

**SABIEDRĪBA AR IEROBEŽOTU ATBILDĪBU
„RĪGAS PILSĒTBŪVNIĒKS”**

(VIENOTAIS REĢISTRĀCIJAS NUMURS 50003590021)

**NEAUDITĒTS FINANŠU PĀRSKATS
PAR 12 MĒNEŠU PERIODU,
KAS BEIDZAS 2019.GADA 31.DECEMBRĪ**

SATURS

Vispārīga informācija	3
Vadības ziņojums	4
Finanšu pārskats:	
Peļņas vai zaudējumu aprēķins	9
Bilance	10
Naudas plūsmas pārskats	12
Pašu kapitāla izmaiņu pārskats	13
Finanšu pārskata pielikums	14

Vispārīga informācija

Sabiedrības nosaukums	SIA "Rīgas pilsētņēmnieks"
Juridiskā forma	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību
Reģistrācijas numurs, vieta un datums	50003590021
Juridiskā adrese	Baznīcas iela 19/23 Rīga, Latvija, LV-1010
Dalībnieks	Rīgas pilsētas pašvaldība (100%)

Vadības ziņojums

1. Vispārīga informācija par Sabiedrību

SIA „Rīgas pilsētņēmnieks” (turpmāk tekstā - RPB) reģistrēta 2002.gada 7.maijā Latvijas Republikas Komercreģistrā Rīgā ar Nr. 50003590021.

RPB juridiskā adrese ir Baznīcas iela 19/23, Rīga, LV-1010.

RPB galvenokārt nodarbojas ar nekustamo īpašumu būvniecību un nekustamo īpašumu pārvaldīšanu un apsaimniekošanu.

2. Sabiedrības darbība pārskata periodā

2.1. Vispārīgi jautājumi

2.2. Nekustamo īpašumu būvniecība.

RPB Rīgas pilsētas pašvaldības uzdevumā 2019.gada 12 mēnešos nodrošināja likumā „Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” noteikto mērķu sasniegšanu, veicot dzīvojamo māju būvniecības projektu realizāciju Rīgas pilsētas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstībai, atbilstoši Rīgas domes lēmumos noteiktiem uzdevumiem un kārtībai.

Pārskata periodā RPB turpināja īstenot Rīgas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstību, realizējot sekojošus dzīvojamo māju būvniecības projektus:

- Trīs sociālo dzīvojamo māju ar Rīgas Sociālā dienesta teritoriālo centru, dienas centru un veselības centru projektēšana un būvniecība Mežrozīšu ielā un Stūrmaņu ielā (turpmāk tekstā – Objekts Mežrozīšu-Stūrmaņu)

Tabulā Nr.1 attēlots izlietoto finanšu līdzekļu sadalījums pa finansējuma avotiem un gadiem.

Tabula Nr.1

Būvniecības objektu finansējuma avoti

Nr. P.k.	Finansējuma avots	2015, EUR	2016, EUR	2017, EUR	2018, EUR	2019, 12 mēneši, EUR
1	Komerbanku aizdevums		-	-	-	
2	Rīgas pilsētas investīciju programma	1 382 965	2 195 026	154 445	5 329 005	9 712 607
3	Rīgas pilsētas pašvaldības dotācija			186 747	302 455	-
4	RPB pašu finanšu līdzekļi	246 444	890 766	-	-	-
KOPĀ		1 629 409	3 085 792	341 192	5 631 460	9 712 607

2019. gada 12 mēnešos turpinājās darbs pie **Objekta Mežrozīšu-Stūrmaņu** būvniecības.

2.3. Nekustamo īpašumu pārvaldīšana un apsaimniekošana

RPB 2019.gada 12 mēnešos veica gan dzīvojamo māju, gan neapbūvēto zemes gabalu apsaimniekošanu.

RPB pārvaldīšanā ir 65 daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, tajā skaitā 17 sociālās mājas, ar kopējo dzīvokļu skaitu - 5953.

Šobrīd RPB pamatkapitālā ir ieguldīti 37 zemesgabali ar kopējo platību 81.84 ha, tajā skaitā neapbūvēti – 22 zemes gabali ar kopējo platību 71.77 ha.

Vadības ziņojums (turpinājums)

2.3. Nekustamo īpašumu pārvaldīšana un apsaimniekošana (turpinājums)

Lai nodrošinātu daudzdzīvokļu dzīvojamo namu pārvaldīšanu un apsaimniekošanu nepieciešamajā kvalitātē, RPB ĪAP atbildīgie darbinieki ik nedēļu rīko iedzīvotāju pieņemšanas apsaimniekošanas iecirkņu birojos un sociālajās mājās, lai pēc iespējas atvieglotu dzīvokļu īrnieku un viņu ģimenes locekļu iespējas pārrunāt aktuālos jautājumus ar apsaimniekotājiem.

Vienlaikus tiek nodrošināts telpu nomniekiem (galvenokārt juridiskajām personām) operatīvi risināt nepieciešamos jautājumus ar ĪAP speciālistiem vai citu RPB struktūrvienību pārstāvjiem.

2019. gada 12 mēnešos aktīvi turpinājās iesāktais darbs ar parādniekiem. Pateicoties aktīvam darbam ar parādniekiem (brīdinājumi, tiesvedība, izlikšana no dzīvokļa u.c) parādu pieauguma temps ir samazinājies, tomēr zaudēto un neatgūto parādu apjoms atstāj negatīvu iespaidu uz RPB finansiālās darbības rezultātiem.

2019.gada 12 mēnešos pamatkapitāls palika nemainīgs

2.4. Finanšu rādītāji

RPB pārskata perioda ieņēmumi ir 11.26 milj.eiro, kas ir par 1.23 milj.eiro mazāk nekā 2018.gada 12 mēnešos.

