

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

(VIENOTAIS REĢISTRĀCIJAS NUMURS 50003590021)

**NEAUDITĒTS FINANŠU PĀRSKATS
PAR 6 MĒNEŠU PERIODU,
KAS BEIDZAS 2017.GADA 30.SEPTEMBRĪ**

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

Vadības ziņojums

1. Vispārīga informācija par Sabiedrību

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

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

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

2. Sabiedrības darbība pārskata periodā

2.1. Vispārīgi jautājumi

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 9 mēnešos 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 9 mēnešos 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 9 mēneši
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	82 149
3	RPB pašu finanšu līdzekļi	-	-	246 444	890 766	-
KOPĀ		20 026 768	6 836 200	1 629 409	3 085 792	82 149

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 82 149 eiro tika finansēti darbi pie Emmas ielas 3 sociālās mājas jumta remonta.

2017. gada 9 mēnešos turpinājās darbs pie **Objekta Mežrozīšu-Stūrmaņu** projektēšanas un būvniecības.

2.3. Nekustamo īpašumu pārvaldīšana un apsaimniekošana

RPB 2017.gada 9 mēnešos 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 9 mēnešos 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 9 mēnešos turpinājās sociālo dzīvojamo ēku ugunsdrošības signalizācijas nomaiņa. 2017.gadā sākumā uzsākta un turpinās RPB apsaimniekošanā esošās mājās uzstādīto gāzes plīšu apsekošana.

2017. gada 1 pusgadā 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 4.15 milj.eiro, kas ir par 1.50 milj.eiro vairāk nekā 2016.gada 9 mēnešos.

RPB 2017.gada 9 mēnešu ieņēmumus veido :

- 1.45 milj. eiro – ieņēmumi no nekustamo īpašumu realizācijas Rīgas pilsētas pašvaldībai;
- 1.22 milj. eiro – ieņēmumi no nekustamā īpašuma apsaimniekošanas;
- 0.91 milj.eiro – saņemtais Rīgas pilsētas pašvaldības atbalsts sociālām telpām
- 0.10 milj.eiro – saņemtais maksājums no Rīgas pilsētas pašvaldības (procenti no finansēšanas);
- 0,47 milj. eiro – pārējie ieņēmumi

RPB pārskata perioda izdevumi ir 4.26 milj.eiro, kas ir par 1.45 milj.eiro vairāk nekā 2016.gada 9 mēnešos

RPB 2017.gada 9 mēnešu zaudējumi pēc nodokļu nomaksas ir 0.108 milj.eiro, 2016.gada 9 mēnešu finansiālās darbības rezultāts bija zaudējumi pēc nodokļu nomaksas 0.153 milj.eiro apmērā.

RPB ilgtermiņa ieguldījumu vērtība uz 30.09.2017. ir 74.92 milj.eiro. Salīdzinājumā ar 2016.gada 1 pusgadu to vērtība samazinājusies par 4.45 milj.eiro. Tas saistīts ar ilgtermiņa finanšu ieguldījumu samazinājumu, jo 2016.gadā un 2017.gadā Rīgas pilsētas pašvaldība ir veikusi saistību dzēšanu.

