

SABIEDRĪBA AR IEROBEŽOTU ATBILDĪBU „RĪGAS PILSĒTBŪVNIĒKS”
(VIENOTĀIS REĢISTRĀCIJAS NUMURS 50003590021)

2017. GADA PĀRSKATS

(16. finanšu gads)

**SAGATAVOTS SASKAŅĀ AR LATVIJAS REPUBLIKAS GADA PĀRSKATU
UN KONSOLIDĒTO GADA PĀRSKATU LIKUMU
UN NEATKARĪGU REIDENTU ZIŅOJUMS**

Rīga, 2018

SATURS

Vispārīga informācija	3
Vadības ziņojums	4
Finanšu pārskats:	
Peļņas vai zaudējumu aprēķins	8
Bilance	9
Naudas plūsmas pārskats	11
Pašu kapitāla izmaiņu pārskats	12
Finanšu pārskata pielikums	13
Neatkarīgu revidentu ziņojums	29

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

Vadības ziņojums

1. Vispārīga informācija par Sabiedrību

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

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

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

RPB 2017. gada finanšu pārskats apstiprināts ar RPB valdes lēmumu Nr.5 2018. gada 24.aprīlī.

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 pilsētbūvnieks””.

2017. gada aprīlī starptautiska akreditācijas kompānija “Det Norske Veritas Latvia” veica RPB kvalitātes vadības sistēmas uzraudzības auditu, kā rezultāti apliecina, ka RPB vadība notiek atbilstoši starptautiskām prasībām kvalitātes vadībā un RPB pilnībā atbilst visām ISO 9001:2015 kvalitātes vadības standarta prasībām. Uzraudzības audita rezultātā netika konstatēta neviena neatbilstība, kā arī netika norādītas pilnveidojamās jomas, kas liecina par augsto RPB pārvaldības kvalitāti.

2.2. Nekustamo īpašumu būvniecība.

RPB Rīgas pilsētas pašvaldības uzdevumā 2017. gadā nodrošināja likumā „Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” noteikto mērķu sasniegšanu, veicot jaunu dzīvojamo māju būvniecības projektu realizāciju Rīgas pilsētas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstībai, atbilstoši Rīgas domes lēmumos noteiktiem uzdevumiem un kārtībai.

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

- Trīs savstarpēji saistītas sociālās dzīvojamās mājas ar Rīgas sociālā dienesta teritoriālo centru, dienas centru un veselības centru, Mežrozīšu ielā 43, Rīgā (turpmāk tekstā – Objekts Mežrozīšu)

Dzīvojamo māju būvniecības projektos 2017. gadā tika ieguldīti finanšu līdzekļi 0.341 milj. eiro apmērā.

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

Būvniecības objektu finansējuma avoti

Tabula Nr.1

Nr. P.k.	Finansējuma avots	2013, EUR	2014, EUR	2015, EUR	2016, EUR	2017, EUR
1	Komerbanku aizdevums	9 633 969	865 526	-	-	-
2	Rīgas pilsētas pašvaldības investīciju programma	10 392 799	5 970 674	1 382 965	2 195 026	154 445
3	Rīgas pilsētas pašvaldības dotācija	-	-	-	-	186 747
4	RPB pašu finanšu līdzekļi	-	-	246 444	890 766	-
KOPĀ		20 026 768	6 836 200	1 629 409	3 085 792	341 192

Vadības ziņojums (turpinājums)

2. Sabiedrības darbība pārskata periodā (turpinājums)

2.2. Nekustamo īpašumu būvniecība (turpinājums).

RPB dzīvojamo māju būvniecības projekti 2017. gadā tika finansēti no Rīgas pilsētas pašvaldības investīciju programmas un no Rīgas pilsētas pašvaldības dotācijas. No Rīgas pilsētas pašvaldības investīciju programmas 2017. gadā par kopējo summu 0.154 milj. euro tika finansēts Objekts Mežrozīšu-Stūrmaņu un no Rīgas pilsētas pašvaldības dotācijas 2017. gadā tika finansēts Objekts Emmas 3 par kopējo summu 0.187 milj. euro.

Realizējot Rīgas pašvaldības dzīvokļu programmu, 2017. gadā tika turpināts darbs pie **Objekta Mežrozīšu-Stūrmaņu** projektēšanas un būvniecības. Ir veikta zemes gabalu apvienošanas procedūra. Sadarbībā ar būvuzņēmēju tika izstrādāts būvprojekts minimālā sastāvā un ir saņemta būvļauja ar nosacījumiem projektēšanai, turpinās darbs pie būvprojekta izstrādes.

2017. gada janvārī tika pārdots nekustamais īpašums Rīgā, Ieriķu ielā 28, Rīgas pilsētas pašvaldībai, tādējādi RPB atguva ieguldītos pašu finanšu līdzekļus objekta rekonstrukcijā.

2017. gadā tika organizēts iepirkums un tika veikta jumta nomaiņa **Objektā Emmas 3**. Būvdarbu rezultātā tika atjaunota un pastiprināta jumta konstrukcija un jumta segums, lietusūdens teknes un notekcaurules, veikta bēniņstāva grīdas pārseguma siltināšana, kā arī ierīkota zibensaizsardzības sistēma.

2.3. Nekustamo īpašumu pārvaldīšana un apsaimniekošana

RPB 2017. gadā veica gan dzīvojamo māju, gan neapbūvēto zemes gabalu apsaimniekošanu. RPB pārvaldīšanā ir 65 daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, tajā skaitā 17 sociālās mājas. Šobrīd RPB pamatkapitālā ir ieguldīti 34 zemesgabali ar kopējo platību 82.10 ha.

2017. gadā, pamatojoties uz Rīgas Sociālā dienesta lūgumu, tika veiktas sociālo dzīvojamo māju Rīgā, Garozes ielā 15, Aglonas ielā 35, korpuss 3, Ziepju ielā 13, Rēznas ielā 10, k-2, Gobas ielā 20, k-1, apsekošana un nepieciešamo darbu analīze, balstoties uz to 2018. gadā Rīgas pilsētas pašvaldība ir piešķirusi finansējumu 302 500 EUR.

Saskaņā ar 12.05.2016. noslēgtām vienošanām par remonta darbu veikšanu RPB apsaimniekojamās mājās (vienošanās noslēgta ar piecām firmām), tika sagatavoti 32 darba uzdevumi un noslēgti 25 līgumi par remonta darbu veikšanu, tajā skaitā arī sociālajās dzīvojamās mājās pa kopējo summu EUR 170 000.

Saskaņā ar kalendāro grafiku, 2017. gadā ir veiktas RPB visu apsaimniekošanā esošo ēku (kurām nav būvdarbu garantijas uzraudzība) tehniskās apsekošanas un sastādīti atzinumi, lai palīdzētu novērtēt nepieciešamos steidzamos remontdarbus. Organizētas ēku Rīgā, Emmas ielā 3, Ziepju ielā 11 un Ūnijas ielā 49 tehniskās ekspertīzes, lai varētu veikt ēku atjaunošanas darbus un apzinātu nepieciešamās izmaksas.

2017. gadā ir veiktas nepieciešamās ugunsdrošības ūdensapgādes sistēmu pārbaudes un apkopes visās ēkās, kurās ir ugunsdrošības ūdensapgādes sistēma (pamatojoties uz pastiprinātām VUGD pārbaudēm ēkām virs 10 stāviem).

2017. gadā veica namu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas darbu, nodrošinot iedzīvotājiem un telpu nomniekiem komunālo pakalpojumu nepārtrauktību, operatīvi novēršot bojājumus un nepieļaujot dzīvojamā un nedzīvojamā fondu pasliktināšanos, tajā skaitā arī ĪAP darbiniekiem pašu spēkiem veicot remontdarbus apsaimniekojamās mājās.

