

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

(VIENOTAIS REĢISTRĀCIJAS NUMURS 50003590021)

NEAUDITĒTS STARPPERIODA 2016. GADA PĀRSKATS

(15. finanšu gads)

**SAGATAVOTS SASKAŅĀ AR
LATVIJAS REPUBLIKAS GADA PĀRSKATU
UN KONSOLIDĒTO GADA PĀRSKATU LIKUMU**

Rīga, 2017

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
Valdes locekļi	Inga Cerbule - valdes priekšsēdētāja 2013.gada 5.augusts - 2016.gada 4.augusts 2016.gada 5.augusts – 2020.gada 5.augusts Jānis Kosītis – valdes loceklis 2014.gada 26.marts – 2017.gada 25.marts 2017.gada 26.marts - Inese Šnepsta – valdes locekle 2015.gada 28.aprīlis – 2020.gada 27.aprīlis
Finanšu gads	2016. gada 1. janvāris – 2016. gada 31. decembris
Revidenti	Dace Cikmača SIA „Ernst & Young Baltic” LR zvērināts revidents Muižas iela 1, Rīga Sertifikāts Nr. 175 Latvija, LV – 1010 Licence Nr.17

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.

RPB 2016. gada finanšu pārskats apstiprināts ar RPB valdes lēmumu Nr. ____

2017. gada ____ . maijā.

2. Sabiedrības darbība pārskata periodā

2.1. Vispārīgi jautājumi

2016.gada 26.janvārī tika pieņemts Rīgas domes lēmums Nr.3415 “Par Rīgas pilsētas pašvaldības līdzdalības samazināšanu SIA “Rīgas pilsēt būvnieks” un nekustamo īpašumu iegūšanu Rīgas pilsētas pašvaldības īpašumā”.

2016. gada aprīlī starptautiska akreditācijas kompānija “Det Norske Veritas Latvia” veica RPB kvalitātes vadības sistēmas auditu, kā rezultāti apliecina, ka RPB pārvaldības notiek atbilstoši starptautiskām prasībām kvalitātes vadībā un 22.04.2016. tika piešķirts jauns ISO 9001:2015 kvalitātes vadības sertifikāts. Resertifikācijas rezultātā tika norādīts, ka Sertifikāta trīs gadu darbības laikā ir pilnveidota RPB vadības sistēma, sekmīgi īstenota vairāku ēku būvniecība, būtiski uzlabota rīcība ar klientu sūdzībām un problēmām, nekustamais īpašums uzturēts atbilstoši prasībām, atzīstami sakārtotas teritorijas ap ēkām. Veikts RPB stipro un vājo pušu izvērtējums, apzināti RPB līmeņa un struktūrvienību riski un tiek veikts to monitorings, tai skaitā daudzpusīgs potenciālo būvnieku izvērtējums un procesa kontrole, lai nodrošinātu sekmīgu ilgtermiņa ēku uzturēšanu.

2016.gada 17.maijā tika pieņemts Rīgas domes lēmums Nr.3786 “Par sociālo dzīvojamo māju Mežrozīšu ielā 39, Rīgā (kadastra apzīmējums 01000970042, kadastra Nr.01000970073), Mežrozīšu ielā 41, Rīgā (kadastra apzīmējums 01000970161, kadastra Nr.01000970161), Mežrozīšu ielā 43, Rīgā (kadastra apzīmējums 01000970043, kadastra Nr.01000970158), un Stūrmaņu ielā 31 k-2, Rīgā (kadastra apzīmējums 01000970175, kadastra Nr. 01000970175), projektēšanu, būvniecību un finansēšanu.

2016.gada 29.novembrī tika pieņemts Rīgas domes lēmums Nr.4553 “Par uzdevumu sabiedrībai ar ierobežotu atbildību “Rīgas pilsēt būvnieks” sniegt dzīvojamo telpu izīrēšanas pakalpojumu”.

2016.gada 20.decembrī tika pieņemts Rīgas domes lēmums Nr.4655 “Par sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma leriķu ielā 28, Rīgā (kadastra Nr.01000702221), atsavināšanu”.

2.2. Nekustamo īpašumu būvniecība.

RPB Rīgas pilsētas pašvaldības uzdevumā 2016.gadā nodrošināja likumā „Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” noteikto mērķu sasniegšanu, veicot jaunu 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 trīs dzīvojamo māju būvniecības projektus:

- dienesta viesnīcas rekonstrukcija par sociālo daudzdzīvokļu dzīvojamo māju Aglonas ielā 35, k-1, Rīgā (turpmāk tekstā – Objekts Aglonas ielā);
- dienesta viesnīcas rekonstrukcija par daudzdzīvokļu dzīvojamo māju leriķu ielā 28, Rīgā (turpmāk tekstā – Objekts leriķu ielā);
- dzīvojamo māju kompleksa I kārtas projektēšana un būvniecība Mežrozīšu ielā un Stūrmaņu ielā (turpmāk tekstā – Objekts Mežrozīšu-Stūrmaņu)

Dzīvojamo māju būvniecības projektos 2016.gadā tika ieguldīti finanšu līdzekļi 3.09 milj. eiro apmērā. 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	2012, EUR	2013, EUR	2014, EUR	2015, EUR	2016, EUR
1	Komercbanku aizdevums	2 962 522	9 633 969	865 526	-	-
2	Rīgas pilsētas investīciju programma	-	10 392 799	5 970 674	1 382 965	2 195 026
3	RPB pašu finanšu līdzekļi	-	-	-	246 444	890 766
KOPĀ		2 962 522	20 026 768	6 836 200	1 629 409	3 085 792

2016.gadā RPB dzīvojamo māju būvniecības projekti tika finansēti no Rīgas pilsētas pašvaldības investīciju programmas un no RPB pašu finanšu līdzekļiem. No Rīgas pilsētas pašvaldības investīciju programmas 2016.gadā par kopējo summu 2.20 milj. eiro tika finansēts Objekts Aglonas ielā un no RPB pašu līdzekļiem 2016.gadā tika finansēts Objekts Ieriķu ielā par kopējo summu 0.89 milj.eiro.

2016.gadā decembrī tika pabeigta **Objekta Aglonas ielā** rekonstrukcija un tas tika nodots ekspluatācijā. Objektā Rīgā, Aglonas ielā 35, k-1 izbūvēti 215 vienistabas sociālie dzīvokļi, t.sk. 4 personām ar invaliditāti paredzēti dzīvokļi. Ēkā nodrošināta personu ar invaliditāti iekļūšana visos 5 ēkas stāvos (speciāla uzbrauktuve un 2 lifti). Ēkas pirmā stāvā dežuranta telpa. Minētās ēkas pagraba stāvā ir ierīkots Rīgas sociālā dienesta teritoriālo centru “Kengarags” 30 darbiniekiem. Projekta realizācijai pavisam izlietoti 3.58 milj. EUR.

2016.gada septembrī tika pabeigta **Objekta Ieriķu ielā** rekonstrukcija un tas tika nodots ekspluatācijā. Objektā Ieriķu ielā 2016.gadā pabeigta 3 stāvu dienesta viesnīcas rekonstrukcija par daudzdzīvokļu dzīvojamo māju, izbūvēti 68 dzīvokļi. Ēkas pirmajā stāvā izveidota pansiona (aprūpētā dzīvesvietā), ar 20 dzīvokļiem, kas paredzēti arī personām ar invaliditāti. Šāds sociālais pakalpojums Rīgā izveidots pirmo reizi. Ēkas pirmajā stāvā izbūvēta speciāla uzbrauktuve, kas nodrošina personām ar invaliditāti iespēju iekļūt ēkā. Pavisam projekta realizācijai izlietoti 1.14 milj. EUR.

Realizējot Rīgas pašvaldības dzīvokļu programmu tika izstrādāts nolikums un izsludināts konkurss par apbūvi Rīgā, Mežrozīšu ielā 43, 41, 39 un Stūrmaņu ielā 31, korpuss 2. Konkurss ir noslēdzies un ir noslēgts projektēšanas un būvniecības līgums ar darbu veicēju par iepriekš minētās būvniecības īstenošanu. 2016. gadā tika uzsākts darbs pie dzīvojamo māju projektēšanas un būvniecības Mežrozīšu un Stūrmaņu ielas teritorijā.

2.3. Nekustamo īpašumu pārvaldīšana un apsaimniekošana

RPB 2016.gadā veica gan dzīvojamo māju, gan neapbūvēto zemes gabalu apsaimniekošanu.

RPB pārvaldīšanā ir 65 daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, tajā skaitā 18 sociālās mājas.

Šobrīd RPB pamatkapitālā ir ieguldīts 31 zemesgabals ar kopējo platību 81.20 ha.

2016.gadā tika atsavināti divi zemes gabali: Dunties ielā, Rīgā ar kopējo platību 3 687 m² un Maskavas ielā 430, Rīgā, ar kopējo platību 18607m². Rīgas pilsētas pašvaldība 2016.gadā RPB pamatkapitālā ieguldīja divus zemes gabalus: Mežrozīšu ielā 39, Rīgā, ar kopējo platību 2 749 m² un Mežrozīšu ielā 43, Rīgā, ar kopējo platību 23 095 m².

2016.gadā papildus jau esošajiem nekustamajiem īpašumiem apsaimniekošana pēc rekonstrukcijas tika uzsākta nekustamos īpašumos Aglonas ielā 35, Rīgā, un Ieriķu ielā 28, k-1, Rīgā.

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 īmieku 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.

