

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

(VIENOTAIS REĢISTRĀCIJAS NUMURS 50003590021)

**NEAUDITĒTS FINANŠU PĀRSKATS
PAR 3 MĒNEŠU PERIODU,
KAS BEIDZAS 2017.GADA 31.MARTĀ**

SATURS

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

Vispārīga informācija

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

Vadības ziņojums

1. Vispārīga informācija par Sabiedrību

SIA „Rīgas 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

2017.gada 14.martā tika pieņemts Rīgas domes lēmums Nr.4973 “Par Rīgas pilsētas pašvaldības līdzdalības samazināšanu SIA “Rīgas pilsēt būvnieks””.

2.2. Nekustamo īpašumu būvniecība.

RPB Rīgas pilsētas pašvaldības uzdevumā 2017.gada 1.ceturksnī 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 divus 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)
- Sociālās mājas Emmas ielā 3.jumta remonts

Dzīvojamo māju būvniecības projektos 2017.gada 1.ceturksnī tika ieguldīti finanšu līdzekļi 1 815 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	2013, EUR	2014, EUR	2015, EUR	2016, EUR	2017 1 ceturksnis
1	Komerbanku aizdevums	9 633 969	865 526		-	-
2	Rīgas pilsētas investīciju programma	10 392 799	5 970 674	1 382 965	2 195 026	1 815
3	RPB pašu finanšu līdzekļi	-	-	246 444	890 766	-
KOPĀ		20 026 768	6 836 200	1 629 409	3 085 792	1 815

2017.gadā RPB dzīvojamo māju būvniecības projekti tika finansēti no Rīgas pilsētas pašvaldības investīciju programmas. No Rīgas pilsētas pašvaldības budžeta 2017.gadā par kopējo summu 1 815 eiro tika finansēta ekspertīze Emmas ielas 3 sociālās mājas jumta remontam.

2017. gada 1.ceturksnī turpinājās darbs pie **Objekta Mežrozīšu-Stūrmaņu** projektēšanas un būvniecības.

2.3. Nekustamo īpašumu pārvaldīšana un apsaimniekošana

RPB 2017.gada 1.ceturksnī veica gan dzīvojamo māju, gan neapbūvēto zemes gabalu apsaimniekošanu.

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

Vadības ziņojums (turpinājums)

1. Sabiedrības darbība pārskata periodā (turpinājums)

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

2017.gada 1 ceturksnī tika pārdots nekustamais īpašums 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.

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.

2017.gada 1 ceturksnī turpinājās sociālo dzīvojamo ēku ugunsdrošības signalizācijas nomaiņa. 2017.gada sākumā uzsākta RPB apsaimniekošanā esošās mājās uzstādīto gāzes plīšu apsekošana.

2017. gada 1 ceturksnī aktīvi turpinājās iesāktais darbs ar parādniekiem.

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

2. Finanšu rādītāji

RPB pārskata perioda ieņēmumi ir 2.30 milj.eiro, kas ir par 1.5 milj.eiro vairāk nekā 2016.gada 1 ceturksnī.

RPB 2017.gada 1 ceturkšņa ieņēmumus veido :

- 1.45 milj. eiro – ieņēmumi no nekustamo īpašumu realizācijas Rīgas pilsētas pašvaldībai;
- 0.41 milj. eiro – ieņēmumi no nekustamā īpašuma apsaimniekošanas;
- 0.28 milj.eiro – saņemtais Rīgas pilsētas pašvaldības atbalsts sociālām telpām
- 0.02 milj.eiro – saņemtais maksājums no Rīgas pilsētas pašvaldības (procenti no finansēšanas);
- 0,14 milj. eiro – pārējie ieņēmumi

RPB pārskata perioda izdevumi ir 2.44 milj.eiro, kas ir par 1.46 milj.eiro vairāk nekā 2016.gada 1 ceturksnī.

RPB 2017.gada zaudējumi pēc nodokļu nomaksas ir 0.14 milj.eiro, 2016.gada 1 ceturksnī finansiālās darbības rezultāts bija zayudējumi pēc nodokļu nomaksas 0.18 milj.eiro apmērā.

