājumi zemes īpašniekiem	1 608 494	645 664
Saistības par kļūdainiem maksājumiem	454 471	452 155
Citi kreditori**	616 178	285 617
Kopā	3 861 608	2 295 841

**Tajā skaitā jaunajam dzīvojamo māju pārvaldniekam nenodotās komunālo pakalpojumu maksājumu saistības par tām mājām, kuras mainījušas pārvaldītāju: 177 678 euro par siltumapgādi un 82 801 euro par ūdensapgādi un kanalizāciju.

(31) Uzkrātās saistības	31.12.2019.	31.12.2018.
	EUR	EUR
Uzkrātās saistības darbinieku neizmantotajiem atvaļinājumiem*	2 915 068	2 461 665
Uzkrātās kreditoru saistības	1 412 563	1 412 594
Kopā	4 327 631	3 874 259

*Pārskata perioda beigās izveidotas uzkrātās saistības darbinieku neizmantotiem atvaļinājumiem, kas aprēķinātas katram darbiniekam atsevišķi, nosakot darbinieka 2019. gada 31. decembrī neizmantoto atvaļinājuma dienu skaitu, reizinot to ar darbinieka dienas vidējo izpeļņu pārskata gada pēdējos sešos mēnešos un attiecīgi aprēķinot darba devēja valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas.

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)**5. Citi paskaidrojumi****(32) Personāla izmaksas un darbinieku skaits**

	2019 EUR	2018 EUR
Atlīdzība par darbu	26 961 086	25 596 760
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	6 371 385	6 121 536
Pārējās sociālās nodrošināšanas izmaksas	769 294	1 304 150
Kopā	34 101 765	33 022 446

Tajā skaitā valdes locekļu atlīdzība par darbu:

	2019 EUR	2018 EUR
Atlīdzība par darbu	220 235	224 192
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	52 909	54 008
Pārējās sociālās nodrošināšanas izmaksas	366	400
Kopā	273 510	278 600

Vidējais nodarbināto personu skaits pārskata gadā:

	2019	2018
Valdes locekļi	3	3
Darbinieki	2 349	2 440
Kopā	2 352	2 443

(33) Ziņas par ārpusbilances saistībām un iekļātiem aktīviem

2019.gadā Sabiedrība ir noslēgusi komercķīlas līgumus ar AS "Swedbank", kurā kā komercķīlas priekšmets noteiktas komercķīlas devēja prasījuma tiesības pret dzīvojamo māju Rīgā, Dzīnavu ielā 3, 134 400 euro vērtībā.

2019.gadā Sabiedrība ir noslēgusi komercķīlas līgumus ar AS "Swedbank", kurā kā komercķīlas priekšmets noteiktas komercķīlas devēja prasījuma tiesības pret dzīvojamo māju Rīgā, Dzīnavu ielā 3A, 138 600 euro vērtībā.

2019.gadā Sabiedrība ir noslēgusi komercķīlas līgumus ar AS "Swedbank", kurā kā komercķīlas priekšmets noteiktas komercķīlas devēja prasījuma tiesības pret dzīvojamo māju Rīgā, Skolas ielā 36A, 106 400 euro vērtībā.

2019.gada 31.decembrī bija iekļātas debitoru prasījumu tiesības 2 344 871 euro vērtībā (31.12.2018.: 1 965 471 euro).

(34) Finanšu pārskata revīzija

Sabiedrības 2019.gada pārskata zvērināta revidenta ziņojuma izmaksas 31 500 euro apmērā (2018: 16 300 euro), kas noteiktas 2019.gada 12.decembra līgumā Nr.6-15/6312 "Par 2019.gada pārskata revīziju", iekļautas (4).piezīmes Administrācijas izmaksas "Revīzijas izdevumi finanšu pārskatam" pozīcijā.

(35) Finanšu risku pārvaldība

Sabiedrības nozīmīgākie finanšu instrumenti ir aizņēmumi no kredītiestādēm, finanšu noma un nauda. Šo finanšu instrumentu galvenais uzdevums ir nodrošināt Sabiedrības saimnieciskās darbības finansējumu.