Saskaņā ar 12.05.2016. noslēgto vienošanos par remonta darbu veikšanu RPB apsaimniekojamās mājās (vienošanās noslēgta ar piecām firmām), laika periodā no 01.06.2016. līdz 19.12.2016. tika sagatavoti 59 darba uzdevumi un noslēgti 58 līgumi un 8 vienošanās par remonta darbu veikšanu, tajā skaitā arī sociālajās dzīvojamās mājās. Ir veikts apjomīgs plānotais remontdarbs - ēkām Rīgā, Detlava Brantkalna ielā 17, korpuss 1 un korpuss 2, ir ierīkotas deformācijas šuves, lai novērstu fasādes apdares plaisāšanu. Atsaucoties uz Rīgas domes Mājokļu un vides departamenta lūgumu papildus tika organizēti remonta darbi ēkās Rīgā, Rēznas ielā 10, korpuss 2 (atjaunots pagraba griestu siltinājums) un Rīgā, Ziepju ielā 13 (veikts ieejas gaitēņa kosmētiskais remonts).

Saskaņā ar līgumu par zemējuma un zibensaizsardzības ierīču pārbaudes un elektroinstalācijas izolācijas pretestības mērījumiem, visās RPB apsaimniekotajās mājās (kurās, saskaņā ar normatīvajiem aktiem bija jāveic attiecīgie mērījumi) ir veikti nepieciešamie pretestības mērījumi, kas saistīti ar ugunsdrošības pasākumu nodrošināšanu iedzīvotājiem.

2016.gadā saskaņā ar kalendāro grafiku tika veiktas RPB visu apsaimniekošanā esošo ēku (kurām nav būvdarbu garantijas uzraudzība) tehniskās apsekošanas un sastādīti atzinumi, lai palīdzētu novērtēt nepieciešamos steidzamos remontdarbus.

Vadības ziņojums (turpinājums)

1. Sabiedrības darbība pārskata periodā (turpinājums)

2016.gadā ir uzsākta sociālo dzīvojamo ēku ugunsdrošības signalizācijas nomaiņa – pilnībā nomainīta signalizācijas sistēma sociālajā dzīvojamā ēkā Rīgā, Biešu ielā 6.

2016.gadā tika iesākta apsaimniekošanā esošo dzīvojamo ēku ugunsaizsardzības iekārtu un priekšmetu atjaunošana un nomaiņa saskaņā ar jaunajiem “Ugunsdrošības noteikumiem”, kuri stājās spēkā 2016. gada septembrī.

Saskaņā ar Attīstības pārvaldes izstrādāto un 22.12.2015. RPB apstiprināto dzīvojamās telpas īres maksā ietilpstošo apsaimniekošanas izdevumu aprēķināšanas metodiku, ar 01.01.2016. tika uzsākta apsaimniekošanas ieņēmumu un izdevumu detalizēta uzskaitē, nolūkā maksimāli precīzi sagatavot dzīvojamo māju uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu plānoto ieņēmumu un izdevumu tāmes.

Ņemot vērā, ka ar 01.07.2016. PVN ir jāpiemēro dzīvojamo māju pārvaldīšanas pakalpojumiem, kas sniegti iedzīvotājiem dzīvojamo māju uzturēšanas un pārvaldīšanas pakalpojumiem, ir veikts izmaksu pārrēķins dzīvokļu īpašnieku māju Ē.Valtera ielā 5 un Dzilnas ielā 19, Rīgā, pārvaldīšanas izdevumu tāmēs.

Vienkāršojot procedūru, no 2016. gada. aprīļa veiksmīgi tiek attīstīta maksas pakalpojumu sniegšana iedzīvotājiem RPB pārvaldītajās ēkās, tādejādi ĪAP strādnieki un speciālisti nodrošina kvalitatīvu remontu dzīvokļos un iznomātajās telpās, vienlaikus gūstot arī papildus ienākumus RPB kopumā.

2016.gadā RPB aktīvi iesaistījās 29.11.2016. ir pieņemtā Rīgas domes lēmuma Nr.4553 “Par uzdevumu sabiedrībai ar ierobežotu atbildību “Rīgas pilsētņēmnieks” sniegt dzīvojamo telpu izīrēšanas pakalpojumu” sagatavošanā un 01.12.2016. tika noslēgts līgums ar Rīgas domes Mājokļu un vides departamentu par dzīvojamo māju nodošanu bezatlīdzības lietošanā.

2016.gada otrā pusgadā tika izmainīta sociālo dzīvojamo telpu finansēšanas kārtība – RPB saņem RPP budžeta atbalsta finansējumu.

RPB ēku apsaimniekošanā un finansiālā darbībā gadu no gada problēmas rada īres un apsaimniekošanas, kā arī komunālo pakalpojumu maksājumu parādnieki. RPB īres parādu apjoms uz 31.12.2016. sasniedza 0.81 milj. EUR, kas sastāda aptuveni 30% no kopējiem RPB viena kalendārā gada ieņēmumiem. 2016. gada aktīvi turpināts iesāktais darbs ar parādniekiem. Pateicoties aktīvam darbam ar parādniekiem (brīdinājumi, tiesvedība, izlikšana no dzīvokļa u.c) parādu pieauguma temps ir samazinājies (2016.gada laikā īres parādi pieauguši par 0.04 milj. EUR), tomēr zaudēto un neatgūto parādu apjoms atstāj negatīvu iespaidu uz RPB finansiālās darbības rezultātiem.

3. Finanšu rādītāji

RPB pārskata perioda ieņēmumi ir 12.71 milj.eiro, kas ir par 0.05 milj.eiro vairāk nekā 2015.gadā.

RPB 2016.gada ieņēmumus veido :

- 8.85 milj. eiro- ieņēmumi no nekustamo īpašumu realizācijas Rīgas pilsētas pašvaldībai;
- 0.10 milj. eiro - ieņēmumi no projektu vadības un būvuzraudzības;
- 2.78 milj. eiro - ieņēmumi no nekustamā īpašuma apsaimniekošanas;
- 0.50 milj.eiro – saņemtais maksājums no Rīgas pilsētas pašvaldības (procenti no finansēšanas);
- 0,48 milj. eiro – pārējie ieņēmumi

RPB pārskata perioda izdevumi ir 12.70 milj.eiro, kas ir par 0.05 milj.eiro vairāk nekā 2015.gadā.

RPB 2016.gada peļņa pēc nodokļu nomaksas ir 0,010 milj.eiro, 2015.gada finansiālās darbības rezultāts bija peļņa pēc nodokļu nomaksas 0.09 milj.eiro apmērā.

RPB ilgtermiņa ieguldījumu vērtība uz 31.12.2016. ir 74.94 milj.eiro. Salīdzinājumā ar 2015.gadu to vērtība samazinājusies par 6.35 milj.eiro. Tas saistīts ar ilgtermiņa finanšu ieguldījumu samazinājumu, jo 2016.gadā Rīgas pilsētas pašvaldība ir veikusi saistību dzēšanu.

RPB pamatkapitāls uz 31.12.2016. ir 42.64 milj.eiro. Pārskata periodā tas tika samazināts par 2.63 milj. eiro., jo RPB pamatkapitālā tika ieguldīti nekustamie īpašumi Mežrozīšu ielā 39 un 43, Rīgā un tika veikta divu zemes gabalu atsavināšana, kā arī pamatkapitāls tika samazināts par nekustamo īpašumu domājamām daļām .

RPB pašu kapitāla vērtība uz 31.12.2016. ir 41.81 milj.eiro.

RPB aizņēmumi no finanšu institūcijām 2016.gadā samazinājās par 11.27 milj.eiro, pārskata perioda beigās sasniedzot 115.20 milj.eiro kredītsaistībās par aizdevumu pamatsummu un 1.97 milj.eiro uzkrātajos procentu maksājumos.

2016.gadā vidējais darbinieku skaits RPB bija 186 darbinieki.

Vadības ziņojums (turpinājums)

4. Finanšu risku vadība

2016.gadā RPB dzīvojamo māju būvniecības finansēšanai tika izmantoti pašu finanšu līdzekļi un 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.

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 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.

5. Sabiedrības turpmākā attīstība

2017.gada sākumā paredzēts pārdot nekustamo īpašumu Rīgā, Ieriķu ielā 28, Rīgas pilsētas pašvaldībai, tādējādi RPB atgūstot ieguldītos pašu finanšu līdzekļus objekta rekonstrukcijā. Par RPB pamatkapitālā ietilpstošo Objekta Ieriķu ielā īpašuma daļu tiks samazināts RPB pamatkapitāls.

Atbilstoši Mājokļu programmā minētajam, 2016. gadā tika uzsākts darbs pie dzīvojamo māju projektēšanas un būvniecības Mežrozīšu un Stūrmaņu ielas teritorijā. 2017.gada otrā pusgadā paredzēts saskaņot būvprojektu un uzsākt būvniecību.

Objektā Mežrozīšu-Stūrmaņu pirmajā kārtā (A) 2019.gadā 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.”

2017.gadā tiks turpināta RPB apsaimniekojamo māju apsekošana saskaņā ar RPB iekšējiem normatīvajiem aktiem, lai apzinātu apsaimniekojamo māju tehnisko stāvokli un izvērtētu nepieciešamo darbu kompleksu 2017. gadam.