RPB ilgtermiņa ieguldījumu vērtība uz 31.03.2017. ir 74.94 milj.eiro. Salīdzinājumā ar 2016.gada 1 ceturksni to vērtība samazinājusies par 6.58 milj.eiro. Tas saistīts ar ilgtermiņa finanšu ieguldījumu samazinājumu, jo 2016.gadā un 2017.gada 1 ceturksnī Rīgas pilsētas pašvaldība ir veikusi saistību dzēšanu.

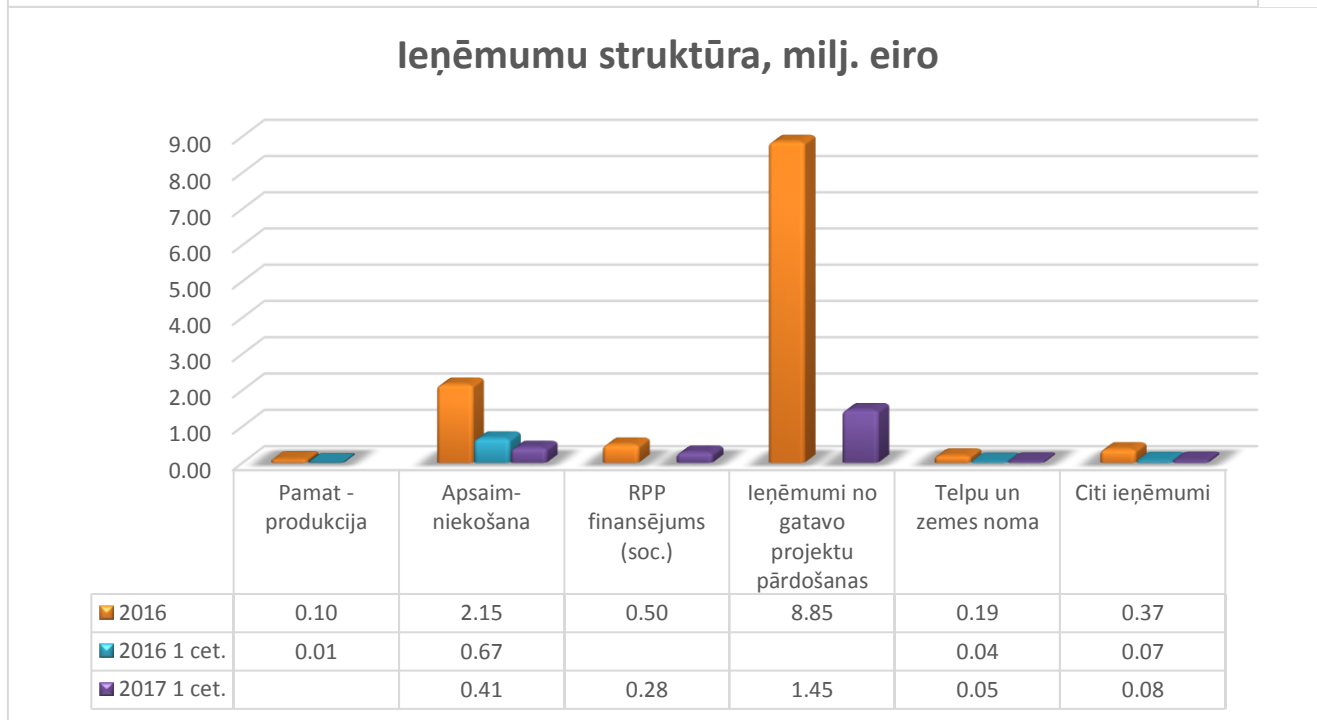
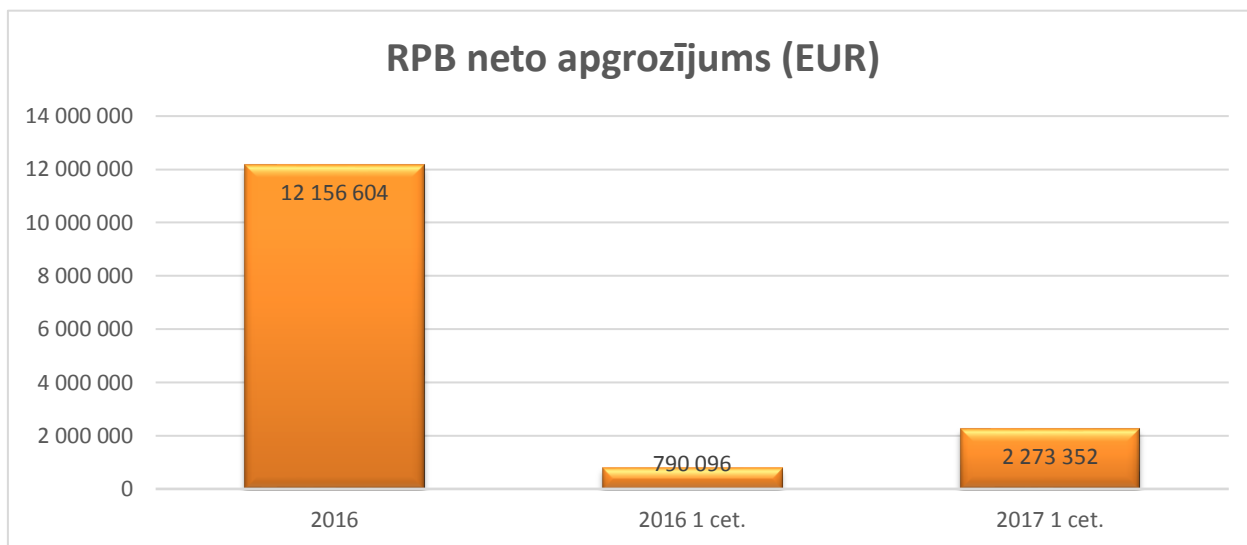
RPB pamatkapitāls uz 31.03.2017. ir 42.64 milj.eiro. Pārskata periodā izmaiņas pamatkapitālā nenotika. RPB pašu kapitāla vērtība uz 31.03.2017. ir 41.67 milj.eiro.