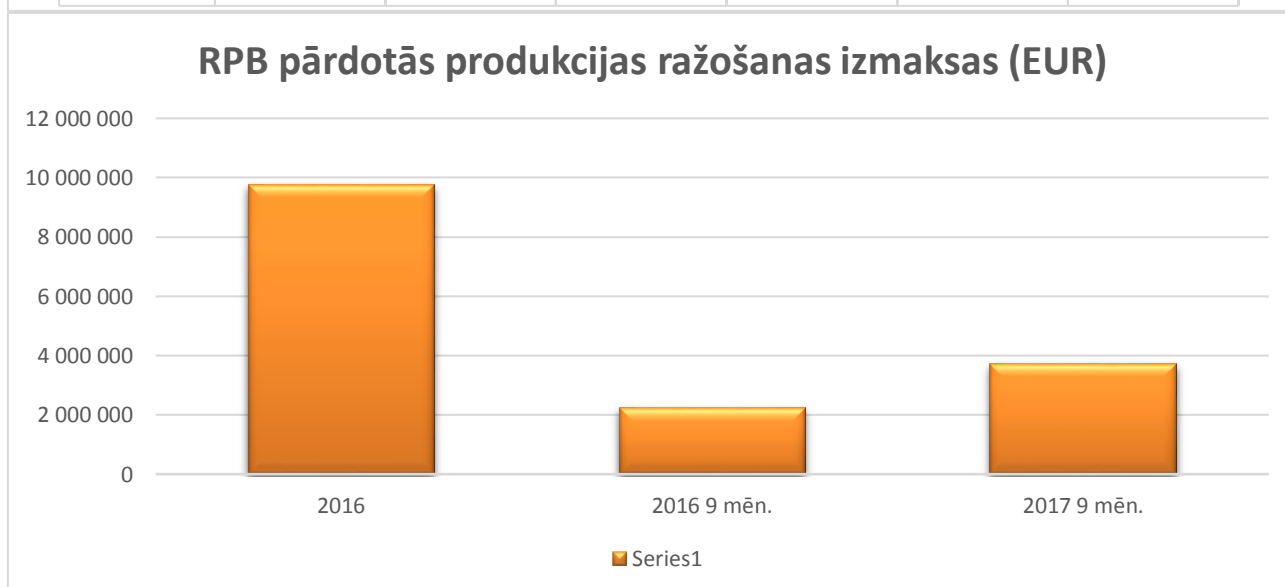
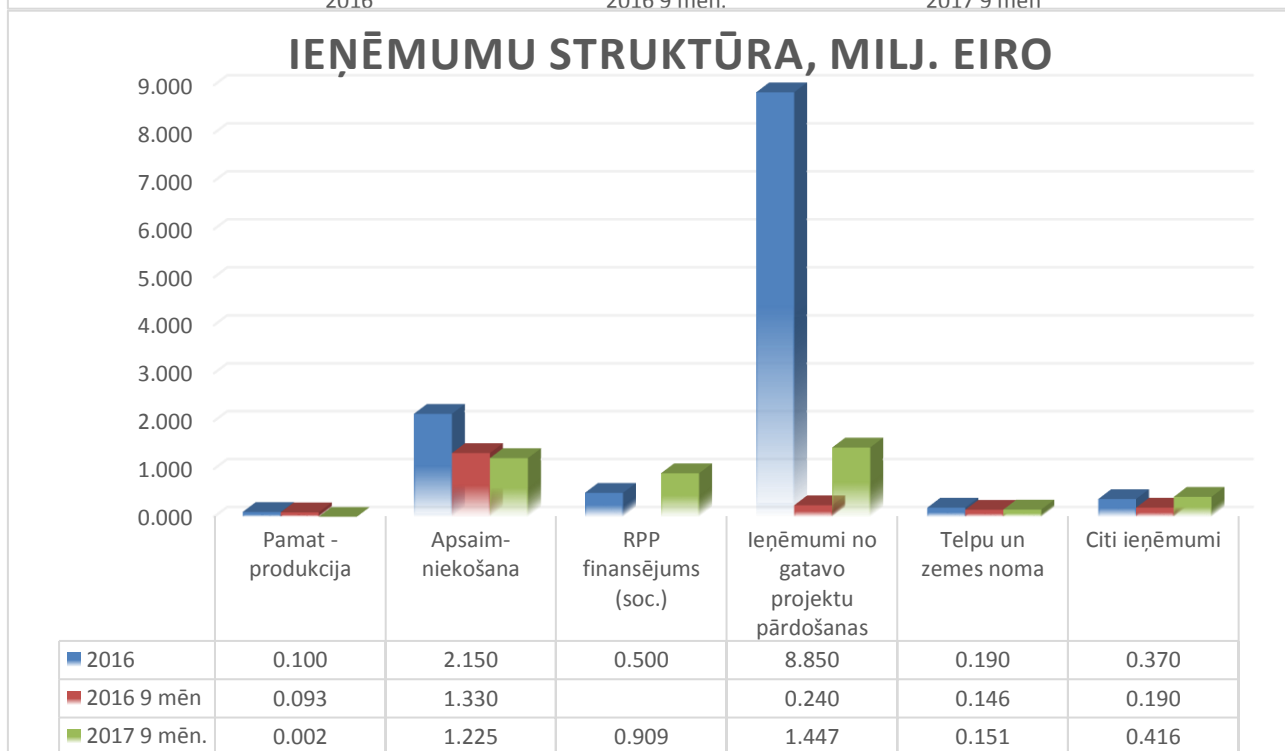
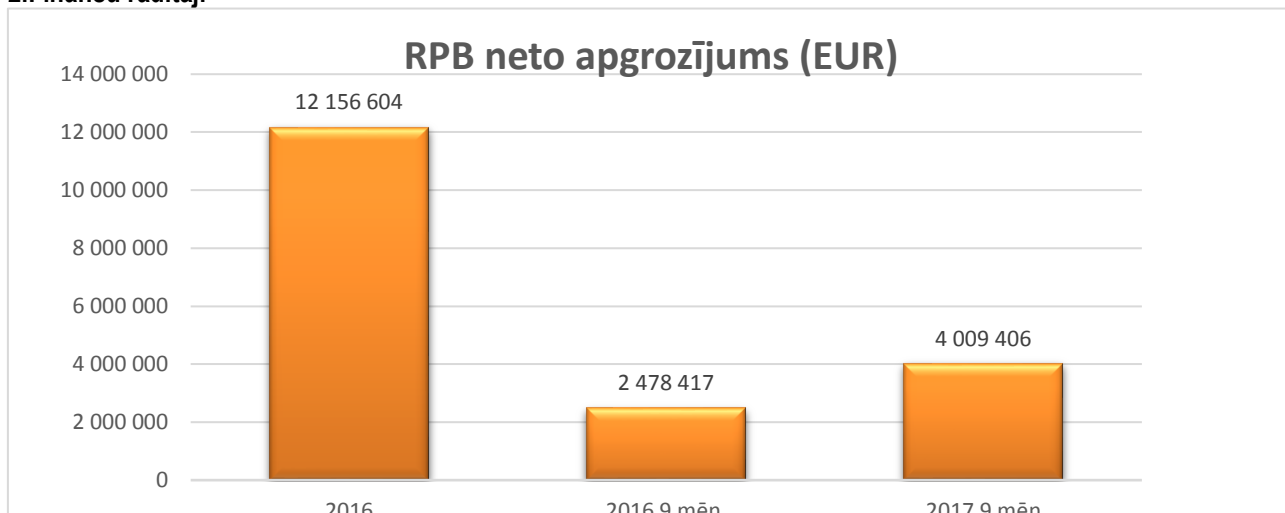
RPB pamatkapitāls uz 30.09.2017. ir 42.07 milj.eiro. Pārskata periodā pamatkapitāls tika samazināts veicot vairāku nekustamo īpašumu atsavināšanu. RPB pašu kapitāla vērtība uz 30.09.2017. ir 41.13 milj.eiro.

