

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

(VIENOTAIS REĢISTRĀCIJAS NUMURS 50003590021)

**NEAUDITĒTS FINANŠU PĀRSKATS  
PAR 9 MĒNEŠU PERIODU,  
KAS BEIDZAS 2018.GADA 30.SEPTEMBRĪ**

## SATURS

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

## Vispārīga informācija

Sabiedrības nosaukums	SIA "Rīgas pilsēt būvnieks"
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 pilsēt būvnieks” (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

2018.gada 28.martā tika pieņemts Rīgas domes lēmums Nr.1001 “Par nekustamo īpašumu ieguldīšanu SIA “Rīgas pilsēt būvnieks” pamatkapitālā dažādu sociālo grupu kopdzīvojamās mājas pārbūvei par daudzdzīvokļu trīs dzīvojamo māju.”

### 2.2. Nekustamo īpašumu būvniecība.

RPB Rīgas pilsētas pašvaldības uzdevumā 2018.gada 9 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)
- Remontdarbu veikšana RPB apsaimniekojamās sociālajās mājās (turpmāk tekstā – Objekts Sociālo māju remonts)

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	2014, EUR	2015, EUR	2016, EUR	2017, EUR	2018, 9 mēneši., EUR
1	Komerbanku aizdevums	865 526		-	-	-
2	Rīgas pilsētas investīciju programma	5 970 674	1 382 965	2 195 026	1 815	105 383
3	RPB pašu finanšu līdzekļi	-	246 444	890 766	-	-
<b>KOPĀ</b>		<b>6 836 200</b>	<b>1 629 409</b>	<b>3 085 792</b>	<b>1 815</b>	<b>105 383</b>

2018. gada 9 mēnešos turpinājās darbs pie **Objekta Mežrozīšu-Stūrmaņu** projektēšanas, projekts saskaņots jūnijā. Jūnijā uzsākta objekta būvniecība.

2018.gada maijā noslēdzās iepirkuma konkurss par remontdarbu veicējiem **Objektā Sociālo māju remonts**. 2018.gada jūnijā tika noslēgti remontdarbu līgumi un uzsākti remontdarbi. **Objektā Sociālo māju remonts darbi turpinās.**

### 2.3. Nekustamo īpašumu pārvaldīšana un apsaimniekošana

RPB 2018.gada 9 mēnešos veica gan dzīvojamo māju, gan neapbūvēto zemes gabalu apsaimniekošanu.

RPB pārvaldīšanā ir 65 daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, tajā skaitā 17 sociālās mājas.

Šobrīd RPB pamatkapitālā ir ieguldīts 33 zemesgabals ar kopējo platību 81.54 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.

2018. gada 9 mēnešos aktīvi turpinājās iesāktais darbs ar parādnikiem. Pateicoties aktīvam darbam ar parādnikiem (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.

2018.gada 9 mēnešos tika reģistrētas izmaiņas pamatkapitālā par kopējo summu EUR 271 200. Rīgas pilsētas pašvaldībai veicot mantisko ieguldījumu – nekustamo īpašumu Ziepju ielā 11, kas satāv no 2 zemes gabaliem un ēkas.

### 2.4. Finanšu rādītāji

RPB pārskata perioda ieņēmumi ir 2.85 milj.eiro, kas ir par 1.30 milj.eiro mazāk nekā 2017.gada 9 mēnešos.

RPB 2018.gada 9 mēnešos ieņēmumus veido :

- 1.23 milj. eiro – ieņēmumi no nekustamā īpašuma apsaimniekošanas;
- 0.99 milj.eiro – saņemtais Rīgas pilsētas pašvaldības atbalsts sociālām telpām
- 0.08 milj.eiro – saņemtais maksājums no Rīgas pilsētas pašvaldības (procenti no finansēšanas);
- 0,55 milj. eiro – pārējie ieņēmumi

RPB pārskata perioda izdevumi ir 3.09 milj.eiro, kas ir par 1.17 milj.eiro mazāk nekā 2017.gada 9 mēnešos.