6. Sabiedrības pamatkapitāls

2016.gada laikā pamatkapitālā tika ieguldīti nekustamie īpašumi Mežrozīšu ielā 34 un 39, Rīgā, par kopējo vērtību EUR 231 590. Tika atsavināti nekustamie īpašumi Dunties ielā un Maskavas ielā 430, kā arī veikta RPB pamatkapitāla samazināšana par pārdotajām nekustamo īpašumu domājamām daļām par kopējo summu EUR 2 857 835. 2016.gada 31.decembrī reģistrētais un pilnībā apmaksātais pamatkapitāls pēc izmaiņām sastāv no 42 639 135 parastajām daļām ar 1 EUR nominālvērtību katra. 2015.gada 31.decembrī reģistrētais pamatkapitāls sastāvēja no 45 265 380 parastajām daļām. Visas kapitāla daļas / akcijas ir pilnībā apmaksātas.

7. Sabiedrības pakļautība riskiem

Galvenie finanšu riski, kas saistīti ar RPB finanšu instrumentiem, ir valūtas risks, procentu likmju risks, likviditātes risks un kredītrisks.

Valūtas risks

Ārvalstu valūtas riskam pakļautajos RPB finanšu aktīvos un saistībās ietilpst nauda un naudas ekvivalenti, pircēju un pasūtītāju parādi, parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem 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. notika pāreja uz eiro valūtu pēc oficiāli noteiktā lata kursu pret eiro, t.i., 0.702804.

Vadības ziņojums (turpinājums)**8. Sabiedrības pakļautība riskiem (turpinājums)***Procentu likmju risks*

Uzņēmums ir pakļauts procentu likmju riskam galvenokārt saistībā ar ilgtermiņa aizņēmumiem. Ņemot vērā salīdzinoši zemo EURIBOR likmi, procentu likmju risks 2016.gadā ievērojami samazinājās. Atsevišķos gadījumos Procentu likme tuvojās “0”.

Likviditātes risks

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.

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.

2016.gadā RPB dzīvojamo māju būvniecības finansēšanai tika izmantoti pašu līdzekļi un 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.

Inga Cerbule
Valdes priekšsēdētājs

Jānis Kosītis
Valdes loceklis

Inese Šnepsta
Valdes locekle

2017. gada ____ . _____ .

Peļņas vai zaudējumu aprēķins

	Piezīme	2016 EUR	2015 EUR
Neto apgrozījums	3	12 156 604	11 957 505
Pārdoto preču un pakalpojumu izmaksas	4	(9 748 612)	(9 219 941)
Bruto peļņa vai zaudējumi		2 407 992	2 737 564
Administrācijas izmaksas	5	(243 009)	(215 362)
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	6	57 100	54 992
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas		(104 853)	(75 721)
Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi:	7	500 294	645 088
Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas	8	(2 607 890)	(3 137 092)
Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa		9 634	9 469
Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata gadu	9	-	-
Peļņa vai zaudējumi pēc uzņēmumu ienākuma nodokļa aprēķināšanas		9 634	9 469
Ieņēmumi vai izmaksas no atliktā nodokļa aktīvu vai saistību atlikumu izmaiņām	9		
Pārskata gada peļņa vai zaudējumi		9 634	9 469

Pielikums ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

Inga Cerbule
Valdes priekšsēdētājs

Jānis Kosītis
Valdes loceklis

Inese Šnepsta
Valdes locekle

Austrijs Langenfelds
Galvenais grāmatvedis

2017. gada ____ .

Balance

AKTĪVS

	Piezīme	31.12.2016. EUR	31.12.2015. EUR
ILGTERMIŅA IEGULDĪJUMI			
Nemateriālie ieguldījumi			
Koncesijas, patenti, licences, preču zīmes un tamlīdzīgas tiesības	12	21 182	30 127
KOPĀ		21 182	30 127
Pamatlīdzekļi			
Nekustamie īpašumi:			
• zemesgabali, ēkas un inženierbūves	13	12 948	14 034
• ieguldījuma īpašumi	13	29 465 758	31 375 875
Ilgtermiņa ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos	13	-	68
Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs	13	19 839	25 062
KOPĀ		29 498 545	31 415 039
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi			
Pārējie aizdevumi un citi ilgtermiņa debitori	14	45 417 184	49 841 710
KOPĀ		45 417 184	49 841 710
KOPĀ ILGTERMIŅA IEGULDĪJUMI		74 936 911	81 286 876
APGROZĀMIE LĪDZEKĻI			
Krājumi			
Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli	15	334	135
Nepabeigtie ražojumi un pasūtījumi		109 956	452 756
Gatavie ražojumi un preces pārdošanai		66 249 221	71 808 062
Avansa maksājumi par krājumiem		1 141	2 509
KOPĀ		66 360 652	72 263 462
Debitori			
Pircēju un pasūtītāju parādi	16	678 957	633 786
Radniecīgo sabiedrību parādi		12 128 283	13 108 356
Citi debitori	17	12 385	3 688
Nākamo periodu izmaksas	18	15 498	7 734
Uzkrātie ieņēmumi	19	638 643	767 895
KOPĀ		13 473 766	14 521 459
Nauda			
	20	5 811 373	7 130 378
KOPĀ APGROZĀMIE LĪDZEKĻI		85 645 791	93 915 299
KOPĀ AKTĪVS		160 582 702	175 202 175

Pielikums ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

Inga Cerbule
Valdes priekšsēdētājs

Jānis Kosītis
Valdes loceklis

Inese Šnepsta
Valdes locekle

Austris Langenfelds
Galvenais grāmatvedis

Bilance**PASĪVS**

	Piezīme	31.12.2016. EUR	31.12.2015. EUR
PAŠU KAPITĀLS			
Daļu kapitāls (pamatkapitāls)	21	42 639 135	45 265 380
Rezerves:			
• pārējās rezerves		401 882	401 882
Iepriekšējo gadu nesegtie zaudējumi		(1 242 759)	(1 252 228)
Pārskata gada peļņa		9 634	9 469
KOPĀ PAŠU KAPITĀLS		41 807 892	44 424 503
UZKRĀJUMI			
Citi uzkrājumi	22	135 302	135 302
KOPĀ UZKRĀJUMI		135 302	135 302
KREDITORI			
Ilgtermiņa kreditori			
Aizņēmumi no kredītiestādēm	23	103 918 238	115 196 865
Atliktā nodokļa saistības	9		
KOPĀ		103 918 238	115 196 865
Īstermiņa kreditori			
Aizņēmumi no kredītiestādēm	23	13 251 006	13 641 253
No pircējiem saņemtie avansi	24	24 929	13 259
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem		361 665	632 331
Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	25	886 466	971 054
Pārējie kreditori	26	85 609	72 056
Uzkrātās saistības	27	111 595	115 552
KOPĀ		14 721 270	15 445 505
KOPĀ KREDITORI		118 639 508	130 642 370
KOPĀ PASĪVS		160 582 702	175 202 175

Pielikums ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

Inga Cerbule
Valdes priekšsēdētāja

Jānis Kosītis
Valdes loceklis

Inese Šnepsta
Valdes locekle

Austris Langenfelds
Galvenais grāmatvedis

Naudas plūsmas pārskats

	2016 EUR	2015 EUR
Pamatdarbības naudas plūsma		
<i>Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa</i>	9 634	9 469
Korekcijas:		
• pamatlīdzekļu vērtības samazinājuma korekcijas	14 437	16 289
• nemateriālo ieguldījumu vērtības samazinājuma korekcijas	13 778	20 259
• uzkrājumu veidošana (izņemot uzkrājumus nedrošiem parādiem)	(20 723)	13 849
• pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi	(359 315)	(485 957)
• ilgtermiņa un īstermiņa finanšu ieguldījumu vērtības samazinājuma korekcijas		6 500 000
<i>Peļņa vai zaudējumi pirms apgrozāmo līdzekļu un īstermiņa kreditoru atlikumu izmaiņu ietekmes korekcijām</i>	(342 189)	6 073 909
• Debitoru parādu atlikuma (pieaugums) vai samazinājums	1 049 296	2 142 278
• Krājumu atlikumu (pieaugums) vai samazinājums	5 902 810	5 633 235
• Piegādātājiem, darbuuzņēmējiem un pārējiem kreditoriem maksājamo parādu atlikumu pieaugums/ (samazinājums)	(236 674)	472 286
Bruto pamatdarbības naudas plūsma	6 373 243	14 321 708
Izdevumi procentu maksājumiem	(1 972 391)	(2 366 995)
Izdevumi uzņēmumu ienākuma nodokļa maksājumiem		
Pamatdarbības neto naudas plūsma	4 400 852	11 954 713
Ieguldīšanas darbības naudas plūsma		
Pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu iegāde	1 836 703	2 531 735
Ieņēmumi no pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu pārdošanas	(1 381 693)	(5 227)
Ieņēmumi no aizdevumu atmaksas	4 424 526	4 420 192
Saņemtie procenti	626 936	822 704
Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma	5 506 472	7 769 404
Finansēšanas darbības naudas plūsma		
Saņemtie aizņēmumi	-	-
Saņemtās subsīdijas, dotācijas, dāvinājumi vai ziedojumi	442 545	
Izdevumi aizņēmumu atmaksāšanai	(11 668 874)	(13 908 573)
Finansēšanas darbības neto naudas plūsma	(11 226 329)	(13 908 573)
Pārskata gada neto naudas plūsma	(1 319 005)	5 815 544
Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada sākumā	7 130 378	1 314 834
Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada beigās	5 811 373	7 130 378

Pielikums ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

Inga Čerbule
Valdes priekšsēdētājs

Jānis Kosītis
Valdes loceklis

Inese Šnepsta
Valdes locekle

Austris Langenfelds
Galvenais grāmatvedis

Pašu kapitāla izmaiņu pārskats

	Daļu kapitāls	Rezerves	Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa	Pārskata gada nesadalītā peļņa	Kopā
2014. gada 31. decembrī	44 955 380	401 882	(1 257 882)	5 654	44 105 034
Daļu kapitāla (pamatkapitāla) palielinājums	310 000				310 000
Nesadalītās peļņas palielinājums			5 654	(5 654)	-
Pārskata gada peļņa				9 469	9 469
2015. gada 31. decembrī	45 265 380	401 882	(1 252 228)	9 469	44 424 503
Daļu kapitāla (pamatkapitāla) samazinājums	(2 626 245)				(2 626 245)
Nesadalītās peļņas palielinājums			9 469	(9 469)	-
Pārskata gada peļņa				9 634	9 634
2016. gada 31. decembrī	42 639 135	401 882	(1 242 759)	9 634	41 807 892

Pielikums ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

Inga Cerbule
Valdes priekšsēdētājs

Jānis Kosītis
Valdes loceklis

Inese Šnepsta
Valdes locekle

Austris Langenfelds
Galvenais grāmatvedis

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. Nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkums

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 2016. gada 1. janvāra līdz 2016. gada 31. decembrim.

