

SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" (vienotais reģistrācijas numurs 40103362321)



RĪGAS NAMU PĀRVALDNIĒKS

2020. GADA PĀRSKATS

SAGATAVOTS SASKAŅĀ AR
LATVIJAS REPUBLIKAS GADA PĀRSKATU UN KONSOLIDĒTO GADA PĀRSKATU LIKUMU,
UN NEATKARĪGU REVIDENTU ZIŅOJUMS

Rīga, 2021

SATURS

Vispārīga informācija	3
Vadības ziņojums	4
Finanšu pārskats:	
Peļņas vai zaudējumu aprēķins	122
Bilance	13
Naudas plūsmas pārskats	15
Pašu kapitāla izmaiņu pārskats	16
Finanšu pārskata pielikums	17
Neatkarīgu revidentu ziņojums	43

Vispārīga informācija

Sabiedrības nosaukums	<i>Rīgas namu pārvaldnieks</i>
Juridiskā forma	<i>Sabiedrība ar ierobežotu atbildību</i>
Reģistrācijas numurs, vieta un datums	<i>40103362321, Rīga, 29.12.2010.</i>
Juridiskā adrese	<i>Aleksandra Čaka iela 42 Rīga, Latvija, LV-1011</i>
Valdes priekšsēdētājs	<i>Ronalds Neimanis no 08.09.2020. Elmārs Martinsons no 22.05.2020. līdz 08.09.2020. Ernests Saulītis no 19.11.2019. līdz 22.05.2020.</i>
Valdes locekļi	<i>Bernhards Maļinovskis (no 08.09.2020.) Elmārs Martinsons (no 08.09.2020.) Elīta Turka (no 22.05.2020. līdz 08.09.2020.) Iriņa Miķelsone (no 19.11.2019. līdz 20.07.2020.) 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 19.01.2020.) Ardis Pāvilsons (no 27.12.2019. līdz 17.02.2020.)</i>
Padomes priekšsēdētājs	<i>Ainārs Ozols (no 08.09.2020. padomē, no 10.09.2020. padomes priekšsēdētājs)</i>
Padomes priekšsēdētāja vietnieks	<i>Mārcis Gaspažiņš (no 08.09.2020. padomē, no 10.09.2020. padomes priekšsēdētāja vietnieks)</i>
Padomes loceklis	<i>Jānis Leimanis (no 08.09.2020.)</i>
Kapitāla daļu turētājs un tā adrese	<i>Rīgas pilsētas pašvaldība – 100% Rātslaukums 1, Rīga, LV – 1539, Latvija</i>
Finanšu gads	<i>2020. gada 1. janvāris – 2020. gada 31. decembris</i>
Revidenti	<i>Diāna Krišjāne LR zvērināta revidente Sertifikāts Nr. 124</i> <i>SIA „Ernst & Young Baltic” Muitas iela 1a, Rīga Latvija, LV – 1010 Licence Nr.17</i>

Vadības ziņojums

SIA “Rīgas namu pārvaldnieks” raksturojums

SIA “Rīgas namu pārvaldnieks” (turpmāk – Sabiedrība) ir lielākais daudzdzīvokļu dzīvojamo māju (turpmāk – dzīvojamā māja) pārvaldīšanas pakalpojumu komersants Baltijā, kas ar savu saimniecisko darbību dod nozīmīgu ieguldījumu dzīvojamo māju pārvaldīšanā. 2020. gada decembrī Sabiedrības pārvaldīšanā bija 4 024 dzīvojamās mājas/būves ar kopējo platību 7,9 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 un pakalpojuma kvalitāti. Sabiedrība ir Latvijas Namu pārvaldītāju un apsaimniekotāju asociācijas (LNPAĀ), Latvijas Tirdzniecības un rūpniecības kameras (LTRK) un Latvijas Darba devēja konfederācijas (LDDK) biedre.

Pārskata periodā Sabiedrībā ir notikušas izmaiņas valdes sastāvā. Laika periodā no 2019. gada 27. decembra līdz 2020. gada 17. februārim valdes locekļa amata pienākumus pildīja Ardis Pāvilsons, valdes locekļa amata pienākumus no 2019. gada 19. novembra līdz 2020. gada 19. janvārim pildīja Juris Švanders un no 2019. gada 19. novembra līdz 2020. gada 20. jūlijam - Irīna Miķelsone. Ar 2020. gada 22. maiju valdes priekšsēdētāja amata pienākumus izbeidza pildīt Ernests Saulītis un valdes locekles amata pienākumus – Una Skraštiņa. 2020. gada 22. maijā Sabiedrības kapitāla daļu turētājs Sabiedrības valdes priekšsēdētāja amatā iecēla Elmāru Martinsonu un valdes locekles amatā Elitu Turku, kuri pienākumus beidza pildīt 2020. gada 8. septembrī. No 2020. gada 8. septembra valdes sastāvs ir: valdes priekšsēdētājs Ronalds Neimanis un valdes locekļu amatā – Elmārs Martinsons, Bernhards Maļinovskis.

No 2020. gada 8. septembra ir apstiprināta SIA “Rīgas namu pārvaldnieks” padome: padomes priekšsēdētājs Ainārs Ozols, padomes priekšsēdētāja vietnieks Mārcis Gaspaziņš un padomes loceklis Jānis Leimanis.

2020. gadā vidējais darbinieku skaits Sabiedrībā bija 2 270 darbinieki.

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

Saskaņā ar Rīgas pilsētas pašvaldības tiešās līdzdalības kapitālsabiedrības izvērtējumu, kas apstiprināts ar Rīgas domes 15.12.2015. lēmumu Nr. 3345, SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” darbības vispārējais stratēģiskais mērķis ir nodrošināt Pašvaldības īpašumā, valdījumā un pārvaldīšanā esošo dzīvojamo māju pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, tām piegulošo teritoriju labiekārtošanu un sanitāro tīrību, komunālo pakalpojumu (ūdensapgāde un kanalizācija, siltumapgāde, sadzīves atkritumu apsaimniekošana) organizēšanu šo māju iedzīvotājiem.

Stratēģiskie mērķi un rīcības virzieni:

- Nodrošināt nepārtrauktu un kvalitatīvu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanu:
 - daudzdzīvokļu māju iekārtu un komunikāciju pārvaldīšana (ūdensapgāde un kanalizācija, siltumapgāde, sadzīves atkritumu apsaimniekošana);
 - pārvaldāmo daudzdzīvokļu māju un tām piesaistīto teritoriju pārvaldīšana un sanitārā uzkopšana;
 - ēku vizuālā apsekošana un pārējo daudzdzīvokļu māju pārvaldīšanas pakalpojumu nodrošināšana.
- Nodrošināt pārvaldāmo māju tehnisko uzlabošanu un energoefektivitātes pasākumu īstenošanu:
 - pārvaldīšanā esošo māju tehniskā uzlabošana;
 - pārvaldīšanā esošo māju energoefektivitātes pasākumu īstenošana;
 - pārvaldīšanā esošo māju piesaistīto teritoriju tehniskā uzlabošana.
- Uzlabot klientu apkalpošanas kvalitāti, veicināt uzņēmuma komunikāciju ar sabiedrību:
 - klientu tiešā apkalpošana;
 - klientu izglītojošo un informatīvo pasākumu rīkošana;
 - klientu apkalpošanas dokumentācijas pilnveidošana;
 - informācijas tehnoloģiju risinājumu izstrāde klientu apkalpošanas uzlabošanai;
 - komunikācija ar sabiedrību.

Vadības ziņojums (turpinājums)

- Nodrošināt uzņēmuma konkurētspēju, piemērojot mūsdienīgus pārvaldības principus un paaugstinot personāla profesionalitāti un pieredzi:
 - uzņēmuma darba organizēšanas pilnveidošana;
 - materiāli tehniskās bāzes un infrastruktūras uzlabošana;
 - informācijas tehnoloģiju risinājumu izstrāde saimnieciskās darbības pārvaldības uzlabošanai;
 - personāla profesionālo zināšanu un prasmju pilnveidošana.

Finansiālās darbības rezultāti

Sabiedrības pārskata perioda kopējie ieņēmumi 2020. gada 12 mēnešos sasniedza 61.63 milj. EUR, kopējie izdevumi - 66.25 milj. EUR, operatīvais finansiālās darbības rezultāts ir zaudējumi 4.63 milj. EUR apmērā.

Salīdzinot 2020. gada pārskata periodu ar atbilstošu periodu 2019. gadā, kopējie ieņēmumi samazinājās par 13 %, bet kopējie izdevumi samazinājās par 8 %. Sabiedrības EBITDA marža 2020. gadā bija (-) 8 % (2019. gadā – (-) 1.7 %).

Sabiedrības neto apgrozījums 2020. gadā bija 55.61 milj. EUR, kas ir par 8.4 milj. EUR mazāks nekā iepriekšējā gadā. Neto apgrozījumu 2020. gadā galvenokārt ietekmēja ieņēmumu no plānoto dzīvojamo māju remonta darbu veikšanas samazinājums, kas bija saistīts ar atsevišķu piegāžu un pakalpojumu iepirkuma līgumu pārrāvumu (piem., līgums par celtniecības materiālu piegādi), remontdarbu brigāžu dīkstāvēm valstī izsludinātās ārkārtējās situācijas apstākļos.

Sabiedrības 2020. gada finansiālās darbības rezultāts bija zaudējumi pēc nodokļu nomaksas 4.63 milj. EUR apmērā. Būtisks ietekmējošais faktors bija uzkrājumu šaubīgajiem debitoriem veidošanas metodikas pārskatīšanas rezultāts, pamatā palielinot uzkrājumus ilgstoši kavēto parādu kategorijās (*metodiku skatīt finanšu pārskata pielikumā Nr.2. Nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkums, Aplēšu izmantošana, Uzkrājumi šaubīgiem un bezcerīgiem debitoriem*). Sabiedrības grāmatvedības politikas uzkrājumu šaubīgiem debitoriem novērtēšanas metodikas rūpīga izvērtējuma rezultātā tika būtiski pārskatīts šaubīgiem debitoriem izveidoto uzkrājumu apmērs. Neto uzkrājumu pieaugums šaubīgiem debitoriem ar ietekmi uz peļņas un zaudējumu rezultātu (t.i. neņemot vērā uzkrājumu samazinājumu to debitoru parādu norakstīšanas rezultātā, kam uzkrājumi bija jau izveidoti pirms pārskata perioda) bija 6.1 milj. EUR apmērā. Savukārt, ja jaunā uzkrājumu šaubīgiem debitoriem aprēķina metodika un normas būtu piemērotas jau 2019. gada beigās (attieciņi jau 2019. gada beigās palielinot uzkrājumu apmēru), pārskata gadā uzkrājumu šaubīgiem debitoriem apmērs samazinātos par ~1.0 milj. EUR (neņemot vērā uzkrājumu samazinājumu to debitoru parādu norakstīšanas rezultātā, kam uzkrājumi bija jau izveidoti pirms pārskata perioda). Tādējādi Sabiedrības finanšu neto rezultāts pārskata gadā, piemērojot jauno metodiku un uzkrājumu normas jau no 2019. gada, būtu pozitīvs ~2.5 milj. EUR apmērā.

Sabiedrības aktīvi bija 110.6 milj. EUR, tajā skaitā ilgtermiņa ieguldījumi 5.11 milj. EUR jeb 5 % no aktīvu vērtības (2019. gadā - 5 %), apgrozāmie līdzekļi 105.5 milj. EUR jeb 95 % no aktīvu vērtības (2019. gadā – 95 %). Saistību īpatsvars bija 90 % no bilances kopsummas jeb 99.41 milj. EUR (2019. gadā – 89.68 milj. EUR), no tām īstermiņa saistības – 61.1 milj. EUR. Uz pārskata sastādīšanas dienu Sabiedrības reģistrētais pamatkapitāls ir 5.12 milj. EUR.

Sabiedrība uz kopīpašuma pārvaldīšanas līguma pamata darbojas kā nolīgts pakalpojumu lietotāju (dzīvokļu īpašnieku) pārstāvis, kas iekasē finanšu līdzekļus un pārskaita tos tālāk pakalpojumu sniedzējiem – siltumenerģijas, ūdensapgādes un kanalizācijas, sadzīves atkritumu apsaimniekotāju, elektroenerģijas pakalpojumu sniedzējiem un citi. Tranzīta darījumu apjoms 2020. gadā sasniedza ~118 milj. EUR. Tranzīta darījumu apkalpošana Sabiedrībai rada papildu riskus, gan finanšu (darbs ar debitoriem), gan operacionālos (norēķini un savstarpējā sadarbība ar pakalpojumu sniedzējiem), un būtiski ietekmē Sabiedrības organizatorisko struktūru, jo īpaši administratīvo izmaksu sadaļu. Bez tranzīta darījumiem Sabiedrības bilancē gan debitoru, gan kreditoru apjoms būtu ievērojami mazāks.

Sabiedrības aizņēmumi no finanšu institūcijām 2020. gadā ir 0.5 milj. EUR. Sabiedrības aizņēmumi saistīti ar noslēgtiem kredīta līgumiem dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu realizācijai AS “Attīstības finanšu institūcijas “Altum”” (turpmāk - ALTUM) līdzfinansēto projektu un Rīgas domes līdzfinansēšanas programmas ietvaros.

Naudas līdzekļu atlikums pārskata perioda sākumā bija 69.41 milj. EUR. Naudas līdzekļu atlikumu 2020. gada 31. decembrī 85.4 milj. EUR apmērā galvenokārt veido dzīvojamo māju uzkrājumi nākamo periodu izdevumiem 70.2 milj. EUR apmērā.

Vadības ziņojums (turpinājums)**Dzīvojamo māju pārvaldīšanas darbības**

2020. gada 31. decembrī Sabiedrības pārvaldīšanā bija 4 024 dzīvojamās mājas/būves ar kopējo platību 7.9 milj. m².

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

2020. gadā Sabiedrība veica remonta darbus 1 346 dzīvojamās mājās par kopējo summu 5.66 milj. EUR (ieskaitot pievienotās vērtības nodokli), tajā skaitā:

- ēku konstruktīvo elementu remonts – 2 846.73 tūkst. EUR,
- elektroapgādes elementu un liftu remonts - 1 048.75 tūkst. EUR,
- ūdensvada un kanalizācijas remonts – 779.38 tūkst. EUR,
- siltumapgādes sistēmu remonts – 670.30 tūkst. EUR,
- tehniskās dokumentācijas noformēšana 162 tūkst. EUR,
- ugunsdrošības sistēmas atjaunošana un tehniskā apkalpošana – 92.91 tūkst. EUR,
- pārējie remonts – 66.48 tūkst. EUR.

2020. gadā nodrošināta aukstā ūdens ievada mezglu modernizācija 95 objektos, ūdens spiediena paaugstināšanas sūkņu staciju modernizācija 2 objektos.

Izpildot Ministru kabineta 2016. gada 19. aprīļa noteikumu Nr. 238 “Ugunsdrošības noteikumi” normas, 2020. gadā tika nodrošināta:

- iekšējā ugunsdzēsības ūdensvada atjaunošana/tehniskā apkope un aprīkojuma iegāde Sabiedrības pārvaldīšanā esošajām dzīvojamām mājām, kurām ir 12 stāvi un vairāk - 19 objektos;
- elektroinstalācijas un izolācijas pretestības mērījumu veikšana – veikti darbi 308 objektos;
- ventilācijas kanālu un dūmvadu kanālu apsekošana, tehniskā apkope, tīrīšana, dokumentācijas noformēšana – 106 objektos.

Tika veikta attālinātās vadības siltummezglu ierīkošana 40 dzīvojamās mājās, kas dod iespēju attālināti regulēt siltummezglu darbību, tādā veidā nodrošinot tūlītēju reakciju un samazinot izdevumus siltummezglu apkalpošanai.

2020. gadā ieviesti arī risinājumi elektroenerģijas uzskaites automatizēšanai un elektroapgādes tīkla modernizācijai 89 objektos.