RPB aizņēmumi no finanšu institūcijām 2016.gadā un 2017.gada 1 ceturksnī samazinājās par 11.27 milj.eiro, pārskata perioda beigās sasniedzot 106.68 milj.eiro kredītsaistībās par aizdevumu pamatsummu.

2017.gada 1 ceturksnī vidējais darbinieku skaits RPB bija 189 darbinieki.

Vadības ziņojums (turpinājums)

2.Finanšu rādītāji



Vadības ziņojums (turpinājums)

3. Finanšu risku vadība

2017.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.

4. Sabiedrības turpmākā attīstība

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.

2017.gadā turpināsies darbs pie sociālās mājas Emmas ielā 3 jumta remonta, paredzēts, kas tas tiks pabeigts līdz 2017.gada beigām.

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 nekustamo īpašumu apsaimniekošana saskaņā ar 2016.gadā noslēgto bezatlīdzības lietošanas līgumu RPB sniedzot īres pakalpojumu Rīgas pilsētas iedzīvotājiem. Tāpat 2017.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.

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.

5. Sabiedrības pamatkapitāls

2017.gada 1.ceturksnī izmaiņas RPB pamatkapitālā netika veiktas. Izpildot Rīgas domes 14.03.2017. lēmumu Nr.4973 “Par Rīgas pilsētas pašvaldības līdzdalības samazināšanu SIA “Rīgas pilsētībūvnieks”” pamatkapitāls tiks samazināts par EUR 565 579, atbilstoši izmaiņas reģistrējot 2017.gada 31.martā reģistrētais un pilnībā apmaksātais pamatkapitāls pēc izmaiņām sastāv no 42 639 135 parastajām daļām ar 1 EUR nominālvērtību katra. 2016.gada 31.martā reģistrētais pamatkapitāls sastāvēja no 45 496 970 parastajām daļām. Visas kapitāla daļas / akcijas ir pilnībā apmaksātas.

6. 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)

6. 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 2017.gada 1.ceturksnī ievērojami samazinājās.

Likviditātes un naudas plūsmas 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. 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 līzingu), nomaksas pirkuma līgumus. Rīgas pilsētas pašvaldība sedz procentu maksājumus un ar valūtas konvertāciju saistītos izdevumus, līdz ar to RPB ir minimāli pakļauta finanšu riskiem.

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

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.