RPB 2019.gada 12 mēnešos ieņēmumus veido :

- 6.77 milj.eiro – ieņēmumi no gatavo projektu pārdošanas
- 1.86 milj. eiro – ieņēmumi no nekustamo īpašumu īres maksām
- 1.24 milj.eiro – saņemtais Rīgas pilsētas pašvaldības atbalsts sociālām telpām
- 0.30 milj.eiro – saņemtais maksājums no Rīgas pilsētas pašvaldības (procenti no finansēšanas);
- 0.23 milj.eiro – ieņēmumi no telpu un zemes nomas
- 0.22 milj.eiro – ieņēmumi no būvuzraudzības un projektu vadības
- 0.64 milj. eiro – pārējie ieņēmumi

RPB pārskata perioda izdevumi ir 11.05 milj.eiro, kas ir par 1.00 milj.eiro mazāk nekā 2018.gada 12 mēnešos.

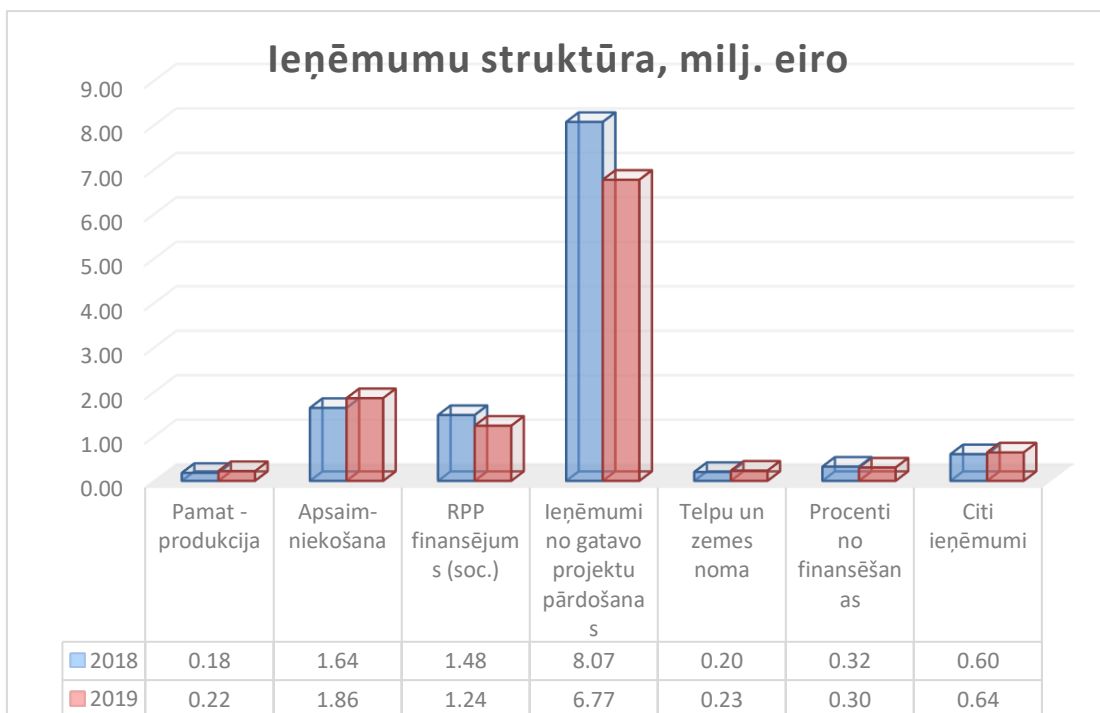
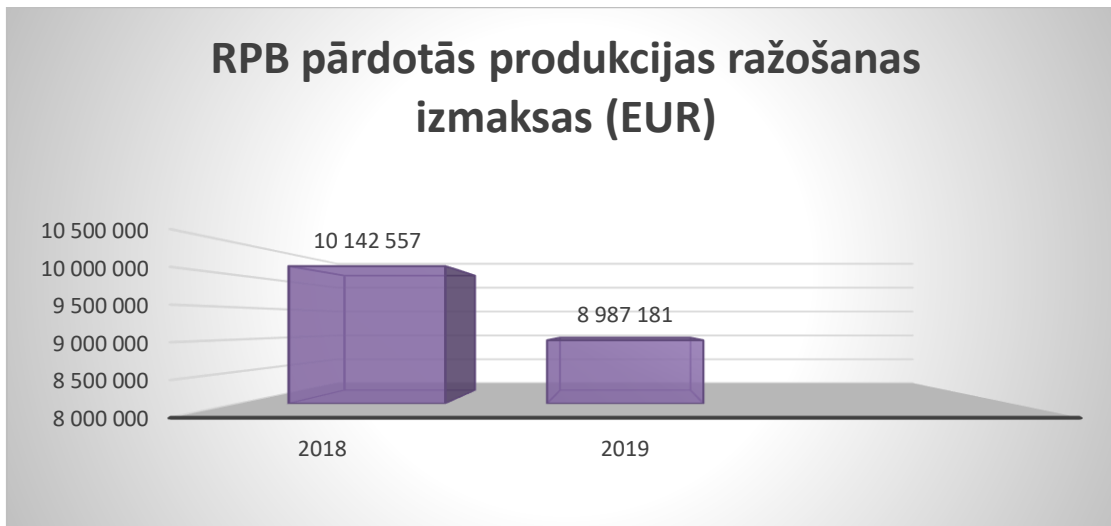
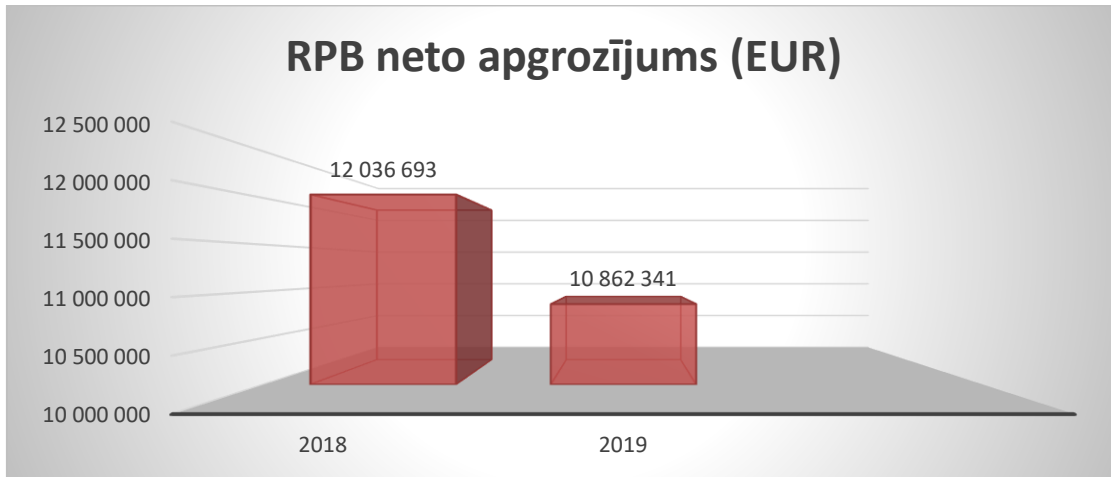
RPB 2019.gada 12 mēnešos peļņa pēc nodokļu nomaksas ir 0.21 milj.eiro, 2018.gada 12 mēnešos finansiālās darbības rezultāts bija zaudējumi pēc nodokļu nomaksas 0.04 milj.eiro apmērā.