2020. gada pavasarī, veicot līgumattiecību padziļinātu kontroli par piegādātāju SIA “Liftu Alianse”, tika konstatēta nepieciešamība precizēt sadarbības nosacījumus, darbu apjomu un kvalitāti. Uz izvērtēšanas laiku līguma izpilde tika apturēta, līdz ar to nebija iespējams nodrošināt nepieciešamos remontdarbus un drošu šo liftu ekspluatāciju. Tā rezultātā vairāk nekā 30 Sabiedrības apsaimniekotajās daudzdzīvokļu mājās bija liegta liftu ekspluatācija. Sabiedrība veica šī pakalpojuma iepirkumu procedūras, lai nodrošinātu Sabiedrības apsaimniekotajās mājās drošu liftu ekspluatāciju. 2020. gada 28. augustā tika noslēgts līgums Nr. 6-15/2431 par liftu un liftu iekārtu remonta veikšanu ar SIA “Recept-Holding Lifts” par līguma summu līdz EUR 36 801 bez PVN un līguma darbības termiņu 6 (seši) mēneši. 2020. gada septembrī, mainoties Sabiedrības vadībai, kuras ieskatā bija nepieciešams maksimāli ātri nodrošināt pakalpojuma nepārtrauktību, kā arī nepieļaut situāciju, kurā klientiem tiek radītas būtiskas neērtības, Sabiedrība atrada ātru un tiesisku risinājumu, pagarinot ar piegādātāju SIA “Liftu Alianse” esošo līguma termiņu un vienlaicīgi nosakot stingrākus kontroles mehānismus darbu apjomu un kvalitātes nodrošināšanā. Atbilstoši noslēgtajiem līgumiem un izstrādātajam remontdarbu plānam, lielākās daļas liftu darbība tika atjaunota pirms plānotajiem termiņiem, visu liftu remontdarbus pabeidzot līdz 2020. gada decembrim.

2020. gada 31. decembra naktī Melsila ielas 2 dzīvojamajā ēkā notika eksplozija, kā rezultātā tika konstatēts, ka deg daļēji nobrukušā nama augšējie stāvi un jumta konstrukcijas. Darbojoties Sabiedrības avārijas un tehniskajam dienestam, ēka tika norobežota un ar pašvaldības atbalstu objektā tika nodrošināta sabiedriskā kārtība un drošība. Papildus tam Sabiedrības speciālisti demontēja eksplozijā cietušās mājas bīstamās daļas. Demontāžas darbi notika būvzinieņa uzraudzībā. Pēc demontāžas darbu pabeigšanas, mājas iedzīvotājiem bija iespēja no dzīvokļiem paņemt nepieciešamās mantas. Pēc ēkas bīstamo daļu demontāžas, 2021. gada februārī tika uzsākti konstrukcijas nostiprināšanas darbi, kuru laikā tika savilkta sprādzienā bojātās ēkas sienas, stabilizējot un nostiprinot potenciāli bīstamās ēkas daļas, kā arī novērsti iespējamie ārsienas nobrukšanas riski, kas varētu rasties, tādējādi dodot iespēju atjaunot transporta, tostarp sabiedriskā transporta, kustību pa Melsila ielu. Lai nodrošinātu gājēju kustības drošību, pie mājas ir izbūvēts gājēju tunelis.

Vadības ziņojums (turpinājums)**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 šādu darbu veikšanai nav izveidots pietiekams finanšu līdzekļu uzkrājums. Pēc dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma saņemšanas, Sabiedrība veic remontu, kāpņu telpu remontdarbu izmaksas iekļaujot attiecīgās izremontētās kāpņu telpas dzīvokļu īpašnieku rēķinos.

Sabiedrība veikusi nolietoto soliņu demontāžu un 68 objektos uzstādījusi 121 jaunu soliņu. 2020. gadā ceļa zīmes uzstādītas 93 objektos, no kuriem 14 objektos tika veiktas darbības ar jau uzstādītām zīmēm – nomaiņa un atjaunošana, atbilstoši dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumiem, lai nodrošinātu transportlīdzekļu brīvu novietošanu pie attiecīgās dzīvojamās mājas.

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 kopšanu. Papildu obligātajām pārvaldīšanas darbībām kā maksas pakalpojums, atbilstoši dzīvojamo māju īpašnieku vēlmēm un izvēlētajam risinājumam, tiek piedāvāti arī apstādījumu ierīkošanas darbi. 2020. gadā ierīkoti kompozitārie apstādījumi pie dzīvojamās mājas Lubānas ielā 14, Rīgā.

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

Sabiedrībā tiek veikta papīra atkritumu šķirošana un makulatūras nodošana otrreizējai pārstrādei. 2020. gadā sadarbībā ar atkritumu apsaimniekošanas uzņēmumu nodotas ~ 11 tonnas makulatūras, Līgatnes papīrfabrikai pārstrādei nodotas 5,5 tonnas makulatūras.

Sabiedrības pārvaldītajos objektos uzstādīti 2 140 šķiroto atkritumu konteineri, tajā skaitā stiklam – 650 konteineri, MIX – 1 490 konteineri. No Sabiedrības pārvaldīšanā esošajām dzīvojamajām mājām 2020. gadā izvesti ~ 913 259 m³ sadzīves atkritumi, ~80 394 m³ lielgabarīta atkritumi. Šķiroto atkritumu izvestais apjoms (m³) pa atkritumu veidiem 2020. gadā: papīrs/kartons – 29 583 m³; stikls – 10 296 m³, MIX – 112 392 m³.

Dzīvojamo māju atjaunošana

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

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

Pārskata periodā ALTUM daudzdzīvokļu dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanas programmas ietvaros pabeigti daudzdzīvokļu dzīvojamo māju, kas atrodas Rīgā, Putnu ielā 18 un Rīgā, Dzērbenes ielā 5, atjaunošanas būvdarbi un turpinās trīs projektu īstenošana – Rīgā, Patversmes ielā 22 k-2, Rīgā, Blaumaņa ielā 21 (lit. 001) un Rīgā, Blaumaņa ielā 21 (lit. 003).

Pārskata periodā Sabiedrība īstenoja Valsts Kultūrkapitāla fonda kultūras mantojuma nozares programmas projektu “Mākslas piemineklis – ēka Rīgā, Klīveru ielā 1A kāpņu telpas apdares konservācijas projekta izstrāde”.

Vadības ziņojums (turpinājums)

Ar Rīgas pilsētas pašvaldības līdzfinansējumu kultūrvēsturiskā būvmantojuma saglabāšanas programmā tika realizēti daudzdzīvokļu dzīvojamo māju atjaunošanas darbi Rīgā, Aleksandra Čaka ielā 44, Rīgā, Bīskapa gāte 8 un Rīgā, Mārupes ielā 15a.

Sadarbībā ar Rīgas pašvaldības aģentūru “Rīgas enerģētikas aģentūra” un Rīgas pilsētas pašvaldības līdzfinansējumu tika veikti dzīvojamās mājas Rīgā, Mārupes ielā 15A atjaunošanas darbi.

Klientu apkalpošana

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

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

- tiek nodrošināta saziņa ar 3 408 respondentiem un saņemtas 2 523 respondentu atbildes uz aptaujas jautājumiem;
- sniegto pakalpojumu vidējais kvalitātes līmenis piecu ballu sistēmā novērtēts ar 3.87 ballēm, bet darbinieku profesionalitāte vidēji novērtēta ar 3.9 ballēm;
- pakalpojumi sniegti laikā vidēji 69 % gadījumu.

Komunālo pakalpojumu nodrošināšana

Komunālo pakalpojumu nepārtraukta nodrošināšana Sabiedrības klientiem ir uzņēmuma prioritārs uzdevums. Sabiedrībai, kā uz klientu orientētam pārvaldniekam, ir jāspēj nodrošināt visi pakalpojumi arī tajos gadījumos, kad netiek veikta pilna samaksa par sniegtajiem pakalpojumiem vienas dzīvojamās mājas ietvaros.

Gatavojoties 2020. gada apkures sezonai, tika veikta detalizēta aizvadīto apkures sezonu analīze, pilnveidojot uzņēmuma darbu. Apkures pakalpojuma savlaicīga nodrošināšana ir nozīmīga visiem uzņēmuma klientiem, tāpēc, ņemot vērā AS “RĪGAS SILTUMS” (turpmāk - RS) piemēroto politiku nepieslēgt apkuri klientu īpašumos, ja par iepriekšējā sezonā saņemto pakalpojumu nav veikta apmaksā 100 % apmērā, 2020. gada septembrī Sabiedrības valde pieņēma lēmumu segt iepriekšējās apkures sezonas parādus par saņemtajiem RS siltumenerģijas pakalpojumiem, faktiski iestājoties kā kreditors pret saviem klientiem RS vietā, lai nekavētu siltuma pieslēgšanu Sabiedrības klientu mājās. Sabiedrības ieskatā šāda prakse – nepieslēgt siltumu visai mājai arī dažu parādnieku dēļ, nav akceptējama un ir pretrunā ar sabiedrības un patērētāju interesēm, un daļēji ir saistīta arī ar nepilnīgo normatīvo aktu regulējumu.

Klientu atlikušie parādi par siltumenerģiju par aizvadīto apkures sezonu uz jaunās apkures sezonas sākumu veidoja 2.6 milj. EUR un tika segti no uzņēmuma līdzekļiem – iepriekšējo gadu ieņēmumiem un peļņas. Pirms lēmuma pieņemšanas tika detalizēti analizēta katras daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas maksājumu disciplīna, izvērtējot arī ilgtermiņa iespējas parādu atgūt, jo parādsaistību finansēšana nozīmē nepieciešamību nodrošināt proaktīvu Sabiedrības darbu pie parādu piedziņas no klientiem tagad un nākotnē.

Sabiedrības vadības ieskatā normatīvo aktu nepilnīgais regulējums rada nelabvēlīgas sekas gan Sabiedrības klientiem, gan paaugstina Sabiedrības finanšu un juridiskos riskus, kādēļ ir ļoti būtiski panākt normatīvajos aktos precīzu regulējumu un atbildības sadalījumu. Līdz ar to Sabiedrība uzsāka darbu pie priekšlikumu sagatavošanas un virzīšanas normatīvo aktu regulējuma uzlabošanai, lai izslēgtu šādas situācijas nākotnē, ka Sabiedrībai ir jāiegulda savi līdzekļi klientu parādu nomaksai pakalpojuma sniedzējam, kur Sabiedrība ir kā starpnieks starp pakalpojuma saņēmēju un sniedzēju.

Lai nodrošinātu operatīvāku norēķinu procesu, Sabiedrība ir uzsākusi iekšējo administratīvo procesu pārskatīšanu, izvērtējot modernizēšanas un automatizācijas iespējas.

Ārkārtējās situācijas laikā klientiem ir noteiktas izmaiņas ūdens patēriņa skaitītāju (turpmāk – ŪPS) verificēšanas termiņā. Tiem skaitītājiem, kuriem ŪPS verificēšanas datums ir beidzies pirms vai beidzas ārkārtējās situācijas periodā, verificēšanas

Vadības ziņojums (turpinājums)

datums tiks pagarināts par trim mēnešiem pēc ārkārtējās situācijas beigām. Saskaņā ar 2019. gada 20. novembra Rīgas domes saistošajiem noteikumiem Nr. 87 “Par sadzīves atkritumu apsaimniekošanu Rīgas pilsētā” līdz 2021. gada 30. jūnijam pārvaldniekam jāveic atkritumu stāvvadu slēgšana. Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki aicināti sekot līdzi tālākai informācijai par atkritumu stāvvadu slēgšanas datumu, konteineru uzstādīšanas vietu un risinājumiem.

Darbs ar debitoriem

Savlaicīga nenorēķināšanās par piegādāto pārvaldīšanas maksu un komunālajiem pakalpojumiem ir ilgstoša problēma, laikā neapmaksāto rēķinu īpatsvars sasniedz 20-25 %.

Problēmas risināšanai Sabiedrības vadība strādā pie pasākumu kopumu divos virzienos.

- No jauna izveidojušos parādu nepieļaušana vai būtiska mazināšana un efektīva, ātra piedziņa. 2020. gada nogalē Sabiedrība uzsākusi darbu pie jaunas debitoru politikas izstrādes un ieviešanas, ar kuras palīdzību kompleksās pieejas ietvaros tiks sistematizēts darbs ar parādnikiem un nodrošināti preventīvie pasākumi, kas novērstu parādu veidošanos par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu. Sabiedrības mērķis ir pēc iespējas labprātīga parādu atgūšana, vienlaikus skaidri un caurspīdīgi principi aktīvas piespiedu piedziņas darbībām.
- Esošo parādu piedziņas iespējamības nodrošināšana, it sevišķi situācijās, kad prasība par pakalpojumu maksājuma parāda piedziņu ir apmierināta un tiesas spriedums stājies spēkā, taču tā izpildes piespiedu līdzekļu piemērošana nav iespējama, jo parādniekam nav kustamās mantas, naudas līdzekļu un uz parādniekam piederošo dzīvokļa īpašumu nostiprināta hipotēka. Sabiedrībai aktīvi piedaloties priekšlikumu izstrādāšanā normatīvā regulējuma pilnveidošanai, Saeimā ir apstiprināti grozījumi Civilprocesa likumā, kas paredz noteikt, ka nākotnē ierobežota daļa no naudas līdzekļiem, kas saņemta par pārdoto ar ķīlu apgrūtināto nekustamo īpašumu, apmierināmi prasījumi par maksājumiem par šo nekustamo īpašumu, kas saistīti ar pārvaldības darbību veikšanu dzīvojamā mājā.

Risku vadība (skatīt Finanšu pārskata pielikuma piezīmi Nr. 34)

Sabiedrības darbība ir pakļauta vairākiem riskiem, ieskaitot tirgus risku, 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 prioritātēs un maksāspējā. 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 tās stratēģiju un funkcijām.

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

Saskaņā ar Sabiedrības valdes lēmumu, pēc vienošanās noslēgšanas ar Valsts kasi 2021. gada februārī, dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku kopību uzkrāto līdzekļi tiek noguldīti norēķinu kontā Valsts kasē, tādējādi nodrošinot, lai katras dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopības uzkrātie finanšu līdzekļi tiktu uzglabāti nošķirti no Sabiedrības finanšu līdzekļiem.

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 ir uzsākusi darbu pie jaunas vidējā termiņa stratēģijas izstrādes, ievērojot to, ka Rīgas domes Mājokļu un vides komiteja ir apstiprinājusi Sabiedrības jauno vispārīgo stratēģisko mērķi: “Nodrošināt uz klientu vērstu mērķtiecīgu, efektīvu un kvalitatīvu pakalpojumu sniegšanu, sekmējot energoefektivitātes, vides un publiskās ārtelpas pilnveidi, pārvaldīt un apsaimniekot pašvaldības īpašumā, valdījumā esošās dzīvojamās mājas un tām piesaistītās teritorijas, kā arī citas dzīvojamās mājas ar tām piesaistītām teritorijām, tādējādi novēršot tirgus nepilnības. Veicināt iedzīvotāju iesaisti un sadarbību lēmumu pieņemšanā par kopīpašumiem un finansējuma piesaisti to attīstībai.”

Ieviešot labās prakses korporatīvās pārvaldības principus, pamatojoties uz jauno vispārīgo stratēģisko mērķi, kā arī iesaistot Sabiedrības darbiniekus, tika noteiktas Sabiedrības jaunās attīstības vērtības, kas tiek veiksmīgi ieviestas Sabiedrības darbā

Vadības ziņojums (turpinājums)

un komunikācijā ar ieinteresētajām pusēm:

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

Sabiedrība turpinās dzīvojamo māju atjaunošanas projektus ar ārējā finansējuma piesaisti, t.sk. ALTUM atbalsta programmas dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanai, CREEAM projekta īstenošanu, kvartālu un publiskās ārtelpas pilnveidei sadarbībā ar Rīgas pilsētas pašvaldību, kā arī citas līdzfinansējuma programmas māju atjaunošanas risinājumiem. Lai dzīvokļu īpašnieki aktīvāk iesaistītos lēmumu pieņemšanā par dzīvojamo māju atjaunošanu, Sabiedrība arī turpmāk plāno veikt aktīvu darbu dzīvokļu īpašnieku informēšanai un iesaistei par dzīvojamo māju atjaunošanas nepieciešamību un iespējām, piesaistot līdzfinansējumu no pašvaldības, Eiropas Savienības vai citām programmām, kā arī piedāvās dzīvokļu īpašniekiem dažādas dzīvojamo māju atjaunošanas projektu realizācijas iespējas.