2017. gada 16. maijs

Peļņas vai zaudējumu aprēķins

	Piezīme	2017 1 cet. EUR	2016 1 cet. EUR
Neto apgrozījums	3	2 273 352	790 096
Pārdoto preču un sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas	4	(2 138 062)	(672 684)
Bruto peļņa vai zaudējumi		135 290	117 412
Administrācijas izmaksas	5	(53 485)	(44 072)
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	6	13 474	13 535
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas		(461)	(846)
Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi:	7		
a) no radniecīgām sabiedrībām		18 317	-
b) citām personām		-	
Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas:	8		
a) no radniecīgām sabiedrībām		(249 238)	(268 252)
Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa aprēķināšanas		(136 103)	(182 223)
Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata gadu		-	-
Pārskata gada peļņa vai zaudējumi		(136 103)	(182 223)

Pielikums ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

Balance

AKTĪVS

	Piezīme	31.03.2017. EUR	31.03.2016. EUR
ILGTERMIŅA IEGULDĪJUMI			
Nemateriālie ieguldījumi			
Koncesijas, patenti, licences, preču zīmes un tamlīdzīgas tiesības		18 813	27 926
KOPĀ	10	18 813	27 926
Pamatlīdzekļi			
Nekustamie īpašumi:			
• zemesgabali, ēkas un inženierbūves	11	29 478 525	31 621 319
Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs	11	18 554	22 837
KOPĀ		29 497 079	31 644 156
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi			
Aizdevumi radniecīgām sabiedrībām		45 417 184	49 841 710
KOPĀ		45 417 184	49 841 710
KOPĀ ILGTERMIŅA IEGULDĪJUMI		74 933 076	81 513 792
APGROZĀMIE LĪDZEKĻI			
Krājumi			
Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli		5 834	133
Nepabeigtie ražojumi un pasūtījumi		109 956	2 109 186
Gatavie ražojumi un preces pārdošanai		64 802 012	71 808 062
Avansa maksājumi par krājumiem		822	3 111
KOPĀ	12	64 918 624	73 920 492
Debitori			
Pircēju un pasūtītāju parādi	13	1 219 082	958 403
Radniecīgo sabiedrību parādi	14	6 423 930	6 718 730
Citi debitori	15	14 245	329 580
Nākamo periodu izmaksas	16	9 571	12 581
Uzkrātie ieņēmumi		284 469	485 957
KOPĀ		7 951 297	8 505 251
Nauda			
		1 482 420	1 409 556
KOPĀ APGROZĀMIE LĪDZEKĻI		74 352 341	83 835 299
KOPĀ AKTĪVS		149 285 417	165 349 091

Pielikums ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

Balance

PASĪVS

	Piezīme	31.03.2017. EUR	31.03.2016. EUR
PAŠU KAPITĀLS			
Daļu kapitāls (pamatkapitāls)		42 639 135	45 496 970
Rezerves:			
• pārējās rezerves		401 882	401 882
Iepriekšējo gadu nesegtie zaudējumi		(1 234 168)	(1 242 758)
Pārskata gada peļņa		(136 103)	(182 226)
KOPĀ PAŠU KAPITĀLS	17	41 670 746	44 473 868
UZKRĀJUMI			
Citi uzkrājumi		135 302	135 302
KOPĀ UZKRĀJUMI		135 302	135 302
KREDITORI			
Ilgtermiņa kreditori			
Aizņēmumi no kredītiestādēm		103 641 153	114 919 779
KOPĀ		103 641 153	114 919 779
Īstermiņa kreditori			
Aizņēmumi no kredītiestādēm		3 034 234	3 027 022
No pircējiem saņemtie avansi	18	24 929	13 259
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem		312 990	861 510
Parāds Rīgas pašvaldībai			1 656 430
Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas		296 528	94 178
Pārējie kreditori	19	73 670	70 456
Uzkrātās saistības		95 865	97 287
KOPĀ		3 838 216	5 820 142
KOPĀ KREDITORI		107 479 369	120 739 921
KOPĀ PASĪVS		149 285 417	165 349 091