RPB ilgtermiņa ieguldījumu vērtība uz 31.12.2018. ir 64.48 milj.eiro. Salīdzinājumā ar 2018.gada 31.decembri to vērtība ir samazinājusies par 4.39 milj.eiro.

RPB pamatkapitāls uz 31.12.2019. ir 42.34 milj.eiro. Pārskata periodā pamatkapitāls nav mainījies.

RPB ilgtermiņa aizņēmumi no finanšu institūcijām 2019.gada 12 mēnešos samazinājās par 22.44 milj.eiro, pārskata perioda beigās sasniedzot 58.91 milj.eiro kredītsaistībās par aizdevumu pamatsummu.

2019.gada 12 mēnešos gada vidējais darbinieku skaits RPB bija 198 darbinieki.

Vadības ziņojums (turpinājums)**2.4. Finanšu rādītāji (turpinājums)**

Vadības ziņojums (turpinājums)

2.5. Finanšu risku vadība

2019.gadā RPB dzīvojamo māju būvniecības finansēšanai tiek izmantots Rīgas pilsētas pašvaldības budžeta finansējums. Aizdevumu atmaksa tiek nodrošināta, saņemot finanšu līdzekļus no Rīgas pilsētas pašvaldības, noslēdzot nomas pirkuma (finanšu līzings) un nomaksas pirkuma līgumus. Rīgas pilsētas pašvaldība sedz procentu maksājumus, līdz ar to RPB ir minimāli pakļauta finanšu riskiem.

levērojot, ka saskaņā ar likuma „Par valsts budžetu 2016.gadam” 15.panta 5 daļu, kur noteikts: ” ka pašvaldībām nav tiesību uzņemties ilgtermiņa saistības atbilstoši likuma “Par pašvaldību budžetiem” 22.pantam, izņemot saistības:

- 1) līdz pieciem gadiem pašvaldību autonomo funkciju nodrošināšanai nepieciešamajiem pakalpojumiem, datortehnikas, sakaru un citas biroja tehnikas iegādei;
- 2) pakalpojumiem ilgstošas sociālās aprūpes un sociālās rehabilitācijas pakalpojumu nodrošināšanai”,

pārskata periodā par komercbanku aizdevuma līdzekļiem iegādāto dzīvojamo māju iegādējo saistību segšanai ar Rīgas pilsētas pašvaldību noslēgti īstermiņa pirkuma/pārdevuma līgumi.

Aizdevumu atmaksas finanšu risku samazina noslēgtie ķīlas un komercķīlas līgumi. Vairākiem nomaksas pirkuma un pirkuma/pārdevuma līgumiem ir nostiprinātas komercķīlas, kas garantē, ka Rīgas pilsētas pašvaldība saskaņā ar noslēgtajiem līgumiem veiks samaksu.

2.6. Sabiedrības turpmākā attīstība

Objektā Mežrozišu-Stūrmaņu pirmajā kārtā (A) 2020.gada 1.ceturksnī tiks pabeigta trīs sociālo dzīvojamo māju (Nr.1, Nr.2, Nr.3) būvniecība ~12 200 m² platībā, ar kopējo dzīvokļu skaitu ne mazāku kā 218, ar neapdzīvojamām telpām Rīgas Sociālā dienesta teritoriālajam centram, dienas centram, veselības centram, ar 2 (divām) ģimeniska tipa telpām ar kopējo platību ne mazāku kā 560 m², lai nodrošinātu sociālo pakalpojumu ar izmitināšanu 16 personām - bāreņiem un bez vecāku gādības palikušiem bērniem un 1 (vienu) telpu ar kopējo platību ne mazāku kā 305m², lai nodrošinātu sociālo pakalpojumu ar izmitināšanu 4 ģimenēm - vecākiem ar garīgās attīstības traucējumiem ar bērniem.”