Sabiedrība arī turpmāk plāno nodrošināt vides aizsardzības politikas īstenošanu.

2020. gada martā Latvijas Republikā un daudzās citās valstīs ir stājušies spēkā ar Covid-19 vīrusa izplatību saistīti ierobežojumi, kas ir dažādi koriģēti, bet arvien turpinās, kas ievērojami samazina ekonomikas attīstību valstī un pasaulē. Nav paredzams, kā situācija varētu attīstīties nākotnē, un līdz ar to pastāv ekonomikas attīstības nenoteiktība.

Pašreizējās ārkārtējās apstākļos situācija ekonomikā ir ļoti mainīga un grūti prognozējama. Iespējama ieņēmumu samazināšanās, kas saistīta ar lēmumiem par Covid-19 izplatības ierobežojumiem, kā piemēram, Sabiedrības maksas pakalpojumu sniegšanā.

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. Ņemot vērā 2021. gada 1. ceturkšņa rezultātus, secināms, ka Sabiedrības likvidie aktīvi būs pietiekamā apjomā un saistību izpilde iespējamas īslaicīgas klientu maksāšanas disciplīnas pasliktināšanās un citu Covid-19 izplatību ierobežojošo pasākumu dēļ būtiski netiks ietekmēta.

Notikumi pēc pārskata perioda beigām

Saistībā ar plašsaziņas līdzekļos izskanējušo informāciju par iespējamu zvērīnāta tiesu izpildītāja (turpmāk - ZTI) Rolanda Veinberga negodprātīgu rīcību parādu piedziņas procesā un sāktu kriminālprocesu, 2021. gada janvārī Sabiedrība uzsāka dienesta pārbaudi, lai pārbaudītu līdzšinējo parādu piedziņas prakses atbilstību labas pārvaldības principiem. Dienesta pārbaudes laikā tika vērtēta Sabiedrības darbinieku rīcība parādu piedziņas procesā, kā arī skatīta parādu piedziņu lietu nodošana ZTI kārtībā. Tā rezultāta tika precizēta parādu piedziņas lietu nodošana ZTI atbilstoši piekritīgai administratīvajai teritorijai un nepieļaujot pārmērīgi daudz piedziņas lietu nodošanu vienam ZTI.

Turpinās darbs ar debitoriem, nosakot un ieviešot stingrāku debitoru pārvaldīšanu, kā arī apjomīgāku atgādinājumu sistēmu, atgādinot par rēķinu apmaksas termiņu iestāšanos vai parāda veidošanos. Papildus klienti tiek informēti par iespējām saņemt sociālo palīdzību, ja tāda ir nepieciešama. Stingrākas debitoru kontroles un proaktīvas komunikācijas mērķis ir samazināt klientu parādus, ātrāk atgūt klienta parādos iesaldētos/ieguldītos Sabiedrības un dzīvokļu īpašnieku kopību naudas līdzekļus, paaugstināt parādu aprites ātrumu, paaugstināt likviditāti. Ņemot par pamatu klienta parāda apmēru un tā izveidošanās laiku/periodu, ir ieviesti vairāki paziņojumu un brīdinājumu veidi par neapmaksātiem rēķiniem, parādu, un ar noteiktu regularitāti parādnieks tiek informēts, izmantojot dažādus saziņas veidus. Vienlaicīgi jāatzīmē, ka pēc-pārskata periodā – 2021. gada 1. ceturksnī – bija vērojams uzlabojums maksājumu disciplīnā debitoriem ar īsākiem kavējumu termiņiem.

Sabiedrība turpina 2020. gada nogalē mērķtiecīgu uzsākto komunikāciju ar AS “RĪGAS SILTUMS” un ar SIA “Rīgas ūdens” par debitoru parādu norakstīšanu, kad iestājusies piedziņas neiespējamība, un ar Rīgas domes Mājokļu un vides departamentu (turpmāk - MVD) par debitoru - īrnieku ilgstoši neatgūto parādu kompensēšanu, kā arī turpina debitoru analīzi, lai iesniegtu papildus neatgūstamo parādu norakstīšanas pieteikumus.

Pārskata sagatavošanas brīdī Sabiedrība jau ir iesniegusi neatgūstamo parādu norakstīšanas pieteikumus - par 0.35 milj. EUR AS „RĪGAS SILTUMS” un par 0.36 milj. EUR SIA “Rīgas ūdens”, pamatojoties uz Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 14. panta 4.3 daļu: „ja konstatēta dzīvojamās mājas īpašnieka maksātspēja vai dzīvojamās mājas īpašnieks miris un ar

Vadības ziņojums (turpinājums)

obligāto izdevumu vai citu ar mājas pārvaldīšanu saistītu parādu piedziņa nav iespējama, pārvaldnieks paziņo par to pakalpojuma sniedzējam, pievienojot attiecīgo informāciju apliecinošus dokumentus”, kur minētajā gadījumā pakalpojuma sniedzējam ir pienākums samazināt tā uzskaitē esošo parādsaistību apmēru par neatgūstamā parāda summu.

Sabiedrība ir apkopojusi informāciju par ar MVD saistīto īrnieku – debitoru parādiem līdz 31.12.2020. ~ 10 milj. EUR apmērā, no kuriem ~ 5.6 milj. EUR apmērā parādi ir nodoti piedziņai zvērinātiem tiesu izpildītājiem, un veic informācijas apmaiņu ar MVD, lai saskaņotu minēto parādu apmērus un statusu. Uz pārskata sagatavošanas brīdi par šiem debitoriem no zvērinātiem tiesu izpildītājiem ir saņemti konstatācijas akti par naudas līdzekļu piedziņas neiespējamību 0.53 milj. EUR apmērā. Par šiem debitoriem Sabiedrība prioritāri gatavo detalizētu pieteikumu MVD par neatgūtā parāda kompensēšanu un turpina sarunas par pārējo debitoru – īrnieku parādu finansēšanu līdz parāda piedziņas brīdim.

Laicīga bezcerīgo debitoru parādu identificēšana un ātra vienošanās par parādu norakstīšanu ar pakalpojumu sniedzējiem ir kritiski svarīga, lai samazinātu māju parādu apmērus, tai skaitā, par apkuri uz apkures sezonas sākumu. Sabiedrība analizē arī citu pakalpojumu sniedzēju debitoru parādus un nepieciešamības gadījumā sagatavos pieteikumus par parādu norakstīšanu.

Sabiedrība turpina darbu pie priekšlikumu sagatavošanas un virzīšanas normatīvo aktu regulējuma uzlabošanai gan caur kapitāldaļu turētāju, gan piedaloties asociāciju un ministriju rīkotās darba grupās un uzturot aktīvu komunikāciju ar komunālo pakalpojumu sniedzējiem, lai izslēgtu tādas situācijas nākotnē, ka Sabiedrībai kā starpniekam ir jāiegulda savi līdzekļi klientu parādu nomaksai pakalpojuma sniedzējam un tiktu precīzāk nodefinētas atbildības un risku sadalījums – pakalpojuma sniedzējs – pakalpojuma saņēmējs – pakalpojuma saņēmēja izvēlētais starpnieks.

Sabiedrība ir saņēmusi atbalstu no Rīgas domes Mājokļu un vides departamenta par grozījumu veikšanu Ministru kabineta 2008. gada 21. oktobra noteikumos Nr. 876 “Siltumenerģijas piegādes un lietošanas noteikumi” un Rīgas domes 2017. gada 18. oktobra saistošajos noteikumos Nr. 4 “Par sabiedrisko ūdenssaimniecības pakalpojumu līguma noteikumiem, tā slēgšanas, grozīšanas un izbeigšanas kārtību” saistībā ar siltumenerģijas, ūdensapgādes un kanalizācijas pakalpojumu samaksas termiņa pārcelšanu uz norēķinu periodam sekojošā mēneša pēdējo datumu. Sabiedrībai tas ir nozīmīgi, lai sabalansētu naudas plūsmu, kas saistīta ar starpniecības pakalpojumu nodrošinājumu starp klientu un pakalpojuma sniedzējiem, nodrošinātu klientiem pietiekamu laiku iepazīties ar rēķiniem un tos apmaksāt, kā arī mazinātu iespējamo nokavējuma procentu/līgumsodu apmērus.

Ņemot vērā, ka piespiedu zemes nomas maksa zemes īpašniekiem ir jāpārskata iekasētajā apmērā līdzīgi kā citi starpniecības pakalpojumi, tad ar 2021. gadu Sabiedrība piespiedu zemes nomas maksu ir iekļāvusi komunālo pakalpojumu apmaksas rēķinā, tādējādi samazinot klientu izmaksas par rēķinu apmaksu.

Ar 2019. gada 12. decembra Latvijas Republikas Senāta spriedumu Nr. SKC-109/2019 ir atzīts, ka dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopībai ir tiesībspēja un rīcībspēja. Par dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopības saistībām atbild kopība ar savu mantu, tādējādi tika mainīta iepriekšēja tiesu prakse, kad zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības tika atzītas ar SIA “Rīgas namu pārvaldnieks” kā nomnieku, nevis ar dzīvokļu īpašniekiem. Ņemot vērā Latvijas Republikas Senāta spriedumā Nr. SKC-109/2019 izteiktās atziņas par dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku un pārvaldnieku savstarpējām attiecībām un saistībām, zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības atzīstamas ar dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku kopībām, kas dod Sabiedrībai tiesisku pamatu zemes nomas maksas samaksu zemes īpašniekiem veikt tikai no dzīvokļu īpašniekiem faktiski iekasētajā apmērā.

Plānots, ka 2021.gada finanšu pārskats tiks sagatavots atbilstoši starptautiskajiem finanšu pārskatu standartiem.

 Ronalds Neimanis
 Valdes priekšsēdētājs

 Bernhards Majnovskis
 Valdes loceklis

 Elmārs Martinsons
 Valdes loceklis

2020. gada pārskats apstiprināts Sabiedrības dalībnieku sapulcē 2021. gada ____.

Dalībnieku sapulces vadītājs _____

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

Peļņas vai zaudējumu aprēķins

	Piezīme	2020 EUR	2019 EUR
Neto apgrozījums	3	55 605 803	63 964 987
Pārdotās produkcijas ražošanas pašizmaksa, pārdoto preču vai sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas	4	(48 358 068)	(54 968 848)
Bruto peļņa vai zaudējumi		7 247 735	8 996 139
Pārdošanas izmaksas	5	(378 092)	(428 922)
Administrācijas izmaksas	6	(6 051 248)	(6 192 289)
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	7	5 058 372	5 657 850
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	8	(11 374 228)	(10 128 460)
Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi:	9	964 898	1 197 848
• citām sabiedrībām		964 898	1 197 848
Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas:	10	(17 921)	(11 906)
• citām personām		(17 921)	(11 906)
Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa		(4 550 484)	(909 740)
Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata gadu		(75 345)	(49 069)
Peļņa vai zaudējumi pēc uzņēmumu ienākuma nodokļa aprēķināšanas		(4 625 829)	(958 809)
Pārskata gada peļņa vai zaudējumi		(4 625 829)	(958 809)

Pielikums ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

 Ronalds Neimanis
 Valdes priekšsēdētājs

 Bernhards Maļinovskis
 Valdes loceklis

 Elmārs Martinsons
 Valdes loceklis

 Anita Zeikmane
 Finanšu pārvaldes Grāmatvedības
 nodaļas vadītāja/galvenā grāmatvede

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

Balance

AKTĪVS		Piezīme	31.12.2020. EUR	31.12.2019. EUR
ILGTERMIŅA IEGULDĪJUMI				
Nemateriālie ieguldījumi				
Koncesijas, patenti, licences, preču zīmes un tamlīdzīgas tiesības		12	1 100 928	1 585 854
KOPĀ			1 100 928	1 585 854
Pamatlīdzekļi				
Nekustamie īpašumi:				
• zemesgabali, ēkas un inženierbūves		13	3 393 179	3 511 426
Ilgtermiņa ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos		13	26 837	39 718
Tehnoloģiskās iekārtas un ierīces		13	66 997	114 647
Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs		13	335 517	306 746
Pamatlīdzekļu izveidošana un nepabeigto celtniecības objektu izmaksas		13	47 634	66 866
KOPĀ			3 870 164	4 039 403
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi				
Pārējie aizdevumi un citi ilgtermiņa debitori		14	136 865	157 144
KOPĀ			136 865	157 144
KOPĀ ILGTERMIŅA IEGULDĪJUMI			5 107 957	5 782 401
APGROZĀMIE LĪDZEKĻI				
Krājumi				
Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli		15	439 803	558 582
Avansa maksājumi par krājumiem			117	506
KOPĀ			439 920	559 088
Debitori				
Pircēju un pasūtītāju parādi		16	5 069 239	13 914 810
Radniecīgo sabiedrību parādi		17	230 201	303 624
Citi debitori		18	627 718	1 234 188
Nākamo periodu izmaksas		19	321 262	380 277
Uzkrātie ieņēmumi		20	13 409 388	13 786 126
KOPĀ			19 657 808	29 619 025
Nauda				
		21	85 404 162	69 412 755
KOPĀ APGROZĀMIE LĪDZEKĻI			105 501 890	99 590 868
KOPĀ AKTĪVS			110 609 847	105 373 269

Pielikums ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

Ronalds Neimanis
Valdes priekšsēdētājs

Bernhards Maļinovskis
Valdes loceklis

Elmārs Martinsons
Valdes loceklis

Anita Zeikmane
Finanšu pārvaldes Grāmatvedības
nodaļas vadītāja/galvenā grāmatvede

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

Balance

PASĪVS		Piezīme	31.12.2020.	31.12.2019.
			EUR	EUR
PAŠU KAPITĀLS				
Daļu kapitāls (pamatkapitāls)		22	5 116 844	5 116 844
• pārējās rezerves		23	5 485 655	5 485 655
Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa vai neseptie zaudējumi			4 317 544	5 276 353
Pārskata gada zaudējumi			(4 625 829)	(958 809)
KOPĀ PAŠU KAPITĀLS			10 294 214	14 920 043
UZKRĀJUMI				
Citi uzkrājumi		24	908 338	774 482
KOPĀ UZKRĀJUMI			908 338	774 482
KREDITORI				
Ilgtermiņa kreditori				
Aizņēmumi no kredītiestādēm		25	454 684	297 094
Citi aizņēmumi		26	5 364	14 090
Nākamo periodu ieņēmumi		32	37 846 722	34 499 311
KOPĀ			38 306 770	34 810 495
Īstermiņa kreditori				
Aizņēmumi no kredītiestādēm		25	62 757	48 413
Citi aizņēmumi		26	24 468	22 275
No pircējiem saņemtie avansi		29	1 515 535	1 103 177
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem		27	3 750 929	3 465 442
Parādi radniecīgajām sabiedrībām		28	13 088 029	18 121 251
Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas		30	1 722 430	2 450 284
Pārējie kreditori		31	3 798 504	3 861 608
Nākamo periodu ieņēmumi		32	32 730 032	21 468 168
Uzkrātās saistības		33	4 407 841	4 327 631
KOPĀ			61 100 525	54 868 249
KOPĀ KREDITORI			99 407 295	89 678 744
KOPĀ PASĪVS			110 609 847	105 373 269

Pielikums ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

 Ronalds Neimanis
 Valdes priekšsēdētājs

 Bernhards Maļinovskis
 Valdes loceklis

 Elmārs Martinsons
 Valdes loceklis

 Anita Zeikmane
 Finanšu pārvaldes Grāmatvedības
 nodaļas vadītāja/galvenā grāmatvede

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

Naudas plūsmas pārskats

	2020 EUR	2019 EUR
Pamatdarbības naudas plūsma		
Ieņēmumi no preču pārdošanas un pakalpojumu sniegšanas	199 060 713	199 609 754
Maksājumi piegādātājiem, darbiniekiem, pārējiem pamatdarbības izdevumiem*	(182 376 854)	(192 289 671)
Pārējie pamatdarbības ieņēmumi vai izdevumi	(817 432)	(493 057)
AS "PNB Banka" līdzekļu pārklasifikācija	-	(6 069 578)
Bruto pamatdarbības naudas plūsma	15 866 427	757 448
Izdevumi procentu maksājumiem	(17 921)	(14 983)
Izdevumi uzņēmumu ienākuma nodokļa maksājumiem	(1 000)	
Pamatdarbības neto naudas plūsma	15 847 506	742 465
Ieguldīšanas darbības naudas plūsma		
Pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu iegāde	(461 789)	(441 689)
Ieņēmumi no pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu pārdošanas	1 605	
Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma	(460 184)	(441 689)
Finansēšanas darbības naudas plūsma		
Saņemtās subsīdijas**	460 240	94 459
Saņemtie aizņēmumi***	326 512	13 967
Izdevumi aizņēmumu atmaksāšanai	(154 578)	(67 124)
Izdevumi nomāta pamatlīdzekļa izpirkumam	(27 626)	(22 366)
Finansēšanas darbības neto naudas plūsma	604 548	18 936
Ārvalstu valūtu kursu svārstību rezultāts	(463)	(19)
Pārskata gada neto naudas plūsma	15 991 407	319 693
Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada sākumā	69 412 755	69 093 062
Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada beigās	85 404 162	69 412 755

*Pozīcija ietver tranzīta maksājumus 112 723 059 EUR apmērā.