2017. gada sākumā tika izstrādāts Rīcības plāns klientu apmierinātības aptaujā identificēto problēmu novēršanā, kurš pakāpeniski tiek realizēts, patstāvīgi tiek pilnveidoti namu apsaimniekošanas procesi, optimizēts namu pārziņu atbildībā esošo darbu apjoms sadalījums, radot iespēju regulārai iknedēļas komunikācijai ar iedzīvotājiem.

RPB ēku apsaimniekošanā un finansiālā darbībā gadu no gada problēmas rada īres un apsaimniekošanas maksas, kā arī komunālo pakalpojumu maksājumu parādnieki. RPB īres parādu apjoms uz 31.12.2017. sasniedza 0.83 milj. EUR, kas sastāda aptuveni 18% no kopējiem RPB viena kalendārā gada īres un komunālo pakalpojumu ieņēmumiem. Salīdzinājumam 2016. gadā īres parādi bija 0.81 milj. EUR. 2017. gadā aktīvi turpinājās iesāktais darbs ar parādniekiem.

Vadības ziņojums (turpinājums)

2. Sabiedrības darbība pārskata periodā (turpinājums)

Pateicoties aktīvam darbam ar parādniekiem (brīdinājumi, tiesvedība, izlikšana no dzīvokļa u.c), parādu pieauguma temps ir samazinājies (2017. gada laikā īres parādi pieauguši par 0.01 milj. eiro, salīdzinājumam 2016.gadā – par 0.04 milj.eiro), tomēr zaudēto un neatgūto parādu apjoms atstāj negatīvu iespaidu uz RPB finansiālo darbību .

3. Finanšu rādītāji

RPB pārskata perioda ieņēmumi ir 13.86 milj.eiro, kas ir par 1.15 milj.eiro vairāk nekā 2016. gadā.

RPB 2017.gada ieņēmumus veido :

- 9.76 milj. eiro – ieņēmumi no nekustamo īpašumu realizācijas Rīgas pilsētas pašvaldībai;
- 0.01 milj. eiro – ieņēmumi no projektu vadības un būvuzraudzības;
- 1.63 milj. eiro – ieņēmumi no nekustamā īpašuma apsaimniekošanas;
- 1.29 milj. eiro – saņemtais finansiālais atbalsts no Rīgas pilsētas pašvaldības sociālo telpu uzturēšanai
- 0.40 milj.eiro – saņemtais maksājums no Rīgas pilsētas pašvaldības (procenti no finansēšanas);
- 0.77 milj. eiro – pārējie ieņēmumi

RPB pārskata perioda izdevumi ir 13.84 milj.eiro, kas ir par 1.14 milj.eiro vairāk nekā 2016.gadā.

RPB 2017.gada peļņa pēc nodokļu nomaksas ir 0.019 milj.eiro, 2016.gada finansiālās darbības rezultāts bija peļņa pēc nodokļu nomaksas 0.009 milj.eiro apmērā.

RPB ilgtermiņa ieguldījumu vērtība uz 31.12.2017. ir 70.49 milj.eiro. Salīdzinājumā ar 2016.gadu to vērtība samazinājusies par 4.45 milj.eiro. Tas saistīts ar ilgtermiņa finanšu ieguldījumu samazinājumu, jo 2017.gadā Rīgas pilsētas pašvaldība ir veikusi saistību dzēšanu.

RPB pamatkapitāls uz 31.12.2017. ir 42.07 milj.eiro. Pārskata periodā tas tika samazināts par 0.57 milj. eiro., jo tika veikta nekustamā īpašuma leriķu ielā 28, Rīga atsavināšana, kā arī pamatkapitāls tika samazināts par nekustamo īpašumu domājamām daļām .

RPB pašu kapitāla vērtība uz 31.12.2017. ir 41.26 milj.eiro.

RPB aizņēmumi no finanšu institūcijām 2017.gadā samazinājās par 11.56 milj.eiro, pārskata perioda beigās sasniedzot 103.92 milj.eiro kredītsaistībās par aizdevumu pamatsummu un 1.69 milj.eiro uzkrātajos procentu maksājumos.

2017.gadā vidējais darbinieku skaits RPB bija 193 darbinieki.

4. Sabiedrības turpmākā attīstība

Atbilstoši Mājokļu programmā minētajam, 2016. gadā tika uzsākts darbs pie dzīvojamo māju projektēšanas un būvniecības Mežrozīšu un Stūrmaņu ielas teritorijā. 2018. gada otrajā ceturksnī paredzēts saskaņot būvprojektu un uzsākt būvniecību. Objektā Mežrozīšu-Stūrmaņu pirmajā kārtā (A) 2019. gadā tiks pabeigta trīs sociālo dzīvojamo māju (Nr.1, Nr.2, Nr.3) būvniecība –12 200 m² platībā, ar kopējo dzīvokļu skaitu ne mazāku kā 218, ar neapdzīvojamām telpām Rīgas Sociālā dienesta teritoriālajam centram, dienas centram, veselības centram, ar 2 (divām) ģimeniska tipa telpām ar kopējo platību ne mazāku kā 560 m², lai nodrošinātu sociālo pakalpojumu ar izmitināšanu 16 personām - bāreņiem un bez vecāku gādības palikušiem bērniem un 1 (vienu) telpu ar kopējo platību ne mazāku kā 305 m², lai nodrošinātu sociālo pakalpojumu ar izmitināšanu 4 ģimenēm - vecākiem ar garīgās attīstības traucējumiem ar bērniem.”

2018. gadā tiks organizēti iepirkumi un veikti remontdarbi Sociālā dienesta telpās Rīgā, Rēznas ielā 10, korpuss 2, Aglonas ielā 35, korpuss 3, Garozas ielā 15, Ziepju ielā 13, Gobas ielā 20, k-1, kā arī tiks nodrošināta pandusa izbūve vides pieejamības nodrošināšanai pie Sociālā dienesta telpām Rīgā, Rēznas ielā 10, korpuss 2, šo darbu izpildei 2018.gadā no Rīgas pilsētas pašvaldības ir piešķirts finansējums 302 500 EUR.

2018. gadā tiks turpināta nekustamo īpašumu apsaimniekošana saskaņā ar 2016.gadā noslēgto bezatlīdzības lietošanas līgumu RPB sniedzot īres pakalpojumu Rīgas pilsētas iedzīvotājiem. Tāpat 2018.gadā tiks pārdotas nekustamo īpašumu domājamās daļas Rīgas pilsētas pašvaldībai, saņemti maksājumi no Rīgas pilsētas pašvaldības par ilgtermiņa saistībām un RPB veiks kredītu maksājumus saskaņā ar noslēgtajiem aizdevuma līgumiem.

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

Vadības ziņojums (turpinājums)

5. Sabiedrības pamatkapitāls

2017. gada laikā tika veikta RPB pamatkapitāla samazināšana par kopējo summu EUR 565 579. 2017. gada 31. decembrī reģistrētais un pilnībā apmaksātais pamatkapitāls pēc izmaiņām sastāv no 42 073 556 parastajām daļām ar 1 EUR nominālvērtību katra. 2016.gada 31.decembrī reģistrētais pamatkapitāls sastāvēja no 42 639 135 parastajām daļām. Visas kapitāla daļas ir pilnībā apmaksātas.

6. Sabiedrības pakļautība riskiem

Valūtas risks

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

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 nekustamajos 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. gadā ievērojami samazinājās.

Likviditātes un naudas plūsmas risks


Ievērojot, ka saskaņā ar likuma „Par valsts budžetu 2017.gadam” 14.panta 4 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.

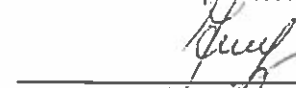
Aizdevumu atmaksas finanšu risku samazina noslēgtie ķīlas un komercķīlas līgumi. Vairākiem nomaksas pirkuma un pirkuma/pārdevuma līgumiem ir nostiprinātas komercķīlas, kas garantē, ka Rīgas pilsētas pašvaldība saskaņā ar noslēgtajiem līgumiem veiks samaksu. 2017. gadā RPB dzīvojamo māju būvniecības finansēšanai tika izmantots Rīgas pilsētas pašvaldības finansējums. Aizdevumu atmaksa tiek nodrošināta, saņemot finanšu līdzekļus no Rīgas pilsētas pašvaldības, noslēdzot nomas pirkuma (finanšu līzings), nomaksas pirkuma līgumus. Rīgas pilsētas pašvaldība sedz procentu maksājumus, līdz ar to RPB ir minimāli pakļauta finanšu riskiem.