RPB aizņēmumi no finanšu institūcijām salīdzinot 2017.gada 9 mēnešiem un 2016.gada 9 mēnešiem samazinājās par 11.29 milj.eiro, pārskata perioda beigās sasniedzot 105.47 milj.eiro kredītsaistībās par aizdevumu pamatsummu.

2017.gada 9 mēnešos vidējais darbinieku skaits RPB bija 195 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 2017.gadam” 15.panta 5 daļu, kur noteikts: ” ka pašvaldībām nav tiesību uzņemt 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 4.ceturksnī turpināsies būvprojektēšana un paredzēts uzsākt būvniecību 2018.gada pavasarī.

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

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 9.mēnešos izmaiņas RPB pamatkapitālā netika veiktas. Izpildot Rīgas domes 14.03.2017. lēmumu Nr.4973 “Par Rīgas pilsētas pašvaldības līdzdalības samazināšanu SIA “Rīgas pilsētubūvnieks”” pamatkapitāls tiks samazināts par EUR 565 579, atbilstoši izmaiņas reģistrējot 2017.gada 30.septembrī reģistrētais un pilnībā apmaksātais pamatkapitāls pēc izmaiņām sastāv no 42 073 555.98 parastajām daļām ar 1 EUR nominālvērtību katra. 2016.gada 30.septembrī reģistrētais pamatkapitāls sastāvēja no 42 892 600 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.

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 9 mēnešos nedaudz 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. 2017.gadā RPB dzīvojamo māju būvniecības finansēšanai tika izmantots Rīgas pilsētas pašvaldības finansējums. Aizdevumu atmaksa tiek nodrošināta, saņemot finanšu līdzekļus no Rīgas pilsētas pašvaldības, noslēdzot nomas pirkuma (finanšu līzingu), nomaksas pirkuma līgumus. Rīgas pilsētas pašvaldība sedz procentu maksājumus un ar valūtas konvertāciju saistītos izdevumus, līdz ar to RPB ir minimāli pakļauta finanšu riskiem.

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

Kreditriski

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.

7. Paziņojums par vadības atbildību

Pamatojoties uz SIA “Rīgas pilsētībūvnieks” valdes rīcībā esošo informāciju, SIA “Rīgas pilsētībūvnieks” nerevidētais starpperiodu sasīsinātais finanšu pārskats par 9 mēnešu periodu, kas beidzas 2017.gada 30.septembrī, ir sagatavots saskaņā ar Latvijas Republikas likumu “Par grāmatvedību” un Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likumu, atbilstoši Ministru kabineta 2015.gada 22.decembra noteikumiem nr.775 “Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma piemērošanas noteikumi”, un visos būtiskos aspektos sniedz patiesu un skaidru priekšstatu par sabiedrības aktīviem, pasīviem un peļņuvai zaudējumiem.

SIA “Rīgas pilsētībūvnieks” valde:

Inga Cerbule

Inese Šnepsta

Jānis Kosītis

valdes priekšsēdētāja

valdes locekle

valdes loceklis

2017. gada 30. oktobris

Peļņas vai zaudējumu aprēķins

	Piezīme	2017 9 mēneši EUR	2016 9 mēneši EUR
Neto apgrozījums	3	4 009 406	2 478 417
Pārdoto preču un sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas	4	(3 780 945)	(2 288 861)
Bruto peļņa vai zaudējumi		228 461	189 556
Administrācijas izmaksas	5	(190 189)	(177 537)
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	6	37 227	35 032
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas		(38 892)	(20 594)
Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi:	7		
a) no radniecīgām sabiedrībām		104 326	140 980
Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas:	8		
a) no radniecīgām sabiedrībām		(249 238)	(320 703)
Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa aprēķināšanas		(108 305)	(153 266)
Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata gadu		-	-
Pārskata gada peļņa vai zaudējumi		(108 305)	(153 266)

Pielikums ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

Balance

AKTĪVS

	Piezīme	30.09.2017. EUR	30.09.2016. EUR
ILGTERMIŅA IEGULDĪJUMI			
Nemateriālie ieguldījumi			
Koncesijas, patenti, licences, preču zīmes un tamlīdzīgas tiesības		12 941	24 843
KOPĀ	10	12 941	24 843
Pamatlīdzekļi			
Nekustamie īpašumi:			
• zemesgabali, ēkas un inženierbūves	11	29 477 981	29 479 069
Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs	11	12 908	19 747
KOPĀ		29 490 889	29 498 816
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi			
Aizdevumi radniecīgām sabiedrībām		45 417 184	49 841 710
KOPĀ		45 417 184	49 841 710
KOPĀ ILGTERMIŅA IEGULDĪJUMI		74 921 014	79 365 369
APGROZĀMIE LĪDZEKĻI			
Krājumi			
Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli		1 957	3 629
Nepabeigtie ražojumi un pasūtījumi		109 956	1 324 048
Gatavie ražojumi un preces pārdošanai		64 802 012	71 564 596
Avansa maksājumi par krājumiem		114	1 483
KOPĀ	12	64 914 039	72 893 756
Debitori			
Pircēju un pasūtītāju parādi	13	723 841	822 657
Radniecīgo sabiedrību parādi	14	48 237	269 927
Citi debitori	15	400 258	362 597
Nākamo periodu izmaksas	16	12 724	16 658
Uzkrātie ieņēmumi			
KOPĀ		1 185 060	1 471 839
Nauda			
		6 370 030	5 782 907
KOPĀ APGROZĀMIE LĪDZEKĻI		72 469 129	80 148 502
KOPĀ AKTĪVS		147 390 143	159 513 871