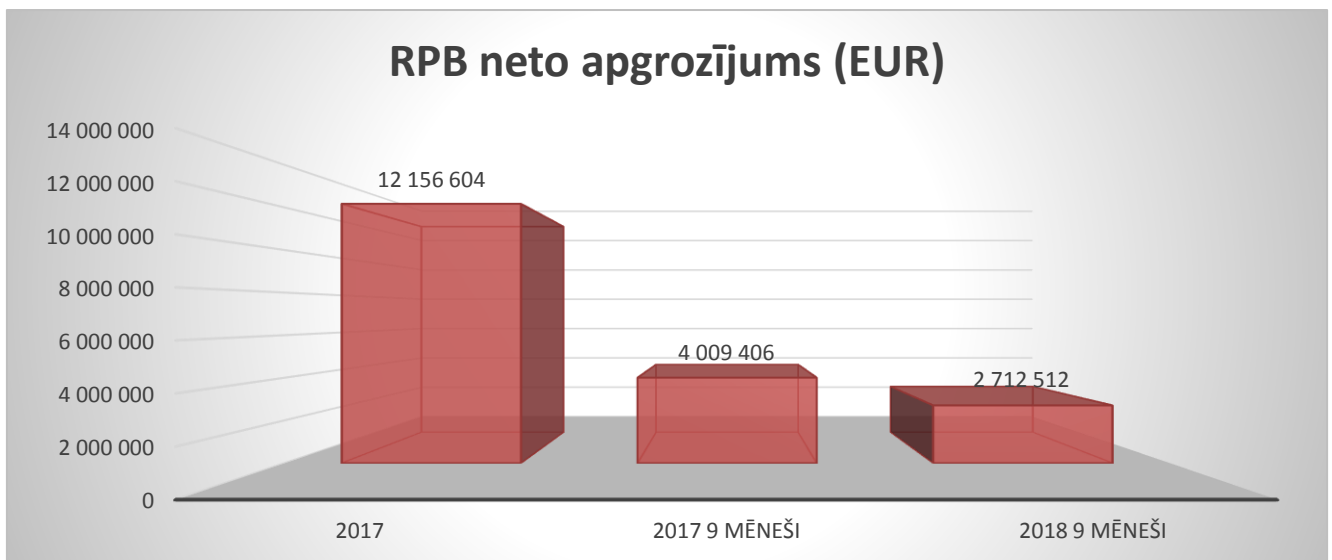
RPB 2018.gada 9 mēnešos zaudējumi pēc nodokļu nomaksas ir 0.23 milj.eiro, 2017.gada 9 mēnešos finansiālās darbības rezultāts bija zaudējumi pēc nodokļu nomaksas 0.11 milj.eiro apmērā.

RPB ilgtermiņa ieguldījumu vērtība uz 30.09.2018. ir 70.30 milj.eiro. Salīdzinājumā ar 2017.gadu to vērtība samazinājusies par 0.19 milj.eiro.

RPB pamatkapitāls uz 30.09.2018. ir 42.34 milj.eiro. Pārskata periodā tika palielināts pamatkapitāls par 0.27 milj.eiro. RPB pašu kapitāla vērtība uz 30.09.2018. ir 41.30 milj.eiro.