Pielikums ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

Naudas plūsmas pārskats

	2017 1 cet. EUR	2016 1 cet. EUR
Pamatdarbības naudas plūsma		
<i>Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa</i>	(136 103)	(182 226)
Korekcijas:		
• pamatlīdzekļu vērtības samazinājuma korekcijas	28 516	38 956
• nemateriālo ieguldījumu vērtības samazinājuma korekcijas	-	-
• uzkrājumu veidošana (izņemot uzkrājumus nedrošiem parādiem)		
• pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi	(284 469)	(585 627)
• ilgtermiņa un īstermiņa finanšu ieguldījumu vērtības samazinājuma korekcijas	-	-
<i>Peļņa vai zaudējumi pirms apgrozāmo līdzekļu un īstermiņa kreditoru atlikumu izmaiņu ietekmes korekcijām</i>	(392 056)	(728 897)
• Debitoru parādu atlikuma (pieaugums) vai samazinājums	9 001 868	7 290 363
• Krājumu atlikumu (pieaugums) vai samazinājums	554 310	2 283 949
• Piegādātājiem, darbuzņēmējiem un pārējiem kreditoriem maksājamo parādu atlikumu pieaugums/ (samazinājums)	(2 562 244)	(4 978 350)
Bruto pamatdarbības naudas plūsma	6 601 878	3 867 065
Izdevumi procentu maksājumiem	(3 164 087)	(3 468 252)
Pamatdarbības neto naudas plūsma	3 437 791	398 813
Ieguldīšanas darbības naudas plūsma		
Pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu iegāde	(14 033)	(16 571)
Ieņēmumi no pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu pārdošanas	2 141 708	3 379 556
Ieņēmumi no aizdevumu atmaksas	4 424 526	4 420 192
Saņemtie procenti	626 936	643 559
Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma	7 179 137	8 426 736
Finansēšanas darbības naudas plūsma		
Saņemtās subsīdijas, dotācijas, dāvinājumi vai ziedojumi	727 350	-
Izdevumi aizņēmumu atmaksāšanai	(11 271 414)	(11 173 207)
Finansēšanas darbības neto naudas plūsma	(10 544 064)	(11 173 207)
Pārskata gada neto naudas plūsma	72 864	(2 347 658)
Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada sākumā	1 409 556	3 757 214
Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada beigās	1 482 420	1 409 556

Pielikums ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

Pašu kapitāla izmaiņu pārskats

	Daļu kapitāls	Pārējās rezerves	Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa	Pārskata gada nesadalītā peļņa	Kopā
2015. gada 31. martā	44 955 380	401 882	(1 252 228)	(100 058)	44 004 976
Daļu kapitāla (pamatkapitāla) palielinājums	541 590	-	-	-	541 590
Nesadalītās peļņas palielinājums	-	-	9 470	100 058	109 528
Pārskata gada peļņa	-	-	-	(182 226)	(182 226)
2016. gada 31. martā	45 496 970	401 882	(1 242 758)	(182 226)	44 473 868
Daļu kapitāla (pamatkapitāla) samazinājums	(2 857 835)	-	-	-	(2 857 835)
Nesadalītās peļņas palielinājums	-	-	8 590	182 226	190 816
Pārskata gada peļņa	-	-	-	(136 103)	(136 103)
2017. gada 31. martā	42 639 135	401 882	(1 234 168)	(136 103)	41 670 746

Pielikums ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

Finanšu pārskata pielikums

1. Vispārīga informācija par Sabiedrību

SIA „Rīgas pilsētņēmums” (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 pilsētņēmums” 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 2017. gada 1. janvāra līdz 2017. gada 31. martam.

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”, “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 vidējas 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 uzskaites 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 publicēta eiro atsaucē kursa pārskata gada pēdējā dienā. Valūtu kursa starpības, kas rodas no norēķinātiem 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.

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.

Zemesgabali tiek pārdoti Rīgas pašvaldībai par ieguldīto vērtību.

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 uzskaitīta sākotnējā vērtībā. Sākotnējā vērtībā ietilpst celtniecības izmaksas un citas tiešās izmaksas. Nepabeigtajai celtniecībai nolietojums netiek aprēķināts, kamēr attiecīgie aktīvi nav pabeigti un nodoti ekspluatācijā.