Pielikums ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

Balance

PASĪVS

	Piezīme	30.09.2017. EUR	30.09.2016. EUR
PAŠU KAPITĀLS			
Daļu kapitāls (pamatkapitāls)		42 073 556	42 892 600
Rezerves:			
• pārējās rezerves		401 882	401 882
Iepriekšējo gadu nesegtie zaudējumi		(1 234 169)	(1 252 757)
Pārskata gada peļņa		(108 306)	(153 265)
KOPĀ PAŠU KAPITĀLS	17	41 132 963	41 888 460
UZKRĀJUMI			
Citi uzkrājumi		135 302	135 302
KOPĀ UZKRĀJUMI		135 302	135 302
KREDITORI			
Ilgtermiņa kreditori			
Aizņēmumi no kredītiestādēm		94 133 387	105 136 932
KOPĀ		94 133 387	105 136 932
Īstermiņa kreditori			
Aizņēmumi no kredītiestādēm		11 333 662	11 622 769
No pircējiem saņemtie avansi	18	24 929	22 749
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem		156 326	433 033
Parāds Rīgas pašvaldībai			
Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas		304 145	108 849
Pārējie kreditori	19	78 700	73 626
Uzkrātās saistības		90 729	92 151
KOPĀ		11 988 491	12 353 177
KOPĀ KREDITORI		106 121 878	117 490 109
KOPĀ PASĪVS		147 390 143	159 513 871

Pielikums ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

Naudas plūsmas pārskats

	2017 9 mēn. EUR	2016 9 mēn. EUR
Pamatdarbības naudas plūsma		
<i>Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa</i>	(108 305)	(153 266)
Korekcijas:		
• pamatīdzekļu vērtības samazinājuma korekcijas	33 731	38 956
• nemateriālo ieguldījumu vērtības samazinājuma korekcijas	-	-
• uzkrājumu veidošana (izņemot uzkrājumus nedrošiem parādiem)		
• pārējie procentu ieņēmumi un tāmlīdzīgi ieņēmumi		
• ilgtermiņa un īstermiņa finanšu ieguldījumu vērtības samazinājuma korekcijas	-	-
<i>Peļņa vai zaudējumi pirms apgrozāmo līdzekļu un īstermiņa kreditoru atlikumu izmaiņu ietekmes korekcijām</i>	(74 574)	(114 310)
• Debitoru parādu atlikuma (pieaugums) vai samazinājums	7 979 717	7 580 980
• Krājumu atlikumu (pieaugums) vai samazinājums	296 510	(11 542)
• Piegādātājiem, darbuzņēmējiem un pārējiem kreditoriem maksājamo parādu atlikumu pieaugums/ (samazinājums)	869	260 558
Bruto pamatdarbības naudas plūsma	8 202 522	7 715 686
Izdevumi procentu maksājumiem	(3 565 505)	(3 207 353)
Pamatdarbības neto naudas plūsma	4 637 017	4 508 333
Ieguldīšanas darbības naudas plūsma		
Pamatīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu iegāde	1 447 210	2 198 584
Ieņēmumi no pamatīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu pārdošanas	(1 998)	(16 571)
Ieņēmumi no aizdevumu atmaksas	4 424 525	4 420 192
Saņemtie procenti	463 640	543 559
Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma	6 333 377	7 145 764
Finansēšanas darbības naudas plūsma		
Saņemtās subsīdijas, dotācijas, dāvinājumi vai ziedojumi	909 381	-
Izdevumi aizņēmumu atmaksāšanai	(11 292 652)	(11 289 542)
Finansēšanas darbības neto naudas plūsma	(10 383 271)	(11 289 542)
Pārskata gada neto naudas plūsma	587 123	364 555
Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada sākumā	5 782 907	5 418 352
Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada beigās	6 370 030	5 782 907