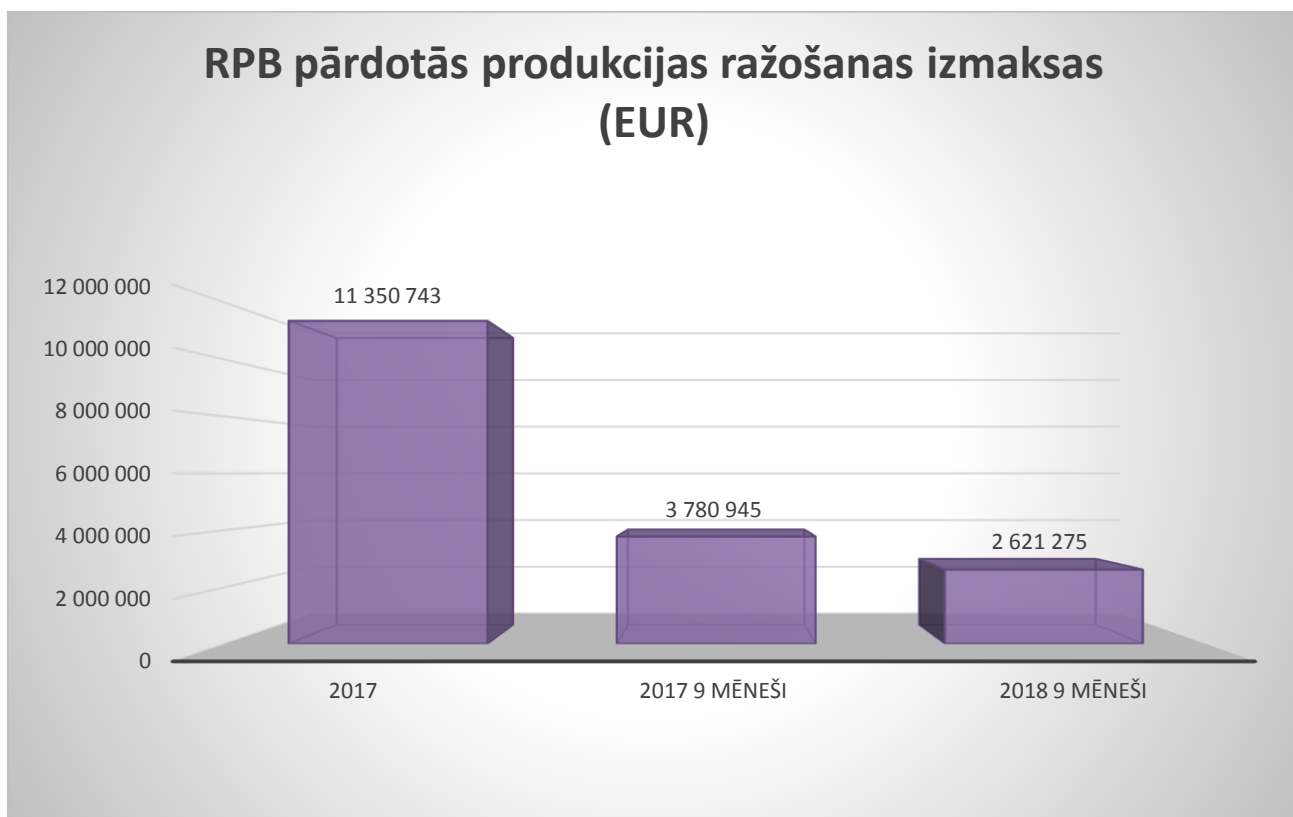
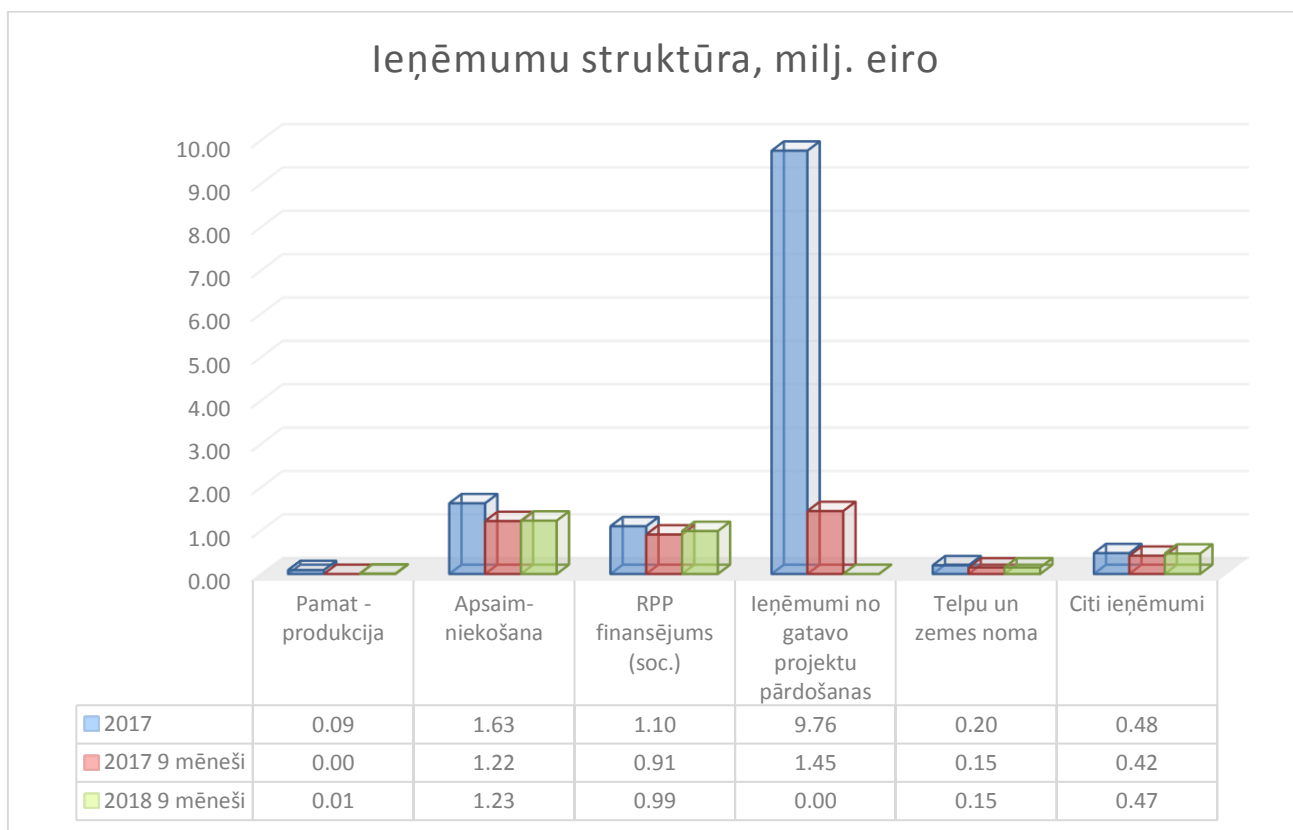
RPB ilgtermiņa aizņēmumi no finanšu institūcijām 2018.gada 9 mēnešos samazinājās par 10.06 milj.eiro, pārskata perioda beigās sasniedzot 82.58 milj.eiro kredītsaistībās par aizdevumu pamatsummu.

2018.gada 9 mēnešos gada vidējais darbinieku skaits RPB bija 199 darbinieki.



## Vadības ziņojums (turpinājums)

### 2.4. Finanšu rādītāji (turpinājums)



## Vadības ziņojums (turpinājums)

### 2.5. Finanšu risku vadība

2018.gadā RPB dzīvojamo māju būvniecības finansēšanai tiek izmantoti Rīgas pilsētas pašvaldības budžeta finansējums. Aizdevumu atmaksa ir 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.

Ievērojot, 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 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.

### 2.6. Sabiedrības turpmākā attīstība

**Objektā Mežrozišu-Stūrmaņu** pirmajā kārtā (A) 2019.gada beigās tiks pabeigta trīs sociālo dzīvojamo māju (Nr.1, Nr.2, Nr.3) būvniecība ~12 200 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 305m<sup>2</sup>, lai nodrošinātu sociālo pakalpojumu ar izmitināšanu 4 ģimenēm - vecākiem ar garīgās attīstības traucējumiem ar bērniem.”

Turpināsies darbi **Objektā Sociālo māju remonts**. Līdz 2018.gada beigām paredzēts remontdarbus pabeigt.