Kredītrisks

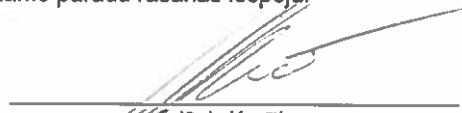
RPB ir pakļauts kredītriskam saistībā ar tā pircēju un pasūtītāju parādiem. RPB kontrolē savu kredītrisku, pastāvīgi izvērtējot klientu parādu atmaksas vēsturi un nosakot parādu atmaksas nosacījumus katram klientam atsevišķi. Bez tam RPB nepārtraukti uzrauga debitoru parādu atlikumus, lai mazinātu neatgūstamo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



Inga Čerbule
Valdes priekšsēdētājs



Inese Šnepsta
Valdes locekle



Jānis Kosītis
Valdes loceklis

2018. gada 24. aprīlī

Peļņas vai zaudējumu aprēķins

	Piezīme	2017 EUR	2016 EUR
Neto apgrozījums	3	13 260 112	12 156 604
Pārdoto preču un sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas	4	(11 350 743)	(9 749 657)
Bruto peļņa vai zaudējumi		1 909 369	2 406 947
Administrācijas izmaksas	5	(258 611)	(243 009)
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	6	200 557	57 100
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas		(29 176)	(104 853)
Pārējie procentu ieņēmumi un tam līdzīgi ieņēmumi:	7		
a) no radniecīgām sabiedrībām		395 598	500 294
Procentu maksājumi un tam līdzīgas izmaksas:	8		
a) citām personām		(2 198 668)	(2 607 890)
Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa		19 069	8 589
Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata gadu	9	.	.
Pārskata gada peļņa vai zaudējumi		19 069	8 589

Pielikums ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.



Inga Cerbule
Valdes priekšsēdētājs



Inese Šnepsta
Valdes locekle



Jānis Kosņis
Valdes loceklis



Austris Langenfelds
Galvenais grāmatvedis

2018. gada 24. aprīlī

Balance

AKTĪVS

	Piezīme	31.12.2017. EUR	31.12.2016. EUR
ILGTERMIŅA IEGULDĪJUMI			
Nemateriālie ieguldījumi			
Koncesijas, patenti, licences, preču zīmes un tamlīdzīgas tiesības		10 109	21 182
KOPĀ	11	10 109	21 182
Pamatlīdzekļi			
Nekustamie īpašumi:			
• zemesgabali, ēkas un inženierbūves	12	29 477 620	29 478 706
Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs	12	13 001	19 839
KOPĀ		29 490 621	29 498 545
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi			
Aizdevumi radniecīgām sabiedrībām		40 990 653	45 417 184
KOPĀ	13	40 990 653	45 417 184
KOPĀ ILGTERMIŅA IEGULDĪJUMI		70 491 383	74 936 911
APGROZĀMIE LĪDZEKĻI			
Krājumi			
Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli		213	334
Nepabeigtie ražojumi un pasūtījumi		82 041	109 956
Gatavie ražojumi un preces pārdošanai		58 349 428	66 249 221
Avansa maksājumi par krājumiem			1 141
KOPĀ	14	58 431 682	66 360 652
Debitori			
Pircēju un pasūtītāju parādi	15	692 184	678 957
Radniecīgo sabiedrību parādi	16	12 077 261	12 487 598
Citi debitori	17	14 359	12 385
Nākamo periodu izmaksas	18	14 568	15 498
Uzkrātie ieņēmumi	19	306 926	279 328
KOPĀ		13 105 298	13 473 766
Nauda	20	6 321 582	5 811 373
KOPĀ APGROZĀMIE LĪDZEKĻI		77 858 562	85 645 791
KOPĀ AKTĪVS		148 349 945	160 582 702

Pielikums ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.



 Inga Cerbule
 Valdes priekšsēdētājs



 Jānis Kosītis
 Valdes loceklis



 Inese Šnepsta
 Valdes locekle



 Austris Langenfelds
 Galvenais grāmatvedis

2018. gada 24. aprīlī

Balance

PASĪVS

	Piezīme	31.12.2017. EUR	31.12.2016. EUR
PAŠU KAPITĀLS			
Daļu kapitāls (pamatkapitāls)		42 073 556	42 639 135
Rezerves:			
• pārējās rezerves		401 882	401 882
Iepriekšējo gadu nesegtie zaudējumi		(1 234 170)	(1 242 759)
Pārskata gada peļņa		19 069	8 589
KOPĀ PAŠU KAPITĀLS	21	41 260 337	41 806 847
UZKRĀJUMI			
Citi uzkrājumi		-	135 302
KOPĀ UZKRĀJUMI		-	135 302
KREDITORI			
Ilgtermiņa kreditori			
Aizņēmumi no kredītiestādēm	22	92 637 607	103 918 238
KOPĀ		92 637 607	103 918 238
Īstermiņa kreditori			
Aizņēmumi no kredītiestādēm	22	12 970 894	13 251 006
No pircējiem saņemtie avansi	23	26 708	24 929
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem		365 741	361 665
Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	24	856 356	886 466
Pārējie kreditori	25	77 522	85 609
Nākamo periodu ieņēmumi	26	13 116	-
Uzkrātās saistības	27	141 664	112 640
KOPĀ		14 452 001	14 722 315
KOPĀ KREDITORI		107 089 608	118 640 553
KOPĀ PASĪVS		148 349 945	160 582 702

Pielikums ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.




Inga Cerbule
Valdes priekšsēdētājs



Inese Sņepsta
Valdes locekle



Jānis Kosītis
Valdes loceklis



Ausris Lāngfelds
Galvenais grāmatvedis

2018. gada 24. aprīlī

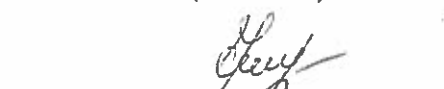
Naudas plūsmas pārskats

	2017 EUR	2016 EUR
Pamatdarbības naudas plūsma		
<i>Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa</i>	19 069	8 589
Korekcijas:		
• pamatlīdzekļu vērtības samazinājuma korekcijas	12 635	14 437
• nemateriālo ieguldījumu vērtības samazinājuma korekcijas	11 361	13 778
• uzkrājumu veidošana (izņemot uzkrājumus nedrošiem parādiem)	(10 438)	(20 723)
• pārējie procentu ieņēmumi un tam līdzīgi ieņēmumi	(291 272)	(359 315)
<i>Peļņa vai zaudējumi pirms apgrozāmo līdzekļu un īstermiņa kreditoru atlikumu izmaiņu ietekmes korekcijām</i>	(258 645)	(343 234)
• Debitoru parādu atlikuma (pieaugums) vai samazinājums	369 649	1 049 296
• Krājumu atlikumu (pieaugums) vai samazinājums	7 928 970	5 902 810
• Piegādātājiem, darbu uzņēmējiem un pārējiem kreditoriem maksājamo parādu atlikumu pieaugums/ (samazinājums)	100	(235 629)
Bruto pamatdarbības naudas plūsma	8 040 074	6 373 243
Izdevumi procentu maksājumiem	(1 690 262)	(1 972 391)
Pamatdarbības neto naudas plūsma	6 349 812	4 400 852
Ieguldīšanas darbības naudas plūsma		
Pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu iegāde	(1 659 878)	(1 381 693)
Ieņēmumi no pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu pārdošanas	1 137 210	1 836 703
Ieņēmumi no aizdevumu atmaksas	4 426 531	4 424 526
Saņemtie procenti	463 641	626 936
Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma	4 367 504	5 506 472
Finansēšanas darbības naudas plūsma		
Saņemtās subsīdijas, dotācijas, dāvinājumi vai ziedojumi	1 353 636	442 545
Izdevumi aizņēmumu atmaksāšanai	(11 560 743)	(11 668 874)
Finansēšanas darbības neto naudas plūsma	(10 207 107)	(11 226 329)
Pārskata gada neto naudas plūsma	510 209	(1 319 005)
Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada sākumā	5 811 373	7 130 378
Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada beigās	6 321 582	5 811 373

Pielikums ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.