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 30. septembrī	45 265 380	401 882	(1 252 227)	(112 077)	44 302 958
Daļu kapitāla (pamatkapitāla) samazinājums	(2 382 780)	-	-	-	(2 382 780)
Nesadalītās peļņas palielinājums	-	-	9 470	112 078	121 548
Pārskata gada peļņa	-	-	-	(153 266)	(153 266)
2016. gada 30. septembrī	42 882 600	401 882	(1 242 757)	(153 265)	41 888 460
Daļu kapitāla (pamatkapitāla) samazinājums	(809 044)	-	-	-	(809 044)
Nesadalītās peļņas palielinājums	-	-	8 588	153 265	161 853
Pārskata gada peļņa	-	-	-	(108 306)	(108 306)
2017. gada 30. septembrī	42 073 556	401 882	(1 234 169)	(108 306)	41 132 963

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 30. septembrim.

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 2016. 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.

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

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 atzīta 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 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.

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 paredzējis 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 9 mēn.	2016 9 mēn.
Ieņēmumi no gatavo projektu pārdošanas	1 447 210	243 466
Ieņēmumi no dzīvojamo māju apsaimniekošanas	1 224 942	1 738 738
RPP finansējums sociālo telpu īres maksām *	827 231	-
RPP finansējums sociālo telpu remontam *	82 149	-
Ieņēmumi no telpu un zemes nomas	150 991	145 946
Ieņēmumi pamatdarbības	2 481	93 449
Pārējie ieņēmumi	274 402	256 818
KOPĀ:	4 009 406	2 478 417

*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 un finansē sociālo telpu remontu.

4. Pārdoto preču un sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas

	2017 9 mēn.	2016 9 mēn.
Pārdoto krājumu vērtības norakstīšana	1 447 210	243 467
Darbinieku darba samaksa	1 241 592	1 161 804
Sociālās apdrošināšanas izmaksas	285 252	265 651
Apsaimniekošanas izdevumi	207 335	153 906
Darbuzņēmēju veiktie remontu	134 142	43 043
Informācijas izvietojšanas izmaksas	23 302	59 135
Nekustamā īpašuma nodoklis	68 608	69 855
Telpu uzturēšanas izmaksas	42 140	41 158
Transporta izmaksas	45 915	40 304
Materiālu izmaksas	44 020	27 761
Bezcerīgo pārādu norakstīšana un uzkrājumu veidošana	5 713	15 098
Nemateriālo ieguldījumu, pamatlīdzekļu nolietojums un izslēgšanas izdevumi	17 894	18 400
Valsts nodevas	20 313	15 029
Pārējie izdevumi	197 509	134 250
KOPĀ:	3 780 945	2 288 861

5. Administrācijas izmaksas

	2017 9 mēn.	2016 9 mēn.
Darbinieku darba samaksa	123 028	111 401
Sociālās apdrošināšanas izmaksas	28 349	26 279
Biroja uzturēšanas izmaksas	1 123	1 488
Profesionālo pakalpojumu izmaksas	11 057	11 086
Sakaru izdevumi	22 100	23 709
Pārējās administrācijas izmaksas	4 532	3 574
KOPĀ:	190 189	177 537

6. Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi

	2017 9 mēn.	2016 9 mēn.
Saņemtās kavējuma naudas un līgumsodi	17 826	15 807
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	19 401	19 225
KOPĀ:	37 227	35 032

7. Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi

	2017 9 mēn.	2016 9 mēn.
Ieņēmumi no aizdevumiem un prasījumiem	104 326	140 980
KOPĀ:	104 326	140 980

8. Procentu maksājumi un tamlīdzīgās izmaksas

	2017 9 mēn.	2016 9 mēn.
Procentu maksājumi par aizdevumiem	249 238	320 703
KOPĀ:	249 238	320 703

9. Personāla izmaksas un darbinieku skaits

	2017 9 mēn.	2016 mēn.
Atlīdzība par darbu	1 364 620	1 273 205
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	313 601	291 930
KOPĀ:	1 117 778	1 036 986
ī.sk. iekļautas postenī "Pārdoto preču un sniegto pakalpojumu iegādes izmaksās"	966 401	899 306
iekļautas postenī "Administrācijas izmaksas"	151 377	137 680

Tai skaitā, augstākās vadības amatpersonu atlīdzība par darbu:

	2017 9 mēn.	2016 mēn.
Valdes locekļi		
Atlīdzība par darbu	123 028	111 401
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	28 349	26 279
KOPĀ:	151 377	137 680

	2017 9 mēn.	2016 9 mēn.
Vidējais valdes locekļu skaits pārskata gadā	3	3
Vidējais pārējo darbinieku skaits pārskata gadā	192	185
KOPĀ:	195	188

10. Nemateriālie ieguldījumi

	Koncesijas, patenti, licences, preču zīmes un tamlīdzīgas tiesības	KOPĀ
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 9 mēneši		
Bilances vērtība 1. janvārī	30 127	30 127
legāde	3 697	3 697
Izslēgšana	(621)	(621)
Amortizācija	(8 360)	(8 360)
Vērtības samazinājums		
Bilances vērtība 30. septembris	24 843	24 843
2015. gada 31. decembrī		
Sākotnējā vērtība	105 987	105 987
Uzkrātā amortizācija un vērtības samazinājums	(81 144)	(81 144)
Bilances vērtība 30.septembrī	24 843	24 843
2016 gads		
Bilances vērtība 1. janvārī	30 127	30 127
legāde	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 9 mēneši		
Bilances vērtība 1. janvārī	21 182	21 182
Amortizācija	(8 529)	(8 529)
legāde	288	288
Vērtības samazinājums		
Bilances vērtība 30.septembrī	12 941	12 941
2016. gada 31. decembrī		
Sākotnējā vērtība	107 411	107 411
Uzkrātā amortizācija un vērtības samazinājums	(94 470)	(94 470)
Bilances vērtība 30. septembrī	12 941	12 941

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 9 mēneši				
Bilances vērtība 1. janvārī	31 389 909	68	25 062	31 415 039
legāde	231 590	-	3312	234 902
Izslēgto pamatlīdzekļu sākotnējā vērtība	(2 141 707)	-	(27 952)	(2 169 659)
Izslēgto pamatlīdzekļu uzkrātais nolietojums	0	-	27 952	27 952
Nolietojums	(723)	(68)	(8 627)	(9 418)
Vērtības samazinājums	-	-	-	-
Bilances vērtība 30.septembrī	29 479 069	-	19 747	29 498 816
2015. gada 31. decembrī				
Sākotnējā vērtība	29 482 057	4 127	192 666	29 678 850
Uzkrātais nolietojums un vērtības samazinājums	(2 988)	(4 127)	(172 919)	(180 034)
Bilances vērtība 30. septembrī	29 479 069	-	19 747	29 498 816
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 9 mēneši				
Bilances vērtība 1. janvārī	29 478 706	-	19 839	29 498 545
legāde	-	-	1 710	1 710
Izslēgto pamatlīdzekļu sākotnējā vērtība	-	-	(11 904)	(11 904)
Izslēgto pamatlīdzekļu uzkrātais nolietojums	-	-	11 904	11 904
Nolietojums	(725)	-	(8 641)	(9 366)
Vērtības samazinājums	-	-	-	-
Bilances vērtība 30. septembrī	29 477 981	-	12 908	29 490 889
2016. gada 31. decembrī				
Sākotnējā vērtība	29 482 056	68	184 596	29 666 720
Uzkrātais nolietojums un vērtības samazinājums	(4 075)	(68)	(171 688)	(175 831)
Bilances vērtība 30. septembrī	29 477 981	-	12 908	29 490 889