2018.gadā tiks turpināta nekustamo īpašumu apsaimniekošana saskaņā ar 2016.gadā noslēgto bezatlīdzības lietošanas līgumu RPB sniedzot īres pakalpojumu Rīgas pilsētas iedzīvotājiem. Tāpat 2018.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.

2018.gadā tiks turpināta RPB apsaimniekojamo māju apsekošana saskaņā ar RPB iekšējiem normatīvajiem aktiem, lai apzinātu apsaimniekojamo māju tehnisko stāvokli un izvērtētu nepieciešamo darbu kompleksu 2019. gadam.

2018.gada 9 mēnešos tika reģistrētas izmaiņas pamatkapitālā par kopējo summu EUR 271 200. Rīgas pilsētas pašvaldībai veicot mantisko ieguldījumu – nekustamo īpašumu Ziepju ielā 11, kas satāv no 2 zemes gabaliem un ēkas. Ir paredzēts uzsākt rekonstrukcijas un pārbūves darbus, veicot dienesta viesnīcas pārbūvi par īres dzīvojamo māju.

### 2.7. Sabiedrības pamatkapitāls

2018.gada 9 mēnešos izmaiņas RPB pamatkapitālā netika veiktas. 2018.gada 30.septembrī reģistrētais un pilnībā apmaksātais pamatkapitāls sastāv no 42 073 556 parastajām daļām ar 1 EUR nominālvērtību katrā. 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 darbuizpildītājiem un īstermiņa un ilgtermiņa aizņēmumi. RPB nav ārvalstu valūtas riska, jo visi aktīvi un pasīvi ir eiro, darījumi citās valūtās nenotiek. No 01.01.2014.

## 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 2018.gadā ir samazinājies.

#### *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 aizdevuma 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. 2018.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 līzings), 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.

#### *Kredītrisks*

RPB ir pakļauts kredītriskam saistībā ar tā pircēju un pasūtītāju parādiem. RPB kontrolē savu kredītrisku, 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 pilsētībūvnieks” valdes rīcībā esošo informāciju, SIA “Rīgas pilsētībūvnieks” nerevidētais starpperiodu sasīsinātais finanšu pārskats par 3 mēnešu periodu, kas beidzas 2018.gada 30.septembrī 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 peļņuvai zaudējumiem.

SIA “Rīgas pilsētībūvnieks” valde:

Inga Cербule

Inese Šnepsta

Jānis Kosītis

valdes priekšsēdētāja

valdes locekle

valdes loceklis



## Peļņas vai zaudējumu aprēķins

	Piezīme	2018 9 mēneši EUR	2017 9 mēneši EUR
Neto apgrozījums	3	2 712 512	4 009 406
Pārdoto preču un sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas	4	(2 642 475)	(3 780 945)
<b>Bruto peļņa vai zaudējumi</b>		<b>70 037</b>	<b>228 461</b>
Administrācijas izmaksas	5	(235 980)	(190 189)
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	6	55 720	37 227
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas		(1 325)	(38 892)
Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi:	7		
a) no radniecīgām sabiedrībām		84 505	104 326
b) citām personām		-	-
Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas:	8		
b) citām personām		(206 341)	(249 238)
<b>Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa aprēķināšanas</b>		<b>(233 384)</b>	<b>(108 305)</b>
Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata gadu		(284)	-
<b>Pārskata gada peļņa vai zaudējumi</b>		<b>(233 668)</b>	<b>(108 305)</b>

Pielikums ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

2018. gada 29.oktobris

## Balance

### AKTĪVS

	Piezīme	30.09.2018. EUR	31.12.2017. EUR
<b>ILGTERMIŅA IEGULDĪJUMI</b>			
<b>Nemateriālie ieguldījumi</b>			
Koncesijas, patenti, licences, preču zīmes un tamlīdzīgas tiesības		7 730	10 109
KOPĀ	10	<b>7 730</b>	<b>10 109</b>
<b>Pamatlīdzekļi</b>			
Nekustamie īpašumi:			
• zemesgabali, ēkas un inženierbūves	11	29 277 026	29 477 620
Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs	11	21 710	13 001
KOPĀ		<b>29 298 736</b>	<b>29 490 621</b>
<b>Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi</b>			
Aizdevumi radniecīgām sabiedrībām		40 990 653	40 990 653
KOPĀ		<b>40 990 653</b>	<b>40 990 653</b>
<b>KOPĀ ILGTERMIŅA IEGULDĪJUMI</b>		<b>70 297 119</b>	<b>70 491 383</b>
<b>APGROZĀMIE LĪDZEKĻI</b>			
<b>Krājumi</b>			
Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli		2 806	213
Nepabeigtie ražojumi un pasūtījumi		82 041	82 041
Gatavie ražojumi un preces pārdošanai		58 820 498	58 349 428
Avansa maksājumi par krājumiem		50 218	
KOPĀ	12	<b>58 955 563</b>	<b>58 431 682</b>
<b>Debitori</b>			
Pircēju un pasūtītāju parādi	13	598 802	692 184
Radniecīgo sabiedrību parādi	14	293 366	12 077 261
Citi debitori	15	9 171	14 359
Nākamo periodu izmaksas	16	15 489	14 568
Uzkrātie ieņēmumi			306 926
KOPĀ		<b>916 828</b>	<b>13 105 298</b>
<b>Nauda</b>			
		5 707 667	6 321 582
<b>KOPĀ APGROZĀMIE LĪDZEKĻI</b>		<b>65 580 058</b>	<b>77 858 562</b>
<b>KOPĀ AKTĪVS</b>		<b>135 877 177</b>	<b>148 349 945</b>