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

2016. gada 1. janvārī LR stājās spēkā jaunais Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likums un saistītie MK noteikumi Nr. 775 un spēku zaudēja Gada pārskatu likums un saistītie MK noteikumi Nr. 488 un Nr. 481, saskaņā ar kuriem tika sagatavots 2015. gada finanšu pārskats.

Saskaņā ar jauno likumu posteņus “Ieguldījuma īpašumi”, “Bioloģiskie aktīvi”, “Atliktā nodokļa aktīvi”, “Pārdošanai turēti ilgtermiņa ieguldījumi” un “Atliktā nodokļa saistības” izmanto tikai tāda sabiedrība, kura, piemērojot likumā minētos izņēmumus, šos posteņus atzīst un novērtē saskaņā ar Starptautiskajiem Grāmatvedības standartiem (Starptautiskajiem Finanšu pārskatu standartiem, kurus apstiprinājusi ES).

Jaunais likums paredz vēl papildu atvieglojumus mazām un vidējām sabiedrībām finanšu pārskata sagatavošanā, bet vienlaikus arī nosaka, ka finanšu pārskatam ir jāsniedz patiens un skaidrs priekšstats par sabiedrības finansiālo stāvokli un peļņu vai zaudējumiem, bet vidējās un lielas sabiedrības gada pārskatam – arī par naudas plūsmu.

Lai uzlabotu sagatavotā peļņas vai zaudējumu aprēķina un bilances salīdzināmību, atsevišķi 2015. gada peļņas vai zaudējumu aprēķina un bilances posteņi ir pārklasificēti.

Sabiedrības darbības turpināšana

Finanšu pārskats ir sagatavots, pamatojoties uz pieņēmumu, ka Sabiedrība darbosies arī turpmāk.

Aplēšu izmantošana

Sagatavojot finanšu pārskatu, vadībai nākas pamatoties uz zināmām aplēsēm un pieņēmumiem, kas ietekmē atsevišķos pārskatos atspoguļotos bilances un peļņas vai zaudējumu aprēķina posteņu atlikumus, kā arī iespējamo saistību apmēru. Nākotnes notikumi var ietekmēt pieņēmumus, pamatojoties uz kuriem veiktas attiecīgās aplēses. Jebkāda aplēšu izmaiņu ietekme tiek atspoguļota finanšu pārskatā to noteikšanas brīdī.

Izmaiņas aplēsēs

RPB lietotās uskaites un novērtēšanas metodes nav mainītas

Ārvalstu valūtu pārvērtēšana

RPB 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 atsaucē kursa attiecīgā darījuma veikšanas dienā. Monetārie aktīvi un saistības, kas izteikti ārvalstu valūtā, tiek pārrēķināti EUR pēc Eiropas Centrālās bankas publicētā eiro atsaucē kursa pārskata gada pēdējā dienā. Valūtu kursa starpības, kas rodas no norēķiniem 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.

2. Nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkums (turpinājums)

Nemateriālie aktīvi

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

Pētniecības darba un attīstības izmaksas

Pētniecības darbu izmaksas tiek iekļautas peļņas vai zaudējumu aprēķinā to rašanās brīdī. Ar konkrētu projektu saistītas attīstības izmaksas tiek pārnestas uz nākamajiem periodiem, ja to atgūstamību nākotnē var uzskatīt par pamatoti pierādītu. Amortizācija visām uz nākamajiem periodiem pārnestajām izmaksām tiek aprēķināta visā attiecīgā projekta paredzamajā realizācijas laikā.

Ja attiecīgais aktīvs netiek izmantots, attīstības izmaksu bilances vērtība tiek pārskatīta katru gadu, lai noteiktu tās iespējamo vērtības samazināšanos. Citos gadījumos šāda pārskatīšana tiek veikta, ja kādi notikumi vai apstākļu maiņa liecina, ka bilances vērtība varētu būt neatgūstama.

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:

	% gadā
Nemateriālie ieguldījumi	20
Transporta līdzekļi	20
Datori	33.33
Datu uzkrāšanas iekārtas	20
Citi pamatlīdzekļi	20
Vieglas konstrukcijas ēkas un pārējās ēkas	6.67

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 RPB 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.

Tādus īpašumus kā zeme un ēkas, kuras tiek turētas nomas ieņēmumu vai ieguldījuma vērtības pieauguma nolūkos, nevis izmantošanai ražošanas, preču piegādes vai pakalpojumu sniegšanas nolūkos, administrācijas vajadzībām vai pārdošanai ikdienas uzņēmējdarbības ietvaros, RPB novērtē iegādes izmaksās. Iegādes izmaksās tiek iekļautas visas ar atbilstošā objekta iegādi saistītās izmaksas.

Šāda īpašuma atzīšana tiek pārtraukta tad, kad to atsavina vai pavisam izņem no lietošanas un no tā atsavināšanas nākotnē nav gaidāms saimniecisks labums. Peļņa vai zaudējumi, kas rodas no ieguldījuma īpašuma norakstīšanas vai atsavināšanas, tiek atzīti peļņas vai zaudējumu aprēķinā atsavināšanas vai likvidācijas periodā.

Pārņemšana uz ieguldījuma īpašumu posteni, jāveic tikai un vienīgi tādā gadījumā, ja notiek tā lietošanas veida maiņa. Par lietošanas veida maiņu var liecināt fakts, ka īpašnieks beidz izmantot nekustamo īpašumu, vai nekustamā īpašuma iznomāšana saskaņā ar operatīvās nomas noteikumiem kādai citai personai, vai arī celtniecības darbu vai izstrādes pabeigšana. Pārņemšana no ieguldījuma īpašumu posteņa jāveic tikai un vienīgi tādā gadījumā, ja notiek tā lietošanas veida maiņa, par ko liecina fakts, ka īpašnieks pats sāk izmantot nekustamo īpašumu vai ka tiek uzsākta īpašuma uzlabošana pārdošanas nolūkā.

2. Nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkums (turpinājums)

Pamatlīdzekļi (turpinājums)

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.

Ieguldījuma īpašumi

Ieguldījuma īpašumus veido ieguldījumi zemē un ēkās, kas tiek turētas nomas ieņēmumu vai ieguldījuma vērtības pieauguma nolūkos, nevis izmantošanai ražošanas, preču piegādes vai pakalpojumu sniegšanas nolūkos, administrācijas vajadzībām vai pārdošanai ikdienas uzņēmējdarbības ietvaros.

Ieguldījuma īpašumi sākotnēji tiek novērtēti to izmaksu vērtībā, iekļaujot tajā attiecīgā darījuma izmaksas. Pēc sākotnējās atzīšanas ieguldījuma īpašumi tiek novērtēti patiesajā vērtībā, kas atspoguļo tirgus stāvokli bilances datumā. Peļņa vai zaudējumi, kas rodas no ieguldījuma īpašuma patiesās vērtības izmaiņām, tiek iekļauti peļņā vai zaudējumos periodā, kurā tie radušies.

Ieguldījuma īpašuma atzīšana tiek pārtraukta tad, kad to atsavina vai pavisam izņem no lietošanas un no tā atsavināšanas nākotnē nav gaidāms saimnieciskais labums. Peļņa vai zaudējumi, kas rodas no ieguldījuma īpašuma norakstīšanas vai atsavināšanas, tiek atzīti peļņas vai zaudējumu aprēķinā atsavināšanas vai likvidācijas periodā.

Pārņemšana uz ieguldījuma īpašumu posteni, jāveic tikai un vienīgi tādā gadījumā, ja notiek tā lietošanas veida maiņa. Par lietošanas veida maiņu var liecināt fakts, ka īpašnieks beidz izmantot nekustamo īpašumu, vai nekustamā īpašuma iznomāšana saskaņā ar operatīvās nomas noteikumiem kādai citai personai, vai arī celtniecības darbu vai izstrādes pabeigšana. Pārņemšana no ieguldījuma īpašumu posteņa jāveic tikai un vienīgi tādā gadījumā, ja notiek tā lietošanas veida maiņa, par ko liecina fakts, ka īpašnieks pats sāk izmantot nekustamo īpašumu vai ka tiek uzsākta īpašuma uzlabošana pārdošanas nolūkā.

2. Nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkums (turpinājums)

Pārējie finanšu aktīvi

Finanšu aktīvi ir klasificēti kā ieguldījumi, kurus RPB sākotnēji atzīst patiesajā vērtībā ar pārvērtēšanas atzīšanu peļņas vai zaudējumu aprēķinā, ieguldījumi, kuri pēc definīcijas ir aizdevumi un debitoru parādi, līdz termiņa beigām turētie ieguldījumi un pārdošanai pieejamie ieguldījumi, kā nepieciešams. Sākotnēji atzīstot finanšu aktīvus, tie tiek uzskaitīti to patiesajā vērtībā, pieskaitot tieši attiecināmās darījuma izmaksas, ja attiecīgie ieguldījumi peļņā vai zaudējumos nav uzskaitīti to patiesajā vērtībā. Pēc sākotnējās atzīšanas RPB nosaka tās finanšu aktīvu klasifikāciju un, ja tas pieļaujams un ir atbilstoši, pārskata šo klasifikāciju katra finanšu gada beigās.

Parastu finanšu aktīvu iegādi vai pārdošanu atzīst un to atzīšanu pārtrauc darījuma dienā, proti, dienā, kad RPB apņemas iegādāties attiecīgo aktīvu. Parasta finanšu aktīvu iegāde vai pārdošana ir tāda finanšu aktīvu iegāde vai pārdošana, kas prasa aktīvu piegādi tādā laika periodā, kas noteikts tirgū spēkā esošos regulējumos vai konvencijās.

Finanšu aktīvi patiesajā vērtībā ar pārvērtēšanas atzīšanu peļņas vai zaudējumu aprēķinā

Šajā kategorijā iekļauti finanšu aktīvi, kas klasificēti kā pārdošanai turētie ieguldījumi. Finanšu aktīvi tiek klasificēti kā pārdošanai turētie ieguldījumi, ja tie iegādāti pārdošanai tuvākajā laikā. Atvasinātie finanšu instrumenti klasificēti kā pārdošanai turētie ieguldījumi, ja vien tie netiek izmantoti kā efektīvi risku ierobežošanas instrumenti. Peļņa vai zaudējumi no pārdošanai turētajiem ieguldījumiem tiek atzīti peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

Līdz termiņa beigām turētie ieguldījumi

Līdz termiņa beigām turētie ieguldījumi ir neatvasināti finanšu aktīvi ar fiksētu vai nosakāmu maksājumu grafiku un noteiktu termiņu, attiecībā uz kuriem RPB ir pozitīva apņēmšanās un iespējas tos uzglabāt līdz termiņa beigām. Ieguldījumi, kurus RPB paredzējusi turēt nenoteiktu laika periodu, šajā kategorijā netiek iekļauti. Pārējie ilgtermiņa ieguldījumi, ko paredzēts turēt līdz termiņa beigām, piemēram, obligācijas, pēc sākotnējās atzīšanas tiek uzskaitīti to amortizētajā vērtībā. Pašizmaksa ir summa,

2. Nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkums (turpinājums)

Pārējie finanšu aktīvi

par kuru finanšu aktīvs tika novērtēts sākotnējās atzīšanas brīdī, no kuras atņemta atmaksātā pamatsumma un pieskaitīta vai atņemta uzkrātā amortizācija, kas, izmantojot efektīvās procentu likmes metodi, aprēķināta par jebkādu starpību starp sākotnējo summu un summu termiņa beigās. Šis aprēķins ietver visas maksas un punktus, ko samaksājušas vai saņēmušas līgumslēdzējas puses un kas ir neatņemama efektīvās procentu likmes, darījumu izmaksu un visu citu prēmiju un atlaižu neatņemama sastāvdaļa. Peļņa vai zaudējumi, kas izriet no ieguldījumiem, kas uzskaitīti to sākotnēja vērtība, peļņas vai zaudējumu aprēķinā tiek atzīti šo ieguldījumu atzīšanas pārtraukšanas vai to vērtības samazināšanās brīdī, kā arī amortizācijas procesā.

Aizdevumi un debitoru parādi

Aizdevumi un debitoru parādi ir neatvasināti finanšu aktīvi ar fiksētu vai nosakāmu maksājumu grafiku, kuri netiek kotēti aktīvajā tirgū. Šādi aktīvi tiek uzskaitīti amortizētajā pašizmaksā, izmantojot efektīvās procentu likmes metodi. Peļņa un zaudējumi tiek atzīti peļņas vai zaudējumu aprēķinā šo aktīvu atzīšanas pārtraukšanas vai to vērtības samazināšanās brīdī, kā arī amortizācijas procesā.

Pārdošanai pieejamie finanšu aktīvi

Pārdošanai pieejamie finanšu aktīvi ir tādi neatvasināti finanšu aktīvi, kas tiek uzskaitīti kā pārdošanai pieejamie ieguldījumi vai kas nav iekļauti vienā no trim iepriekš minētajām kategorijām. Pēc sākotnējās atzīšanas pārdošanai pieejamie finanšu aktīvi tiek novērtēti to patiesajā vērtībā, no tiem izrietošo peļņu vai zaudējumus atzīstot kā atsevišķas pašu kapitāla komponentes, līdz brīdim, kad attiecīgā ieguldījuma atzīšana tiek pārtraukta vai tiek uzskatīts, ka tā vērtība samazinājusies; tādā gadījumā iepriekš pašu kapitālā atspoguļotā kumulatīvā peļņa vai zaudējumi tiek iekļauti peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

To ieguldījumu patiesā vērtība, kas tiek kotēti aktīvajā finanšu tirgū, tiek noteikta, pamatojoties uz kotētajām tirgus cenām darba dienas beigās bilances datumā. To ieguldījumu patieso vērtību, kuri netiek kotēti aktīvajā tirgū, nosaka, izmantojot dažādas novērtēšanas metodes. Šajās metodēs ietilpst ar ieinteresētām pusēm nesaistītu pušu darījumu nosacījumiem atbilstošu jaunāko tirgus darījumu informācijas izmantošana, atsauce uz kāda cita instrumenta pašreizējo vērtību, kas pēc būtības ir līdzīgs attiecīgajam ieguldījumam, diskontētās naudas plūsmas analīze un alternatīvo izmaksu noteikšanas modeļi.

Krājumi

Krājumi tiek uzskaitīti zemākajā no pašizmaksas vai neto realizācijas vērtības.

Izmaksas, kas radušās, nogādājot krājumus to tagadējā atrašanās vietā un stāvoklī, tiek uzskaitītas šādi:

- izejvielas tiek uzskaitītas atbilstoši to pirkšanas izmaksām pēc "pirmais iekšā – pirmais ārā" (FIFO) VAI vidējā svērtā metodes;
- gatavie un nepabeigtie ražojumi tiek uzskaitīti to tiešajās materiālu un darbaspēka izmaksās, pieskaitot ražošanas vispārējo izmaksu daļu, pamatojoties uz ražošanas iekārtu normālu jaudu, bet neņemot vērā aizņēmumu izmaksas.

Neto realizācijas vērtība ir aplēstā pārdošanas cena parastās uzņēmējdarbības ietvaros, atskaitot aplēstās produkcijas pabeigšanas un pārdošanas izmaksas. Neto realizācijas vērtība tiek atspoguļota kā pašizmaksas, no kuras atskaitīti izveidotie uzkrājumi.

Krājumos uzskaita nekustamos īpašumus, kuri paredzēti pārdošanai pa daļām, kā arī zemes gabalus, uz kuriem tiek būvēti objekti, kuri paredzēti pārdošanai. Šādi nekustāmie īpašumi tiek uzskaitīti postenī „Gatavie projekti un preces pārdošanai”.

Postenī „Nepabeigtie pasūtījumi” uzskaitītas to nepabeigto celtniecības objektu izmaksas, kuri tiek būvēti pārdošanai. Postenī „Nepabeigtie pasūtījumi” ietvertajā nepabeigtās celtniecības objektu vērtībā tiek iekļautas visas tiešās celtniecības izmaksas. Nepabeigto pasūtījumu sākotnējā vērtība netiek palielināta par krājumu izveidošanai izmantoto aizņēmumu procentiem.

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.

Nauda un naudas ekvivalenti

Naudu un naudas ekvivalentus veido nauda bankā un kasē un īstermiņa noguldījumi, kuru sākotnējais dzēšanas termiņš nepārsniedz trīs mēnešus.

2. Nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkums (turpinājums)

Aizdevumi un aizņēmumi

Aizdevumi un aizņēmumi sākotnēji tiek atspoguļoti to sākotnējā vērtībā, ko nosaka, aizdevuma vai aizņēmuma summas patiesajai vērtībai pieskaitot ar aizdevuma izsniegšanu saistītās vai atņemot ar aizņēmuma saņemšanu saistītās izmaksas.

Pēc sākotnējās atzīšanas aizdevumi un aizņēmumi tiek uzskaitīti to amortizētajā vērtībā, izmantojot efektīvās procentu likmes metodi. Amortizētā vērtība tiek aprēķināta, ņemot vērā aizdevuma izsniegšanas vai aizņēmuma saņemšanas izmaksas, kā arī jebkādas ar aizdevumu vai aizņēmumu saistītos diskontus vai prēmijas.

Amortizācijas rezultātā radusies peļņa vai zaudējumi tiek atspoguļoti peļņas vai zaudējumu aprēķinā kā procentu ieņēmumi un izmaksas.