**AS "Attīstības finanšu institūcijas "Altum"" piešķirtais grants dzīvojamās mājas Rīgā, Blaumaņa ielā 21 remontdarbu veikšanai 393 449 EUR, Valsts izglītības attīstības aģentūras piešķirtais avanss 1. pamatdarbības mobilitātes projektam "Prasmju attīstība konkurētspējas celšanai" 12 143 EUR, Valsts kultūrkapitāla fonda piešķirtais finansējums ēkas Rīgā, Klīveru ielā 1A kāpņu telpas apdares konservācijas projekta izstrādei 1 500 EUR, Rīgas pilsētas pašvaldības līdzfinansējums kultūrvēsturiskā būvmantojuma saglabāšanai 53 148 EUR Rīgā, Aleksandra Čaka ielā 44 un Rīgā, Mārupes ielā 15a.

***Saņemtais kredītiestādes aizdevums dzīvojamo māju Rīgā, Dzirnau ielā 3, Dzirnau ielā 34, Skolas ielā 36a, Viestura prospektā 83 un Blaumaņa ielā 21 remontdarbu veikšanai.

Pielikums ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

Ronalds Neimanis
Valdes priekšsēdētājs

Bernhards Maļinovskis
Valdes loceklis

Elmārs Martinsons
Valdes loceklis

Anita Zeikmane
Finanšu pārvaldes Grāmatvedības
nodaļas vadītāja/galvenā grāmatvede

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

Pašu kapitāla izmaiņu pārskats

	Daļu kapitāls	Rezerves	Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa	Pārskata gada nesadalītā peļņa	Kopā
2018. gada 31. decembrī	5 116 844	5 485 655	4 182 361	1 093 992	15 878 852
Nesadalītās peļņas palielinājums vai samazinājums			1 093 992	(1 093 992)	-
Pārskata gada zaudējumi				(958 809)	(958 809)
2019. gada 31. decembrī	5 116 844	5 485 655	5 276 353	(958 809)	14 920 043
Nesadalītās peļņas palielinājums vai samazinājums			(958 809)	958 809	-
Pārskata gada zaudējumi				(4 625 829)	(4 625 829)
2020. gada 31. decembrī	5 116 844	5 485 655	4 317 544	(4 625 829)	10 294 214

Pielikums ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

 Ronalds Neimanis
 Valdes priekšsēdētājs

 Bernhards Maļinovskis
 Valdes loceklis

 Elmārs Martinsons
 Valdes loceklis

 Anita Zeikmane
 Finanšu pārvaldes Grāmatvedības
 nodaļas vadītāja/galvenā grāmatvede

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

Finanšu pārskata pielikums

1. Vispārīga informācija par Sabiedrību

SIA "Rīgas namu pārvaldnieks"(turpmāk – Sabiedrība) dibināta, pamatojoties uz Rīgas domes 2010. gada 26. oktobra lēmumu Nr. 2110 un reģistrēta Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā 2010. gada 26. oktobrī. Sabiedrības juridiskā adrese ir Aleksandra Čaka iela 42, Rīga, Latvija, LV-1011. Sabiedrība ir lielākais pašvaldības dzīvojamo māju pārvaldītājs Rīgā un Latvijā, kas nodrošina Sabiedrības pakalpojumu pieejamību visā Rīgas administratīvajā teritorijā. Sabiedrības galvenais saimnieciskās darbības veids ir Rīgas pilsētas pašvaldības dzīvojamo māju pārvaldīšana. Pamatdarbības veids, kods (atbilstoši Eiropas Parlamenta un Padomes 2006. gada 20. decembra regulā (EK) Nr. 1893/2006 noteiktajai NACE 2 saimnieciskās darbības statistiskajai klasifikācijai): 6832 – Nekustamā īpašuma pārvaldīšana par atlīdzību vai uz līguma pamata un 8110 – Ēku uzturēšanas un ekspluatācijas darbības. Kapitāla daļu turētājs Rīgas pilsētas pašvaldība – 100 %. Sabiedrības gada pārskatu Rīgas pilsētas pašvaldība (juridiskā adrese: Rātslaukums 1, Rīga, LV-1539) iekļauj konsolidētajā gada pārskatā. Konsolidēto gada pārskatu kopijas ir pieejamas Rīgas pilsētas pašvaldībā (Rātslaukums 1, Rīga, LV-1539).

2. Nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkums

Finanšu pārskata sagatavošanas pamatnostādnes

SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” finanšu pārskats sagatavots saskaņā ar Latvijas Republikas Gada pārskatu likumu.

Finanšu pārskats sagatavots saskaņā ar sākotnējās vērtības uzskaites principu. Finanšu pārskatā par naudas vienību lieto eiro (EUR). Finanšu pārskats aptver laika periodu no 2020. gada 1. janvāra līdz 2020. gada 31. decembrim.

Saskaņā ar likumā noteiktajiem kritērijiem Sabiedrība tiek klasificēta kā liela Sabiedrība.

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.

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.

Lai uzlabotu sagatavotā peļņas vai zaudējumu aprēķina un bilances salīdzināmību, atsevišķi 2020. gada peļņas vai zaudējumu aprēķina un bilances posteņi ir pārklasificēti.

COVID-19 ietekme

Līdz ar koronavīrusa (COVID-19) pandēmijas straujo izplatību pasaulē sākās vēl nepieredzēta apmēra veselības aprūpes krīze, kas izraisīja ievērojamus traucējumus gan uzņēmumu darbībā, gan ikdienas dzīvē. 2020. gada martā Latvijas Republikā un daudzās citās valstīs stājās spēkā dažādi ierobežojumi COVID-19 izplatības mazināšanai, ievērojami palēninot ekonomikas izaugsmi. Šie valsts politikas pasākumi, kuru mērķis bija un joprojām ir ierobežot COVID-19 izplatību, būtiski ietekmē saimniecisko darbību daudzās nozarēs. Vienlaikus valdības, tajā skaitā Latvijas Republikas valdība, ieviesa dažādus finansiālā atbalsta mehānismus, lai mazinātu COVID-19 pandēmijas radīto ietekmi uz ekonomiku. Sabiedrība nav pieteikusies uz šādu valsts atbalstu. Ņemot vērā pandēmijas straujo izplatību un būtiskās nenoteiktības, ko rada nespēja ticami paredzēt tās iznākumu, šobrīd nav iespējams pietiekami pamatoti noteikt krīzes finansiālo ietekmi uz pasaules ekonomiku un uzņēmējdarbību kopumā. Vadības šī brīža prognozes un aplēses var atšķirties no faktiskajiem rezultātiem. Izvērtējot šos unikālos apstākļus un ar tiem saistītos riskus, Sabiedrības vadība ir secinājusi, ka Sabiedrības rentabilitāte nav būtiski ietekmēta. COVID-19 pandēmijai nav bijusi tūlītēja un būtiska ietekme uz saimniecisko darbību. Sabiedrības vadība uzskata, ka tiek veikti visi nepieciešamie pasākumi, lai saglabātu Sabiedrības dzīvotspēju un nodrošinātu tās darbības attīstību pašreizējā uzņēmējdarbības un ekonomiskajā vidē. Vadība turpinās cieši uzraudzīt esošo situāciju un, ja pandēmijas dēļ noteikto uzņēmējdarbības ierobežojumu periods ieilgs, izvērtēs nepieciešamību pēc 2021. gadam plānotā budžeta pārskatīšanas.

2.Nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkums (turpinājums)

Sabiedrības darbības turpināšana

Finanšu pārskats ir sagatavots, pamatojoties uz pieņēmumu, ka Sabiedrība darbosies arī turpmāk. Pārskata gadu Sabiedrība ir noslēgusi ar zaudējumiem 4.6 milj. EUR apmērā

Kā izklāstīts iepriekš, 2020. gadā Sabiedrība cietusi zaudējumus, kas saistīti ar aplēšu maiņu attiecībā uz uzkrājumu veidošanu nedrošajiem (šaubīgiem) debitoriem. Savukārt 2019.gada zaudējumi bija saistīti ar uzkrājumu veidošanu AS “PNB Banka” iesaldētajiem naudas līdzekļiem. No kopējiem līdz 2019. gada 15. augustam AS “PNB Banka” noguldītajiem 6 069 578 EUR, uzkrājumi nedrošiem (šaubīgiem) debitoru parādiem 2019.gadā izveidoti 5 969 578 EUR apmērā.

Sabiedrības vadība uzskata, ka pozitīva naudas plūsma no saimnieciskās darbības, kā arī novērojama esošo klientu debitoru maksāšanas disciplīnas uzlabošanās, nodrošinās stabilu finanšu situāciju nākotnē. 2021. gadā Sabiedrība ir plānojusi būtiski palielināt apgrozījumu (pārsniedzot 70 milj. EUR), būtiski palielinot izpildāmo māju uzturēšanas darbu plānu izpildi, kā arī plānots sasniegt neto peļņu virs 3 milj. EUR. Uz 2021. gada beigām plānotais īstermiņa aktīvu apjoms ~113 milj. EUR, bet plānotais īstermiņa saistību apjoms ~61 milj. EUR. Sabiedrība veic finanšu un veicamo māju uzturēšanas un pārvaldīšanas darbu plānošanas un kontroles uzlabošanu, kā arī intensificē darbu ar kavētajiem debitoriem. Tajā pašā laikā jāņem vērā, ka šobrīd vēl nav pilnvērtīgi paredzamas COVID-19 ietekmes ilgtermiņa sekas.

Finanšu pārskata posteņi novērtēti atbilstoši šādiem grāmatvedības principiem:

- pieņemts, ka Sabiedrība darbosies arī pārrēķināmā 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.

Izmaiņas grāmatvedības politikās

Sabiedrības grāmatvedības politikas ir tās pašas, kas bija pielietotas iepriekšējā gadā

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.

2. Nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkums (turpinājums)

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

Attiecībā par uzkrājumu veidošanu nedrošiem (šaubīgiem) debitoriem Sabiedrībā ir mainīta metodika uzkrājuma nedrošiem (šaubīgiem) parādiem veidošanai, kā arī pārskatītas un precizētas piemērotās uzkrājumu normas. Piemērojot jauno metodiku un uzkrājumu normas kavētajiem debitoru parādiem jau uz 2019. gada beigām, 2020. gada laikā būtu novērojams uzkrājumu šaubīgiem debitoriem samazinājums par ~1 milj. EUR.

Iepriekš aplēse par uzkrājumiem nedrošiem parādiem tika veidota 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.

Saskaņā ar Sabiedrības padomes un valdes apstiprināto Debitoru politiku pilnveidotā metodika paredz, ka uzkrājumi tiek veidoti nedrošiem (šaubīgiem) debitoru parādiem un tiek norakstīti bezcerīgie (zaudētie, bez cerībām tos atgūt) debitoru parādi. Uzkrājumus nedrošajiem (šaubīgajiem) debitoriem iedala grupās, veidojot tās pēc specifiskām pazīmēm, piemēram, parāda vecuma, parāda kavējuma ilguma, demogrāfiskajām pazīmēm, dzēšanas termiņiem, debitora parāda atgūšanas stadijas un citiem parametriem.

Parādu uzskata par nedrošu (šaubīgu), ja:

- parāda samaksas izpildes termiņš saskaņā ar izsniegtajiem rēķiniem ir nokavēts;
- pastāv strīds par parāda atmaksu;
- pret debitoru uzsākts maksātnespējas process;
- ir pamatoti iemesli, kas liek apšaubīt parāda atgūšanu.

Prasības, kuras atbilst minētajiem kritērijiem un kuru samaksas termiņš ir nokavēts, sadala grupās pēc to specifiskām pazīmēm un samaksas termiņa kavējuma, tad tam atbilstoši aprēķina uzkrājumu apmēru, piemērojot noteikto procentu likmi. Uzkrājumu nedrošiem (šaubīgajiem) debitoru parādiem veido, sākot ar nulto dienu, iedalot divās grupās:

- pirmās grupas debitoram bez specifiskām pazīmēm ar šādiem maksājumu kavējumu periodiem (klienti ar aktīviem līgumiem, kuri kavē rēķina samaksu):
 - 0 diena (kavēts termiņam sekojošās dienas rītā) – 5 % no apliekamās parāda summas;
 - no 1 līdz 90 dienām – 15 % no apliekamās parāda summas;
 - no 91 līdz 180 dienām – 41 % no apliekamās parāda summas;
 - no 181 līdz 360 dienām – 51 % no apliekamās parāda summas;
 - no 361 līdz 1080 dienām – 58 % no apliekamās parāda summas;
 - virs 1081 dienas – 100 % no apliekamās parāda summas;
- otrās grupas debitoriem ar specifiskām pazīmēm, 100 % no visas kavētās parāda summas, ja:
 - viens līguma rēķina parāds kavēts >3 gadiem;
 - bijušie klienti un klientu atdalītie līgumi saistībā ar tiesvedību;
 - klients vai bijušais klients ir miris;
 - debitoram – klientam vai bijušajam klientam uzsākts maksātnespējas process, tiesiskās aizsardzības process, vai ārpus tiesiskās aizsardzības process neatkarīgi no parāda vecuma;
 - par debitoru no ZTI saņemts akts par parāda piedziņas neiespējamību.

Uzkrājumi šaubīgiem un bezcerīgiem debitoriem

Sabiedrība izvērtē katra debitora uzskaites vērtību un novērtē to atgūstamību, nepieciešamības gadījumā veidojot uzkrājumus šaubīgiem un bezcerīgiem debitoru parādiem. Skatīt skaidrojumu pie izmaiņām grāmatvedības aplēsēs.

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 EUR apmērā pārklasificēti par “Citiem debitoriem”, kuriem 2019. gadā, atskaitot Noguldījuma garantiju fonda

2.Nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkums (turpinājums)

likumā noteikto garantēto atlīdzību 100 000 EUR, veidoti uzkrājumi aptuveni 98 % apmērā. Skatīt skaidrojumu Finanšu pārskata pielikuma pozīcijā Nr.18 Citi debitori piezīmē Uzkrājumi AS “PNB Bankai”.

Uzkrājumi tiesvedībām

Sabiedrība izvērtē uzkrājumu tiesvedībām vērtību un nepieciešamības gadījumā veido uzkrājumus. Izveidotie uzkrājumi netiek diskontēti. Sabiedrība uzskata, ka izveidotie uzkrājumi tiesvedībām 2020. gada 31. decembrī ir pietiekami.