Sabiedrība saskaras arī ar vairākiem citiem finanšu instrumentiem, piemēram, pircēju un pasūtītāju parādi un citi debitori, parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem un pārējie kreditori, kas izriet tieši no tā saimnieciskās darbības.

Sabiedrības darbība ir pakļauta dažādiem finanšu riskiem, ieskaitot naudas plūsmas risku, procentu likmju svārstību risku, likviditātes risku un kredītrisku. Galvenie finanšu riski, kas saistīti ar Sabiedrības finanšu instrumentiem, ir procentu likmju risks, likviditātes risks un kredītrisks.

Procentu likmju risks

Sabiedrība ir pakļauta procentu likmju riskam galvenokārt saistībā ar tās īstermiņa un ilgtermiņa aizņēmumiem. Sabiedrības lielākās aizņēmumu daļas procentu likme ir mainīga.

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)**5. Citi paskaidrojumi (turpinājums)***Likviditātes risks un naudas plūsmas risks*

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 2019.gadā ir veikusi kredītiestādēs glabāto līdzekļu diversificēšanu. Lai minimizētu likviditātes un naudas plūsmas risku, Sabiedrība veic ienākošās un izejošās naudas plūsmas monitoringu, plānošanu un plānu izpildes analīzi.

2019.gadā tika veikti banku risku operatīvie izvērtējumi par pusgadu, deviņiem mēnešiem un gadu, kuros tika ņemti vērā tādi faktori kā banku finansiālie rādītāji, bankām piemērotās soda sankcijas, depozītiem vai konta atlikumiem piemērotās procentu likmes un banku reputācija.

Pēc finanšu gada beigām, 2020.gada martā, Latvijas Republikā un daudzās citās valstīs ir stājušies spēkā ar koronavīrusa izplatību saistīti ierobežojumi, kas samazina ekonomikas attīstību valstī un pasaulē.

Sabiedrība nepārtraukti izvērtē situāciju ar mērķi savlaicīgi konstatēt negatīvas tendences savā maksāspējā un analizē iespējamās attīstības scenārijus notikumiem, kas var būtiski ietekmēt tās likviditāti. Sabiedrība pietiekamā apjomā uztur likvidos aktīvus saistību izpildei.

Nodrošinot krīzes monitoringu, Sabiedrība izstrādāja 3 iespējamās attīstības scenārijus (optimistisku, vidēji pesimistisku un pesimistisku) notikumiem, kas var būtiski ietekmēt tās maksāspēju un likviditāti. Scenārijos ir analizēti tādi ietekmes faktori kā klientu maksāšanas disciplīna, uzkrājums nedrošiem debitoru parādiem, AS "RĪGAS SILTUMS" aprēķinātais līgumsods/nokavējuma procenti par rēķinu samaksas kavējumu un uzkrājums līdzekļu noguldījumam AS "PNB Banka".

Izvērtējot optimistisko ietekmes scenāriju, secināms, ka Sabiedrības likvidie aktīvi būs pietiekamā apjomā un saistību izpilde īslaicīgas klientu maksāšanas disciplīnas pasliktināšanās apstākļos uztraukumu neizraisa.

Savukārt pie vidēji pesimistiskā un pesimistiskā scenārijiem, ierobežošanas pasākumi var izraisīt būtisku klientu parāda nastas pieaugumu un ietekmēt Sabiedrības finanšu stabilitāti.

Līdz gada pārskata parakstīšanas dienai, aplūkojot jau reģistrētus datus par 2.ceturksni, konstatēts, ka Sabiedrības klientu maksāšanas disciplīnas pasliktināšanās aprīlī un maijā nav vērojama un ienākošie maksājumi par dzīvojamo māju pārvaldīšanu pat pārsniedz 2020.gada plānu.

Kredītrisks

Sabiedrība ir pakļauta kredītriskam saistībā ar tās pircēju un pasūtītāju parādiem, veikto remontdarbu atmaksu periodā, kas pārsniedz vienu mēnesi, un atliktajiem maksājumiem.

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.