Inga Čerbule
Valdes priekšsēdētājs



Inese Snepsta
Valdes locekle



Jānis Kosītis
Valdes loceklis



Austris Langenfēlds
Galvenais grāmatvedis

2018. gada 24. aprīlī

Pašu kapitāla izmaiņu pārskats

	Daļu kapitāls	Pārējās rezerves	Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa	Pārskata gada nesadalītā peļņa	Kopā
2015. gada 31. decembrī	45 265 380	401 882	(1 252 228)	9 469	44 424 503
Daļu kapitāla (pamatkapitāla) samazinājums	(2 626 245)	-	-	-	(2 626 245)
Nesadalītās peļņas palielinājums	-	-	9 469	(9 469)	-
Pārskata gada peļņa	-	-	-	8 589	8 589
2016. gada 31. decembrī	42 639 135	401 882	(1 242 759)	8 589	41 806 847
Daļu kapitāla (pamatkapitāla) samazinājums	(565 579)	-	-	-	(565 579)
Nesadalītās peļņas palielinājums	-	-	8 589	(8 589)	-
Pārskata gada peļņa	-	-	-	19 069	19 069
2017. gada 31. decembrī	42 073 556	401 882	(1 234 170)	19 069	41 260 337


Pielikums ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.



 Inga Cerbule
 Valdes priekšsēdētājs



 Inese Sņepšča
 Valdes locekle



 Jānis Kosītis
 Valdes loceklis



 Aūstris Langenfelds
 Galvenais grāmatvedis

2018. gada 24. aprīlī

Finanšu pārskata pielikums

1. Vispārīga informācija par Sabiedrību

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

2. Nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkums

Finanšu pārskata sagatavošanas pamatnostādnes

SIA „Rīgas pilsētņēmnieks” finanšu pārskats sagatavots saskaņā ar Latvijas Republikas Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likumu.

Finanšu pārskats sagatavots saskaņā ar sākotnējās vērtības uzskaites principu. Finanšu pārskatā par naudas vienību lieto eiro (EUR). Finanšu pārskats aptver laika periodu no 2017. gada 1. janvāra līdz 2017. gada 31. decembrim.

Saskaņā ar likumā noteiktajiem kritērijiem Sabiedrība tiek klasificēta kā vidēja Sabiedrība.

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

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

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 norēķinieku 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.

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.

2. Nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkums (turpinājums)

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
Viegla 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 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 attiecīgās 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 līgumslēdzēja puses un kas ir neatņemama efektīvās procentu likmes, darījumu izmaksu un visu citu prēmiju un atlaižu neatņemama sastāvdaļa. Peļņa vai zaudējumi, kas izriet no ieguldījumiem, kas uzskaitīti to 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 saistītās 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 apjoms 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 atbildība, kas izriet no īpašumtiesībām uz nomas objektu, tiek atzīti bilancē kā pamatlīdzekļi par summu, kas, nomu uzsākot, atbilst nomas ietvaros nomātā īpašuma patiesajai vērtībai, vai, ja tā ir mazāka, minimālo nomas maksājumu pašreizējai vērtībai. Finanšu nomas maksājumi tiek sadalīti starp finanšu izmaksām un saistību samazinājumu, lai katrā periodā nodrošinātu pastāvīgu procentu likmi par saistību atlikumu. Finanšu izmaksas tiek iekļautas peļņas vai zaudējumu aprēķinā kā procentu izmaksas.

Ja ir pietiekams pamats uzskatīt, ka nomas perioda beigās attiecīgais nomas objekts pāries nomnieka īpašumā, par paredzamo izmantošanas laiku tiek pieņemts šī aktīva lietderīgās izmantošanas laiks. Visos citos gadījumos kapitalizēto nomāto aktīvu nolietojums tiek aprēķināts, izmantojot lineāro metodi, aplēstajā aktīvu lietderīgās lietošanas laikā vai nomas periodā atkarībā no tā, kurš no šiem periodiem īsāks.

Aktīvu noma, kuras ietvaros praktiski visus no īpašumtiesībām izrietošos riskus uzņemas un atbildību gūst iznomātājs, tiek klasificēta kā operatīvā noma. Nomā 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 pārliecībai 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 atbildības.

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.

Pašvaldības finansējums

Rīgas pilsētas pašvaldība (RPP) saskaņā ar līgumu par dzīvojamo māju nodošanu bezatlīdzības lietošanā sociālo dzīvojamo telpu uzturēšanai sniedz RPB finansiālu atbalstu. Finansiālais atbalsts tiek piešķirts saskaņā ar ikgadējo finansējuma plānu. RPB faktiski izlietoto finansiālo atbalstu atzīst ieņēmumos peļņas vai zaudējumu aprēķinā. Neizlietotais finansiālais atbalsts bilancē tiek atzīts kā nākamo periodu ieņēmumi, savukārt iztrūkstošais (nesaņemtais) finansiālais atbalsts tiek atzīts kā saistīto uzņēmumu parāds un iekļauts bilances aktīvu sastāvā.

Ienākuma nodokļi

Ienākuma nodokļus veido par pārskata gadu aprēķinātais uzņēmumu ienākuma un atliktais ienākuma nodoklis. Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata gadu tiek aprēķināts, piemērojot likumā spēkā esošo 15% nodokļa likmi.

Sākot ar 2018. gada 1. janvāri saskaņā ar Latvijas Republikas "Uzņēmumu ienākuma nodokļa likuma" izmaiņām juridiskām personām nebūs jāmaksā ienākuma nodoklis par gūto peļņu. Uzņēmumu ienākuma nodoklis tiks maksāts par sadalīto peļņu un nosacīti sadalīto peļņu. Tādējādi tekošā un atliktā nodokļa aktīvi un saistības tiek novērtētas, izmantojot nodokļu likmi, kas piemērojama nesadalītajai peļņai. Sākot ar 2018. gada 1. janvāri sadalītajai un nosacīti sadalītajai peļņai tiks piemērota 20 procentu nodokļu likme no bruto summas jeb 20/80 no neto izmaksām. Uzņēmumu ienākuma nodoklis par dividenžu izmaksu tiek atzīts peļņas vai zaudējumu aprēķinā kā izmaksas tajā pārskata periodā, kad attiecīgās dividendes pasludinātas, savukārt pārējiem nosacītās peļņas objektiem – brīdī, kad izmaksas radušās pārskata gada ietvaros.

2. Nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkums (turpinājums)

Atliktā nodokļa aktīvi un saistības

Līdz 2017. gada 31. decembrim, RPB izvēlējās piemērot Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma 13. panta piektās daļas 2. punktu un atzina un novērtēja 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 nodoklis tika aprēķināts, piemērojot saistību metodi visām pagaidu starpībām starp aktīvu un saistību vērtībām, kas tika izmantotas nodokļu aprēķiniem, un to vērtību grāmatvedības uzskaitē. Lai noteiktu atliktā nodokļa aktīvu un saistību apjomu, tika izmantotas nodokļu likmes, kas sagaidāmas periodos, kad attiecīgais aktīvs tiktu izmantots vai saistība nokārtota, pamatojoties uz bilances datumā noteiktajām nodokļu likmēm.

Saskaņā ar Latvijas Republikas normatīvo aktu izmaiņām, kas stājas spēkā no 2018.gada 1.janvāra, 2017. gadā atlikta nodokļa aktīvs un saistības netiek atzītas.