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 apņemšanās 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, 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 atlaizu neatņemama sastāvdaļa. Peļņa vai zaudējumi, kas izriet no ieguldījumiem, kas uzskaitīti to sākotnējā vērtībā, 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.

2. Nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkums (turpinājums)

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)
- 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 pašizmaksa, 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”. Krājumos uzskaitītie nekustāmie īpašumi tiek pārdoti/realizēti par ne mazāku kā iegādes vērtību.

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.

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.

2. Nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkums (turpinājums)

Noma

Finanšu nomas darījumi, kuru ietvaros RPB tiek nodoti visi riski un atlīdzība, 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 atlīdzību gūst iznomātājs, tiek klasificēta kā operatīvā noma. Nomāto 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.

Ieņēmumu atzīšana

Ieņēmumi tiek atzīti atbilstoši pārlicēbai par iespēju RPB 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

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

Pakalpojumu sniegšana

Ieņēmumi no pakalpojumiem tiek atzīti periodā, kad pakalpojumi sniegti.

Ieņēmumi 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.

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.

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 paredzēts 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.

2. Nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkums (turpinājums)

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 (koriģējošie 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>	2017 1 cet.	2016 1 cet.
Ieņēmumi no gatavo projektu pārdošanas	1 447 210	-
Ieņēmumi no dzīvojamo māju apsaimniekošanas	410 291	666 687
RPP finansējums sociālo telpu īres maksām *	278 194	-
Ieņēmumi no telpu un zemes nomas	50 144	40 748
Ieņēmumi pamatdarbības	-	8 630
Pārējie ieņēmumi	87 513	74 031
KOPĀ:	2 273 352	790 096

*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

	2017 1 cet.	2016 1 cet.
Pārdoto krājumu vērtības norakstīšana	1 447 210	-
Darbinieku darba samaksa	373 848	357 594
Sociālās apdrošināšanas izmaksas	85 866	81 682
Apsaimniekošanas izdevumi	45 384	43 339
Neatskaitāmais PVN saskaņā ar proporciju	-179	-
Darbuzņēmēju veiktie remontu	-	2 691
Informācijas izvietojšanas izmaksas	3 947	16 149
Nekustamā īpašuma nodoklis	67 446	71 227
Telpu uzturēšanas izmaksas	14 424	14 566
Transporta izmaksas	14 490	11 800
Materiālu izmaksas	10 035	9 133
Bezcerīgo pārādu norakstīšana un uzkrājumu veidošana	-	4 959
Nemateriālo ieguldījumu, pamatlīdzekļu nolietojums un izslēgšanas izdevumi	4 974	5 042
Valsts nodevas	7 684	22 738
Dabas resursu nodoklis	-	-
Pārējie izdevumi	62 933	31 764
KOPĀ:	2 138 062	672 684

5. Administrācijas izmaksas

	2017 1 cet.	2016 1 cet.
Darbinieku darba samaksa	34 776	27 825
Sociālās apdrošināšanas izmaksas	8 386	6 564
Biroja uzturēšanas izmaksas	242	463
Profesionālo pakalpojumu izmaksas	2 443	1 284
Sakaru izdevumi	6 101	6 619
Pārējās administrācijas izmaksas	1 537	1 317
KOPĀ:	53 485	44 072

6. Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi

	2017 1 cet.	2016 1 cet.
Saņemtās kavējuma naudas un līgumsodi	5 538	4 355
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	7 936	9 180
KOPĀ:	13 474	13 535

7. Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi

	2017 1 cet.	2016 1 cet.
Ieņēmumi no aizdevumiem un prasījumiem	18 317	-
KOPĀ:	18 317	-

8. Procentu maksājumi un tamlīdzīgās izmaksas

	2017 1 cet.	2016 1 cet.
Procentu maksājumi par aizdevumiem	249 238	268 252
KOPĀ:	249 238	268 252

9. Personāla izmaksas un darbinieku skaits

	2017 1 cet.	2016 1 cet.
Atlīdzība par darbu	408 624	385 419
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	94 252	88 246
KOPĀ:	502 876	473 665
ī.sk. iekļautas postenī "Pārdoto preču un sniegto pakalpojumu iegādes izmaksās"	459 714	439 276
iekļautas postenī "Administrācijas izmaksas"	43 162	34 389