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)**5. Citi paskaidrojumi (turpinājums)****(36) Darījumi ar saistītajām pusēm**

Saistītā puse	Periods	Saistītajām	No saistītajām	Saistīto pušu	Parādi
		pusēm sniegtie	pusēm		
		pakalpojumi	saņemtie	parādi	saistītajām
		EUR	EUR	EUR	pusēm
					EUR
AS "RĪGAS SILTUMS" *	31.12.2018.	-	-	-	20 188 884
	2018.	-	1 146 761	-	-
	2019.	3 902	128 727	-	-
	31.12.2019.	-	-	3 727	16 204 485
SIA "Rīgas ūdens"***	31.12.2018.	-	-	-	1 889 098
	2018.	-	85 232	-	-
	2019.	-	18 548	-	-
	31.12.2019.	-	-	-	1 890 878
SIA "Rīgas nami"	31.12.2018.	-	-	-	269
	2018.	-	25 455	-	-
	2019.	-	20 963	-	-
	31.12.2018.	-	-	-	283
SIA "Rīgas Satiksme"	31.12.2018.	-	-	-	-
	2018.	-	50 188	-	-
	2019.	-	55 665	-	-
	31.12.2019.	-	-	-	4 738
SIA "Getliņi EKO"	31.12.2018.	-	-	-	8 281
	2018.	-	134 924	-	-
	2019.	-	167 266	-	-
	31.12.2019.	-	-	-	18 368
SIA "Rīgas Serviss"	31.12.2018.	-	-	-	3 222
	2018.	-	14 626	-	-
	2019.	-	15 015	-	-
	31.12.2019.	-	-	-	2 357
SIA "Rīgas 1.slimnīca"	31.12.2018.	-	-	-	-
	2018.	-	27 258	-	-
	2019.	-	9 829	-	-
	31.12.2019.	-	-	-	-
Rīgas pilsētas pašvaldība	31.12.2018.	-	-	443 645	156
	2018.	1 041 204	58 555	-	-
	2019.	947 613	58 190	-	-
	31.12.2019.	-	-	299 897	142
	31.12.2018.	-	-	443 645	22 089 910
Kopā:	2018.	1 041 204	1 542 999	-	-
	2019.	951 515	474 203	-	-
	31.12.2019.	-	-	303 624	18 121 251

*No AS "RĪGAS SILTUMS" 2019.gadā kopā saņemti pakalpojumi (t.sk. soda nauda) par 70 010 128 euro, tajā skaitā: 69 041 276 euro - tranzīta pakalpojumi par siltumenerģiju; 840 126 euro dzīvokļu īpašumu īpašniekiem/īrniekiem/nomniekiem pārskatos iekļautā soda nauda; 15676 euro - pārējie pakalpojumi, kas sniegti dzīvokļu īpašumu īpašniekiem/īrniekiem/nomniekiem un 113 051 euro - Sabiedrības saņemtie pakalpojumi.

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)**5. Citi paskaidrojumi (turpinājums)**

'No AS "RĪGAS SILTUMS" 2018.gadā kopā saņemti pakalpojumi par 70 130 446 *euro*, tajā skaitā: 68 983 684 *euro* - tranzīta pakalpojumi par siltumenerģiju; 987 909 *euro* - pārējie pakalpojumi, kas sniegti dzīvokļu īpašumu īpašniekiem/īrniekiem/nomniekiem un 158 852 *euro* - Sabiedrības saņemtie pakalpojumi.

**No SIA "Rīgas Ūdens" 2019.gadā kopā saņemti pakalpojumi (t.sk. soda nauda) par 23 306 530 *euro*, tajā skaitā: 23 283 029 *euro* - tranzīta pakalpojumi; 4 953 *euro* iedzīvotājiem pārskatos iekļautā soda nauda; un 18 548 *euro* - Sabiedrības saņemtie pakalpojumi. No SIA "Rīgas Ūdens" 2018.gadā kopā saņemti pakalpojumi par 21 768 018 *euro*, tajā skaitā par 21 682 786 *euro* pakalpojumus pārizstādīja dzīvokļu īpašumu īpašniekiem/īrniekiem/nomniekiem un par 85 232 *euro* pakalpojumus saņēma Sabiedrība.

(37) Priekšlikumi par Sabiedrības peļņas izlietošanu

Sabiedrības valde iesaka pārskata gada zaudējumus segt no iepriekšējo gadu nesadalītās peļņas.