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 – speciāto naudas tirgus produktu darījumi, kuros viena no pusēm maksā otrai pusei procentus saskaņā ar fiksētu procentu likmi un otra puse maksā pirmajai pusei procentus saskaņā ar mainīgu likmi par konkrētu summu, konkrētā valūtā un par konkrētu laika periodu. Gada beigās atvasinātie finanšu instrumenti netiek atspoguļoti patiesajā vērtībā.

Notikumi pēc bilances datuma

Finanšu pārskatā tiek atspoguļoti tādi notikumi pēc pārskata gada beigām, kas sniedz papildu informāciju par RPB finansiālo stāvokli bilances sagatavošanas datumā (korigējošie notikumi). Ja notikumi pēc pārskata gada beigām nav korigējoši, tie tiek atspoguļoti finanšu pārskata pielikumos tikai tad, ja tie ir būtiski.

3. Neto apgrozījums

<i>No pamatdarbības</i>	2017	2016
Ieņēmumi no gatavo projektu pārdošanas	9 756 236	8 848 975
Ieņēmumi no dzīvojamo māju apsaimniekošanas	1 633 336	2 145 732
RPP finansējums sociālo telpu īres maksām *	1 100 569	495 748
Ieņēmumi no telpu un zemes nomas	199 243	193 515
RPP finansējums sociālo telpu remontam*	186 747	-
Ieņēmumi no pamatdarbības	9 773	101 686
Pārējie ieņēmumi	374 208	370 948
KOPĀ:	13 260 112	12 156 604

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

4. Pārdoto preču un sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas

	2017	2016
Pārdoto krājumu vērtības norakstīšana	7 899 793	6 696 050
Darbinieku darba samaksa	1 684 207	1 567 708
Sociālās apdrošināšanas izmaksas	386 733	358 237
Darbuzņēmēju veiktie remontu	306 522	107 604
Apsaimniekošanas izdevumi	267 910	254 209
Neatskaitāmais PVN saskaņā ar proporciju	155 338	151 646
Nekustamā īpašuma nodoklis	69 077	69 855
Informācijas izvietojšanas izmaksas	62 848	89 056
Transporta izmaksas	62 562	55 112
Materiālu izmaksas	62 489	45 086
Telpu uzturēšanas izmaksas	57 467	55 895
Valsts nodevas	29 370	24 355
Nemateriālo ieguldījumu, pamatlīdzekļu nolietojums un izslēgšanas izdevumi	23 988	28 216
Bezcerīgo pārādu norakstīšana un uzkrājumu veidošana	19 571	44 317
Dabas resursu nodoklis	71	71
Pārējie izdevumi	262 797	202 240
KOPĀ:	11 350 743	9 749 657

5. Administrācijas izmaksas

	2017	2016
Darbinieku darba samaksa	157 804	146 177
Sociālās apdrošināšanas izmaksas	36 215	33 825
Sakaru izdevumi	35 886	34 646
Profesionālo pakalpojumu izmaksas	11 694	12 252
Biroja uzturēšanas izmaksas	2 431	2 099
Pārējās administrācijas izmaksas	14 581	14 010
KOPĀ:	258 611	243 009

6. Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi

	2017	2016
Saņemtās kavējuma naudas un līgumsodi	27 896	22 256
Peļņa no pamatlīdzekļu pārdošanas, neto	-	174
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	172 661	34 670
KOPĀ:	200 557	57 100

7. Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi

	2017	2016
Ieņēmumi no aizdevumiem un prasījumiem	395 598	500 294
KOPĀ:	395 598	500 294

8. Procentu maksājumi un tamlīdzīgās izmaksas

	2017	2016
Procentu maksājumi par aizdevumiem	2 198 668	2 607 890
KOPĀ:	2 198 668	2 607 890

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

	2017	2016
Par pārskata gadu aprēķinātais uzņēmumu ienākuma nodoklis	-	-
Atliktais uzņēmumu ienākuma nodoklis pagaidu atšķirību izmaiņu rezultātā	-	-
Peļņas vai zaudējumu aprēķinā atspoguļotais uzņēmumu ienākuma nodoklis:	-	-

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

	Balance		Peļņas vai zaudējumu aprēķins	
	31.12.2017.	31.12.2016.	2017	2016
Atliktā uzņēmumu ienākuma nodokļa saistības				
Paātrinātais nolietojums nodokļu vajadzībām	(2 760)	(4 829)	2 069	1 767
Bruto atliktā uzņēmumu ienākuma nodokļa saistības	(2 760)	(4 829)	2 069	1 767
Atliktā uzņēmumu ienākuma nodokļa aktīvs				
Uz nākamajiem periodiem pārnestie nodokļu zaudējumi	796 297	807 665	(11 368)	17 509
Uzkrātās atvaļinājuma saistības	-	13 609	(13 609)	(214)
Uzkrājumi atliktā uzņēmumu ienākuma nodokļa aktīvam	(793 537)	(816 445)	22 908	(19 062)
Bruto atliktā uzņēmumu ienākuma nodokļa aktīvs	2 760	4 829	(2 069)	(1 767)
Neto atliktā uzņēmumu ienākuma nodokļa (saistības) vai aktīvi	-	-	-	-

Saskaņā ar „Uzņēmumu ienākuma nodokļa” likumu nodokļa maksātājs, kura uzņēmumu ienākuma nodokļa deklarācijā 2017. gada 31. decembrī ir uzrādīti zaudējumi, var samazināt pārskata gadā par dividendēm aprēķināto uzņēmumu ienākuma nodokli par summu, kas aprēķināta 15 procentu apmērā no kopējās nesegto zaudējumu summas. Ja šī summa pārskata gadā netiek izmantota vai tiek izmantota tikai daļēji, atlikušo summu (nodokļa summu par nesegtajiem zaudējumiem) var attiecināt uz uzņēmumu ienākuma nodokli, kas nākamajos četros pārskata gados aprēķināts par dividendēm, katru gadu attiecīgi samazinot atlikušo summu (nodokļa summu par nesegtajiem zaudējumiem) par iepriekš izmantoto atlaides apmēru.

Saskaņā ar Latvijas Republikas normatīvo aktu izmaiņām, kas stājas spēkā no 2018. gada 1. janvāra, 2017. gadā atliktā nodokļa aktīvs un saistības netiek atzītas.

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

Uz nākamajiem periodiem pārnestie nodokļu zaudējumi var tikt izmantoti šādi:

	Nodokļu zaudējumi
2008.gada nodokļu zaudējumi	231 597
2009. gada nodokļu zaudējumi	1 247 701
2010. gada nodokļu zaudējumi	1 608 485
2011. gada nodokļu zaudējumi	629 181
2011. gada nodokļu zaudējumi	1 550 742
2016. gada nodokļu zaudējumi	46 869
2017.gada nodokļu zaudējumi	87 810
KOPĀ:	5 402 385

Faktiskā uzņēmumu ienākuma nodokļa salīdzinājums ar teorētiski aprēķināto:

	2017	2016
Peļņa/ (zaudējumi) pirms nodokļiem	19 069	8 589
Teorētiski aprēķinātais uzņēmumu ienākuma nodoklis - 15%	2 860	1 288
Pastāvīgās atšķirības:		
Citas	(1 445)	-
Uzkrājums neatzītam atliktā uzņēmuma ienākuma nodokļa aktīvam	(1 415)	(1 288)
Pārskata gada faktiskais uzņēmumu ienākuma nodoklis:	-	-
Efektīvā ienākuma nodokļa likme	0 %	0 %

10. Personāla izmaksas un darbinieku skaits

	2017	2016
Atlīdzība par darbu	1 842 011	1 713 885
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	422 948	392 062
KOPĀ:	2 264 959	2 105 947
t.sk. iekļautas postenī "Pārdoto preču un sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas"	2 070 940	1 970 945
iekļautas postenī "Administrācijas izmaksas"	194 019	180 002

Tai skaitā, augstākās vadības amatpersonu atlīdzība par darbu:

	2017	2016
Valdes locekļi		
Atlīdzība par darbu	157 804	146 177
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	36 215	33 825
KOPĀ:	194 019	180 002
	2017	2016
Vidējais valdes locekļu skaits pārskata gadā	3	3
Vidējais pārējo darbinieku skaits pārskata gadā	190	183
KOPĀ:	193	186