12. Krājumi

	30.09.2017.	30.09.2016.
Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli (pašizmaksa)	1957	3629
Nepabeigtie ražojumi un pasūtījumi (pašizmaksa)	109 956	1 324 048
Gatavie ražojumi un preces pārdošanai zemesgabali (pašizmaksa)	10 788 796	11 277 071
Gatavie ražojumi un preces pārdošanai ēkas (pašizmaksa)	54 012 216	60 287 525
Avansa maksājumi par krājumiem	114	1483
KOPĀ:	64 914 039	72 893 756

Gatavie ražojumi un preces ir iekļāti kā nodrošinājums.

13. Pircēju un pasūtītāju parādi

	30.09.2017.	30.09.2016.
Pircēju un pasūtītāju parādi	1 086 478	1 164 571
Uzkrājumi nedrošiem parādiem	(362 637)	(341 914)
KOPĀ:	723 841	822 657

Par pircēju un pasūtītāju parādiem procenti netiek aprēķināti.

14. Radniecīgo sabiedrību parādi

	30.09.2017	30.09.2016.
Parādi par nekustamo īpašumu iegādi	-	243 466
Ilgtermiņa aizdevumu īstermiņa daļa (līdz 1 gads)		
RPP nesamaksātie rēķini par būvniecību	-	-
RPB nesaņemtā pašvaldības atbalsta summa	19 298	-
Parāds par neizīrētām telpām	28 937	26 461
KOPĀ:	48 237	269 927

15. Citi debitori

	30.09.2017.	30.09.2016.
Citi debitori	597 082	559 421
Nodokļu pārmaxsa	142	142
Uzkrājumi nedrošiem parādiem	(196 966)	(196 966)
KOPĀ:	400 258	362 597

16. Nākamo periodu izmaksas

	30.09.2017.	30.09.2016.
Apdrošināšana	10 652	13 172
Pārējie izdevumi	1 772	3 486
KOPĀ:	12 724	16 658

17. Daļu kapitāls (pamatkapitāls)

2017.gada 30.septembrī reģistrētais un pilnībā apmaksātais pamatkapitāls pēc izmaiņām sastāv no 42 073 556 parastajām daļām ar 1 EUR nominālvērtību katra. 2016.gada 30.septembrī reģistrētais pamatkapitāls sastāvēja no 42 892 600 parastajām daļām. Visas kapitāla daļas ir pilnībā apmaksātas.

18. No pircējiem saņemtie avansi

	30.09.2016.	30.09.2016.
Pircēju un pasūtītāju avansi par precēm	15 100	12 920
Pārējie saņemtie avansi	9 829	9 829
KOPĀ:	24 929	22 749

19. Pārējie kreditori

	30.09.2017.	30.09.2016.
Atlīdzība par darbu	69 805	64 171
Pārējie kreditoru parādi	8 895	9 455
KOPĀ:	78 700	73 626

20. Finanšu un iespējamās saistības

(a) Operatīvās nomas saistības

RPB kā nomnieks noslēgusi vairākus īpašuma (vieglo automašīnu) operatīvās nomas līgumus. Kopējās ikgadējās nomas izmaksas 2017. gada 1 pusgadā bija 12 269 EUR (2016. gada 1 pusgadā: 12 269 EUR). 2017. gada 30. jūnijā kopējos minimālos nomas maksājumus saskaņā ar neatsaucamajiem operatīvās nomas līgumiem var atspoguļot šādi:

	30.09.2017.	30.09.2016.
Ar termiņu viena gada laikā	4 500	21 871
Ar termiņu garāku par vienu gadu, bet īsāku par pieciem gadiem	-	5 814
KOPĀ:	4 500	27 685

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 30. oktobris