(38) Iespējamās saistības

Lai izpildītu Ministru kabineta 2010.gada 2.marta noteikumos Nr.195 "Liftu drošības un tehniskās uzraudzības noteikumi" un likumā "Par bīstamo iekārtu tehnisko uzraudzību" noteikto, iepirkuma rezultātā (iepirkuma identifikācijas Nr. SIA RNP 2018/94) Sabiedrība 2018.gadā 14.decembrī noslēdza līgumu ar SIA "Liftu alianse" Nr.6-15/6351 par liftu tehnisko apkopi, plānoto un avārijas remontdarbu veikšanu. Līgums noslēgts uz 24 mēnešiem. 2019.gadā līguma ietvaros saņemto pakalpojumu apmērs ir 3 318 597.09 EUR ar PVN. Saistībā ar iespējamām nelikumīgām darbībām, veicot liftu apkalpošanas iepirkumu, Valsts policijas Galvenās kriminālpolicijas pārvaldes Ekonomisko noziegumu apkarošanas pārvalde ir uzsākusi kriminālprocesu par Krimināllikuma 177.panta trešajā daļā paredzētā noziedzīgā nodarījuma sastāva pazīmēm – krāpšana lielā apmērā vai ja to izdarījusi organizēta grupa. 2020.gada februārī saistībā ar Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesas piemēroto apcietinājumu darījuma partnera SIA "Liftu alianse" īpašniekam, Sabiedrībā tika veiktas procesuālas darbības un izmeklēšanas ietvaros izņemti ar darījuma partneri saistīti dokumenti.

Papildus Sabiedrība 2020.gada 6.maijā noslēdza līgumu ar ārēju ekspertu AS "BDO Latvia" (turpmāk – Izpildītājs) par SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" ārējā neatkarīga audita - iespējama krāpšanas izmeklēšanas gadījuma veikšanu (turpmāk – Pakalpojums). Pakalpojums ir izpildīts, un Izpildītājs 2020.gada 18.jūnijā ir iesniedzis Sabiedrībai ziņojumu par veiktajās pārbaudēs konstatēto, norādot izvērtētās jomas, gūtos secinājumus un identificētos riskus.

Pakalpojuma ietvaros Izpildītājs veica 2018.gada 14.decembrī ar SIA "Liftu alianse" noslēgtā līguma "Liftu tehniskā apkope, plānoto un avārijas remontdarbu veikšana" (turpmāk - Līgums) izvērtēšanu, tai skaitā: noslēgtā Līguma darbības tiesiskuma analīzi saistībā ar iespējamu krāpšanu; Sabiedrības pasūtīto un veikto darbu atbilstību un lietderību iepirkuma procedūras un Līguma prasībām; Sabiedrības pasūtītos un SIA "Liftu Alianse" faktiski veiktos darbus un Līguma ietvaros apmaksāto darbu atbilstību un lietderību iepirkuma procedūras un Līguma prasībām. Ziņojuma sagatavošanas gaitā izvērtēti Sabiedrības iesniegtie dokumenti un paskaidrojumi, kā arī publiski pieejama informācija.

Sabiedrības vadība 2020. gadā ir ierosinājusi vairākas pārbaudes saistībā ar citām iespējamām neatbilstībām Sabiedrības līdzšinējā darbībā. Nav zināms, vai šajās pārbaudēs tiks atklāti apstākļi, kas varētu ietekmēt Sabiedrības finanšu pārskatus.

Līdz šī ziņojuma parakstīšanai uzsāktās pārbaudes nav pabeigtas. Sabiedrībai nav informācijas, vai kriminālprocess pret SIA "Liftu alianse" un citas vadības uzsāktās pārbaudes varētu skart Sabiedrības 2019.gada pārskata finanšu rādītājus vai kā citādi ietekmēt tās saimniecisko darbību. Tādēļ 2019. gada 31. decembrī Sabiedrība nav izveidojusi jebkāda veida uzkrājumus iespējamām saistībām, kas izrietētu no minētajiem darījumiem, jo tai nav pieejama ticama informācija par šādu saistību esamību, apmēru un termiņu.