11. 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. gads		
Bilances vērtība 1. janvārī	30 127	30 127
Iegāde	4 833	4 833
Izslēgšana	(621)	(621)
Amortizācija	(13 157)	(13 157)
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. gads		
Bilances vērtība 1. janvārī	21 182	21 182
Iegāde	289	289
Amortizācija	(11 362)	(11 362)
Bilances vērtība 31. decembrī	10 109	10 109
2017. gada 31. decembrī		
Sākotnējā vērtība	107 411	107 411
Uzkrātā amortizācija un vērtības samazinājums	(97 302)	(97 302)
Bilances vērtība 31. decembrī	10 109	10 109

12. 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. 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	4 127	194 789	29 680 973
Uzkrātais nolietojums un vērtības samazinājums	(3 351)	(4 127)	(174 950)	(182 428)
Bilances vērtība 31. decembrī	29 478 706	-	19 839	29 498 545
2017. gads				
Bilances vērtība 1. janvārī	29 478 706	-	19 839	29 498 545
legāde	-	-	4 711	4 711
Izslēgto pamatlīdzekļu sākotnējā vērtība	-	-	(14 262)	(14 262)
Izslēgto pamatlīdzekļu uzkrātais nolietojums	-	-	14 188	14 188
Nolietojums	(1 086)	-	(11 475)	(12 561)
Bilances vērtība 31. decembrī	29 477 620	-	13 001	29 490 621
2017. gada 31. decembrī				
Sākotnējā vērtība	29 482 057	4 127	185 238	29 671 422
Uzkrātais nolietojums un vērtības samazinājums	(4 437)	(4 127)	(172 237)	(180 801)
Bilances vērtība 31. decembrī	29 477 620	-	13 001	29 490 621

13. Aizdevumi radniecīgām sabiedrībām

	31.12.2017.	31.12.2016.
Saskaņā ar nomaksas pirkuma līgumiem	36 483 449	40 114 200
Saskaņā ar vienošanās par izdevumu atlīdzību	4 507 204	5 302 984
KOPĀ:	40 990 653	45 417 184

(a) aizdevumu vērtības izmaiņu analīze

Aizdevumi radniecīgām sabiedrībām

	EUR
31.12.2015.	49 841 710
Ilgtermiņa saistību korekcija uz īstermiņa saistībām	(4 424 526)
31.12.2016.	45 417 184
Ilgtermiņa saistību korekcija uz īstermiņa saistībām	(4 426 531)
31.12.2017.	40 990 653
Bilances vērtība 31.12.2015.	49 841 710
Bilances vērtība 31.12.2016.	45 417 184
Bilances vērtība 31.12.2017.	40 990 653

b) RPB bilances aktīvos esošo finanšu ieguldījumu (ar samaksas termiņu ilgāku kā 5 gadi pēc bilances datuma) samaksas beigu termiņi un summa

N. p. k.	Līguma noslēgšanas datums	Līguma numurs	Samaksas beigu termiņš	Debitors	Summa samaksai pēc 5 gadiem (EUR)
1	09.07.2008	Nomaksas pirkuma līgums Nr.RD-08-236-lī	05.01.2028	Rīgas pilsētas pašvaldība	15 510 775
2	04.09.2008	Nomaksas pirkuma līgums Nr.RD-08-297-lī	05.01.2027	Rīgas pilsētas pašvaldība	4 400 517
3	25.09.2008	Vienošānās Nr.DI-08-230-lī	05.01.2024	Rīgas pilsētas pašvaldība	181 788
4	26.11.2008	Nomaksas pirkuma līgums Nr.RD-08-403-lī	05.01.2029	Rīgas pilsētas pašvaldība	2 202 869
5	04.12.2008	Vienošānās Nr.DI-08-312-lī	05.01.2027	Rīgas pilsētas pašvaldība	1 385 428
Kopā					23 681 377

c) Saskaņā ar noslēgtajiem finanšu nomas (vai nomaksas) pirkuma līgumiem, no Rīgas pašvaldības saņemamo nākotnes maksājumu ieņēmumi atspoguļoti sekojošajā tabulā:

	Nākotnes minimālie nomas maksājumi, bruto 31.12.2017	Minimālie nomas maksājumi pašreizējā vērtībā, neto 31.12.2017	Procentu ieņēmumi 31.12.2017	Nākotnes minimālie nomas maksājumi, bruto 31.12.2016	Minimālie nomas maksājumi pašreizējā vērtībā, neto 31.12.2016	Procentu ieņēmumi 31.12.2016
Termiņā:	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
īsāks par vienu gadu	4 717 803	4 426 531	291 272	4 888 104	4 424 527	463 577
2 līdz 5 gadiem	18 627 442	17 600 548	1 026 895	19 148 917	17 709 462	1 439 455
ilgāks par 5 gadiem	24 257 265	23 681 377	575 887	28 686 185	27 707 722	978 463
Kopā	47 602 510	45 708 456	1 894 054	52 723 206	49 841 711	2 881 495

14. Krājumi

	31.12.2017.	31.12.2016.
Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli (pašizmaksa)	213	334
Nepabeigtie ražojumi un pasūtījumi (pašizmaksa)	82 041	109 956
Gatavie ražojumi un preces pārdošanai zemesgabali (pašizmaksa)	10 353 521	10 841 795
Gatavie ražojumi un preces pārdošanai ēkas (pašizmaksa)	47 995 907	55 407 426
Avansa maksājumi par krājumiem	-	1 141
KOPĀ:	58 431 682	66 360 652

Gatavie ražojumi un preces ir iekļāti kā nodrošinājums.

15. Pircēju un pasūtītāju parādi

	31.12.2017.	31.12.2016.
Pircēju un pasūtītāju parādi	1 065 658	1 041 594
Uzkrājumi nedrošiem parādiem	(373 474)	(362 637)
KOPĀ:	692 184	678 957

Par pircēju un pasūtītāju parādiem procenti netiek aprēķināti.

16. Radniecīgo sabiedrību parādi

	31.12.2017.	31.12.2016.
Parādi par nekustamo īpašumu iegādi	7 347 225	7 603 856
Ilgtermiņa aizdevumu īstermiņa daļa (līdz 1 gads)	4 426 531	4 424 527
Aizdevumu procenti	291 272	359 315
RPB nesāņemtā pašvaldības atbalsta summa	-	53 203
Parāds par neizīrētām telpām	12 233	33 773
Nesamaksāti rēķini par sociāliem dzīvokļiem	-	12 924
KOPĀ:	12 077 261	12 487 598

17. Citi debitori

	31.12.2017.	31.12.2016.
Citi debitori	211 306	209 251
Nodokļu pārākums	19	100
Uzkrājumi nedrošiem parādiem	(196 966)	(196 966)
KOPĀ:	14 359	12 385

18. Nākamo periodu izmaksas

	31.12.2017.	31.12.2016.
Apdrošināšana	11 507	11 279
Pārējie izdevumi	3 061	4 219
KOPĀ:	14 568	15 498

19. Uzkrātie ieņēmumi

	31.12.2017.	31.12.2016.
Uzkrātie ieņēmumi par tranzīta maksājumiem *	304 369	273 290
Pārējie uzkrātie ieņēmumi	2 557	6 038
KOPĀ:	306 926	279 328

*Ieņēmumi par komunālajiem pakalpojumiem, kas tiks saņemti pēc gada pārskata beigām. Komunālo pakalpojumu sniedzēji rēķinus izrakstījuši gada pārskata pēdējā mēnesī, bet Sabiedrība pakalpojumu saņēmējiem rēķinus izrakstīs nākošā gada janvārī.