Pielikums ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

2018. gada 29.oktobris

## Balance

### PASĪVS

	Piezīme	30.09.2018. EUR	31.12.2017. EUR
<b>PAŠU KAPITĀLS</b>			
Daļu kapitāls (pamatkapitāls)		42 344 756	42 073 556
Rezerves:			
• pārējās rezerves		401 882	401 882
Iepriekšējo gadu nesegtie zaudējumi		(1 215 101)	(1 234 170)
Pārskata gada peļņa		(233 668)	19 069
<b>KOPĀ PAŠU KAPITĀLS</b>	17	<b>41 297 869</b>	<b>41 260 337</b>
<b>UZKRĀJUMI</b>			
Citi uzkrājumi			
<b>KOPĀ UZKRĀJUMI</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>KREDITORI</b>			
<b>Ilgtermiņa kreditori</b>			
Aizņēmumi no kredītiestādēm		82 575 669	92 637 607
<b>KOPĀ</b>		<b>82 575 669</b>	<b>92 637 607</b>
<b>Īstermiņa kreditori</b>			
Aizņēmumi no kredītiestādēm		11 323 330	12 970 894
No pircējiem saņemtie avansi	18	27 526	26 708
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem		168 030	365 741
Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas		221 915	856 356
Pārējie kreditori	19	97 797	77 522
Nākamo periodu ieņēmumi		75 216	13 116
Uzkrātās saistības		89 825	141 664
<b>KOPĀ</b>		<b>12 003 639</b>	<b>14 452 001</b>
<b>KOPĀ KREDITORI</b>		<b>94 579 308</b>	<b>107 089 608</b>
<b>KOPĀ PASĪVS</b>		<b>135 877 177</b>	<b>148 349 945</b>

Pielikums ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

2018. gada 29.oktobris

## Naudas plūsma pārskats

	2018 9 mēneši EUR	2017 9 mēneši EUR
<b>Pamatdarbības naudas plūsma</b>		
<i>Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa</i>	(233 388)	(108 305)
Korekcijas:		
• pamatīdzekļu vērtības samazinājuma korekcijas	15 204	33 731
• nemateriālo ieguldījumu vērtības samazinājuma korekcijas		-
• uzkrājumu veidošana (izņemot uzkrājumus nedrošiem parādiem)		-
• pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi		-
• ilgtermiņa un īstermiņa finanšu ieguldījumu vērtības samazinājuma korekcijas		-
<i>Peļņa vai zaudējumi pirms apgrozāmo līdzekļu un īstermiņa kreditoru atlikumu izmaiņu ietekmes korekcijām</i>	<b>(218 184)</b>	<b>(74 574)</b>
• Debitoru parādu atlikuma (pieaugums) vai samazinājums	5 958 476	7 979 717
• Krājumu atlikumu (pieaugums) vai samazinājums	269 432	296 510
• Piegādātājiem, darbuzņēmējiem un pārējiem kreditoriem maksājamo parādu atlikumu pieaugums/ (samazinājums)	(112 006)	869
<b>Bruto pamatdarbības naudas plūsma</b>	<b>5 897 718</b>	<b>8 202 522</b>
Izdevumi procentu maksājumiem	(1 541 015)	(3 565 505)
<b>Pamatdarbības neto naudas plūsma</b>	<b>4 356 703</b>	<b>4 637 017</b>
<b>Ieguldīšanas darbības naudas plūsma</b>		
Pamatīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu iegāde	(17 710)	(1 998)
Ieņēmumi no pamatīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu pārdošanas	713 655	1 447 210
Ieņēmumi no aizdevumu atmaksas	4 426 531	4 424 525
Saņemtie procenti	375 777	463 640
<b>Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma</b>	<b>5 498 253</b>	<b>6 333 377</b>
<b>Finansēšanas darbības naudas plūsma</b>		
Saņemtās subsīdijas, dotācijas, dāvinājumi vai ziedojumi	1 050 731	909 381
Izdevumi aizņēmumu atmaksāšanai	(11 568 050)	(11 292 652)
<b>Finansēšanas darbības neto naudas plūsma</b>	<b>(10 517 319)</b>	<b>(10 383 271)</b>
<b>Pārskata gada neto naudas plūsma</b>	<b>(662 363)</b>	<b>587 123</b>
<b>Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada sākumā</b>	<b>6 370 030</b>	<b>5 782 907</b>
<b>Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada beigās</b>	<b>5 707 667</b>	<b>6 370 030</b>