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)**5. Citi paskaidrojumi (turpinājums)****(39) Notikumi pēc bilances datuma**

Pēc finanšu gada beigām 2020.gada martā Latvijas Republikā un daudzās citās valstīs ir stājušies spēkā ar koronavīrusa izplatību saistīti ierobežojumi, kas ievērojami samazina ekonomikas attīstību valstī un pasaulē. Nav paredzams, kā situācija varētu attīstīties nākotnē, un līdz ar to, pastāv ekonomikas attīstības nenoteiktība.

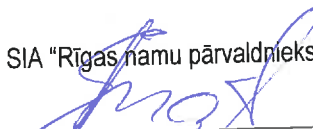
Finanšu pārskata sagatavošanas laikā fiksētā ārkārtējās situācijas ietekme uz Sabiedrības saimniecisko darbību 2020.gada 1.ceturksnī vēl nebija vērojama. Pašreizējos ārkārtējos apstākļos situācija ekonomikā ir ļoti mainīga un grūti prognozējama. Ir sagaidāms, ka 2020.gadā Sabiedrības saimniecisko darbību negatīvi ietekmēs ekonomiskās situācijas pasliktināšanās. Pastāv risks nesasniegt Sabiedrības iepriekš prognozētos indikatīvos rādītājus, jo iespējama budžeta ieņēmumu samazināšanās saistībā ar Sabiedrības valdes pieņemtajiem lēmumiem uz laiku pārtraukt Sabiedrības maksas pakalpojumu sniegšanu, tādējādi ierobežojot Covid-19 izplatību, kā arī mazinot tā ietekmes negatīvās sekas uz klientu maksātspēju, kā atbalsta pasākumu uz laiku nepiemērot nokavējuma naudas (līgumisko un likumisko procentu) un līgumsoda aprēķināšanu par pārvaldīšanas un saņemto pakalpojumu maksājumu kavējumu. Prognozējama arī remontdarbu plāna neizpilde pilnā apmērā, kas saistīts ar atsevišķu piegāžu un pakalpojumu iepirkuma līgumu pārrāvumu, remontdarbu brigāžu dikstāvēm valstī izsludinātās ārkārtējās situācijas apstākļos (piemēram, ierobežotas piekļuves dzīvokļu īpašumiem dēļ u.c.), kā arī klientu maksāšanas disciplīnas pasliktināšanās un debitoru parādu pieaugums.

Nodrošinot krīzes monitoringu, Sabiedrība nepārtraukti izvērtē situāciju ar mērķi savlaicīgi konstatēt negatīvas tendences Sabiedrības maksātspējā un analizē iespējamās attīstības scenārijus notikumiem, kas var būtiski ietekmēt tās likviditāti. Izvērtējot optimistisko ietekmes scenāriju, secināms, ka Sabiedrības likvidie aktīvi būs pietiekamā apmērā un saistību izpilde īslaicīgas klientu maksāšanas disciplīnas pasliktināšanās un citu Covid-19 izplatību ierobežojošo pasākumu dēļ būtiski netiks ietekmēta. Taču pie vidēji pesimistiska un pesimistiska scenārija ierobežojošie pasākumi var izraisīt būtisku klientu parāda nastas pieaugumu un ietekmēt Sabiedrības finanšu stabilitāti.


Saistībā ar AS "PNB Banka" pasludināšanu par maksātnespējīgu no 2019.gada 12.septembra un Sabiedrības norēķinu kontā AS "PNB Banka" iesaldēto naudas līdzekļu noguldījumu 6 069 578.34 euro apmērā, ir saņemts maksātnespējīgās AS "PNB Banka" pirmās kreditoru sapulces protokols, kurā ir izteiktas prognozes, ka no AS "PNB Banka" maksātnespējas procesā atgūstamajiem līdzekļiem varētu apmierināt pirmās kārtas kreditora - Noguldījumu garantijas fonda prasījumu.

Laika posmā no pārskata gada pēdējās dienas līdz šī finanšu pārskata parakstīšanas datumam nav bijuši citi nozīmīgi notikumi, kas būtiski ietekmētu Sabiedrības finansiālo stāvokli 2019.gada 31.decembrī un darbības rezultātus pārskata periodā un kuru rezultātā šajā finanšu pārskatā būtu jāveic korekcijas vai kuri būtu jāpaskaidro finanšu pārskata pielikumā.

SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" valde:


 Elmārs Martinsons
 Valdes priekšsēdētājs


 Irīna Miķelsone
 Valdes locekle


 Elita Turka
 Valdes locekle

Finanšu pārskata pielikumu sagatavoja:


 Anita Zeikmane

Finanšu pārvaldes Grāmatvedības nodaļas vadītāja/galvenā grāmatvede

Rīgā, 2020. gada 19. jūlijā

NEATKARĪGU REVIDENTU ZIŅOJUMS SIA RĪGAS NAMU PĀRVALDNIEKĀS DALĪBNIEKAM

Mūsu atzinums ar iebildi par finanšu pārskatu

Esam veikuši SIA Rīgas namu pārvaldnieks ("Sabiedrība") pievienotajā gada pārskatā ietvertā finanšu pārskata no 15. līdz 42. lapai revīziju. Pievienotais finanšu pārskats ietver:

- bilanci 2019. gada 31. decembrī,
- peļņas vai zaudējumu aprēķinu par gadu, kas noslēdzās 2019. gada 31. decembrī,
- pašu kapitāla izmaiņu pārskatu par gadu, kas noslēdzās 2019. gada 31. decembrī,
- naudas plūsmas pārskatu par gadu, kas noslēdzās 2019. gada 31. decembrī, kā arī
- finanšu pārskata pielikumu, kas ietver nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkumu un citu paskaidrojošu informāciju.

Mūsaprāt, izņemot atzinuma ar iebildi pamatojuma rindkopā aprakstīto apstākļu ietekmi, pievienotais finanšu pārskats sniedz patiesu un skaidru priekšstatu par Rīgas namu pārvaldnieks finansliālo stāvokli 2019. gada 31. decembrī un par tās darbības finanšu rezultātiem un naudas plūsmu gadā, kas noslēdzās 2019. gada 31. decembrī, saskaņā ar Latvijas Republikas Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likumu ("Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likums").

Atzinuma ar iebildi pamatojums

Kā aprakstīts finanšu pārskata pielikuma 38. piezīmē, tiesībsargājošās iestādes ir uzsākušas izmeklēšanas, kas saistītas ar iespējamu krāpšanu liftu apkopes iepirkumu lietā SIA "Rīgas namu pārvaldnieks". Sabiedrības vadība ir uzsākusi vairākas pārbaudes ar mērķi atklāt iespējamus citus pārkāpumus Sabiedrības līdzšinējā darbībā. Šo pārskatu izdošanās brīdī izmeklēšanas procesi nav pabeigti. Ņemot vērā neskaidrības, vadība nevarēja izvērtēt minēto apstākļu iespējamo ietekmi uz Sabiedrības finanšu pārskatos uzrādītajām summām un atklājamo informāciju. Sabiedrības finanšu pārskatos nav uzrādītas jebkādas saistības, kas varētu rasties minēto procesu rezultātā. Mēs nevarējām noteikt, vai saistībā ar minētajām izmeklēšanām ir nepieciešams veikt korekcijas Sabiedrības finanšu pārskatos.

Atbilstoši Latvijas Republikas Revīzijas pakalpojumu likumam ("Revīzijas pakalpojumu likums") mēs veicām revīziju saskaņā ar Latvijas Republikā atzītiem starptautiskajiem revīzijas standartiem (turpmāk-SRS). Mūsu pienākumi, kas noteikti šajos standartos, ir turpmāk aprakstīti mūsu ziņojuma sadaļā Revidenta atbildība par finanšu pārskata revīziju.

Mēs esam neatkarīgi no Sabiedrības saskaņā ar Starptautiskās Grāmatvežu ētikas standartu padomes izstrādātā Starptautiskā Profesionālu grāmatvežu ētikas kodeksa (tostarp Starptautisko Neatkarības standartu) prasībām un Revīzijas pakalpojumu likumā iekļautajām neatkarības prasībām, kas ir piemērojamas mūsu veiktajai finanšu pārskata revīzijai Latvijas Republikā. Mēs esam ievērojuši arī Starptautiskā Profesionālu grāmatvežu ētikas kodeksa (tostarp Starptautisko Neatkarības standartu) un Revīzijas pakalpojumu likumā noteiktos pārējos profesionālās ētikas principus un objektivitātes prasības.