Krājumu neto realizācijas vērtība

Ja kādi notikumi vai apstākļu maiņa, vai arī krājumu fiziskā stāvokļa izvērtēšana gada inventarizācijas ietvaros liecina, ka krājumu vērtība ir mainījusies vai arī tiek konstatēti bojāti krājumi, tiek veikta krājumu norakstīšana. Zaudējumi vērtības samazinājuma rezultātā tiek atzīti peļņas vai zaudējumu aprēķinā kā pārdotās produkcijas ražošanas izmaksas.

Ja ir konstatēti krājumi, kuri netiek izmantoti saimnieciskajā darbībā, jo mainījies pieprasījums vai pielietotā tehnoloģija, Sabiedrība izvērtē iespēju veikt krājumu atsavināšanu, par iespējami reālāku neto realizācijas vērtību. Zaudējumi vai ieņēmumi tiek atzīti peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

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.

Ārvalstu valūtu pārvērtēšana

Sabiedrības funkcionālā valūta un finanšu pārskatā lietotā valūta ir Latvijas Republikas naudas vienība eiro (EUR). Visi darījumi ārvalstu valūtās ir pārvērtēti EUR pēc Eiropas Centrālās bankas publicēta eiro atsauces kursa attiecīgā darījuma veikšanas dienā. Monetārie aktīvi un saistības, kas izteikti ārvalstu valūtā, tiek pārrēķināti EUR pēc Eiropas Centrālās bankas publicētā eiro atsauces kursa pārskata gada pēdējā 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.

	31.12.2020.	31.12.2019.
	EUR	EUR
1 CHF	1.0802	1.08540
1 USD	1.2271	1.12340
1 AUD	1.5896	1.59950

Nemateriālie aktīvi

Nemateriālie aktīvi ir uzskaitīti to sākotnējā vērtībā, kura tiek amortizēta aktīvu 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

2.Nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkums (turpinājums)

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

Pamatlīdzekļi

Pamatlīdzekļi ir uzskaitīti to sākotnējā vērtībā, atskaitot uzkrāto nolietojumu un vērtības samazinājumu. Zemei nolietojums netiek aprēķināts. Nolietojums tiek aprēķināts šādā aktīva lietderīgās lietošanas laikā, izmantojot lineāro metodi:

	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
Dator tehnika, 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.

Nolietojumu aprēķina, sākot ar nākamo mēnesi pēc pamatlīdzekļu nodošanas ekspluatācijā vai iesaistīšanas saimnieciskajā darbībā. Katrai pamatlīdzekļa daļai, kuras izmaksas ir būtiskas attiecībā pret šī pamatlīdzekļa kopējām izmaksām, nolietojums jāaprēķina atsevišķi. Ja Sabiedrība atsevišķi nolieto dažas pamatlīdzekļa daļas, tas atsevišķi nolieto arī atlikušās šī paša pamatlīdzekļa daļas. Atlikumu veido tās pamatlīdzekļa daļas, kas atsevišķi nav svarīgas. Atlikušo daļu nolietojumu aprēķina, izmantojot tuvināšanas metodes, lai patiesi atspoguļotu to lietderīgās lietošanas laiku.

Ja kādi notikumi vai apstākļu maiņa liecina, ka pamatlīdzekļu bilances vērtība varētu būt neatgūstama, attiecīgo pamatlīdzekļu vērtība tiek pārskatīta, lai noteiktu to vērtības samazināšanos. Ja eksistē vērtības neatgūstamības pazīmes un ja aktīva bilances vērtība pārsniedz aplēsto atgūstamo summu, aktīvs vai naudu ģenerējošā vienība tiek norakstīta līdz tā atgūstamajai summai. Pamatlīdzekļa atgūstamā summa ir lielākā no neto pārdošanas vērtības un lietošanas vērtība. Zaudējumi vērtības samazinājuma rezultātā tiek atzīti peļņas vai zaudējumu aprēķinā kā pārdošanas produkcijas ražošanas izmaksas.

Pamatlīdzekļu objektu uzskaites vērtības atzīšanu pārtrauc, ja tas tiek atsavināts vai ja no aktīva turpmākās lietošanas nākotnē nav gaidāmi nekādi saimnieciskie labumi. Jebkāda peļņa vai zaudējumi, kas radušies pamatlīdzekļu objekta atzīšanas pārtraukšanas rezultātā (ko aprēķina kā starpību starp neto ieņēmumiem no atsavināšanas un pamatlīdzekļa bilances vērtību), tiek atzīti peļņas vai zaudējumu aprēķinā tajā periodā, kad notikusi pamatlīdzekļa atzīšanas pārtraukšana.

Izmaksas, kas saistītas ar nomātā īpašuma uzlabojumiem, tiek kapitalizētas un atspoguļotas kā pamatlīdzekļi. Šo aktīvu nolietojums tiek aprēķināts visā nomas perioda laikā, izmantojot lineāro metodi.

Pamatlīdzekļu izveidošanas un nepabeigto celtniecības objektu izmaksas tiek uzskaitītas 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 EUR tiek iekļauti peļņas vai zaudējumu aprēķinā un/vai uzskaitīti kā mazvērtīgais inventārs.

Krājumi

Krājumi tiek uzskaitīti zemākajā no pašizmaksas vai neto realizācijas vērtības.

Novocojušo, 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 EUR, ir iekļauta peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

Gatavie un nepabeigtie ražojumi tiek uzskaitīti to tiešajās materiālu un darbaspēka izmaksās, pieskaitot ražošanas vispārējo izmaksu daļu, pamatojoties uz ražošanas iekārtu normālu jaudu.

2.Nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkums (turpinājums)

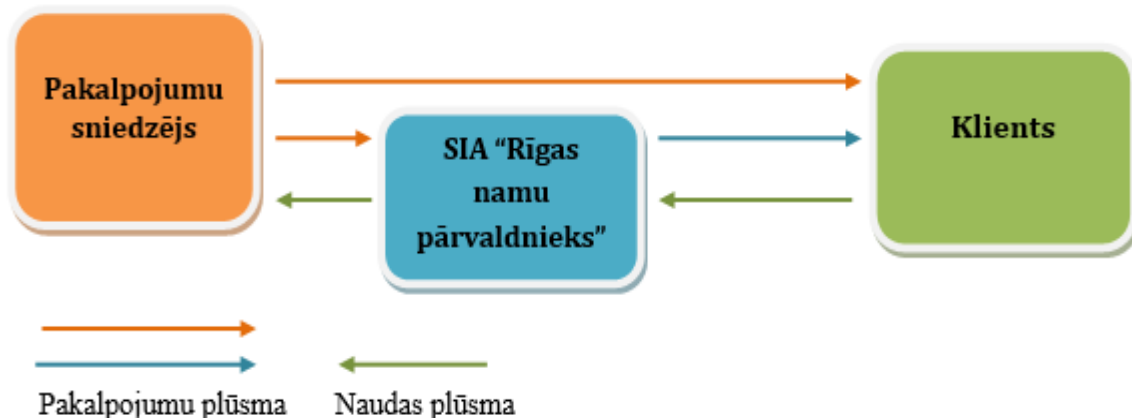
Neto realizācijas vērtība ir aplēstā pārdošanas cena parastās uzņēmējdarbības ietvaros, atskaitot aplēstās produkcijas pabeigšanas un pārdošanas izmaksas.

Pircēju un pasūtītāju parādi un citi debitori

Pircēju un pasūtītāju parādi tiek uzskaitīti un atspoguļoti bilancē atbilstoši sākotnējai rēķinu summai, atskaitot nedrošiem parādiem izveidotos uzkrājumus. Uzkrājumi nedrošiem parādiem tiek aplēsti, kad pilnas parāda summas saņemšana vairs nav ticama. Parādi tiek norakstīti, kad to atgūstamība uzskatāma par neiespējamu.

Uzkrājumu veidošanu nedrošiem parādiem un bezcerīgo parādu norakstīšanas kārtību veic ievērojot ārējo normatīvo aktu regulējumu un saistošos Sabiedrības iekšējos normatīvos aktus.

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



1. attēls Sabiedrības darbības principiālā shēma

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

Ilgtermiņa citu debitoru sastāvā ietvertas tās prasību summas, kuru maksāšanas termiņš iestājas vēlāk par 12 mēnešiem pēc attiecīgā pārskata gada beigām.

Uzkrātie ieņēmumi

Par uzkrātiem ieņēmumiem tiek atzīti nopelnītie ieņēmumi un pakalpojumi, kuros Sabiedrība darbojas kā starpnieks (piemēram, siltumenerģijas, ūdensapgādes un kanalizācijas, sadzīves atkritumu pakalpojumu sniedzējiem), kas tika sniegti pārskata periodā, bet par kuriem rēķins tiek izrakstīts nākamajā pārskata periodā.

Nākamo periodu izdevumi

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

Nauda un naudas ekvivalenti

Naudu un naudas ekvivalentus veido nauda bankā un Valsts kasē.

Nauda un tās ekvivalenti ietver naudas līdzekļus 70 157 966 EUR apmērā, kuri paredzēti ierobežotas lietošanas mērķim. Sākot ar 2021. pārskata gadu šie naudas līdzekļi tiek glabāti nošķirti no pārējiem naudas līdzekļiem Valsts kasē. Šie naudas

2.Nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkums (turpinājums)

Līdzekļi ir Sabiedrības pārvaldīšanā esošo dzīvojamo māju uzkrājumi nākamo periodu izdevumiem remonta un uzturēšanas darbiem.

Sabiedrība 2020. gadā nav izmantojusi kredītiestāžu kredītlīniju vai *overdraftu*.

Rezerves

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

Uzkrājumi

Uzkrājumi tiek atzīti, kad Sabiedrībai ir pašreizējs pienākums (juridisks vai prakses radīts), ko izraisījis kāds pagātnes notikums, un pastāv varbūtība, ka šo saistību izpildei būs nepieciešama ekonomiskos labumus ietverošu resursu aizplūšana no Sabiedrības, un saistību apjomu iespējams pietiekami ticami novērtēt.

Uzkrājumi tiek izmantoti tikai attiecībā uz izdevumiem, kuriem tie sākotnēji tikuši izveidoti, un tie tiek samazināti gadījumā, ja iespējamā resursu aizplūšana vairs nav paredzama.

Aizņēmumi

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

Noma

Finanšu nomas darījumi, kuru ietvaros Sabiedrībai tiek nodoti visi riski un atbildība, kas izriet no īpašumtiesībām uz nomas objektu, tiek atzīti bilancē kā pamatlīdzekļi par summu, kas, nomu uzsākot, atbilst nomas ietvaros nomātā īpašuma patiesajai vērtībai, vai, ja tā ir mazāka, minimālo nomas maksājumu pašreizējai vērtībai. Finanšu nomas maksājumi tiek sadalīti starp finanšu izmaksām un saistību samazinājumu, lai katrā periodā nodrošinātu pastāvīgu procentu likmi par saistību atlikumu. Finanšu izmaksas tiek iekļautas peļņas vai zaudējumu aprēķinā kā procentu izmaksas.

Ja ir pietiekams pamats uzskatīt, ka nomas perioda beigās attiecīgais nomas objekts pāries nomnieka īpašumā, par paredzamo izmantošanas laiku tiek pieņemts šī aktīva lietderīgās izmantošanas laiks. Visos citos gadījumos kapitalizēto nomāto aktīvu nolietojums tiek aprēķināts, izmantojot lineāro metodi, aplēstajā aktīvu lietderīgās lietošanas laikā vai nomas periodā atkarībā no tā, kurš no šiem periodiem īsāks.

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.

Aktīvu noma, kuras ietvaros praktiski visus no īpašumtiesībām izrietošos riskus uzņemas un atbildību gūst iznomātājs, tiek klasificēta kā operatīvā noma. Nomas maksājumi operatīvās nomas ietvaros tiek uzskaitīti kā izmaksas visā nomas perioda laikā, izmantojot lineāro metodi.

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).

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.

2.Nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkums (turpinājums)

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 2020. gada 31. decembrī un dienas vidējo izpēļu 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.

Nākamo periodu ieņēmumi

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

Obligāti sniedzamo pārvaldīšanas pakalpojumu izmaksas ietver tiešās izmaksas, netiešās izmaksas un atlīdzību par pārvaldīšanu. Tāmes pozīcijās ietvertu izdevumu aprēķināšanas kārtība noteikta Sabiedrība iekšējos normatīvajos aktos. Obligātos izdevumus par dzīvojamās mājas remontu, kā arī maksājumu par turpmākajos periodos obligāto pārvaldīšanas darbību ietvaros veicamajiem dzīvojamās mājas remonta darbiem tāmē ietver, ja vizuālajā pārbaudē vai tehniskajā apsekošanā ir konstatēti dzīvojamās mājas bojājumi.

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

Par nākamo periodu ieņēmumiem klasificēti:

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

Atzīstot nākamo periodu ieņēmumus, pieņem, ka pakalpojumi tiks veikti nākamajos pārskata periodos. Īstermiņa daļā tiek uzskaitīti nākamo periodu ieņēmumi par plānotiem darbiem ar izpildes termiņu 2021. gads. Nākamo periodu ieņēmumi, kuriem 2021. gadā nav plānots izlietojums, tiek uzskaitīti kā ilgtermiņa daļa.

Ieņēmumu atzīšana

Ieņēmumi tiek atzīti atbilstoši pārliecībai par iespēju Sabiedrībai gūt ekonomisko labumu un tik lielā apmērā, kādā to iespējams pamatot noteikt, atskaitot pievienotās vērtības nodokli un ar pārdošanu saistītās atlaides. Atzīstot ieņēmumus, tiek ņemti vērā arī tālāk minētie nosacījumi.

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.

Pakalpojumu sniegšana

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

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

- Speciālista konsultācija, izbraucot uz objektu;
- Santehniķa pakalpojumi;
- Namdara/celtņieka pakalpojumi;
- Elektriķa pakalpojumi;
- Asenizācijas pakalpojumi;

2.Nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkums (turpinājums)

- Rēķinu piegāde un sagatavošana;
- Automašīnu stāvēšanas atļauju izsniegšana;
- Kāpņu telpu remonts.

Ja ar pakalpojumu saistītā darījuma iznākums nevar tikt pamatoti novērtēts, ieņēmumi tiek atzīti tikai tik lielā apmērā, kādā atgūstamas atzītās izmaksas.

Ieņēmumi no pakalpojumiem atzīstami, ņemot vērā to, kādā izpildes pakāpē bilances datumā ir attiecīgais darījums.

Ja Sabiedrība piedalās pakalpojumu sniegšanā vai preču piegādē, lai īstenotu klientu intereses pakalpojumu sniegšanas vai preču piegādes darījumos, slēdzot līgumus un iekasējot samaksu, neklūstot par šo preču īpašnieku vai faktisko pakalpojumu sniedzēju, tad tā darījumā piedalās kā starpnieks (skatīt skaidrojumu pie pozīcijas *Pircēju un pasūtītāju parādi un citi debitori*). Sabiedrība izraksta nodokļa rēķinu un saņem atlīdzību tikai par savu sniegto starpniecības pakalpojumu.

Izdevumu atzīšana

Izdevumi tiek uzrādīti periodā, uz kuru tie attiecas, neatkarīgi no datuma, kad tiek veikts maksājums. Attiecīgās izmaksas atzīstamas, ņemot vērā to, kādā izpildes pakāpē bilances datumā ir attiecīgais darījums.

Procentu, līgumsodu, nokavējumu procentu atzīšana

Līgumsodu, nokavējuma procentu ieņēmumus atzīst ieņēmumos un iekļauj peļņas vai zaudējumu aprēķinā, kad tie ir saņemti.

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.

Iespējamās saistības un aktīvi

Šajā finanšu pārskatā iespējamās saistības nav atzītas. Tās kā saistības tiek atzītas tikai tad, ja iespējamība, ka līdzekļi tiks izdoti, kļūst pietiekami pamatota. Informācija par iespējamām saistībām tiek atklāta piezīmē.

Iespējamie aktīvi šajā finanšu pārskatā netiek atzīti, bet tiek atspoguļoti tikai tad, kad iespējamība, ka ar darījumu saistītie ekonomiskie guvumi nonāks līdz Sabiedrībai, ir pietiekami pamatota.