Pielikums ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

2018. gada 29. oktobris

## Pašu kapitāla izmaiņu pārskats

	Daļu kapitāls	Pārējās rezerves	Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa	Pārskata gada nesadalītā peļņa	Kopā
<b>2016. gada 30.septembrī</b>	<b>42 882 600</b>	<b>401 882</b>	<b>(1 242 757)</b>	<b>(153 265)</b>	<b>41 888 460</b>
Daļu kapitāla (pamatkapitāla) samazinājums	(809 044)	-	-	-	(809 044)
Nesadalītās peļņas palielinājums	-	-	8 588	153 265	161 853
Pārskata perioda peļņa	-	-	-	(108 306)	(108 306)
<b>2017. gada 30.septembrī</b>	<b>42 073 556</b>	<b>401 882</b>	<b>(1 234 169)</b>	<b>(108 306)</b>	<b>41 132 963</b>
Nesadalītās peļņas palielinājums	-	-	(1)	108 306	108 305
Pārskata perioda peļņa	-	-	-	19 069	19 069
<b>2017. gada 31. decembrī</b>	<b>42 073 556</b>	<b>401 882</b>	<b>(1 234 170)</b>	<b>19 069</b>	<b>41 260 337</b>
Daļu kapitāla (pamatkapitāla)palielinājums	271 200	-	-	-	271 200
Nesadalītās peļņas palielinājums	-	-	19 069	(19 069)	-
Pārskata perioda peļņa	-	-	-	(233 668)	(233 668)
<b>2018. gada 30.septembrī</b>	<b>42 344 756</b>	<b>401 882</b>	<b>(1 215 101)</b>	<b>(233 668)</b>	<b>41 297 869</b>

Pielikums ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

2018. gada 29 oktobris

# Finanšu pārskata pielikums

## 1. Vispārīga informācija par Sabiedrību

SIA „Rīgas pilsēt būvnieks” (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 pilsēt būvnieks” starpperiodu 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 2018. gada 1. janvāra līdz 2018. gada 30.septembrim

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

Starpperiodu finanšu pārskatā ir ievērotas tās pašas grmatvedības politikas un tās pašas aplēšu sagatavošanas metodes, kādas lietotas 2017.gada pārskatā.

## 3. Neto apgrozījums

<b>No pamatdarbības</b>	2018 9 mēneši	2017 9 mēneši
Ieņēmumi no gatavo projektu pārdošanas	-	1 447 210
Ieņēmumi no dzīvojamo māju apsaimniekošanas	1 226 676	1 224 942
RPP finansējums sociālo telpu īres maksām *	882 992	827 231
RPP finansējums sociālo telpu remontiem **	105 383	82 149
Ieņēmumi no telpu un zemes nomas	151 831	150 991
Pārējie ieņēmumi	345 630	276 883
<b>KOPĀ:</b>	<b>2 712 512</b>	<b>4 009 406</b>

\*RPP finansējums saskaņā ar Rīgas domes 29.11.2016. lēmumu Nr.RD-16-4553-lē “Par uzdevumu sabiedrībai ar ierobežotu atbildību “Rīgas pilsēt būvnieks” 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

	2018 9 mēneši	2017 9 mēneši
Pārdoto krājumu vērtības norakstīšana	-	1 447 210
Darbinieku darba samaksa	1 329 172	1 241 592
Sociālās apdrošināšanas izmaksas	312 148	285 252
Apsaimniekošanas izdevumi	182 085	207 335
Neatskaitāmais PVN saskaņā ar proporciju	98 036	-
Darbuņēmēju veiktie remontu	136 147	134 142
Informācijas izvietojšanas izmaksas	25 934	23 302
Nekustamā īpašuma nodoklis	135 266	68 608
Telpu uzturēšanas izmaksas	42 385	42 140
Transporta izmaksas	47 351	45 915
Materiālu izmaksas	39 058	44 020
Nemateriālo ieguldījumu, pamatlīdzekļu nolietojums un izslēgšanas izdevumi	12 105	17 894
Valsts nodevas	30 440	20 313
Pārējie izdevumi	252 348	203 222
<b>KOPĀ:</b>	<b>2 642 475</b>	<b>3 780 945</b>

## 5. Administrācijas izmaksas

	2018 9 mēneši	2017 9 mēneši
Darbinieku darba samaksa	131 249	123 028
Sociālās apdrošināšanas izmaksas	30 445	28 349
Biroja uzturēšanas izmaksas	1 252	1 123
Profesionālo pakalpojumu izmaksas	41 172	11 057
Sakaru izdevumi	26 719	22 100
Pārējās administrācijas izmaksas	5 143	4 532
<b>KOPĀ:</b>	<b>235 980</b>	<b>190 189</b>

## 6. Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi

	2018 9 mēneši	2017 9 mēneši
Saņemtās kavējuma naudas un līgumsodi	23 030	17 826
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	32 690	19 401
<b>KOPĀ:</b>	<b>55 720</b>	<b>37 227</b>

## 7. Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi

	2018 9 mēneši	2017 9 mēneši
Ieņēmumi no aizdevumiem un prasījumiem	84 505	104 326
<b>KOPĀ:</b>	<b>84 505</b>	<b>104 326</b>

## 8. Procentu maksājumi un tamlīdzīgās izmaksas

	2018 9 mēneši	2017 9 mēneši
Procentu maksājumi par aizdevumiem	206 341	249 238
<b>KOPĀ:</b>	<b>206 341</b>	<b>249 238</b>

## 9. Personāla izmaksas un darbinieku skaits

	2018 9 mēneši	2017 9 mēneši
Atlīdzība par darbu	1 460 421	1 364 620
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	342 593	313 601
<b>KOPĀ:</b>	<b>1 803 014</b>	<b>1 678 221</b>
t.sk. iekļautas postenī "Pārdoto preču un sniegto pakalpojumu iegādes izmaksās"	1 062 823	1 009 043
iekļautas postenī "Administrācijas izmaksas"	161 694	151 377