Mēs uzskatām, ka mūsu iegūtie revīzijas pierādījumi dod pietiekamu un atbilstošu pamatojumu mūsu atzinumam ar iebildi.

Ziņošana par citu informāciju

Par citu informāciju atbild Sabiedrības vadība. Citu informāciju veido:

- informācija par Sabiedrību, kas sniegta pievienotā gada pārskata 3. lapā,
- vadības ziņojums, kas sniegts pievienotā gada pārskatā no 4. līdz 14. lapai.

Mūsu atzinums par finanšu pārskatu neattiecas uz gada pārskatā ietvertu 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*.

Deloitte nozīmē vienu vai vairākus no sekojošiem: Deloitte Touche Tohmatsu Limited, Lielbritānijas sabiedrību ar ierobežotu atbildību („DTTL”), tās grupas sabiedrības un ar tām saistītās sabiedrības. DTTL un katra no tās grupas sabiedrībām ir juridiski nošķirta un neatkarīga vienība. DTTL nozīmē arī „Deloitte Global”, kurš nesniedz pakalpojumus klientiem. Lai saņemtu detalizētu informāciju par DTTL un tās grupas sabiedrībām, lūdzam apmeklēt www.deloitte.com/lv/about.

Latvijā pakalpojumus sniedz "Deloitte Audits Latvia" SIA, "Deloitte Latvia" SIA un ZAB "Deloitte Legal" (kopīgi saukti "Deloitte Latvia"), kas ir Deloitte Central Europe Holdings Limited meitas sabiedrības. Deloitte Latvia ir viena no vadošajām profesionālo pakalpojumu organizācijām Latvijā, kas sniedz audīta, nodokļu, juridiskos, finanšu konsultāciju un uzņēmuma riska konsultāciju pakalpojumus ar vairāk kā 150 vietējo un ārvalstu ekspertu palīdzību.

Šis paziņojums satur tikai vispārīgu informāciju, un neviena no Deloitte Touche Tohmatsu Limited, tās grupas sabiedrībām, vai to saistītajiem uzņēmumiem (kollektīvi, "Deloitte Tikls"), izmantojot šo paziņojumu, nesniedz profesionālās konsultācijas vai pakalpojumus. Neviena Deloitte Tikls uzņēmums nav atbildīgs par jebkādiem zaudējumiem, kas nodarīti jebkurai personai, kas atsaucas vai palaužas uz šo publikāciju.

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 informācijas vai no mūsu zināšanām, kuras mēs ieguvām revīzijas gaitā, un vai tā nesatur cita veida būtiskas neatbilstības.

Ja, balstoties uz veikto darbu un ņemot vērā revīzijas laikā gūtās ziņas un izpratni par Sabiedrību un tās darbības vidi, mēs secinām, ka citā informācijā ir būtiskas neatbilstības, mūsu pienākums ir ziņot par šādiem apstākļiem. Mūsu uzmanības lokā nav nākuši apstākļi, par kuriem būtu jāziņo.

Citas ziņošanas prasības saskaņā ar Latvijas Republikas tiesību aktu prasībām

Papildus tam, saskaņā ar Revīzijas pakalpojumu likumu mūsu pienākums ir sniegt viedokli, vai Vadības ziņojums ir sagatavots saskaņā ar tā sagatavošanu reglamentējošā normatīvā akta, Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma, prasībām.

Pamatojoties vienīgi uz mūsu revīzijas ietvaros veiktajām procedūrām, mūsaprāt:

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

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

Vadība ir atbildīga par tāda finanšu pārskata, kas sniedz patiesu un skaidru priekšstatu, sagatavošanu saskaņā ar Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likumu, kā arī par tādas iekšējās kontroles sistēmas uzturēšanu, kāda saskaņā ar vadības viedokli ir nepieciešama, lai būtu iespējams sagatavot finanšu pārskatu, kas nesatur ne krāpšanas, ne kļūdas dēļ 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 Sabiedrības likvidāciju vai tās darbības izbeigšanu, vai arī tai nav citas reālas alternatīvas kā Sabiedrības likvidācija vai darbības izbeigšana.