Ienākuma nodokļi

Par 2020. gadu uzņēmumu ienākuma nodoklis ir aprēķināts atbilstoši Uzņēmumu ienākuma nodokļa likumam, kas ir spēkā no 2018. gada 1. janvāra. Uzņēmumu ienākuma nodoklis par 2017. gadu un iepriekšējiem gadiem ir aprēķināts atbilstoši likumam “Par uzņēmumu ienākuma nodokli”, kurš zaudēja spēku līdz ar Uzņēmumu ienākuma nodokļa likuma spēkā stāšanos, piemērojot attiecīgajā periodā spēkā esošo 15% nodokļa likmi.

Sākot ar 2018. gada 1. janvāri, saskaņā ar Latvijas Republikas Uzņēmumu ienākuma nodokļa likuma izmaiņām juridiskām personām nav jāmaksā ienākuma nodoklis par gūto peļņu. Uzņēmumu ienākuma nodoklis tiek maksāts par sadalīto peļņu un nosacīti sadalīto peļņu. Sadalītajai un nosacīti sadalītajai peļņai tiek piemērota nodokļa likme 20 procentu apmērā no bruto summas jeb 20/80 no neto izmaksām. Uzņēmumu ienākuma nodoklis par dividenžu izmaksu tiek atzīts peļņas vai zaudējumu aprēķinā kā izmaksas tajā pārskata periodā, kad attiecīgās dividendes pasludinātas, savukārt pārējiem nosacītās peļņas objektiem – brīdī, kad izmaksas radušās pārskata gada ietvaros.

Notikumi pēc bilances datuma

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

3. Neto apgrozījums

No pamatdarbības	NACE kods	2020	2019
ieņēmumi no dzīvojamo māju pārvaldīšanas, t.sk.,	68.32	55 605 803	63 964 987
<i>atzīts no nākamo periodu ieņēmumiem</i>		10 736 712	16 879 835
<i>ieņēmumi no būvniecības pakalpojumiem*</i>	41	2 746 492	4 160 811
	KOPĀ:	55 605 803	63 964 987

*Ieņēmumi no pašu spēkiem veiktiem kārtējiem un avārijas remonta darbiem

Noietā tirgus	2020	2019
ieņēmumi no pārdotās produkcijas un sniegtajiem pakalpojumiem Latvijas tirgū	55 605 803	63 964 987
	KOPĀ:	63 964 987

4. Pārdotās produkcijas ražošanas pašizmaksa, pārdoto preču vai sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas

	2020	2019
Personāla izmaksas	28 253 584	29 794 093
Kārtējie remontdarbi, avārijas remonta darbi, avārijas dienesta pakalpojumi	8 507 780	13 158 468
Sistēmu tehniskā apkope	4 693 802	5 401 492
Mājas un piesaistītā zemesgabala sanitārā kopšana	2 864 311	2 071 789
Materiālu izmaksas un apgrozāmo līdzekļu vērtības norakstīšana	1 872 072	2 533 267
Degviela, rezerves daļas, autotransporta remontu un apdrošināšanas izmaksas	618 462	701 360
Parādu piedziņa, tiesas izdevumi un nodevas	569 500	453 971
Ražošanas telpu uzturēšana	216 224	194 018
Pamatlīdzekļu nolietojums	187 891	173 332
Sakaru pakalpojumi, rēķinu sagatavošanas un piestādīšanas izdevumi	185 557	188 128
Ražošanas telpu noma	69 502	59 270
Namu uzturēšanas pakalpojumu izmaksas	56 130	52 753
Nekustamā īpašuma nodoklis par Sabiedrības īpašumā esošajām un ražošanas vajadzībām nomātajām telpām	25 815	25 274
Dabas resursu nodoklis	1 937	1 096
Pārējās pārdotās produkcijas ražošanas izmaksas	235 501	160 537
	KOPĀ:	48 358 068
		54 968 848

5. Pārdošanas izmaksas

	2020	2019
Vienotais zvanu centrs	353 527	353 988
Reklāmas izdevumi	24 565	74 934
	KOPĀ:	428 922

6. Administrācijas izmaksas

	2020	2019
Personāla izmaksas	3 999 940	4 307 672
Pamatlīdzekļu nolietojums	842 899	818 739
Biroja izdevumi	521 273	478 547
Administrācijas telpu uzturēšana un remonts	242 716	198 959
Telpu noma	77 601	77 211
Naudas apgrozījuma blakus izdevumi	74 121	63 245
Nekustamā īpašuma nodoklis par Sabiedrības īpašumā esošajām un administrācijas vajadzībām nomātajām telpām	41 624	41 771
Atlīdzība LR zvērinātu revidentu komercsabiedrībai*	31 200	31 500
Izmaksas par vieglo autotransportu un transporta pakalpojumiem	27 391	31 117
Juridiskie pakalpojumi	3 362	29 035
Komandējuma izdevumi	-	2 398
Pārējās administrācijas izmaksas	189 121	112 095
KOPĀ:	6 051 248	6 192 289

*Zvērinātu revidentu komercsabiedrībai aprēķinātās atlīdzības kopsumma sadalījumā pa zvērināta revidenta sniegto pakalpojumu veidiem:

	2020	2019
Gada pārskata obligātā revīzija (pārbaude)	31 200	31 500
KOPĀ:	31 200	31 500

7. Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi

	2020	2019
Ieņēmumi no šaubīgo debitoru uzkrājuma samazinājuma*	3 629 916	3 460 656
Ieņēmumi par starpniecības pakalpojumu nodrošināšanu	1 101 413	1 791 101
Ieņēmumi no uzkrājuma tiesvedībām samazinājuma	316 775	341 935
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	10 268	64 158
KOPĀ:	5 058 372	5 657 850

*t.sk. saņemtā nauda no komunālo u.c. pakalpojumu klientiem 3.13 milj.EUR un iepriekšējo periodu uzkrājumu samazinājums 504 tūkst. EUR.

8. Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas

	2020	2019
Uzkrājumi nedrošiem parādiem*	9 771 662	3 326 501
Samaksātie līgumsodi un nokavējuma procenti**	489 255	18 176
Uzkrājumi tiesvedībām	439 015	385 858
Bezcerīgo parādu norakstīšana (kuriem nebija veidoti uzkrājumi)	317 702	108 924
Izdevumi pēc tiesas nolēmuma	303 845	192 114
Nekustamā īpašuma nodoklis	8 615	10 141
Uzkrājumi AS “PNB Banka”	-	5 969 578
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	44 134	117 168
KOPĀ:	11 374 228	10 128 460

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

** Kopš 2019.gada jūnija mēneša AS “RĪGAS SILTUMS”, atbilstoši līguma par siltumenerģijas piegādi un lietošanu nosacījumiem, aprēķināja un piestādīja Sabiedrībai līgumsodu/nokavējuma procentus par rēķina samaksas kavējumu 0.2% apmērā no Sabiedrības klientu nesamaksātās summas par katru nokavēto dienu. Ņemot vērā to, ka sākot ar 2020.gada 1.aprīli tika pārtraukts kavēto maksājumu nokavējuma naudas (līgumisko un likumisko procentu) un līgumsoda aprēķins par pārvaldīšanas un saņemto pakalpojumu maksājumu kavējumu, Sabiedrības iekasēto nokavējuma līdzekļu apjoms, kuru var novirzīt AS “RĪGAS SILTUMS” nokavējuma procentu dzēšanai, salīdzinot ar 2019.gadu, ir samazinājies, ka rezultātā 2020.gada pārskatā iekļauti lielāki izdevumi nokavējuma procentu samaksai.

9. Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi

	2020	2019
Saņemtās kavējuma un soda naudas	941 234	1 179 162
Pārējie procentu ieņēmumi	23 664	18 686
KOPĀ:	964 898	1 197 848

10. Procentu maksājumi un tamlīdzīgās izmaksas

	2020	2019
Pārējās izmaksas	17 921	11 906
KOPĀ:	17 921	11 906

11. Personāla izmaksas un darbinieku skaits

	2020	2019
Atlīdzība par darbu	25 893 766	26 961 086
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	6 106 760	6 371 385
Pārējās sociālās apdrošināšanas izmaksas	252 998	769 294
KOPĀ:	32 253 524	34 101 765

Tai skaitā, augstākās vadības amatpersonu atlīdzība par darbu:

	2020	2019
Valdes locekļi		
Atlīdzība par darbu	224 121	220 235
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	53 991	52 909
Padomes locekļi		
Atlīdzība par darbu	31 640	-
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	7 622	-
KOPĀ:	317 374	273 144

11. Personāla izmaksas un darbinieku skaits (turpinājums)

	2020	2019
Vidējais padomes locekļu skaits pārskata gadā	3	-
Vidējais valdes locekļu skaits pārskata gadā	3	3
Vidējais pārējo darbinieku skaits pārskata gadā	2 264	2 349
KOPĀ:	2 270	2 352

12. Nemateriālie ieguldījumi

	Avansa maksājumi	Citi nemateriālie ieguldījumi	KOPĀ
2018. gada 31. decembrī			-
Sākotnējā vērtība	2 546	3 152 749	3 155 295
Uzkrātā amortizācija un vērtības samazinājums	-	(1 240 605)	(1 240 605)
Bilances vērtība 31. decembrī	2 546	1 912 144	1 914 690
2019. gads			
Bilances vērtība 1. janvārī	2 546	1 912 144	1 914 690
legāde	-	240 014	240 014
Pārkvalificēšana	(2 546)	2 546	-
Amortizācija	-	(568 850)	(568 850)
Vērtības samazinājums	-	-	-
Bilances vērtība 31. decembrī	-	1 585 854	1 585 854
2019. gada 31. decembrī			
Sākotnējā vērtība	-	3 395 309	3 395 309
Uzkrātā amortizācija un vērtības samazinājums	-	(1 809 455)	(1 809 455)
Bilances vērtība 31. decembrī	-	1 585 854	1 585 854
2020. gads			
Bilances vērtība 1. janvārī	-	1 585 854	1 585 854
legāde	-	158 277	158 277
Izslēgšana	-	(201)	(201)
Amortizācija	-	(643 130)	(643 130)
Izslēgto nemateriālo ieguldījumu uzkrātā amortizācija	-	128	128
Bilances vērtība 31. decembrī	-	1 100 928	1 100 928
2020. gada 31. decembrī			
Sākotnējā vērtība	-	3 553 385	3 553 385
Uzkrātā amortizācija un vērtības samazinājums	-	(2 452 457)	(2 452 457)
Bilances vērtība 31. decembrī	-	1 100 928	1 100 928

13. Pamatlīdzekļi

	Zeme	Ēkas un būves	Tehnoloģiskās iekārtas un ierīces	Pārējie pamatlīdzekļi	Pamatlīdzekļu izveidošana un nepabeigto celtniecības objektu izmaksas	leguldījumi nomātajos īpašumos	KOPĀ
2018. gada 31. decembrī							
Sākotnējā vērtība	1 682 312	2 356 167	1 881 176	2 296 484	76 616	119 493	8 412 248
Uzkrātais nolietojums un vērtības samazinājums	-	(414 180)	(1 713 405)	(1 900 426)	-	(66 893)	(4 094 904)
Bilances vērtība 31. decembrī	1 682 312	1 941 987	167 771	396 058	76 616	52 600	4 317 344
2019. gads							
Bilances vērtība 1. janvārī	1 682 312	1 941 987	167 771	396 058	76 616	52 600	4 317 344
legāde	-	5 176	23 570	50 400	66 986	-	146 132
Izslēgto pamatlīdzekļu sākotnējā vērtība	-	-	(1 985)	(103 830)	-	-	(105 815)
Izslēgto pamatlīdzekļu uzkrātais nolietojums	-	-	1 985	102 978	-	-	104 963
Pārvērtēšana	-	-	-	-	-	-	-
Pārvietošana	-	-	-	76 736	(76 736)	-	-
Nolietojums	-	(118 049)	(76 694)	(215 596)	-	(12 882)	(423 221)
Vērtības samazinājums	-	-	-	-	-	-	-
Bilances vērtība 31. decembrī	1 682 312	1 829 114	114 647	306 746	66 866	39 718	4 039 403
2019. gada 31. decembrī							
Sākotnējā vērtība	1 682 312	2 361 343	1 902 761	2 319 790	66 866	119 493	8 452 565
Uzkrātais nolietojums un vērtības samazinājums	-	(532 229)	(1 788 114)	(2 013 044)	-	(79 775)	(4 413 162)
Bilances vērtība 31. decembrī	1 682 312	1 829 114	114 647	306 746	66 866	39 718	4 039 403
2020. gads							
Bilances vērtība 1. janvārī	1 682 312	1 829 114	114 647	306 746	66 866	39 718	4 039 403
legāde	-	-	21 855	78 938	119 008	-	219 801
Izslēgto pamatlīdzekļu sākotnējā vērtība	-	-	-	(15 356)	-	-	(15 356)
Izslēgto pamatlīdzekļu uzkrātais nolietojums	-	-	-	13 976	-	-	13 976
Pārvērtēšana	-	-	-	-	-	-	-
Pārvietošana	-	-	-	138 240	(138 240)	-	-
Nolietojums	-	(118 247)	(69 505)	(187 027)	-	(12 881)	(387 660)
Vērtības samazinājums	-	-	-	-	-	-	-
Bilances vērtība 31. decembrī	1 682 312	1 710 867	66 997	335 517	47 634	26 837	3 870 164
2020. gada 31. decembrī							
Sākotnējā vērtība	1 682 312	2 361 343	1 924 616	2 521 612	47 634	119 493	8 657 010
Uzkrātais nolietojums un vērtības samazinājums	-	(650 476)	(1 857 619)	(2 186 095)	-	(92 656)	(4 786 846)
Bilances vērtība 31. decembrī	1 682 312	1 710 867	66 997	335 517	47 634	26 837	3 870 164

2020.gada 31.decembrī Sabiedrības pamatlīdzekļu sastāvā bija iekļauti aktīvi ar iegādes vērtību 4 072 731 EUR (31.12.2019.: 3 770 878 EUR), kas tikuši pilnībā norakstīti nolietojuma izmaksās un kuri joprojām tiek aktīvi izmantoti saimnieciskajā darbībā.

Sabiedrības ir noslēgtais nomas līgums

2014.gadā pozīcijā "Ilgttermiņa 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.

2018.gadā veikta adreses maiņa uz Aleksandra Čaka 42 A pamatojoties uz Rīgas pilsētas Būvvaldes 23.05.2018. lēmumu Nr. BV-18-81-ls.

14. Pārējie aizdevumi un citi ilgtermiņa debitori

	31.12.2020.	31.12.2019.
Citi ilgtermiņa debitori	136 865	157 144
KOPĀ:	136 865	157 144

Nav apmaksājama summu ar termiņu garāku par pieciem gadiem, sākot no 2020. gada 31. decembra.

15. Krājumi

	31.12.2020.	31.12.2019.
Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli (neto realizācijas vērtība)	439 803	558 582
Avansa maksājumi par krājumiem	117	506
KOPĀ:	439 920	559 088

16. Pircēju un pasūtītāju parādi

	31.12.2020.	31.12.2019.
Pircēju un pasūtītāju parādi	38 666 552	41 781 365
Uzkrājumi nedrošiem parādiem	(33 597 313)	(27 866 555)
KOPĀ:	5 069 239	13 914 810

Par pircēju un pasūtītāju parādiem tiek aprēķināti kavējuma procenti atbilstoši līguma nosacījumiem.