### Tai skaitā, augstākās vadības amatpersonu atlīdzība par darbu:

	2018 9 mēneši	2017 9 mēneši
<b>Valdes locekļi</b>		
Atlīdzība par darbu	131 249	123 028
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	30 445	28 349
<b>KOPĀ:</b>	<b>161 694</b>	<b>151 377</b>
	2018 9 mēneši	2017 9 mēneši
Vidējais valdes locekļu skaits pārskata gadā	3	3
Vidējais pārējo darbinieku skaits pārskata gadā	196	192
<b>KOPĀ:</b>	<b>199</b>	<b>195</b>

## 10. Nemateriālie ieguldījumi

	Koncesijas, patenti, licences, preču zīmes un tamlīdzīgas tiesības	KOPĀ
<b>2016. gada 31. decembrī</b>		
Sākotnējā vērtība	107 122	107 122
Uzkrātā amortizācija un vērtības samazinājums	(85 940)	(85 940)
<b>Bilances vērtība 31. decembrī</b>	<b>21 182</b>	<b>21 182</b>
<b>2017.gada 9 mēneši</b>		
Bilances vērtība 1. janvārī	21 182	21 182
legāde	288	288
Amortizācija	(8 529)	(8 529)
Vērtības samazinājums		
<b>Bilances vērtība 30.septembrī</b>	<b>12 941</b>	<b>12 941</b>
<b>2016. gada 31. decembrī</b>		
Sākotnējā vērtība	107 122	107 122
Uzkrātā amortizācija un vērtības samazinājums	(85 940)	(85 940)
<b>Bilances vērtība 30.septembrī</b>	<b>21 182</b>	<b>21 182</b>
<b>2017 gads</b>		
Bilances vērtība 1. janvārī	21 182	21 182
legāde	289	289
Izslēgšana		-
Amortizācija	(11 362)	(11 362)
Vērtības samazinājums		
<b>Bilances vērtība 31. decembrī</b>	<b>10 109</b>	<b>10 109</b>
<b>2017. gada 31. decembrī</b>		
Sākotnējā vērtība	107 411	107 411
Uzkrātā amortizācija un vērtības samazinājums	(97 302)	(97 302)
<b>Bilances vērtība 31. decembrī</b>	<b>10 109</b>	<b>10 109</b>
<b>2018 gada 9 mēneši</b>		
Bilances vērtība 1. janvārī	10 109	10 109
legāde	2 396	2 396
Amortizācija	(4 775)	(4 775)
<b>Bilances vērtība 30.septembrī</b>	<b>7 730</b>	<b>7 730</b>
<b>2017. gada 31. decembrī</b>		
Sākotnējā vērtība	109 807	109 807
Uzkrātā amortizācija un vērtības samazinājums	(102 077)	(102 077)
<b>Bilances vērtība 30.septembrī</b>	<b>7 730</b>	<b>7 730</b>



## 11. Pamatlīdzekļi

	Zemesgabali, ēkas un inženierbūves	Ilgtermiņa ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos	Pārējie pamatlīdzekļi	KOPĀ
<b>2016. gada 31. decembrī</b>				
Sākotnējā vērtība	29 482 057	4 127	194 789	29 680 973
Uzkrātais nolietojums un vērtības samazinājums	(3 351)	(4 127)	(174 950)	(182 428)
<b>Bilances vērtība 31. decembrī</b>	<b>29 478 706</b>	<b>-</b>	<b>19 839</b>	<b>29 498 545</b>
<b>2017. gada 9 mēneši</b>				
Bilances vērtība 1. janvārī	29 478 706	-	19 839	29 498 545
legāde			1 710	1 710
Izslēgto pamatlīdzekļu sākotnējā vērtība			(11 904)	(11 904)
Izslēgto pamatlīdzekļu uzkrātais nolietojums	0		11 904	11 904
Nolietojums	(725)		(8 641)	(9 366)
Vērtības samazinājums				-
<b>Bilances vērtība 30.septembrī</b>	<b>29 477 981</b>	<b>-</b>	<b>12 908</b>	<b>29 490 889</b>
<b>2016. gada 31. decembrī</b>				
Sākotnējā vērtība	29 482 057	4 127	184 596	29 670 780
Uzkrātais nolietojums un vērtības samazinājums	(4 075)	(4 127)	(171 688)	(179 890)
<b>Bilances vērtība 30.septembrī</b>	<b>29 477 982</b>	<b>-</b>	<b>12 908</b>	<b>29 490 890</b>
<b>2017. gads</b>				
Bilances vērtība 1. janvārī	29 478 706	-	19 839	29 498 545
legāde	-	-	4 711	4 711
Izslēgto pamatlīdzekļu sākotnējā vērtība	-	-	(14 262)	(14 262)
Izslēgto pamatlīdzekļu uzkrātais nolietojums	-	-	14 188	14 188
Nolietojums	(1 086)	-	(11 475)	(12 561)
<b>Bilances vērtība 31. decembrī</b>	<b>29 477 620</b>	<b>-</b>	<b>13 001</b>	<b>29 490 621</b>
<b>2017. gada 31. decembrī</b>				
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)
<b>Bilances vērtība 31. decembrī</b>	<b>29 477 620</b>	<b>-</b>	<b>13 001</b>	<b>29 490 621</b>
<b>2018. gada 9 mēneši</b>				
Bilances vērtība 1. janvārī	29 477 620	-	13 001	29 490 621
legāde			15 313	15 313
Izslēgto pamatlīdzekļu sākotnējā vērtība	(199 870)	-	(6 421)	(206 291)
Izslēgto pamatlīdzekļu uzkrātais nolietojums	-		6 402	6 402
Nolietojums	(724)	-	(6 585)	(7 309)
Vērtības samazinājums				-
<b>Bilances vērtība 30.septembrī</b>	<b>29 277 026</b>	<b>-</b>	<b>21 710</b>	<b>29 298 736</b>
<b>2017. gada 31. decembrī</b>				
Sākotnējā vērtība	29 282 187	4 127	194 130	29 480 444
Uzkrātais nolietojums un vērtības samazinājums	(5 161)	(4 127)	(172 420)	(181 708)
<b>Bilances vērtība 30.septembrī</b>	<b>29 277 026</b>	<b>-</b>	<b>21 710</b>	<b>29 298 736</b>