2020.gadā tiks turpināta nekustamo īpašumu apsaimniekošana saskaņā ar 2016.gadā noslēgto bezatlīdzības lietošanas līgumu RPB sniedzot īres pakalpojumu Rīgas pilsētas iedzīvotājiem. Tāpat 2020.gadā tiks pārdotas nekustamo īpašumu domājamās daļas Rīgas pilsētas pašvaldībai, saņemti maksājumi no Rīgas pilsētas pašvaldības par ilgtermiņa saistībām un RPB veiks kredītu maksājumus saskaņā ar noslēgtajiem aizdevuma līgumiem.

2020.gadā tiks turpināta RPB apsaimniekojamo māju apsekošana saskaņā ar RPB iekšējiem normatīvajiem aktiem, lai apzinātu apsaimniekojamo māju tehnisko stāvokli un izvērtētu nepieciešamo darbu kompleksu 2020. gadam.

2020.gadā tiks reģistrētas izmaiņas pamatkapitālā. Pamatkapitāls tiks samazināts par 8 578 415 eiro saskaņā ar Rīgas domes 28.08.2019. lēmumu Nr.2554.

2.7. Sabiedrības pamatkapitāls

2019.gada 12 mēnešos izmaiņas RPB pamatkapitālā netika veiktas. 2019.gada 31.decembrī reģistrētais un pilnībā apmaksātais pamatkapitāls sastāv no 42 344 756 parastajām daļām ar 1 EUR nominālvērtību katra. Visas kapitāla daļas / akcijas ir pilnībā apmaksātas.

2.8. Sabiedrības pakļautība riskiem

Valūtas risks

Ārvalstu valūtas riskam pakļautajos RPB finanšu aktīvos un saistībās ietilpst nauda un naudas ekvivalenti, pircēju un pasūtītāju parādi, parādi piegādātājiem un darbuņēmējiem un īstermiņa un ilgtermiņa aizņēmumi. RPB nav ārvalstu valūtas riska, jo visi aktīvi un pasīvi ir eiro, darījumi citās valūtās nenotiek.

Vadības ziņojums (turpinājums)

2.9. Sabiedrības pakļautība riskiem (turpinājums)

Tirgus risks

RPB tirgus riskam ir pakļauta minimāli. RPB sniegtie pakalpojumi galvenokārt tiek veikti Rīgas pilsētas pašvaldības vajadzībām. Atsevišķos gadījumos nomas pakalpojumi tiek piedāvāti brīvā tirgū. Dīvos nekustamos īpašumos tiek sniegti nekustamo īpašumu pārvaldīšanas pakalpojumi privātpersonām. Tirgus ietekme jūtama gadījumos, kad konkursa kārtībā tiek izvēlēti preču piegādātāji vai pakalpojumu sniedzēji.

Procentu likmju risks

RPB ir pakļauta procentu likmju riskam galvenokārt saistībā ar ilgtermiņa aizņēmumiem. Ņemot vērā negatīvo EURIBOR likmi, procentu likmju risks 2019.gadā 12 mēnešos samazinājies, 12 mēnešu EURIBOR 31.12.2020.-0.249, salīdzinājumam 31.12.2018.-0.117.

Likviditātes un naudas plūsmas risks

levērojot, ka saskaņā ar likuma „Par valsts budžetu 2016.gadam” 15.panta 5 daļu, kur noteikts: ” ka pašvaldībām nav tiesību uzņemties ilgtermiņa saistības atbilstoši likuma “Par pašvaldību budžetiem” 22.pantam, izņemot saistības:

- 1) līdz pieciem gadiem pašvaldību autonomo funkciju nodrošināšanai nepieciešamajiem pakalpojumiem, datortehnikas, sakaru un citas biroja tehnikas iegādei;
 - 2) pakalpojumiem ilgstošas sociālās aprūpes un sociālās rehabilitācijas pakalpojumu nodrošināšanai”,
- pārskata periodā par komercbanku aizdevumu līdzekļiem iegādāto dzīvojamo māju ikgadējo saistību segšanai ar Rīgas pilsētas pašvaldību noslēgti īstermiņa pirkuma/pārdevuma līgumi.

Aizdevumu atmaksas finanšu risku samazina noslēgtie ķīlas un komercķīlas līgumi. Vairākiem nomaksas pirkuma un pirkuma/pārdevuma līgumiem ir nostiprinātas komercķīlas, kas garantē, ka Rīgas pilsētas pašvaldība saskaņā ar noslēgtajiem līgumiem veiks samaksu. 2019.gadā RPB dzīvojamo māju būvniecības finansēšanai tiek izmantots Rīgas pilsētas pašvaldības finansējums. Aizdevumu atmaksa tiek nodrošināta, saņemot finanšu līdzekļus no Rīgas pilsētas pašvaldības, noslēdzot nomas pirkuma (finanšu līzingu), nomaksas pirkuma līgumus. Rīgas pilsētas pašvaldība sedz procentu maksājumus un ar valūtas konvertāciju saistītos izdevumus, līdz ar to RPB ir minimāli pakļauta finanšu riskiem.

Aizdevumu atmaksas finanšu risku samazina noslēgtie ķīlas un komercķīlas līgumi. Vairākiem nomaksas pirkuma un pirkuma/pārdevuma līgumiem ir nostiprinātas komercķīlas, kas garantē, ka Rīgas pilsētas pašvaldība saskaņā ar noslēgtajiem līgumiem veiks samaksu.

Kreditrīskis

RPB ir pakļauts kredītrīskam saistībā ar tā pircēju un pasūtītāju parādiem. RPB kontrolē savu kredītrīsku, pastāvīgi izvērtējot klientu parādu atmaksas vēsturi un nosakot parādu atmaksas nosacījumus katram klientam atsevišķi. Bez tam RPB nepārtraukti uzrauga debitoru parādu atlikumus, lai mazinātu neatgūstamo parādu rašanās iespēju.