20. Nauda un naudas ekvivalenti

	31.12.2017.	31.12.2016.
Naudas līdzekļi norēķinu kontos bankās	6 321 582	5 811 143
Naudas līdzekļi skaidrā naudā	-	230
KOPĀ:	6 321 582	5 811 373

21. Daļu kapitāls (pamatkapitāls)

2018.gada laikā pamatkapitālā tika atsavināts nekustamais īpašums Ieriķu ielā 28, Rīgā un vairāku nekustamo īpašumu domājamās daļas. Pamatkapitāls tika samazināts par kopējo summu EUR 565 579. 2017.gada 31.decembrī reģistrētais un pilnībā apmaksātais pamatkapitāls pēc izmaiņām sastāv no 42 073 556 parastajām daļām ar 1 EUR nominālvērtību katra. 2016.gada 31.decembrī reģistrētais pamatkapitāls sastāvēja no 42 639 135 parastajām daļām. Visas kapitāla daļas ir pilnībā apmaksātas.

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

22. Aizņēmumi no kredītiestādēm

Ilgtermiņa:		Atmaksas termiņš	31.12.2017.	31.12.2016.
Aizņēmums no kredītiestādēm	EUR	2020.-2024.gados	11 985 171	18 045 643
Aizņēmums no kredītiestādēm	EUR	2027.-2029.gados	80 652 436	85 872 595
KOPĀ ilgtermiņa aizņēmumi no kredītiestādēm:			92 637 607	103 918 238
			31.12.2017.	31.12.2016.
Ilgtermiņa:				
Ar termiņu garāku par vienu gadu, bet īsāku par pieciem gadiem			43 611 725	45 125 166
Ar termiņu garāku par pieciem gadiem			49 025 882	58 793 072
KOPĀ:			92 637 607	103 918 238
Īstermiņa				
Ar termiņu viena gada laikā			11 280 632	11 278 627
Uzkrātie procenti			1 690 262	1 972 379
KOPĀ aizņēmumu no kredītiestādēm īstermiņa daļa:			12 970 894	13 251 006

*Aizdevumu nodrošināšanai nostiprinātas komercķīlas un hipotēkas.

** Ar Nordea Bank Finland Plc ir noslēgti pieci OTC Currency Swap darījuma līgumi, Šo darījumu tirgus vērtība uz 31.12.2017. ir negatīva un sastāda EUR 3 815 947. Ja RPB rodas nepieciešamība noslēgtos darījumus izbeigt, var rasties papildus izdevumi sedzot negatīvo darījuma vērtību un atskaitot ieguvumu no izdevīga SEK/EUR maiņas kursa (1EUR=9.1895 SEK).

23. No pircējiem saņemtie avansi

	31.12.2017.	31.12.2016.
Pircēju un pasūtītāju avansi par precēm	16 879	15 100
Pārējie saņemtie avansi	9 829	9 829
KOPĀ:	26 708	24 929

24. Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas

	31.12.2017.	31.12.2016.
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	66 345	55 753
Iedzīvotāju ienākuma nodoklis	36 734	31 108
Pievienotās vērtības nodoklis	751 706	798 526
Uzņēmējdarbības riska nodeva	69	70
Uzņēmumu vieglā transporta nodokļi	1431	938
Dabas resursu nodoklis	71	71
KOPĀ:	856 356	886 466

25. Pārējie kreditori

	31.12.2017.	31.12.2016.
Atbildība par darbu	74 964	76 637
Pārējie kreditoru parādi	2 558	8 972
KOPĀ:	77 522	85 609

26. Nākamo periodu ieņēmumi

	31.12.2017.	31.12.2016.
Nākamo periodu ieņēmumi	13 116	-
KOPĀ:	13 116	-

Nākamo periodu ieņēmumos iekļauts neizlietotās Rīgas pilsētas pašvaldības finansiālās palīdzības atlikums uz 31.12.2017, nauda tiks izlietota nākamajā pārskata gadā (tā paredzēta noteiktu nākamā pārskata gada kārtējo izdevumu segšanai).

27. Uzkrātās saistības

	31.12.2017.	31.12.2016.
Uzkrātās neizmantoto atvaļinājumu izmaksas	89 825	90 729
Citas uzkrātās saistības	51 839	21 911
KOPĀ:	141 664	112 640

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

RPB kā nomnieks noslēgusi vairākus īpašuma (vieglo automašīnu) operatīvās nomas līgumus. Kopējās ikgadējās nomas izmaksas 2017. gadā bija 26 416 EUR (2016. gadā: 21 870 EUR). 2017. gada 31. decembrī kopējos minimālos nomas maksājumus saskaņā ar neatsaucamajiem operatīvās nomas līgumiem var atspoguļot šādi:

	31.12.2017.	31.12.2016.
Ar termiņu viena gada laikā	33 829	16 644
Ar termiņu garāku par vienu gadu, bet īsāku par pieciem gadiem	101 120	4 907
KOPĀ:	134 949	21 551

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

Uz 31.12.2017. RPB ir iesniegusi 235 prasības tiesā pret parādniekiem par īres un komunālo pakalpojumu maksājumu parādiem. Lietu izskatīšana nozīmēta laika periodā līdz 2018. gada beigām. Parādam (un citiem kavētajiem maksājumiem, par kuriem iespējams būs ierosināmas tiesvedības nākotnē) izveidots uzkrājums EUR 373 474 apmērā (skat. pielikuma 16. piezīmi).

28. Finanšu un iespējamās saistības (turpinājums)**(e) 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.

29. Notikumi pēc bilances datuma

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



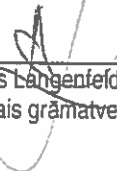
Inga Cerbule
Valdes priekšsēdētājs



Inese Snepsja
Valdes locekle



Jānis Kosītis
Valdes loceklis



Austris Lāngenfēlds
Galvenais grāmatvedis

2018. gada 24. aprīlī



Building a better
working world

SIA "Ernst & Young Baltic"
Muitas iela 1A
Rīga, LV-1010
Latvija
Tālr.: +371 6704 3601
Fakss: +371 6704 3802
riga@lv.ey.com
www.ey.com/lv

SIA Ernst & Young Baltic
Muitas iela 1A
Rīga LV-1010
Latvija
Tel.: +371 6704 3601
Fax: +371 6704 3802
riga@lv.ey.com
www.ey.com/lv

Reģ. Nr. 40003593454
PVN maksātāja Nr. LV40003593454

Reģ. No: 40003593454
VAT payer code: LV40003593454

NEATKARĪGU REVIDENTU ZIŅOJUMS

SIA „Rīgas pilsētņēmnieks” dalībniekam

Atzinums

Mēs esam veikuši SIA „Rīgas pilsētņēmnieks” („Sabiedrība”) pievienotajā gada pārskatā ietvertā finanšu pārskata, kas atspoguļots no 8. līdz 28. lappusei, revīziju. Pievienotais finanšu pārskats ietver 2017. gada 31. decembra bilanci un peļņas vai zaudējumu aprēķinu, pašu kapitāla izmaiņu pārskatu un naudas plūsmas pārskatu par gadu, kas noslēdzās 2017. gada 31. decembrī, kā arī finanšu pārskata pielikumu, kas ietver nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkumu un citu paskaidrojošu informāciju.

Mūsaprāt, pievienotais finanšu pārskats sniedz patiesu un skaidru priekšstatu par SIA „Rīgas pilsētņēmnieks” finanšu stāvokli 2017. gada 31. decembrī un par tās darbības finanšu rezultātiem un naudas plūsmu gadā, kas noslēdzās 2017. gada 31. decembrī saskaņā ar Latvijas Republikas Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likumu.

Atzinuma pamatojums

Mēs veicām revīziju saskaņā ar Latvijas Republikā atzītiem Starptautiskajiem revīzijas standartiem (SRS). Mūsu pienākumi, kas noteikti šajos standartos, tālāk izklāstīti mūsu ziņojuma sadaļā “Revidenta atbildība par finanšu pārskata revīziju”. Mēs esam neatkarīgi no Sabiedrības saskaņā ar Starptautiskās Grāmatvežu ētikas standartu padomes izstrādātā Profesionālu grāmatvežu ētikas kodeksa (SGĒSP kodekss) prasībām un Latvijas Republikas Revīzijas pakalpojumu likumā iekļautajām neatkarības prasībām, kas ir piemērojamas mūsu veiktajai finanšu pārskata revīzijai Latvijas Republikā. Mēs esam ievērojuši pārējos Revīzijas pakalpojumu likumā un SGĒSP kodeksā noteiktos ētikas principus. Mēs uzskatām, ka mūsu iegūtie revīzijas pierādījumi dod pietiekamu un atbilstošu pamatojumu mūsu atzinumam.