Tai skaitā, augstākās vadības amatpersonu atlīdzība par darbu:

	2017 1 cet.	2016 1 cet.
Valdes locekļi		
Atlīdzība par darbu	34 776	27 825
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	8 386	6 564
KOPĀ:	43 162	34 389

	2017 1 cet.	2016 1 cet.
Vidējais valdes locekļu skaits pārskata gadā	3	3
Vidējais pārējo darbinieku skaits pārskata gadā	186	182
KOPĀ:	189	185

10. Nemateriālie ieguldījumi

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.gada 1 ceturksnis			
Bilances vērtība 1. janvārī		30 127	30 127
Iegāde		-	-
Izslēgšana		(621)	(621)
Amortizācija		(1 580)	(1 580)
Vērtības samazinājums			
Bilances vērtība 31. martā		27 926	27 926
2015. gada 31. decembrī			
Sākotnējā vērtība		102 910	102 910
Uzkrātā amortizācija un vērtības samazinājums		(74 984)	(74 984)
Bilances vērtība 31. martā		27 926	27 926
2016 gads			
Bilances vērtība 1. janvārī		30 127	30 127
Iegāde		4 833	4 833
Izslēgšana		(621)	(621)
Amortizācija		(13 157)	(13 157)
Vērtības samazinājums			
Bilances vērtība 31. decembrī		21 182	21 182
2016. gada 31. decembrī			
Sākotnējā vērtība		107 122	107 122
Uzkrātā amortizācija un vērtības samazinājums		(85 940)	(85 940)
Bilances vērtība 31. decembrī		21 182	21 182
2017 gada 1 ceturksnis			
Bilances vērtība 1. janvārī		21 182	21 182
Amortizācija		(2 369)	(2 369)
Vērtības samazinājums			
Bilances vērtība 31. martā		18 813	18 813
2016. gada 31. decembrī			
Sākotnējā vērtība		107 122	107 122
Uzkrātā amortizācija un vērtības samazinājums		(88 309)	(88 309)
Bilances vērtība 31. martā		18 813	18 813

11. Pamatlīdzekļi

	Zemesgabali, ēkas un inženierbūves	Ilgtermiņa ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos	Pārējie pamatlīdzekļi	KOPĀ
2015. gada 31. decembrī				
Sākotnējā vērtība	31 392 174	4 127	217 305	31 613 606
Uzkrātais nolietojums un vērtības samazinājums	(2 265)	(4 059)	(192 243)	(198 567)
Bilances vērtība 31. decembrī	31 389 909	68	25 062	31 415 039
2016. gada 1 ceturksnis				
Bilances vērtība 1. janvārī	31 389 909	68	25 062	31 415 039
legāde	231 590			231 590
Izslēgto pamatlīdzekļu sākotnējā vērtība	0		(13 749)	(13 749)
Izslēgto pamatlīdzekļu uzkrātais nolietojums	0		13 749	13 749
Nolietojums	(180)	(68)	(2 225)	(2 473)
Vērtības samazinājums				-
Bilances vērtība 31. martā	31 621 319	-	22 837	31 644 156
2015. gada 31. decembrī				
Sākotnējā vērtība	31 623 764	4 127	217 305	31 845 196
Uzkrātais nolietojums un vērtības samazinājums	(2 627)	(4 127)	(192 243)	(198 997)
Bilances vērtība 31. martā	31 621 137	-	25 062	31 646 199
2016. gads				
Bilances vērtība 1. janvārī	31 389 909	68	25 062	31 415 039
legāde	231 590	-	8 060	239 650
Izslēgto pamatlīdzekļu sākotnējā vērtība	(2 141 707)	-	(30 576)	(2 172 283)
Izslēgto pamatlīdzekļu uzkrātais nolietojums	-	(68)	30 576	30 508
Nolietojums	(1 086)	-	(13 283)	(14 369)
Bilances vērtība 31. decembrī	29 478 706	-	19 839	29 498 545
2016. gada 31. decembrī				
Sākotnējā vērtība	29 482 057	68	194 789	29 676 914
Uzkrātais nolietojums un vērtības samazinājums	(3 351)	(68)	(174 950)	(178 369)
Bilances vērtība 31. decembrī	29 478 706	-	19 839	29 498 545
2017. gada 1 ceturksnis				
Bilances vērtība 1. janvārī	29 478 706	-	19 839	29 498 545
legāde		-	1 139	1 139
Izslēgto pamatlīdzekļu sākotnējā vērtība		-	(11 031)	(11 031)
Izslēgto pamatlīdzekļu uzkrātais nolietojums	-		11 311	11 311
Nolietojums	(181)	-		(181)
Vērtības samazinājums		-	(2 704)	(2 704)
Bilances vērtība 31. martā	29 478 525	-	18 554	29 497 079
2016. gada 31. decembrī				
Sākotnējā vērtība	29 482 057	68	182 619	29 664 744
Uzkrātais nolietojums un vērtības samazinājums	(3 532)	(68)	(164 065)	(167 665)
Bilances vērtība 31. martā	29 478 525	-	18 554	29 497 079