2.10. Paziņojums par vadības atbildību

Pamatojoties uz SIA "Rīgas pilsētņēmnieks" valdes rīcībā esošo informāciju, SIA "Rīgas pilsētņēmnieks" nerevidētais saīsinātais finanšu pārskats par 12 mēnešu periodu, kas beidzas 2019.gada 31. decembrī ir sagatavots saskaņā ar Latvijas Republikas likumu "Par grāmatvedību" un Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likumu, atbilstoši Ministru kabineta 2015.gada 22.decembra noteikumiem Nr.775 "Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma piemērošanas noteikumi", un visos būtiskos aspektos sniedz patiesu un skaidru priekšstatu par sabiedrības aktīviem, pasīviem un peļņu vai zaudējumiem.

SIA "Rīgas pilsētņēmnieks" valde:

Inga Cербule

Inese Šnepsta

Jānis Umbraška

valdes priekšsēdētāja

valdes locekle

valdes loceklis

2020. gada 31.janvāris

Peļņas vai zaudējumu aprēķins

	Piezīme	2019 12 mēneši EUR	2018 12 mēneši EUR
Neto apgrozījums	3	10 862 341	12 036 693
Pārdoto preču un sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas	4	(8 987 181)	(10 142 557)
Bruto peļņa vai zaudējumi		1 875 160	1 894 136
Administrācijas izmaksas	5	(326 635)	(311 740)
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	6	94 773	132 421
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas		(29 617)	(117 323)
Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi:	7		
a) no radniecīgām sabiedrībām		303 795	323 872
b) citām personām		-	-
Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas:	8		
b) citām personām		(1 704 001)	(1 882 612)
Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa aprēķināšanas		213 475	38 754
Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata gadu		(787)	(496)
Peļņa vai zaudējumi pēc uzņēmumu ienākuma nodokļa aprēķināšanas		212 688	38 258
Pārskata gada peļņa vai zaudējumi		212 688	38 258

Mazākumakcionāru peļņas vai zaudējumu daļa

Pielikums ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

2020. gada 31.janvāris

Bilance**AKTĪVS**

	Piezīme	31.12.2019. EUR	31.12.2018. EUR
ILGTERMIŅA IEGULDĪJUMI			
Nemateriālie ieguldījumi			
Koncesijas, patenti, licences, preču zīmes un tamlīdzīgas tiesības		28 973	6 099
KOPĀ	10	28 973	6 099
Pamatlīdzekļi			
Nekustamie īpašumi:			
• zemesgabali, ēkas un inženierbūves	11	29 275 577	29 276 663
Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs	11	40 203	29 056
KOPĀ		29 315 780	29 305 719
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi			
Aizdevumi radniecīgām sabiedrībām		32 134 763	36 562 406
KOPĀ		32 134 763	36 562 406
KOPĀ ILGTERMIŅA IEGULDĪJUMI		61 479 516	65 874 224
APGROZĀMIE LĪDZEKĻI			
Krājumi			
Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli		205	969
Nepabeigtie ražojumi un pasūtījumi		275 853	271 200
Gatavie ražojumi un preces pārdošanai		46 757 317	52 096 715
Avansa maksājumi par krājumiem		26 526	2 662
KOPĀ	12	47 059 901	52 371 546
Debitori			
Pircēju un pasūtītāju parādi	13	710 911	708 215
Radniecīgo sabiedrību parādi	14	11 232 534	12 515 449
Citi debitori	15	16 148	17 668
Nākamo periodu izmaksas	16	14 692	13 396
Uzkrātie ieņēmumi		373 494	350 193
KOPĀ		12 347 779	13 604 921
Nauda			
		5 631 616	6 644 959
KOPĀ APGROZĀMIE LĪDZEKĻI		65 039 296	72 621 426
KOPĀ AKTĪVS		126 518 812	138 495 650

Pielikums ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

2020. gada 31.janvāris

Bilance

PASĪVS		Piezīme	31.12.2019.	31.12.2018.
PAŠU KAPITĀLS			EUR	EUR
Daļu kapitāls (pamatkapitāls)			42 344 756	42 344 756
Rezerves:				
• pārējās rezerves			401 882	401 882
Iepriekšējo gadu nesegtie zaudējumi			(1 176 843)	(1 215 101)
Pārskata gada peļņa			212 688	38 258
KOPĀ PAŠU KAPITĀLS		17	41 782 483	41 569 795
KREDITORI				
Ilgtermiņa kreditori				
Aizņēmumi no kredītiestādēm			58 913 794	81 356 420
KOPĀ			58 913 794	81 356 420
Īstermiņa kreditori				
Aizņēmumi no kredītiestādēm			23 805 647	12 748 788
No pircējiem saņemtie avansi		18	30 877	29 495
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem			597 617	826 551
Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas			1 124 234	1 695 239
Pārējie kreditori		19	96 401	90 281
Nākamo periodu ieņēmumi			-	36 827
Uzkrātās saistības			167 759	142 254
			25 822 535	15 569 435
			84 736 329	96 925 855
KOPĀ PASĪVS			126 518 812	138 495 650