Uzkrājumi

Uzkrājumi tiek atzīti, kad RPB 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 RPB, un saistību apjomu iespējams pietiekami ticami novērtēt. Ja RPB paredz, ka uzkrājumu izveidošanai nepieciešamie izdevumi tiks daļēji vai pilnībā atmaksāti, piemēram, apdrošināšanas līguma ietvaros, šo izdevumu atmaksa tiek atzīta kā atsevišķs aktīvs tikai un vienīgi tad, kad ir praktiski skaidrs, ka šie izdevumi patiešām tiks atmaksāti. Ar jebkādu uzkrājumu saistītās izmaksas peļņas vai zaudējumu aprēķinā tiek atspoguļotas, atskaitot summas, kas ir atgūtas. Gadījumā, ja būtiska ietekme ir naudas laika vērtībai, uzkrājumi tiek aprēķināti, diskontējot paredzamo nākotnes naudas plūsmu, izmantojot pirmsnodokļu likmi, kas atspoguļo naudas laika vērtības pašreizējo novērtējumu tirgū un riskus, kas attiecas uz konkrētajām saistībām, ja tādi būtu. Ja tiek veikta diskontēšana, uzkrājumu palielināšana laika gaitā tiek atzīta kā aizņēmumu izmaksas.

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

Noma

Finanšu nomas darījumi, kuru ietvaros RPB 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.

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. No operatīvās nomas līgumiem izrietošās RPB saistības tiek atspoguļotas kā ārpusbilances saistības.

Uzkrājumi garantijām

Uzkrājums tiek atzīts paredzamajām garantijas prasībām par pēdējos divos gados pārdotajiem produktiem, pamatojoties uz pieredzi saistībā ar veikto remontdarbu un atpakaļ atdoto preču apjomu. Paredzams, ka lielākā daļa šo izmaksu radīsies nākamajā finanšu gadā, bet visas pārējās – divu gadu laikā pēc bilances datuma. Pieņēmumi, kas tika izmantoti šo uzkrājumu aprēķināšanai, pamatojās uz pašreizējo pārdošanas apjomu un pieejamo informāciju par atpakaļ atdotajām precēm, ņemot vērā, ka visiem pārdotajiem produktiem garantijas laiks ir divi gadi.

2. Nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkums (turpinājums)

leņēmumu atzīšana

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

Preču pārdošana

leņēmumi tiek atzīti, kad RPB ir nodevusi pircējam nozīmīgākos ar īpašumtiesībām uz precēm saistītos riskus un atlīdzības.

Pakalpojumu sniegšana

leņēmumi no pakalpojumiem tiek atzīti periodā, kad pakalpojumi sniegti.

leņēmumi no RPB pakalpojumiem un attiecīgās izmaksas atzīstamas, ņemot vērā to, kādā izpildes pakāpē bilances datumā ir attiecīgais darījums. Ja ar pakalpojumu saistītā darījuma iznākums nevar tikt pamatoti novērtēts, ieņēmumi tiek atzīti tikai tik lielā apmērā, kādā atgūstamas atzītās izmaksas.

RPB ienākuma nodokli veido par pārskata gadu aprēķinātais un atliktais uzņēmumu ienākuma nodoklis. Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata gadu tiek aprēķināts, piemērojot ar nodokli apliekamajam attiecīgajā taksācijas periodā gūtajam ienākumam nodokļa likmi 15% apmērā.

Dividendes

leņēmumi tiek atzīti, kad rodas dalībnieka tiesības saņemt dividendes.

Uzņēmumu ienākuma nodoklis

Uzņēmumu ienākuma nodokli veido par pārskata gada aprēķinātais un atliktais uzņēmumu ienākuma nodoklis. Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata gadu tiek aprēķināts, piemērojot ar nodokli apliekamajam attiecīgajā taksācijas periodā gūtajam ienākumam nodokļa likmi 15% apmērā.

Uzņēmumu ienākuma nodokli veido par pārskata gada aprēķinātais un atliktais uzņēmumu ienākuma nodoklis. Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata gadu tiek aprēķināts, piemērojot ar nodokli apliekamajam attiecīgajā taksācijas periodā gūtajam ienākumam nodokļa likmi 15% apmērā.

RPB izvēlas piemērot Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma 13. panta piektās daļas 2.punktu un atzīst un novērtē atliktā nodokļa aktīvus un atliktā nodokļa saistības, kā arī sniedz paskaidrojošo informāciju posteņos "Atliktā nodokļa aktīvi", "Atliktā nodokļa saistības" un "Ieņēmumi vai izmaksas no atliktā nodokļa aktīvu vai saistību atlikumu izmaiņām" saskaņā ar Starptautisko Grāmatvedības standartu Nr. 12 "Ienākuma nodokļi". Atliktais uzņēmumu ienākuma nodoklis, kas radies no īslaicīgām atšķirībām, iekļaujot atsevišķus posteņus nodokļu deklarācijās un šajā finanšu pārskatā, ir aprēķināts, izmantojot saistību metodi. Atliktais uzņēmumu ienākuma nodokļa aktīvs un saistības tiek noteiktas, pamatojoties uz nodokļu likmēm, kuras ir paredzētas piemērot tad, kad izzudīs īslaicīgās atšķirības. Galvenās īslaicīgās atšķirības laika ziņā izriet no atšķirīgajām grāmatvedības un nodokļu vajadzībām pielietotajām nolietojuma likmēm pamatlīdzekļiem, atsevišķiem nodokļu vajadzībām neatskaitāmiem uzkrājumiem, kā arī atšķirībām atskaitāmo procentu izmaksu apmērā un uz nākamajiem gadiem pārnestajiem nodokļu zaudējumiem.

Finanšu instrumenti

Atvasinātie finanšu instrumenti

Atvasinātie finanšu instrumenti ir iespēju līgumi, nākotnes līgumi, mijmaiņas līgumi, nākotnes procentu likmju līgumi, opcijas vai jebkuras valūtu nākotnes, mijmaiņas un/vai procentu mijmaiņas darījumu kombinācijas, kas ir saistītas ar valūtām, ārvalstu valūtu maiņu un/vai procentu likmēm. No atvasinātajiem finanšu instrumentiem RPB izmanto procentu mijmaiņas darījumu. Procentu likmju mijmaiņas darījums – speciālo naudas tirgus produktu darījumi, kuros viena no pusēm maksā otrai pusei procentus saskaņā ar fiksētu procentu likmi un otra puse maksā pirmajai pusei procentus saskaņā ar mainīgu likmi par konkrētu summu, konkrētā valūtā un par konkrētu laika periodu. Gada beigās atvasinātie finanšu instrumenti netiek atspoguļoti patiesajā vērtībā.

Notikumi pēc bilances datuma

Finanšu pārskatā tiek atspoguļoti tādi notikumi pēc pārskata gada beigām, kas sniedz papildu informāciju par RPB 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

<i>No pamatdarbības</i>	2016	2015
Ieņēmumi no gatavo projektu pārdošanas	8 848 975	8 984 319
Ieņēmumi no dzīvojamo māju apsaimniekošanas	2 145 732	2 463 238
RPP finansējums sociālo telpu īres maksām	495 748	-
Ieņēmumi no telpu un zemes nomas	193 515	148 223
Ieņēmumi pamatdarbības	101 686	52 941
Pārējie ieņēmumi	370 948	308 784
KOPĀ:	12 156 604	11 957 505

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

	2016	2015
Materiālu izmaksas	45 086	41 918
Darbinieku darba samaksa	1 567 708	1 554 875
Sociālās apdrošināšanas izmaksas	358 237	356 406
Valsts nodevas	24 355	21 605
Dabas resursu nodoklis	71	71
Nekustamā īpašuma nodoklis	69 855	64 469
Apsaimniekošanas izdevumi	253 164	191 542
Nemateriālo ieguldījumu, pamatlīdzekļu nolietojums un izslēgšanas izdevumi	28 216	36 548
Pārdoto krājumu vērtības norakstīšana	6 696 050	6 452 583
Neatskaitāmais PVN saskaņā ar proporciju	151 646	120 573
Darbuzņēmēju veiktie remontu	107 604	34 796
Citas ražošanas izmaksas	130 986	103 981
Transporta izmaksas	55 112	48 512
Informācijas izvietojšanas izmaksas	89 056	65 189
Telpu uzturēšanas izmaksas	55 895	56 806
Bezcerīgo pārādu norakstīšana un uzkrājumu veidošana	44 317	27 359
Pārējie izdevumi	71 254	42 708
KOPĀ:	9 748 612	9 219 941

5. Administrācijas izmaksas

	2016	2015
Darbinieku darba samaksa	146 177	126 592
Sociālās apdrošināšanas izmaksas	33 825	29 712
Biroja uzturēšanas izmaksas	2 099	2 589
Profesionālo pakalpojumu izmaksas	12 252	8 712
Sakaru izdevumi	34 646	35 003
Revīzijas izmaksas par gada pārskata pārbaudi *	8 490	8 490
Pārējās administrācijas izmaksas	5 520	4 264
KOPĀ:	243 009	215 362

*Atlīdzības kopsummas zvērinātu revidentu komercsabiedrībai SIA "Ernst & Young Baltic"

6. Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi

	2016	2015
Peļņa no pamatlīdzekļu pārdošanas, neto	174	-
Saņemtās kavējuma naudas un līgumsodi	22 256	22 778
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	34 670	32 214
KOPĀ:	57 100	54 992

7. Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi

	2016	2015
Ieņēmumi no aizdevumiem un prasījumiem	500 294	645 088
KOPĀ:	500 294	645 088

8. Procentu maksājumi un tamlīdzīgās izmaksas

	2016	2015
Procentu maksājumi par aizdevumiem	2 607 890	3 137 092
KOPĀ:	2 607 890	3 137 092

9. Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata gadu un atliktais uzņēmumu ienākuma nodoklis

	2016	2015
Par pārskata gadu aprēķinātais uzņēmumu ienākuma nodoklis	-	-
Atliktais uzņēmumu ienākuma nodoklis pagaidu atšķirību izmaiņu rezultātā	-	-
Peļņas vai zaudējumu aprēķinātais atspoguļotais uzņēmumu ienākuma nodoklis:	-	-

Ieņēmumi vai izmaksas no atliktā nodokļa aktīvu vai saistību atlikumu izmaiņām:

	Balance		Peļņas vai zaudējumu aprēķins	
	31.12.2016.	31.12.2015.	2016	2015
Atliktā uzņēmumu ienākuma nodokļa saistības				
Paātrinātais nolietojums nodokļu vajadzībām	(4 829)	(6 596)	1 767	396
Pārējās	-	-	-	-
Bruto atliktā uzņēmumu ienākuma nodokļa saistības	(4 829)	(6 596)	1 767	396
Atliktā uzņēmumu ienākuma nodokļa aktīvs				
Uz nākamajiem periodiem pārnestie nodokļu zaudējumi	807 510	790 156	17 354	(13 216)
Uzkrātās atvaļinājuma saistības	13 609	13 823	(214)	2 185
Uzkrājumi atliktā uzņēmumu ienākuma nodokļa aktīvam*	(816 290)	(797 383)	(18 907)	10 635
Bruto atliktā uzņēmumu ienākuma nodokļa aktīvs	4 829	6 596	(1 767)	(396)
Neto atliktā uzņēmumu ienākuma nodokļa saistības vai (aktīvs)	-	-	-	-

RPB vadība uzskata, ka nākamajos gados, kad realizēsies atliktā nodokļa saistības, šīs saistības tiks segtas ar iepriekš minētajiem nodokļa aktīviem.

* RPB varētu pilnībā neizmantot iepriekš minētos nodokļu zaudējumus, tādēļ šajā finanšu pārskatā atliktā nodokļa aktīvs, kas pārsniedz nodokļa saistības, netiek atzīts.

10. Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata gadu un atliktais uzņēmumu ienākuma nodoklis (turpinājums)

Uz nākamajiem periodiem pārnestie nodokļu zaudējumi var tikt izmantoti šādi:

	Nodokļu zaudējumi	Izmantošanas termiņš
2009. gada nodokļu zaudējumi	1 247 701	2017
2010. gada nodokļu zaudējumi	1 608 485	2018
2011. gada nodokļu zaudējumi	629 181	beztermiņa
2011. gada nodokļu zaudējumi	1 550 742	beztermiņa
2016. gada nodokļu zaudējumi	115 691	beztermiņa
KOPĀ:	5 383 397	

11. Personāla izmaksas un darbinieku skaits

	2016	2015
Atlīdzība par darbu	1 713 885	1 681 467
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	392 062	386 118
KOPĀ:		

Tai skaitā, augstākās vadības amatpersonu atlīdzība par darbu:

	2016	2015
Valdes locekļi		
Atlīdzība par darbu	146 177	126 592
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	33 825	29 712
KOPĀ:	181 002	156 304

	2016	2015
Vidējais valdes locekļu skaits pārskata gadā	3	3
Vidējais pārējo darbinieku skaits pārskata gadā	183	182
KOPĀ:	186	185

12. Nemateriālie ieguldījumi

	Koncesijas, patenti, licences, preču zīmes un tam līdzīgas tiesības	Citi nemateriālie ieguldījumi	KOPĀ
2014. gada 31. decembrī			
Sākotnējā vērtība	102 910		102 910
Uzkrātā amortizācija un vērtības samazinājums	(52 524)		(52 524)
Bilances vērtība 31. decembrī	50 386	-	50 386
2015. gads			
Bilances vērtība 1. janvārī	50 386		50 386
legāde			
Izslēgšana			
Amortizācija	(20 259)		(20 259)
Vērtības samazinājums			
Bilances vērtība 31. decembrī	30 127	-	30 127
2015. gada 31. decembrī			
Sākotnējā vērtība	102 910		102 910
Uzkrātā amortizācija un vērtības samazinājums	(72 783)		(72 783)
Bilances vērtība 31. decembrī	30 127	-	30 127
2016. gads			
Bilances vērtība 1. janvārī	30 127		30 127
legāde	4 833		4 833
Izslēgšana	(621)		(621)
Amortizācija	(13 778)		(13 778)
Vērtības samazinājums			
Bilances vērtība 31. decembrī	20 561	-	20 561
2016. gada 31. decembrī			
Sākotnējā vērtība	107 743		107 743
Uzkrātā amortizācija un vērtības samazinājums	(86 561)		(86 561)
Bilances vērtība 31. decembrī	21 182	-	21 182

13. Pamatlīdzekļi un ieguldījuma īpašumi

	Zeme	Ēkas un būves	Ilgtermiņa ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos	Pārējie pamatlīdzekļi	Ieguldījuma īpašumi	KOPĀ
2014. gada 31. decembrī						
Sākotnējā vērtība		16 299	4 127	223 831	31 375 875	31 620 132
Uzkrātais nolietojums un vērtības samazinājums		(1 178)	(3 233)	(189 620)	-	(194 031)
Bilances vērtība 31. decembrī	-	15 121	894	34 211	31 375 875	31 426 101
2015. gads						
Bilances vērtība 1. janvārī		15 121	894	34 211	31 375 875	31 426 101
Iegāde		-		5 227	-	5 227
Izslēgto pamatlīdzekļu sākotnējā vērtība		-		(11 753)	-	(11 753)
Izslēgto pamatlīdzekļu uzkrātais nolietojums		-	(826)	11 403	-	10 577
Pārvērtēšana		-		-	-	-
Pārvietošana		-		-	-	-
Nolietojums		(1 087)		(14 026)	-	(15 113)
Vērtības samazinājums		-		-	-	-
Bilances vērtība 31. decembrī	-	14 034	68	25 062	31 375 875	31 415 039
2015. gada 31. decembrī						
Sākotnējā vērtība		16 299	4 127	217 305	31 375 875	31 613 606
Uzkrātais nolietojums un vērtības samazinājums		(2 265)	(4 059)	(192 243)	-	(198 567)
Bilances vērtība 31. decembrī	-	14 034	68	25 062	31 375 875	31 415 039
2016. gads						
Bilances vērtība 1. janvārī		14 034	68	25 062	31 375 875	31 415 039
Iegāde		-		8 060	231 590	239 650
Izslēgto pamatlīdzekļu sākotnējā vērtība		-		(30 576)	(2 141 707)	(2 172 283)
Izslēgto pamatlīdzekļu uzkrātais nolietojums		-	(68)	30 576		30 508
Pārvērtēšana		-		-		-
Pārvietošana		-		-		-
Nolietojums		(1 086)		(13 283)		(14 369)
Vērtības samazinājums		-		-		-
Bilances vērtība 31. decembrī	-	12 948	-	19 839	29 465 758	29 498 545
2016. gada 31. decembrī						
Sākotnējā vērtība		16 299	68	194 789	29 465 758	29 676 914
Uzkrātais nolietojums un vērtības samazinājums		(3 351)	(68)	(174 950)	-	(178 369)
Bilances vērtība 31. decembrī	-	12 948	-	19 839	29 465 758	29 498 545

14. Pārējie aizdevumi un citi ilgtermiņa debitori

	31.12.2016.	31.12.2015.
Saskaņā ar nomaksas pirkuma līgumiem	40 114 200	43 714 208
Saskaņā ar vienošanām par izdevumu atlīdzību	5 302 984	6 127 502
KOPĀ:	45 417 184	49 841 710

Summa 27 707 723 EUR apmērā ir atmaksājama ar termiņu garāku par pieciem gadiem, sākot no 2016. gada 31. decembra.

15. Krājumi

	31.12.2016.	31.12.2015.
Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli (pašizmaksa)	334	135
Nepabeigtie ražojumi un pasūtījumi (pašizmaksa)	109 956	452 756
Gatavie ražojumi un preces pārdošanai (pašizmaksa)	66 249 221	71 808 062
Avansa maksājumi par krājumiem	1 141	2 059
KOPĀ:	66 360 652	72 263 462

Krājumi ir iekļāti kā nodrošinājums EUR 64 802 012 (gatavie ražojumi un preces pārdošanai).

16. Pircēju un pasūtītāju parādi

	31.12.2016.	31.12.2015.
Pircēju un pasūtītāju parādi	1 041 594	975 700
Uzkrājumi nedrošiem parādiem	(362 637)	(341 914)
KOPĀ:	678 957	633 786

Par pircēju un pasūtītāju parādiem procenti netiek aprēķināti.