12. Krājumi

	31.03.2017.	31.03.2016.
Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli (pašizmaksa)	5 834	133
Nepabeigtie ražojumi un pasūtījumi (pašizmaksa)	109 956	2 109 186
Gatavie ražojumi un preces pārdošanai zemesgabali (pašizmaksa)	10 788 795	11 520 538
Gatavie ražojumi un preces pārdošanai ēkas (pašizmaksa)	54 012 216	60 287 524
Avansa maksājumi par krājumiem	822	3 111
KOPĀ:	64 918 624	73 920 492

Gatavie ražojumi un preces ir iekļāti kā nodrošinājums.

13. Pircēju un pasūtītāju parādi

	31.03.2017.	31.03.2016.
Pircēju un pasūtītāju parādi	1 581 719	1 300 317
Uzkrājumi nedrošiem parādiem	(362 637)	(341 914)
KOPĀ:	1 219 082	958 403

Par pircēju un pasūtītāju parādiem procenti netiek aprēķināti.

14. Radniecīgo sabiedrību parādi

	31.03.2017.	31.03.2016.
Parādi par nekustamo īpašumu iegādi	2 773 916	1 712 213
Ilgtermiņa aizdevumu īstermiņa daļa (līdz 1 gads)	3 550 402	4 420 192
RPP nesamaksātie rēķini par būvniecību	-	273 465
RPB nesāņemtā pašvaldības atbalsta summa	48 407	-
Parāds par neizīrētām telpām	39 559	30 153
Nesamaksāti rēķini par sociāliem dzīvokļiem	11 646	282 707
KOPĀ:	6 423 930	6 718 730

15. Citi debitori

	31.03.2017.	31.03.2015.
Citi debitori	210 320	525 512
Nodokļu pārākums	891	1 034
Uzkrājumi nedrošiem parādiem	(196 966)	(196 966)
KOPĀ:	14 245	329 580

16. Nākamo periodu izmaksas

	31.03.2017.	31.03.2016.
Apdrošināšana	7 387	9 738
Pārējie izdevumi	2 184	2 843
KOPĀ:	9 571	12 581

17. Daļu kapitāls (pamatkapitāls)

2017.gada 31.martā reģistrētais un pilnībā apmaksātais pamatkapitāls pēc izmaiņām sastāv no 42 639 135 parastajām daļām ar 1 EUR nominālvērtību katra. 2015.gada 31.martā reģistrētais pamatkapitāls sastāvēja no 45 496 970 parastajām daļām. Visas kapitāla daļas ir pilnībā apmaksātas.

18. No pircējiem saņemtie avansi

	31.03.2016.	31.03.2016.
Pircēju un pasūtītāju avansi par precēm	15 100	12 920
Pārējie saņemtie avansi	9 829	339
KOPĀ:	24 929	13 259

19. Pārējie kreditori

	31.03.2017.	31.03.2016.
Atlīdzība par darbu	72 348	69 346
Pārējie kreditoru parādi	1 322	1 110
KOPĀ:	73 670	70 456

20. 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:

	31.03.2017.	31.03.2016.
Ar termiņu viena gada laikā	11 491	15 737
Ar termiņu garāku par vienu gadu, bet īsāku par pieciem gadiem	3 926	21 551
KOPĀ:	15 417	37 288

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.

2017. gada 16. maijs