Pircēju un pasūtītāju parādi:

	31.12.2020. EUR	31.12.2019. EUR
Norēķini par ūri, apsaimniekošanu un pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvojamo telpu lietošanu u.tml. pakalpojumiem	35 895 327	38 764 849
Norēķini ar neapdzīvojamo telpu nomniekiem	2 639 770	2 786 804
Norēķini par finansētajiem remonta pakalpojumiem	124 359	223 023
Norēķini par remonta darbiem ES struktūrfondu līdzfinansētajos projektos un citiem maksas pakalpojumiem	7 096	6 689
Uzkrājumi šaubīgiem debitoriem	(33 597 313)	(27 866 555)
Kopā	5 069 239	13 914 810

Izmaiņas uzkrājumos īstermiņa šaubīgiem un bezcerīgiem debitoru parādiem:

	2020 EUR	2019 EUR
Pārskata gada sākumā	27 866 555	28 274 310
Uzkrājumu pieaugums*	9 771 662	3 288 774
Uzkrājumu samazinājums*	(3 515 295)	(3 456 477)
Uzkrājumu samazinājums dēļ gada laikā norakstītajiem neatgūstamajiem debitoru parādiem (kuriem uzkrājumi veidoti iepriekšējā pārskata periodā)	(525 609)	(240 052)
Pārskata gada beigās	33 597 313	27 866 555

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

17. Radniecīgo sabiedrību parādi

	31.12.2020. EUR	31.12.2019. EUR
Rīgas pilsētas pašvaldība	230 201	299 897
AS “RĪGAS SILTUMS”	-	3 727
Kopā	230 201	303 624

Ieķīlātās prasījuma tiesības

Skaidrojumu skatīt pie 25. piezīmes.

18. Citi debitori

	31.12.2020.	31.12.2019.
Nodokļu pārmaksa (skatīt 30. piezīmi “Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas”)	16 344	68 050
Avansi darbiniekiem	660	2 653
Citi debitori*	6 882 082	7 553 544
Uzkrājumi nedrošiem parādiem**	(6 271 368)	(6 390 059)
KOPĀ:	627 718	1 234 188

Citi debitori:

	31.12.2020. EUR	31.12.2019. EUR
Norēķini ar AS “PNB Banka”	6 069 578	6 069 578
Norēķini ar citiem debitoriem	566 672	1 038 874
Norēķini par reklāmas izvietojumu un. tml. pakalpojumiem	243 028	382 574
Pārmaksātie nodokļi un nodevas	16 344	68 050
Norēķini par zemes nomas iekasēšanas pakalpojumiem	2 804	62 518
Norēķini ar personālu	660	2 653
Uzkrājumi šaubīgajiem debitoriem**	(6 271 368)	(6 390 059)
Kopā	627 718	1 234 188

Izmaiņas uzkrājumos īstermiņa šaubīgiem un bezcerīgiem debitoru parādiem:

	2020 EUR	2019 EUR
Pārskata gada sākumā	6 390 059	430 120
Uzkrājumu pieaugums **	-	37 727
Uzkrājumi AS “PNB Bankai”*	-	5 969 578
Uzkrājumu samazinājums**	(114 621)	(4 179)
Gada laikā norakstītie neatgūstamie debitoru parādi (kuriem uzkrājumi veidoti iepriekšējā pārskata periodā)	(4 070)	(43 187)
Pārskata gada beigās	6 271 368	6 390 059

*2019.gadā tika veikta AS “PNB Banka” līdzekļu pārklasifikācija no naudas uz citiem debitoriem. No kopējiem līdz 2019. gada 15. augustam AS “PNB Banka” noguldītajiem 6 069 578 EUR, uzkrājumi nedrošiem (šaubīgiem) debitoru parādiem izveidoti 5 969 578 EUR apmērā un tie iekļauti 2019. gada peļņas vai zaudējumu aprēķinā. Tajā skaitā 999 866 EUR uzkrājumi Sabiedrības naudas līdzekļiem un 4 969 712 EUR 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. 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 ar to, ņemot vērā piesardzības principu, Sabiedrība šaubīgo debitoru uzkrājumu AS “PNB Banka” iesaldētajiem naudas līdzekļiem 2019. gadā izveidojusi pilnā apmērā, atskaitot Noguldījuma garantiju fonda likuma trešā panta pirmajā daļā noteikto garantēto atlīdzību 100,000 EUR.

2020. gada oktobrī Sabiedrības vadībai bija tikšanās ar FTKT par tālāko darbības plānu jautājuma risināšanā. Ņemot vērā tikšanās laikā izrunāto, nolemts piesaistīt ārpalpojuma konsultantu par detalizētāku juridisko izpēti par AS “PNB Banka” iesaldēto naudas līdzekļu piederību, kustību un stratēģijas izstrādi sarunām par līdzekļu atgūšanu caur FKTK kontrolēto Noguldījuma garantiju fondu. Šobrīd ir noslēdzies iepirkums par konsultanta piesaisti.

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

Jautājuma risināšana un garantētās atlīdzības 100 000 EUR apmērā pieprasīšana atbilstoši Noguldījuma garantiju fonda likumā noteiktajā kārtībā ir procesā.

19. Nākamo periodu izmaksas

	31.12.2020.	31.12.2019.
Apdrošināšana	205 842	95 947
Pārējie izdevumi	115 420	284 330
KOPĀ:	321 262	380 277

Nākamo periodu izmaksas:

	31.12.2020. EUR	31.12.2019. EUR
Nākamo periodu izdevumi ES projektu īstenošanā	205 842	234 813
Apdrošināšanas izmaksas	49 885	95 947
Nākamo periodu izdevumi darba samaksai (atvaļinājumiem)	35 266	33 853
Datortehnikas uzturēšana	18 594	8 873
Periodisko izdevumu abonēšanas izmaksas un sakaru pakalpojumi	1 332	4 42
Citas nākamo periodu izmaksas	10 343	6 349
Kopā	321 262	380 277

20. Uzkrātie ieņēmumi

	31.12.2020. EUR.	31.12.2019. EUR
Uzkrātie ieņēmumi par starpniecības pakalpojumiem, par kuriem rēķinus izraksta nākamajā mēnesī	12 685 422	13 277 769
Uzkrātie ieņēmumi par avārijas remonta darbiem	723 966	422 070
Norēķini par zemes nomas un NĪN starpniecības pakalpojumiem	-	86 287
KOPĀ:	13 409 388	13 786 126

21. Nauda un naudas ekvivalenti

	31.12.2020.	31.12.2019.
	EUR	EUR
Nauda norēķinu kontos bankās	15 027 642	14 098 049
Nauda paredzēta ierobežotas lietošanas mērķiem*	70 157 966	54 992 925
Naudas līdzekļi ceļā	218 554	321 781
KOPĀ:	85 404 162	69 412 755

*Nauda ietver naudas līdzekļus 70 157 966 EUR apmērā, kuri paredzēti ierobežotas lietošanas mērķim – tie ir Sabiedrības pārvaldīšanā esošo dzīvojamo māju uzkrājumi nākamo periodu izdevumiem remonta un uzturēšanas darbiem.

Sākot ar 2021. pārskata gadu, ierobežotas lietošanas mērķiem paredzētie naudas līdzekļi tiek glabāti Valsts kasē.

Skatīt skaidrojumu *Nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkumā pie pozīcijas “Nākamo periodu ieņēmumi”.*

22. Daļu kapitāls (pamatkapitāls)

Sabiedrības apmaksātais un reģistrētais pamatkapitāls ir 5 116 844 EUR.

Sabiedrības pamatkapitāls ir sadalīts 5 116 844 kapitāla daļās.

Sabiedrības kapitāla daļas nominālvērtība ir viens EUR.

	31.12.2020.	31.12.2019.
KOPĀ:	5 116 844	5 116 844

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

2020. pārskata gads beigts ar zaudējumiem (4 625 829) EUR.

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

23. Pārējās rezerves

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

24. Citi uzkrājumi

	2020	2019
	EUR	EUR
Pārskata gada sākumā	774 482	742 175
Uzkrājumu pieaugums	439 015	374 242
Uzkrājumu samazinājums	(305 159)	(341 935)
Pārskata gada beigās	908 338	774 482

Uzkrājumi paredzamām saistībām par tiesvedībām, kurās Sabiedrība ir iesaistīta kā atbildētājs, tajā skaitā uzkrājumi darba strīdiem- 471 113 EUR, uzkrājumi pārējām tiesvedībām- 437 225 EUR.

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

25. Aizņēmumi no kredītiestādēm

Ilgtermiņa daļa:	Aizdevuma līguma Nr.		Atmaksas termiņš	31.12.2020.	31.12.2019.
Aizņēmums no SWEDBANK AS	14-041851-IN	EUR	30.12.2024	23 018	30 961
Aizņēmums no SWEDBANK AS	14-004630-IN	EUR	27.02.2024	17 574	25 758
Aizņēmums no SWEDBANK AS	15-009371-IN	EUR	16.03.2025	107 112	118 240
Aizņēmums no SWEDBANK AS	15-003028-IN	EUR	16.03.2025	29 247	32 209
Aizņēmums no CITADELE AS	659-10/18-04	EUR	12.04.2028	57 849	65 360
Aizņēmums no SWEDBANK AS	17-068518-IN	EUR	20.12.2032	12 201	
Aizņēmums no SWEDBANK AS	17-068525-IN	EUR	20.12.2039	39 754	
Aizņēmums no SWEDBANK AS	18-034441-IN	EUR	15.08.2023	15 575	24 566
Aizņēmums no SWEDBANK AS	19-043786-IN	EUR	30.11.2029	49 775	
Aizņēmums no SWEDBANK AS	19-043754-IN	EUR	09.12.2029	55 136	
Aizņēmums no SWEDBANK AS	19-043766-IN	EUR	09.12.2029	47 443	
KOPĀ ilgtermiņa aizņēmumi no kredītiestādēm:				454 684	297 094

Īstermiņa daļa:	Aizdevuma līguma Nr.		Atmaksas termiņš	31.12.2020.	31.12.2019.
Aizņēmums no SWEDBANK AS	14-041851-IN	EUR	30.12.2024	7 073	6 988
Aizņēmums no SWEDBANK AS	14-004630-IN	EUR	27.02.2024	8 052	7 660
Aizņēmums no SWEDBANK AS	15-009371-IN	EUR	16.03.2025	10 847	10 122
Aizņēmums no SWEDBANK AS	15-003028-IN	EUR	16.03.2025	2 919	2 762
Aizņēmums no CITADELE AS	659-10/18-04	EUR	12.04.2028	7 925	15 757
Aizņēmums no SWEDBANK AS	17-068518-IN	EUR	20.12.2032	185	
Aizņēmums no SWEDBANK AS	17-068525-IN	EUR	20.12.2039	1 560	
Aizņēmums no SWEDBANK AS	18-034441-IN	EUR	15.08.2023	8 992	5 124
Aizņēmums no SWEDBANK AS	19-043786-IN	EUR	30.11.2029	5 010	
Aizņēmums no SWEDBANK AS	19-043754-IN	EUR	09.12.2029	5 479	
Aizņēmums no SWEDBANK AS	19-043766-IN	EUR	09.12.2029	4 715	
KOPĀ īstermiņa aizņēmumi no kredītiestādēm:				62 757	48 413
KOPĀ aizņēmumi no kredītiestādēm:				517 441	345 507

	31.12.2020.	31.12.2019.
Ar termiņu viena gada laikā	62 757	48 413
Ar termiņu garāku par vienu gadu, bet īsāku par pieciem gadiem	312 338	179 743
Ar termiņu garāku par pieciem gadiem	142 346	117 351
KOPĀ:	517 441	345 507

Aizņēmumu kustība:

	2020 EUR	2019 EUR
Pārskata gada sākumā	345 507	398 664
Saņemtie aizņēmumi	326 512	13 967
Atmaksātie aizņēmumi	(154 578)	(67 124)
Pārskata gada beigās	517 441	345 507

Aizņēmumu procentu likmes

2020.gadā vidējā procentu likme ilgtermiņa aizņēmumiem bija 3,89 % (2019.gadā: 3,60%).

Aizņēmumu nosacījumi

Sabiedrībai aizņēmuma līgumos ir noteikta divu finanšu nosacījumu izpilde - apgrozījuma samazinājums nepārsniedz 30 %, un DSCR (saistību seguma koeficients) ne mazāks par 1.1x.

Apgrozījuma nosacījums tika izpildīts (apgrozījums samazinājās par 13.1%), savukārt DSCR nosacījums netika izpildīts, jo gan neto peļņa, gan EBITDA bija negatīva, saistībā ar būtiskā apjomā papildus izveidotajiem uzkrājumiem šaubīgiem debitoriem, pārskatot uzkrājumu metodiku un piemērotās uzkrājumu normas. Piemērojot jauno metodiku jau uz 2019.gada beigām, 2020. gadā DSCR rādītājs būtu ~14.6x, tātad būtiski virs noteiktā “ne mazāks par 1.1x”. Sabiedrība ir laicīgi informējusi aizdevēju par sagaidāmo finanšu nosacījumu neizpildi dēļ metodikas maiņas un tās raksturu, un lūgusi akceptēt finanšu nosacījumu neizpildi. Sabiedrības ieskatā minētā nosacījumu neizpilde nerada papildus riskus.

Ziņas par ieķīlātiem aktīviem

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2020. gadā jauni komercķīlas līgumi netika noslēgti.

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

26. Citi aizņēmumi**Finanšu nomas saistības**

	Summa	Saistības ar termiņu garāku par pieciem gadiem	Saistības ar termiņu garāku par vienu gadu, bet īsāku par pieciem gadiem	Saistības ar termiņu viena gada laikā
SIA “Luminor Līzings Latvija”	12 388	-	-	12 388
SIA “Latvijas Mobilais telefons”	17 444	-	5 364	12 080
Kopā 31.12.2020.	29 832	-	5 364	24 468
Kopā 31.12.2019.	36 365	-	14 090	22 275

27. Parādi piegādātājiem un darbuņēmējiem

	31.12.2020.	31.12.2019.
Parādi par saņemtajiem pakalpojumiem	3 302 031	2 893 427
Parādi par veiktajiem būvniecības līgumu darbiem	238 076	358 732
Parādi par saņemtajām precēm un izejvielām	208 542	191 021
Parādi par pamatlīdzekļu iegādi	2 280	22 262
KOPĀ:	3 750 929	3 465 442

28. Parādi radniecīgajām sabiedrībām

	31.12.2020.	31.12.2019.
	EUR	EUR
AS „RĪGAS SILTUMS” par sniegtajiem siltumenerģijas pakalpojumiem	11 120 909	16 204 485
SIA „Rīgas ūdens” par ūdensapgādes un kanalizācijas pakalpojumiem	1 955 050	1 890 878
SIA “Getliņi EKO” par sadzīves atkritumu pakalpojumiem	10 071	18 368
SIA “Rīgas Serviss” par komunālajiem pakalpojumiem	1 696	2 357
SIA “Rīgas satiksme ” par sabiedriskā transporta mēnešbiļetēm	-	4 738
SIA “Rīgas nami” par komunālajiem pakalpojumiem	303	283
Rīgas pilsētas pašvaldība kompensācija spar nodevām	-	142
Kopā	13 088 029	18 121 251

29. No pircējiem saņemtie avansi

	31.12.2020.	31.12.2019.
Pircēju un pasūtītāju avansi par precēm	1 515 535	1 103 177
KOPĀ:	1 515 535	1 103 177

30. Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas

	31.12.2020.	31.12.2019.
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	921 222	1 192 296
Iedzīvotāju ienākuma nodoklis	475 389	619 984
Uzņēmumu ienākuma nodoklis	6 295	(68 050)
Pievienotās vērtības nodoklis	318 404	631 415
Nekustamā īpašuma nodoklis	(16 166)	4 388
Uzņēmējdarbības riska nodeva	815	835
Valsts un pašvaldību nodevas	(178)	789
Dabas resursu nodoklis	305	577
KOPĀ:	1 706 086	2 382 234
Kopā prasības (iekļauts postenī “Citi debitori”)	16 344	68 050
Kopa saistības	1 722 430	2 450 284

31. Pārējie kreditori

	31.12.2020.	31.12.2019.
Atlīdzība par darbu	1 204 922	1 182 465
Pārējie kreditoru parādi	2 593 582	2 679 143
KOPĀ:	3 798 504	3 861 608

Pārējie kreditori:

	31.12.2020.	31.12.2019.
	EUR	EUR
Norēķini ar personālu	1 204 922	1 182 465
Zemes nomas un NĪN kompensācijas maksājumi zemes īpašniekiem	1 664 911	1 608 494
Saistības par kļūdaiņiem maksājumiem	457 670	454 471
Citi kreditori*	471 001	616 178
Kopā	3 798 504	3 861 608

*Tajā skaitā jaunajam dzīvojamo māju pārvaldniekam nenodotās komunālo pakalpojumu maksājumu saistības par tām mājām, kuras mainījušas pārvaldītāju: 2020. gadā – 258 935 EUR par siltumapgādi un 72 209 EUR par ūdensapgādi un kanalizāciju; 2019. gadā – 177 678 EUR par siltumapgādi un 82 801 EUR par ūdensapgādi un kanalizāciju.