Pielikums ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

2020. gada 31.janvāris

Naudas plūsmas pārskats

	2019 12 mēneši EUR	2018 12 mēneši EUR
Pamatdarbības naudas plūsma		
<i>Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa</i>	213 475	38 754
Korekcijas:		
• pamatlīdzekļu vērtības samazinājuma korekcijas	20 702	18 617
• nemateriālo ieguldījumu vērtības samazinājuma korekcijas		-
• uzkrājumu veidošana (izņemot uzkrājumus nedrošiem parādiem)		
• pārējie procentu ieņēmumi un tāmlīdzīgi ieņēmumi	(303 795)	(323 872)
• pārējie procentu izdevumi un tāmlīdzīgi izdevumi	1 704 001	1 882 612
<i>Peļņa vai zaudējumi pirms apgrozāmo līdzekļu un īstermiņa kreditoru atlikumu izmaiņu ietekmes korekcijām</i>	1 634 383	1 616 111
• Debitoru parādu atlikuma (pieaugums) vai samazinājums	612 614	(450 745)
• Krājumu atlikumu (pieaugums) vai samazinājums	5 582 845	5 860 266
• Piegādātājiem, darbuizpildītājiem un pārējiem kreditoriem maksājamo parādu atlikumu pieaugums/ (samazinājums)	(1 531 230)	623 101
Bruto pamatdarbības naudas plūsma	6 298 612	7 648 733
Izdevumi procentu maksājumiem	(1 807 760)	(2 105 273)
Pamatdarbības neto naudas plūsma	4 490 852	5 543 460
Ieguldīšanas darbības naudas plūsma		
Pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu iegāde	(53 637)	(29 575)
Ieņēmumi no aizdevumu atmaksas	4 427 643	4 428 247
Saņemtie procenti	308 186	382 658
Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma	4 682 192	4 781 330
Finansēšanas darbības naudas plūsma		
Saņemtās subsīdijas, dotācijas, dāvinājumi vai ziedojumi	1 199 380	1 501 880
Izdevumi aizņēmumu atmaksāšanai	(11 385 767)	(11 503 293)
Finansēšanas darbības neto naudas plūsma	(10 186 387)	(10 001 413)
Pārskata gada neto naudas plūsma	(1 013 343)	323 377
Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada sākumā	6 644 959	6 321 582
Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada beigās	5 631 616	6 644 959

Pielikums ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

2020. gada 31.janvāris

Pašu kapitāla izmaiņu pārskats

	Daļu kapitāls	Pārējās rezerves	Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa	Pārskata gada nesadalītā peļņa	Kopā
2017. gada 31.decembrī	42 073 556	401 882	(1 234 170)	19 069	41 260 337
Daļu kapitāla (pamatkapitāla) samazinājums	271 200	-	-	-	271 200
Nesadalītās peļņas palielinājums	-	-	19 069	(19 069)	-
Pārskata perioda peļņa	-	-	-	38 258	38 258
2018. gada 31.decembrī	42 344 756	401 882	(1 215 101)	38 258	41 569 795
Nesadalītās peļņas palielinājums	-	-	38 258	(38 258)	-
Pārskata perioda peļņa	-	-	-	212 688	212 688
2019. gada 31. decembrī	42 344 756	401 882	(1 176 843)	212 688	41 782 483

Pielikums ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

2020. gada 31.janvāris

Finanšu pārskata pielikums

1. Vispārīga informācija par Sabiedrību

SIA „Rīgas pilsētņēmnieks” (turpmāk tekstā – RPB) reģistrēta Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā 2002. gada 7.maijā. Sabiedrības juridiskā adrese ir Baznīcas iela 19/23, Rīga. RPB vienīgais īpašnieks (100%) ir Rīgas pilsētas pašvaldība. RPB galvenokārt nodarbojas ar nekustamo īpašumu būvniecību un nekustamo īpašumu pārvaldīšanu un apsaimniekošanu.

2. Finanšu pārskata sagatavošanas pamatnostādnes

SIA „Rīgas pilsētņēmnieks” finanšu pārskats sagatavots saskaņā ar Latvijas Republikas Gada pārskatu un konsolidēto 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 2019. gada 1. janvāra līdz 2019. gada 31.decembrim

Peļņas vai zaudējumu aprēķins veidots atbilstoši apgrozījuma izmaksu shēmai. Naudas plūsmas pārskats veidots pēc netiešās metodes.

Finanšu pārskatā ir ievērotas tās pašas grāmatvedības politikas un tās pašas aplēšu sagatavošanas metodes, kādas lietotas 2018.gada pārskatā.

3. Neto apgrozījums

<i>No pamatdarbības</i>	2019 12 mēneši	2018 12 mēneši
Ieņēmumi no gatavo projektu pārdošanas	6 774 351	8 066 900
Ieņēmumi no dzīvojamo māju apsaimniekošanas	1 861 582	1 636 230
RPP finansējums sociālo telpu īres maksām *	1 240 328	1 175 714
RPP finansējums sociālo māju remontam *	-	302 455
Ieņēmumi no telpu un zemes nomas	231 135	204 893
Ieņēmumi no būvniecības projektu vadības un būvuzraudzības	218 147	182 073
Pārējie ieņēmumi	536 798	468 428
KOPĀ:	10 862 341	12 036 693

*RPP finansējums saskaņā ar Rīgas domes 29.11.2016. lēmumu Nr.RD-16-4553-lē "Par uzdevumu sabiedrībai ar ierobežotu atbildību "Rīgas pilsētņēmnieks" sniegt dzīvojamo telpu izīrēšanas pakalpojumu" un līgumu par dzīvojamo māju nodošanu bezatlīdzības lietošanā, kur noteikts, ka RPP kompensē sociālo dzīvojamo telpu īres maksu atbilstoši RPP noteiktajai kārtībai.