17. Citi debitori

	31.12.2016.	31.12.2015.
Nodokļu pārmaxsa (skatīt 25. piezīmi “Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas”)	100	1 034
Citi debitori	209 251	199 620
Uzkrājumi nedrošiem parādiem	(196 966)	(196 966)
KOPĀ:	12 385	3 688

18. Nākamo periodu izmaksas

	31.12.2016.	31.12.2015.
Apdrošināšana	11 279	4 418
Pārējie izdevumi	4 219	3 316
KOPĀ:	15 498	7 734

19. Uzkrātie ieņēmumi

	31.12.2016.	31.12.2015.
Uzkrātie procentu ieņēmumi	359 315	485 957
Uzkrātie ieņēmumi par tranzīta maksājumiem	273 290	279 706
Pārējie uzkrātie ieņēmumi	6 038	2 232
KOPĀ:	638 643	767 895

20. Nauda un naudas ekvivalenti

	31.12.2016.	31.12.2015.
Naudas līdzekļi norēķinu kontos bankās	5 811 143	7 130 011
Naudas līdzekļi skaidrā naudā	230	367
KOPĀ:	5 811 373	7 130 378

21. Daļu kapitāls (pamatkapitāls)

2016.gada laikā pamatkapitālā tika ieguldīti nekustamie īpašumi Mežrozīšu ielā 34 un Mežrozīšu ielā 39, Rīgā, par kopējo vērtību EUR 231 590. Tika atsavināti nekustamie īpašumi Dunties ielā, Rīgā, un Maskavas ielā 430, Rīgā, kā arī veikta RPB pamatkapitāla samazināšana par pārdotajām nekustamo īpašumu domājamām daļām par kopējo summu EUR 2 857 835. 2016.gada 31.decembrī reģistrētais un pilnībā apmaksātais pamatkapitāls pēc izmaiņām sastāv no 42 639 135 parastajām daļām ar 1 EUR nominālvērtību katra. 2015.gada 31.decembrī reģistrētais pamatkapitāls sastāvēja no 45 265 380 parastajām daļām. Visas kapitāla daļas / akcijas ir pilnībā apmaksātas.

RPB valde iesaka pārskata gada peļņu novirzīt iepriekšējo gadu zaudējumu segšanai.

22. Citi uzkrājumi

	31.12.2016.	31.12.2015.
Citi uzkrājumi	135 302	135 302
KOPĀ:	135 302	135 302

- * - Uzkrājums izveidots iespējamām RPB sasītibām sakarā ar tiesvedību ar AS “Alfa” (prasība par īpašuma tiesībām uz 1/8 daļu, vēlāk grozīts uz 4921/10000 domājamo daļu atzīšanu no nekustamā īpašuma Valtera ielā, Rīgā). Saistību segšanas laiks ir atkarīgs no tiesvedības procesa gaitas.

23. Aizņēmumi no kredītiestādēm

Ilgtermiņa:	Atmaksas termiņš	31.12.2016.	31.12.2015.
Aizņēmums no kredītiestādēm	EUR 2020.-2024.gados	18 045 643	21 845 677
Aizņēmums no kredītiestādēm	EUR 2027.-2029.gados	85 872 595	93 351 188
KOPĀ ilgtermiņa aizņēmumi no kredītiestādēm:		103 918 238	115 196 865

Ilgtermiņa:	31.12.2016.	31.12.2015.
Ar termiņu garāku par vienu gadu, bet īsāku par pieciem gadiem	45 125 166	45 180 929
Ar termiņu garāku par pieciem gadiem	58 793 072	70 015 936
KOPĀ:	103 918 238	115 196 865

Īstermiņa	31.12.2016.	31.12.2015.
Ar termiņu viena gada laikā	11 278 627	11 274 292
Uzkrātie procenti	1 972 379	2 366 961
KOPĀ aizņēmumu no kredītiestādēm īstermiņa daļa:	13 251 006	13 641 253

*Aizdevumu nodrošināšanai nostiprinātas komercķīlas par kopējo summu EUR 77 707 179.

** Ar Nordea Bank Finland Plc ir noslēgti pieci OTC Currency Swap darījuma līgumi, Šo darījumu tirgus vērtība uz 31.12.2016. ir negatīva un sastāda EUR 3 182 648. Ja RPB rodas nepieciešamība noslēgtos darījumus izbeigt, var rasties papildus izdevumi sedzot negatīvo darījuma vērtību un atskaitot ieguvumu no izdevīga SEK/EUR maiņas kursa (1EUR=9.1895 SEK).

24. No pircējiem saņemtie avansi

	31.12.2016.	31.12.2015.
Pircēju un pasūtītāju avansi par precēm	15 099	12 920
Pārējie saņemtie avansi	9 829	339
KOPĀ:	24 928	13 259

25. Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas

	31.12.2016.	31.12.2015.
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	55 753	57 969
Iedzīvotāju ienākuma nodoklis	31 108	31 867
Uzņēmumu ienākuma nodoklis	-	-
Pievienotās vērtības nodoklis	798 526	880 514
Nekustamā īpašuma nodoklis	-	-
Uzņēmējdarbības riska nodeva	70	65
Uzņēmumu vieglā transporta nodokļi	938	568
Dabas resursu nodoklis	71	71
KOPĀ:	886 466	971 054
Kopā prasības (iekļauts postenī “Citi debitori”)	(100)	(1 034)
Kopa saistības	886 366	970 020

26. Pārējie kreditori

	31.12.2016.	31.12.2015.
Atlīdzība par darbu	76 637	70 032
Pārējie kreditoru parādi	8 972	2 024
KOPĀ:	85 609	72 056

27. Uzkrātās saistības

	31.12.2016.	31.12.2015.
Uzkrātās neizmantoto atvaļinājumu izmaksas	90 729	92 151
Citas uzkrātās saistības	20 866	23 401
KOPĀ:	111 595	115 552

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

RPB kā nomnieks noslēgusi vairākus īpašuma (vieglo automašīnu) operatīvās nomas līgumus. Kopējās ikgadējās nomas izmaksas 2016. gadā bija 21 870 EUR (2015. gadā: 15 392 EUR). 2016. gada 31. decembrī kopējos minimālos nomas maksājumus saskaņā ar neatsaucamajiem operatīvās nomas līgumiem var atspoguļot šādi:

	31.12.2016.	31.12.2015.
Ar termiņu viena gada laikā	16 644	21 871
Ar termiņu garāku par vienu gadu, bet īsāku par pieciem gadiem	4 907	21 551
Ar termiņu garāku par pieciem gadiem	-	-
KOPĀ:	21 551	43 422

(d) Juridiskā prasības**Informācija par tiesvedībām, kurās iesaistīta RPB**

Uz 31.12.2016. RPB ir iesniegusi 178 prasības tiesā pret parādniekiem par īres un komunālo pakalpojumu maksājumu parādiem. Lietu izskatīšana nozīmēta laika periodā līdz 2017.gada vidum. Parādam (un citiem kavētajiem maksājumiem, par kuriem iespējams būs ierosināmas tiesvedības nākotnē) izveidots uzkrājums EUR 362 637 apmērā (skat.pielikuma 16.piezīmi).

RPB iesniedzis prasības tiesā pret SIA “Daugavas zaļā pilsēta”.

Citiem debitoru parādiem izveidoti uzkrājumi EUR 196 966.26, tai skaitā EUR 196 032.16 par kuriem ierosinātas tiesvedības (skat.pielikuma 17.piezīmi).

32. Finanšu un iespējamās saistības (turpinājums)**(d) Juridiskā prasības**

Tiesvedību kopsavilkums atspoguļots sekojošajā tabulā:

Nr. p.k.	Atbildētājs	Prasības priekšmets	Prasības summa (EUR)		
				Iesniegts	Statuss
1	SIA "Daugavas zaļā pilsēta"	Nomas līguma pirmstermiņa izbeigšana, zemes grāmatas ieraksta dzēšana, nomas maksas parāda piedziņa Rīga, Maskavas iela b/n	185 948.17	16.08.2016. iesniegta kasācijas sūdzība	neizskatīta

Pret RPB tiesā iesniegto prasību un šo lietu statuss atspoguļoti sekojošajā tabulā: prasītājs AS „Alfa”, prasība par īpašuma tiesībām uz 1/8, vēlāk grozīts uz 4921/10000 domājamo daļu atzišanu (adrese: Rīga, Ē.Valtera iela);

Nr. p.k.	Pirmā instance			Apelācijas instance			Kasācijas instance	
	Iesniegts	Izskatīts	Nolēmums	Iesniegts	Izskatīts	Nolēmums	Iesniegts	Izskatīts
1	27.12.2004.	19.07.2006.	Noteikta būvniecības ekspertīze	01.05.2009.	02.12.2010.	Noteikt komplekso būvniecības un NĪ vērtības noteikšanas ekspertīzi	29.10.2013. RPB iesniedza kasācijas sūdzību	10.05.2017.
		19.11.2008.	Prasība apmierināta					

Izveidots uzkrājums EUR 135 302 tiesvedībā ar AS “Alfa”. Uzkrājums Alfas tiesvedības lietā tika veidots samazinātā apjomā, ņemot vērā pamatojumu, kas norādīts RPB kasācijas sūdzībā un apstākli, ka uz šo brīdi strīdus objekts vairs nav RPB īpašums.

(e) Garantijas

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.

29. Notikumi pēc bilances datuma

Laika posmā no pārskata gada pēdējās dienas līdz šī finanšu pārskata parakstīšanas datumam nav bijuši nekādi notikumi, kuru rezultātā šajā finanšu pārskatā būtu jāveic korekcijas vai kuri būtu jāpaskaidro šajā finanšu pārskatā.

Inga Cerbule
Valdes priekšsēdētājs

Jānis Kosītis
Valdes loceklis

Inese Šnepsta
Valdes locekle

Austris Langenfelds
Galvenais grāmatvedis

2017. gada ____ .