## 12. Krājumi

	30.09.2018.	31.12.2017.
Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli (pašizmaksa)	2 806	213
Nepabeigtie ražojumi un pasūtījumi (pašizmaksa)	82 041	82 041
Gatavie ražojumi un preces pārdošanai zemesgabali (pašizmaksa)	10 594 090	10 353 521
Gatavie ražojumi un preces pārdošanai ēkas (pašizmaksa)	48 226 408	47 995 907
Avansa maksājumi	50 218	-
<b>KOPĀ:</b>	<b>58 955 563</b>	<b>58 431 682</b>

Gatavie ražojumi un preces ir iekļāti kā nodrošinājums.

## 13. Pircēju un pasūtītāju parādi

	30.09.2018.	31.12.2017.
Pircēju un pasūtītāju parādi	971 265	1 065 658
Uzkrājumi nedrošiem parādiem	(372 463)	(373 474)
<b>KOPĀ:</b>	<b>598 802</b>	<b>692 184</b>

Par pircēju un pasūtītāju parādiem procenti netiek aprēķināti.

## 14. Radniecīgo sabiedrību parādi

	30.09.2018.	31.12.2018.
Parādi par nekustamo īpašumu iegādi	255 579	7 347 225
Ilgtermiņa aizdevumu īstermiņa daļa (līdz 1 gads)		4 426 531
Aizdevumu procenti		291 272
RPP nesamaksātie rēķini par būvniecību	-	
Parāds par neizīrētām telpām	30 472	12 233
Nesamaksāti rēķini par sociāliem dzīvokļiem	7315	-
<b>KOPĀ:</b>	<b>293 366</b>	<b>12 077 261</b>

## 15. Citi debitori

	30.09.2018.	31.12.2018.
Citi debitori	194 410	211 306
Nodokļu pārākums	709	19
Uzkrājumi nedrošiem parādiem	(185 948)	(196 966)
<b>KOPĀ:</b>	<b>9 171</b>	<b>14 359</b>

## 16. Nākamo periodu izmaksas

	30.09.2018.	31.12.2017.
Apdrošināšana	11 633	11 507
Pārējie izdevumi	3 856	3 061
<b>KOPĀ:</b>	<b>15 489</b>	<b>14 568</b>

## 17. Daļu kapitāls (pamatkapitāls)

2018.gada 30.septembrī reģistrētais un pilnībā apmaksātais pamatkapitāls pēc izmaiņām sastāv no 42 073 556 parastajām daļām ar 1 EUR nominālvērtību katra. 2017.gada 31.decembrī reģistrētais pamatkapitāls sastāvēja no 42 073 556 parastajām daļām. Visas kapitāla daļas ir pilnībā apmaksātas.

## 18. No pircējiem saņemtie avansi

	30.09.2018.	31.12.2017.
Pircēju un pasūtītāju avansi par precēm	17 697	16 879
Pārējie saņemtie avansi	9 829	9 829
<b>KOPĀ:</b>	<b>27 526</b>	<b>26 708</b>

## 19. Pārējie kreditori

	30.09.2018.	31.12..2017.
Atlīdzība par darbu	83 230	74 964
Pārējie kreditoru parādi	14 567	2 558
<b>KOPĀ:</b>	<b>97 797</b>	<b>77 522</b>

## 20. Finanšu un iespējamās saistības

### (a) Operatīvās nomas saistības

RPB kā nomnieks noslēgusi vairākus īpašuma (vieglo automašīnu) operatīvās nomas līgumus. Kopējās ikgadējās nomas izmaksas 2017. gadā bija 26 416 EUR. 2018. gada 30. septembrī kopējos minimālos nomas maksājumus saskaņā ar neatsaucamajiem operatīvās nomas līgumiem var atspoguļot šādi:

	30.09.2018.	31.12.2017.
Ar termiņu viena gada laikā	33 829	33 829
Ar termiņu garāku par vienu gadu, bet īsāku par pieciem gadiem	76 110	101 120
<b>KOPĀ:</b>	<b>109 939</b>	<b>134 949</b>

## 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.

2018. gada 29.oktobris