4. Pārdoto preču un sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas

	2019 12 mēneši	2018 12 mēneši
Pārdoto krājumu vērtības norakstīšana	5 339 398	6 452 583
Darbinieku darba samaksa	1 822 985	1 741 176
Sociālās apdrošināšanas izmaksas	427 530	408 890
Darbuzņēmēju veiktie remontu	144 235	352 235
Apsaimniekošanas izdevumi	289 677	265 699
Neatskaitāmais PVN saskaņā ar proporciju	172 087	160 095
Nekustamā īpašuma nodoklis	94 963	135 266
Bezcerīgo parādu norakstīšana un uzkrājumu veidošana	91 141	15 287
Transporta izmaksas	63 285	66 366
Telpu uzturēšanas izmaksas	61 223	57 206
Materiālu izmaksas	55 970	54 707
Valsts nodevas	28 691	37 840
Nemateriālo ieguldījumu, pamatlīdzekļu nolietojums un izslēgšanas izdevumi	20 703	18 618
Informācijas izvietojšanas izmaksas	-	76 417
Pārējie izdevumi	375 293	300 101
KOPĀ:	8 987 181	10 142 557

5. Administrācijas izmaksas

	2019 12 mēneši	2018 12 mēneši
Darbinieku darba samaksa	160 106	168 452
Sociālās apdrošināšanas izmaksas	35 855	37 984
Biroja uzturēšanas izmaksas	8 198	2 002
Profesionālo pakalpojumu izmaksas	28 265	47 982
Sakaru izdevumi	70 614	38 763
Pārējās administrācijas izmaksas	23 597	16 557
KOPĀ:	326 635	311 740

6. Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi

	2019 12 mēneši	2018 12 mēneši
Saņemtās kavējuma naudas un līgumsodi	27 156	32 746
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	67 617	99 675
KOPĀ:	94 773	132 421

7. Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi

	2019 12 mēneši	2018 12 mēneši
Ieņēmumi no aizdevumiem un prasījumiem	303 795	323 872
KOPĀ:	303 795	323 872

8. Procentu maksājumi un tamlīdzīgās izmaksas

	2019 12 mēneši	2018 12 mēneši
Procentu maksājumi par aizdevumiem	1 704 001	1 882 612
KOPĀ:	1 704 001	1 882 612

9. Personāla izmaksas un darbinieku skaits

	2019 12 mēneši	2018 12 mēneši
Atlīdzība par darbu	1 983 091	1 909 628
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	463 385	446 874
KOPĀ:	2 446 476	2 356 502
t.sk. iekļautas postenī "Pārdoto preču un sniegto pakalpojumu iegādes izmaksās"	2 250 515	2 150 066
iekļautas postenī "Administrācijas izmaksas"	195 961	206 436

Tai skaitā, augstākās vadības amatpersonu atlīdzība par darbu:

	2019 12 mēneši	2018 12 mēneši
Valdes locekļi		
Atlīdzība par darbu	160 106	168 452
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	35 855	37 984
KOPĀ:	195 961	206 436
	2019 12 mēneši	2018 12 mēneši
Vidējais valdes locekļu skaits pārskata gadā	3	3
Vidējais pārējo darbinieku skaits pārskata gadā	198	198
KOPĀ:	198	198

10. Nemateriālie ieguldījumi

	Koncesijas, patenti, licences, preču zīmes un tamlīdzīgas tiesības	KOPĀ		
2017. gada 31. decembrī				
Sākotnējā vērtība	107 411	107 411		
Uzkrātā amortizācija un vērtības samazinājums	(97 302)	(97 302)		
Bilances vērtība 31. decembrī	10 109	10 109		
2018.gads				
Bilances vērtība 1. janvārī	10 109	10 109		
Iegāde	3 010	3 010		
Amortizācija	(7 020)	(7 020)		
Vērtības samazinājums				
Bilances vērtība 31.decembrī	6 099	6 099		
2018. gada 31. decembrī				
Sākotnējā vērtība	110 421	110 421		
Uzkrātā amortizācija un vērtības samazinājums	(104 322)	(104 322)		
Bilances vērtība 30.septembrī	6 099	6 099		
2019. gads				
Bilances vērtība 1. janvārī	6 099	6 099		
Iegāde	27 237	27 237		
Amortizācija	(4 363)	(4 363)		
Vērtības samazinājums				
Bilances vērtība 31. decembrī	28 973	28 973		
2019. gada 31. decembrī				
Sākotnējā vērtība	137 658	137 658		
Uzkrātā amortizācija un vērtības samazinājums	(108 685)	(108 685)		
Bilances vērtība 31. decembrī	28 973	28 973		

11. Pamatlīdzekļi

	Zemesgabali, ēkas un inženierbūves	Ilgtermiņa ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos	Pārējie pamatlīdzekļi	KOPĀ
2017. gada 31. decembrī				
Sākotnējā vērtība	29 482 057	4 127	185 238	29 671 422
Uzkrātais nolietojums un vērtības samazinājums	(4 437)	(4 127)	(172 237)	(180 801)
Bilances vērtība 31. decembrī	29 477 620	-	13 001	29 490 621
2018. gads				
Bilances vērtība 1. janvārī	29 477 620	-	13 001	29 490 621
legāde			26 565	26 565
Izslēgto pamatlīdzekļu sākotnējā vērtība	(199 870)		(7 729)	(207 599)
Izslēgto pamatlīdzekļu uzkrātais nolietojums	0		7 711	7 711
Nolietojums	(1 087)		(10 492)	(11 579)
Vērtības samazinājums				-
Bilances vērtība 31. decembrī	29 276 663	-	29 056	29 305 719
2018. gada 31. decembrī				
Sākotnējā vērtība	29 282 187	4 127	204 074	29 490 388
Uzkrātais nolietojums un vērtības samazinājums	(5 524)	(4 127)	(175 018)	(184 669)
Bilances vērtība 31. decembrī	29 276 663	-	29 056	29 305 719
2019. gads				
Bilances vērtība 1. janvārī	29 276 663	-	29 056	29 305 719
legāde	-	-	26 400	26 400
Izslēgto pamatlīdzekļu sākotnējā vērtība			(14 729)	(14 729)
Izslēgto pamatlīdzekļu uzkrātais nolietojums			14 729	14 729
Nolietojums	(1 086)		(15 253)	(16 339)
Bilances vērtība 31. decembrī	29 275 577	-	40 203	29 315 780
2019. gada 31. decembrī				
Sākotnējā vērtība	29 282 187	4 127	215 745	29 502 059
Uzkrātais nolietojums un vērtības samazinājums	(6 610)	(4 127)	(175 542)	(186 279)
Bilances vērtība 31. decembrī	29 275 577	-	40 203	29 315 780