32. Nākamo periodu ieņēmumi

Ilgtermiņa daļa:	31.12.2020.	31.12.2019.
Nākamo periodu ieņēmumi par plānotajiem remontdarbiem	21 869 756	20 662 944
Nākamo periodu ieņēmumi (pārvaldīšanas maksas atlikums)	15 976 966	13 140 348
Nākamo periodu ieņēmumi (pārvaldīšanas maksas atlikuma PVN pārrēķini)	-	696 019
KOPĀ:	37 846 722	34 499 311
Īstermiņa daļa:	31.12.2020.	31.12.2019.
Nākamo periodu ieņēmumi par plānotajiem remontdarbiem	27 614 784	17 198 773
Nākamo periodu ieņēmumi (pārvaldīšanas maksas atlikums)	4 696 460	3 990 859
Nākamo periodu ieņēmumi (pārvaldīšanas maksas atlikuma PVN pārrēķini)	-	271 226
Daudzdzīvokļu māju atjaunošanas projektu GRANTA avanss	393 450	-
Saņemtie īstermiņa avansi par precēm un pakalpojumiem(tajā skaitā kopības prasības)	25 338	7 310
KOPĀ:	32 730 032	21 468 168
KOPĀ nākamo periodu ieņēmumi:	70 576 754	55 967 479

33. Uzkrātās saistības

	31.12.2020.	31.12.2019.
Uzkrātās neizmantoto atvaļinājumu izmaksas*	2 809 991	2 915 068
Uzkrātās saistības tiesvedībām**	-	11 616
Citas uzkrātās saistības	1 597 850	1 400 947
KOPĀ:	4 407 841	4 327 631

*Pārskata perioda beigās izveidotas uzkrātās saistības darbinieku neizmantotiem atvaļinājumiem, kas aprēķinātas katram darbiniekam atsevišķi, nosakot darbinieka 2020. 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.

** Uzkrāto saistību samazinājuma izmaiņas 11 616 EUR ir iekļautas peļņas vai zaudējumu aprēķina postenī "Pārējās saimnieciskās darbības ieņēmumi" - ieņēmumi no uzkrājuma tiesvedībām samazinājuma.

34. 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 darbuuzņēmējiem un pārējie kreditori, kas izriet tieši no tā saimnieciskās darbības.

Sabiedrības darbība ir pakļauta dažādiem finanšu riskiem, ieskaitot tirgus risku, 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.

Tirgus risks

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

Pārvaldīšanas tiesību pārtraukšanas gadījumā- Sabiedrības apgrozījums samazinās. Debitoru motivācija maksāt Sabiedrībai samazinās un pastāv risks ka parādnieku īpatsvars pārvaldnieku maiņas gadījumā vairāk paliek Sabiedrības bilancēs kontos. Papildus, pieaugot konkurencei apsaimniekošanas nozarē – pastāv risks, ka mājas izrāda lielāku interesi par pārvaldnieka maiņu. Iespēju mainīt pārvaldnieku izmanto mājas, kurām ir pozitīva mājas bilance un laba maksāšanas disciplīna.

Procentu likmju risks

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

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 2020. 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.

2020. 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.

2020. gada martā, Latvijas Republikā un daudzās citās valstīs ir stājušies spēkā ar vīrusa COVID-19 izplatību saistīti ierobežojumi, kas samazina ekonomikas attīstību valstī un pasaulē.

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

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.

35. Darījumi ar saistītajām pusēm

Saistītā puse	Periods	Saistītajām pusēm sniegtie pakalpojumi	No saistītajām pusēm saņemtie pakalpojumi	Saistīto pušu parādi	Parādi saistītajām pusēm
		EUR	EUR	EUR	EUR
AS “RĪGAS SILTUMS” *	31.12.2019			-	16 204 485
	2019	3 902	128 727		
	2020	-	102 657		
	31.12.2020.			-	11 120 909
SIA “Rīgas ūdens**	31.12.2019			-	1 890 878
	2019	-	18 548		
	2020	-	5 974		
	31.12.2020.			-	1 955 050
SIA “Rīgas nami”	31.12.2019			-	283
	2019	-	20 963		
	2020	-	20 840		
	31.12.2020.			-	303
SIA “Rīgas Satiksme”	31.12.2019			-	4 738
	2019	-	55 665		
	2020	-	45 252		
	31.12.2020.			-	-
SIA “Getliņi EKO”	31.12.2019			-	18 368
	2019	-	167 266		
	2020	-	158 653		
	31.12.2020.			-	10 071
SIA “Rīgas Serviss”	31.12.2019			-	2 357
	2019	-	15 015		
	2020	-	14 023		
	31.12.2020.			-	1 696
SIA “Rīgas 1.slimnīca”	31.12.2019			-	-
	2019	-	9 829		
	2020	-	-		
	31.12.2020.			-	-
Rīgas pilsētas pašvaldība	31.12.2019			299 897	142
	2019	947 613	58 190		
	2020	789 710	57 174		
	31.12.2020.			230 201	-
	31.12.2019	-	-	299 897	18 121 251
Kopā:	2019	951 515	474 203		
	2020	789 710	404 573		
	31.12.2020.	-	-	230 201	13 088 029

*No AS “RĪGAS SILTUMS” 2020. gadā kopā saņemti pakalpojumi par 64 217 542 EUR, tajā skaitā: 63 406 476 EUR - tranzīta pakalpojumi par siltumenerģiju; 708 410 EUR soda nauda dzīvokļu īpašumu īpašniekiem/īrniekiem/nomniekiem, no tās 281 346 EUR pārskatos iekļautā soda nauda; 16 062 EUR pārējie pakalpojumi un 86 594 EUR Sabiedrības saņemtie pakalpojumi.

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

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

No SIA “Rīgas Ūdens” 2019. gadā kopā saņemti pakalpojumi (t.sk. soda nauda) par 23 306 530 EUR, tajā skaitā: 23 283 029 EUR - tranzīta pakalpojumi; 4 953 EUR iedzīvotājiem pārskatos iekļautā soda nauda; un 18 548 EUR - Sabiedrības saņemtie pakalpojumi.

36. 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 (turpmāk - Līgums) par liftu tehnisko apkopi, plānoto un avārijas remontdarbu veikšanu ar līguma darbības termiņu 24 mēneši. Sabiedrība, lai nodrošinātu pakalpojuma nepārtrauktību, bojāto liftu remontus, liftu drošu ekspluatāciju, pagarināja Līguma darbības termiņu līdz 13.06.2021.

Sabiedrība nolēma veikt padziļinātu kontroli par piegādāju SIA Liftu Alianse” un 2020. gada 6. aprīlī noslēdza līgumu ar ārējo ekspertu par SIA “Rīgas namu pārvaldnieks” ārējā neatkarīga audita - iespējama krāpšanas izmeklēšanas gadījuma veikšanu, kur pakalpojuma ietvaros Izpildītājs veica 2018. gada 14. decembrī ar un 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. 2020. gada 16. novembrī starp Sabiedrību un SIA “Liftu alianse” tika noslēgts domstarpību protokols, saskaņā ar kuru Sabiedrība ir veikusi SIA “Liftu alianse” rēķinu apmaksu par domstarpību protokolā norādīto summu. Vienlaikus domstarpību protokols paredz, ka SIA “Liftu alianse” nav materiālo pretenziju pret Sabiedrību un rēķinu apmaksā ir pieņemta bez iebildumiem. SIA “Liftu alianse” rēķinu apmaksā notiek saskaņā ar noslēgtā līguma nosacījumiem. Tādējādi, kriminālprocess pret SIA “Liftu alianse” (2020. gada 7. jūlijā Valsts policija nolēma atzīt Sabiedrību par cietušo kriminālprocesā Nr.11816007619) un citas vadības uzsāktas darbības Sabiedrības ieskatā nevarētu būtiski ietekmēt Sabiedrības 2020. gada pārskata finanšu rādītājus vai kā citādi būtiski ietekmēt tās saimniecisko darbību.

2021.gadā tika izsludināts atklāts konkurss „Liftu tehniskā apkalpošana, plānoto un avārijas remontdarbu veikšana”, identifikācijas Nr. SIA RNP 2021/16., ar piedāvājumu atvēršana datumu 22.04.2021. Noris piedāvājumu vērtēšana un iepirkuma komisijas pieņemto lēmumu būs jāsaskaņo ar Sabiedrības padomi un Rīgas domi.

2020. gadā Sabiedrība ir noslēgusi būvdarbu līgumus par 6.96 milj. EUR (ar PVN), tajā skaitā:

Būvdarbu līguma izpildes termiņš	Summa ar PVN	Izpilde 31.12.2020. summa ar PVN
2021. gads	3 944 768	872 257
2020. gads	2 286 658	143 677
2023. gads	726 000	-
Kopā	6 957 426	1 015 934

Izpildītā līgumu summa 2020. gadā ir 1.02 milj. EUR (ar PVN). Uz nākamajiem pārskata gadiem pārejošā līguma summa ir 5.94 milj. EUR (ar PVN).

37. Notikumi pēc bilances datuma

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

Laika posmā no pārskata gada pēdējās dienas līdz šī finanšu pārskata parakstīšanas datumam nav bijuši citi nozīmīgi notikumi, kas būtiski ietekmētu Sabiedrības finansiālo stāvokli 2020. gada 31. decembrī un darbības rezultātus pārskata periodā un kuru rezultātā šajā finanšu pārskatā būtu jāveic korekcijas vai kuri būtu jāpaskaidro finanšu pārskata pielikumā.

Ronalds Neimanis
Valdes priekšsēdētājs

Bernhards Maļinovskis
Valdes loceklis

Elmārs Martinsons
Valdes loceklis

Anita Zeikmane
Finanšu pārvaldes Grāmatvedības
nodaļas vadītāja/galvenā grāmatvede

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

NEATKARĪGU REVIDENTU ZIŅOJUMS

DOKUMENTA DATUMS IR TĀ ELEKTRONISKĀS PARAKSTĪŠANAS LAIKS

SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” dalībniekam

Atzinums

Mēs esam veikuši SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” („Sabiedrība”) pievienotajā gada pārskatā ietvertā finanšu pārskata, kas atspoguļots no 12. līdz 42. lappusei, revīziju. Pievienotais finanšu pārskats ietver 2020. gada 31. decembra bilanci un peļņas vai zaudējumu aprēķinu, pašu kapitāla izmaiņu pārskatu un naudas plūsmas pārskatu par gadu, kas noslēdzās 2020. gada 31. decembrī, kā arī finanšu pārskata pielikumu, kas ietver nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkumu un citu paskaidrojošu informāciju.

Mūsaprāt, pievienotais finanšu pārskats sniedz patiesu un skaidru priekšstatu par SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” finanšu stāvokli 2020. gada 31. decembrī un par tās darbības finanšu rezultātiem un naudas plūsmu gadā, kas noslēdzās 2020. gada 31. decembrī saskaņā ar Latvijas Republikas Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likumu.

Atzinuma pamatojums

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

Ziņošana par citu informāciju

Par citu informāciju atbild Sabiedrības vadība. Cita informācija ietver:

- Vispārīgo informāciju par Sabiedrību, kas sniegta pievienotā gada pārskata 3. lapā,
- Vadības ziņojumu, kas sniegts pievienotajā gada pārskatā no 4. līdz 11. lappusei.

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

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

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

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

Citas ziņošanas prasības saskaņā ar Latvijas Republikas tiesību aktu prasībām

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

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

Pamatojoties vienīgi uz mūsu revīzijas ietvaros veiktajām procedūrām, mūsaprāt:

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

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

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

Sagatavojot finanšu pārskatu, vadības pienākums ir izvērtēt Sabiedrības spēju turpināt darbību, pēc nepieciešamības sniedzot informāciju par apstākļiem, kas saistīti ar Sabiedrības spēju turpināt darbību un darbības turpināšanas principa piemērošanu, ja vien vadība neplāno likvidēt Sabiedrību vai pārtraukt tās darbību, vai arī tai nav citas reālas alternatīvas kā Sabiedrības likvidēšana vai darbības pārtraukšana.

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

Revidenta atbildība par finanšu pārskata revīziju

Mūsu mērķis ir iegūt pietiekamu pārlicību par to, ka finanšu pārskats kopumā nesatur kļūdu vai krāpšanas izraisītas būtiskas neatbilstības, un sniegt revidentu ziņojumu, kurā izteikts atzinums. Pietiekama pārlicība ir augsta līmeņa pārlicība, bet tā negarantē, ka revīzijā, kas veikta saskaņā ar SRS, vienmēr tiks atklāta būtiska neatbilstība, ja tāda pastāv. Neatbilstības var rasties krāpšanas vai kļūdu rezultātā, un tās ir uzskatāmas par būtiskām, ja var pamatoti uzskatīt, ka tās katra atsevišķi vai visas kopā varētu ietekmēt saimnieciskos lēmumus, ko lietotāji pieņem, pamatojoties uz šo finanšu pārskatu.

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

- identificējam un izvērtējam riskus, ka finanšu pārskatā varētu būt krāpšanas vai kļūdu dēļ radušās būtiskas neatbilstības, izstrādājam un veicam revīzijas procedūras šo risku mazināšanai, kā arī iegūstam revīzijas pierādījumus, kas sniedz pietiekamu un atbilstošu pamatojumu mūsu atzinumam. Risks, ka netiks atklātas būtiskas krāpšanas radītas neatbilstības, ir augstāks nekā kļūdu izraisītu neatbilstību risks, jo krāpšana var ietvert slepenas norunas, dokumentu viltošanu, ar nodomu neuzrādītu informāciju, maldinošas informācijas sniegšanu vai iekšējās kontroles pārkāpumus;
- iegūstam izpratni par iekšējo kontroli, kas ir būtiska revīzijas veikšanai, lai izstrādātu konkrētajiem apstākļiem atbilstošas revīzijas procedūras, nevis lai sniegtu atzinumu par Sabiedrības iekšējās kontroles efektivitāti;
- izvērtējam pielietoto grāmatvedības uzskaites politiku piemērotību un grāmatvedības aplēšu un attiecīgās vadības uzrādītās informācijas pamatotību;
- izdarām secinājumu par vadības piemērotā darbības turpināšanas principa atbilstību un, pamatojoties uz iegūtajiem revīzijas pierādījumiem, par to, vai pastāv būtiska nenoteiktība attiecībā uz notikumiem vai apstākļiem, kas var radīt nozīmīgas šaubas par Sabiedrības spēju turpināt darbību. Ja mēs secinām, ka būtiska nenoteiktība pastāv, revidentu ziņojumā tiek vērsta uzmanība uz finanšu pārskatā sniegto informāciju par šiem apstākļiem. Ja šāda informācija finanšu pārskatā nav sniegta, mēs sniedzam modificētu atzinumu. Mūsu secinājumi ir pamatoti ar revīzijas pierādījumiem, kas iegūti līdz revidentu ziņojuma datumam. Tomēr nākotnes notikumu vai apstākļu ietekmē Sabiedrība savu darbību var pārtraukt;
- izvērtējam vispārējo finanšu pārskata izklāstu, struktūru un saturu, tajā skaitā pielikumā atklāto informāciju un to, vai finanšu pārskats patiesi atspoguļo tā pamatā esošos darījumus un notikumus.

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

SIA „ERNST & YOUNG BALTIC”

Licence Nr. 17

Diāna Krišjāne
Valdes priekšsēdētāja
LR zvērināta revidente
Sertifikāts Nr. 124

Rīgā,

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