Ziņošana par citu informāciju

Cita informācija ietver vadības ziņojumu, kas sniegts pievienotajā gada pārskatā no 4. līdz 7. lappusei, bet tā neietver finanšu pārskatu un mūsu revidentu ziņojumu par to. Vadība ir atbildīga par citu informāciju.

Mūsu atzinums par finanšu pārskatu neattiecas uz šo citu informāciju, un mēs nesniedzam par to nekāda veida apliecinājumu, izņemot to kā norādīts mūsu ziņojuma sadaļā “Citas ziņošanas prasības saskaņā ar Latvijas Republikas tiesību aktu prasībām”.

Saistībā ar finanšu pārskata revīziju mūsu pienākums ir iepazīties ar citu informāciju un, to darot, izvērtēt, vai šī cita informācija būtiski neatšķiras no finanšu pārskata vai no mūsu revīzijas gaitā iegūtajām zināšanām un vai tā nesatur cita veida būtiskas neatbilstības.

Ja, pamatojoties uz veikto darbu un ņemot vērā revīzijas laikā gūtās zināšanas un izpratni par Sabiedrību un tās darbības vidi, mēs secinām, ka citā informācijā ir būtiskas neatbilstības, mūsu pienākums ir par to ziņot. Mūsu uzmanības lokā šajā ziņā nav nonākuši nekādi apstākļi, par kuriem būtu jāziņo.

Citas ziņošanas prasības saskaņā ar Latvijas Republikas tiesību aktu prasībām

Latvijas Republikas Revīzijas pakalpojumu likumā noteiktas vēl citas ziņošanas prasības attiecībā uz vadības ziņojumu. Šīs papildu prasības nav ietvertas SRS.

Mūsu pienākums ir izvērtēt, vai vadības ziņojums ir sagatavots saskaņā ar Latvijas Republikas Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma prasībām.

Pamatojoties vienīgi uz mūsu revīzijas ietvaros veiktajām procedūrām, mūsaprāt:

- vadības ziņojumā par finanšu gadu, par kuru ir sagatavots finanšu pārskats, sniegtā informācija atbilst finanšu pārskatam, un
- vadības ziņojums ir sagatavots saskaņā ar Latvijas Republikas Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma prasībām.



Building a better
working world

Vadības un personu, kurām uzticēta Sabiedrības pārvalde, atbildība par finanšu pārskatu

Vadība ir atbildīga par finanšu pārskata, kas sniedz patiesu un skaidru priekšstatu, sagatavošanu saskaņā ar Latvijas Republikas Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likumu un par tādu iekšējo kontroli, kādu vadība uzskata par nepieciešamu, lai būtu iespējams sagatavot finanšu pārskatu, kas nesatur ne krāpšanas, ne kļūdu izraisītas būtiskas neatbilstības.

Sagatavojot finanšu pārskatu, vadības pienākums ir izvērtēt Sabiedrības spēju turpināt darbību, pēc nepieciešamības sniedzot informāciju par apstākļiem, kas saistīti ar Sabiedrības spēju turpināt darbību un darbības turpināšanas principa piemērošanu, ja vien vadība neplāno likvidēt Sabiedrību vai pārtraukt tās darbību, vai arī tai nav citas reālas alternatīvas kā Sabiedrības likvidēšana vai darbības pārtraukšana.

Personas, kurām uzticēta Sabiedrības pārvalde, ir atbildīgas par Sabiedrības finanšu pārskata sagatavošanas pārraudzību.

Revidenta atbildība par finanšu pārskata revīziju

Mūsu mērķis ir iegūt pietiekamu pārliecību par to, ka finanšu pārskats kopumā nesatur kļūdu vai krāpšanas izraisītas būtiskas neatbilstības, un sniegt revidentu ziņojumu, kurā izteikts atzinums. Pietiekama pārliecība ir augsta līmeņa pārliecība, bet tā negarantē, ka revīzijā, kas veikta saskaņā ar SRS, vienmēr tiks atklāta būtiska neatbilstība, ja tāda pastāv. Neatbilstības var rasties krāpšanas vai kļūdu rezultātā, un tās ir uzskatāmas par būtiskām, ja var pamatoti uzskatīt, ka tās katra atsevišķi vai visas kopā varētu ietekmēt saimnieciskos lēmumus, ko lietotāji pieņem, pamatojoties uz šo finanšu pārskatu.

Veicot revīziju saskaņā ar SRS, mēs visā revīzijas gaitā izdarām profesionālus spriedumus un ievērojam profesionālo skepsi. Mēs arī:

- identificējam un izvērtējam riskus, ka finanšu pārskatā varētu būt krāpšanas vai kļūdu dēļ radušās būtiskas neatbilstības, izstrādājam un veicam revīzijas procedūras šo risku mazināšanai, kā arī iegūstam revīzijas pierādījumus, kas sniedz pietiekamu un atbilstošu pamatojumu mūsu atzinumam. Risks, ka netiks atklātas būtiskas krāpšanas radītas neatbilstības, ir augstāks nekā kļūdu izraisītu neatbilstību risks, jo krāpšana var ietvert slepenas norunas, dokumentu viltošanu, ar nodomu neuzrādītu informāciju, maldinošas informācijas sniegšanu vai iekšējās kontroles pārkāpumus;
- iegūstam izpratni par iekšējo kontroli, kas ir būtiska revīzijas veikšanai, lai izstrādātu konkrētajiem apstākļiem atbilstošas revīzijas procedūras, nevis lai sniegtu atzinumu par Sabiedrības iekšējās kontroles efektivitāti;
- izvērtējam pielietoto grāmatvedības uzskaites politiku piemērotību un grāmatvedības aplēšu un attiecīgās vadības uzrādītās informācijas pamatotību;
- izdarām secinājumu par vadības piemērotā darbības turpināšanas principa atbilstību un, pamatojoties uz iegūtajiem revīzijas pierādījumiem, par to, vai pastāv būtiska nenoteiktība attiecībā uz notikumiem vai apstākļiem, kas var radīt nozīmīgas šaubas par Sabiedrības spēju turpināt darbību. Ja mēs secinām, ka būtiska nenoteiktība pastāv, revidentu ziņojumā tiek vērsta uzmanība uz finanšu pārskatā sniegto informāciju par šiem apstākļiem. Ja šāda informācija finanšu pārskatā nav sniegta, mēs sniedzam modificētu atzinumu. Mūsu secinājumi ir pamatoti ar revīzijas pierādījumiem, kas iegūti līdz revidentu ziņojuma datumam. Tomēr nākotnes notikumu vai apstākļu ietekmē Sabiedrība savu darbību var pārtraukt;
- izvērtējam vispārējo finanšu pārskata izklāstu, struktūru un saturu, tajā skaitā pielikumā atklāto informāciju un to, vai finanšu pārskats patiesi atspoguļo tā pamatā esošos darījumus un notikumus.

Personām, kurām uzticēta Sabiedrības pārvalde, mēs cita starpā sniedzam informāciju par plānoto revīzijas apjomu un laiku, kā arī par svarīgiem revīzijas novērojumiem, tajā skaitā par būtiskiem iekšējās kontroles trūkumiem, kurus mēs identificējam revīzijas laikā.

SIA „ERNST & YOUNG BALTIC”
Licence Nr. 17

Diāna Krišjāne
Valdes priekšsēdētāja

Dace Cikmača
LR zvērināta revidente
Sertifikāts Nr. 175

Rīgā, 2018. gada 24. aprīlī