12. Krājumi

	31.12.2019.	31.12.2018.
Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli (pašizmaksa)	205	969
Nepabeigtie ražojumi un pasūtījumi (pašizmaksa)	275 853	271 200
Gatavie ražojumi un preces pārdošanai zemesgabali (pašizmaksa)	9 723 541	10 118 116
Gatavie ražojumi un preces pārdošanai ēkas (pašizmaksa)	37 304 976	41 978 599
Avansa maksājumi	26 526	2 662
KOPĀ:	47 059 901	52 371 546

Gatavie ražojumi un preces ir iekļāti kā nodrošinājums. Gatavie ražojumi un preces pārdošanai tiek pārdoti pa daļām, no tiem EUR 39 191 549 termiņā, kas ilgāks par 1 gadu

13. Pircēju un pasūtītāju parādi

	31.12.2019.	31.12.2018.
Pircēju un pasūtītāju parādi	1 017 014	1 044 815
Uzkrājumi nedrošiem parādiem	(306 103)	(336 600)
KOPĀ:	710 911	708 215

Par pircēju un pasūtītāju parādiem procenti netiek aprēķināti.

14. Radniecīgo sabiedrību parādi

	31.12.2019.	31.12.2018.
Parādi par nekustamo īpašumu iegādi	6 396 448	7 397 510
Ilgtermiņa aizdevumu īstermiņa daļa (līdz 1 gads)	4 427 644	4 428 247
Aizdevumu procenti	234 976	239 367
RPP nesamaksātie rēķini par būvniecību	145 640	433 170
Parāds par neizīrētām telpām	19 119	13 948
Citi parādi	8 707	3 207
KOPĀ:	11 232 534	12 515 449

15. Citi debitori

	31.12.2019.	31.12.2018.
Citi debitori	198 648	203 474
Nodokļu pārākums	3 448	142
Uzkrājumi nedrošiem parādiem	(185 948)	(185 948)
KOPĀ:	16 148	17 668

16. Nākamo periodu izmaksas

	31.12.2019.	31.12.2018.
Apdrošināšana	10 195	12 060
Pārējie izdevumi	4 497	1 336
KOPĀ:	14 692	13 396

17. Daļu kapitāls (pamatkapitāls)

2019.gada 31.decembrī reģistrētais un pilnībā apmaksātais pamatkapitāls pēc izmaiņām sastāv no 42 344 756 parastajām daļām ar 1 EUR nominālvērtību katra. 2018.gada 31.decembrī reģistrētais pamatkapitāls sastāvēja no 42 344 756 parastajām daļām. Visas kapitāla daļas ir pilnībā apmaksātas.

18. No pircējiem saņemtie avansi

	31.12.2019.	31.12.2018.
Pircēju un pasūtītāju avansi par precēm	21 048	19 666
Pārējie saņemtie avansi	9 829	9 829
KOPĀ:	30 877	29 495

19. Pārējie kreditori

	31.12.2019.	31.12.2018.
Atlīdzība par darbu	95 827	89 138
Pārējie kreditoru parādi	574	1 143
KOPĀ:	96 401	90 281

20. Finanšu un iespējamās saistības**(a) Operatīvās nomas saistības**

RPB kā nomnieks noslēgusi vairākus īpašuma (vieglo automašīnu) operatīvās nomas līgumus. Kopējās ikgadējās nomas izmaksas 2018. gadā bija 33 829 EUR. 2019. gada 31.decembrī kopējos minimālos nomas maksājumus saskaņā ar neatsaucamajiem operatīvās nomas līgumiem var atspoguļot šādi:

	31.12.2019.	31.12.2018.
Ar termiņu viena gada laikā	33 707	33 707
Ar termiņu garāku par vienu gadu, bet īsāku par pieciem gadiem	33 706	67 413
KOPĀ:	67 413	101 120

21. Finanšu un iespējamās saistības**(b) Citas iespējamās saistības**

Aizdevuma līgums Nr.2006/258/A, saskaņā ar kuru Nordea Bank Finland Plc. piešķirusi finansējumu reģionālā sporta centra pie Puškina liceja Sarkandaugavas ielā 22, kā arī Rīgas 213. un 152.pirmsskolas izglītības iestāžu ēku rekonstrukcijai, garantēts ar Rīgas domes galvojumu. Līgums noslēgts par periodu no 18.10.2006. līdz 15.01.2021. par summu EUR 5 259 856.

Aizdevuma līgums Nr.5-1.6/2007-1, saskaņā ar kuru DEPFA BANK piešķirusi finansējumu sociālās dzīvojamās mājas Rīgā, Dzirciemā ielā 24 būvniecībai, garantēts ar Rīgas domes galvojumu. Līgums noslēgts par periodu no 31.07.2007. līdz 25.01.2027. par summu 5 264 625.

Aizdevuma līgums Nr.KD08114, saskaņā ar kuru AS SEB Banka piešķirusi finansējumu Rīgas 152.pirmsskolas izglītības iestādes ēkas Rīgā, Juglas ielā 1b rekonstrukcijai, garantēts ar Rīgas domes galvojumu. Līgums noslēgts par periodu no 19.02.2010. līdz 25.01.2024. par summu EUR 2 271 313.

2020. gada 31.janvārī