Personas, kurām uzticēta Sabiedrības pārraudzība, ir atbildīgas par Sabiedrības finanšu pārskata sagatavošanas procesa uzraudzību.

Revidenta atbildība par finanšu pārskata revīziju

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

Veicot revīziju saskaņā ar SRS, visa revīzijas procesa gaitā mēs izdarām profesionālus spriedumus un saglabājam profesionālo skepticismu. Mēs arī:

- identificējam un izvērtējam riskus, ka finanšu pārskatā varētu būt krāpšanas vai kļūdas dēļ izraisītas 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 neatbilstības krāpšanas dēļ, ir augstāks nekā risks, ka netiks atklātas kļūdas izraisītas neatbilstības, jo krāpšana var ietvert slepenas norunas, dokumentu viltošanu, informācijas neuzrādīšanu ar nodomu, informācijas nepatiesu atspoguļošanu vai iekšējās kontroles pārkāpumus;
- iegūstam izpratni par iekšējo kontroli, kas ir būtiska revīzijas veikšanai, lai izstrādātu konkrētajiem apstākļiem atbilstošas revīzijas procedūras, bet nevis, lai sniegtu atzinumu par Sabiedrības iekšējās kontroles efektivitāti;

Deloitte nozīmē vienu vai vairākus no sekojošiem: Deloitte Touche Tohmatsu Limited, Lielbritānijas sabiedrību ar ierobežotu atbildību („DTTL”), tās grupas sabiedrības un ar tām saistītās sabiedrības. DTTL un katra no tās grupas sabiedrībām ir juridiski nošķirta un neatkarīga vienība. DTTL nozīmē arī „Deloitte Global”, kurš nesniedz pakalpojumus klientiem. Lai saņemtu detalizētu informāciju par DTTL un tās grupas sabiedrībām, lūdzam apmeklēt www.deloitte.com/lv/about.

Latvijā pakalpojumus sniedz “Deloitte Audits Latvia” SIA, “Deloitte Latvia” SIA un ZAB “Deloitte Legal” (kopīgi saukti “Deloitte Latvia”), kas ir Deloitte Central Europe Holdings Limited meitas sabiedrības. Deloitte Latvia ir viena no vadošajām profesionālo pakalpojumu organizācijām Latvijā, kas sniedz audita, nodokļu, juridiskos, finanšu konsultāciju un uzņēmuma riska konsultāciju pakalpojumus ar vairāk kā 150 vietējo un ārvalstu ekspertu palīdzību.

Šis paziņojums satur tikai vispārīgu informāciju, un neviena no Deloitte Touche Tohmatsu Limited, tās grupas sabiedrībām, vai to saistītajiem uzņēmumiem (kollektīvi, “Deloitte Tikls”), izmantojot šo paziņojumu, nesniedz profesionālas konsultācijas vai pakalpojumus. Neviena Deloitte Tikls uzņēmums nav atbildīgs par jebkādiem zaudējumiem, kas nodarīti jebkurai personai, kas atsaucas vai paļaujas uz šo publikāciju.

- izvērtējam pielietoto grāmatvedības politiku atbilstību 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, vai, ja šāda informācija 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 vispārēju finanšu pārskata struktūru un saturu, ieskaitot atklāto informāciju un skaidrojumus pielikumā, un to, vai finanšu pārskats patiesi atspoguļo pārskata pamatā esošos darījumus un notikumus.

Mēs sazināties ar personām, kurām uzticēta Sabiedrības pārraudzība, un, cita starpā, sniedzam informāciju par plānoto revīzijas apjomu un laiku, kā arī par svarīgiem revīzijas novērojumiem, tajā skaitā par būtiskiem iekšējās kontroles trūkumiem, kādus mēs identificējam revīzijas laikā.

SIA "Deloitte Audits Latvia"
Licences Nr. 43



Inguna Staša
Valdes locekle
Zvērināta revidente
Sertifikāts Nr. 145

Rīga, Latvija
2020. gada 15. jūlijā