

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

**2018. GADA PĀRSKATS**

(17. finanšu gads)

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

**Rīga, 2019**

**SATURS**

<b>Vispārīga informācija</b>	<b>3</b>
<b>Vadības ziņojums</b>	<b>4</b>
<b>Finanšu pārskats:</b>	
<b>Peļņas vai zaudējumu aprēķins</b>	<b>8</b>
<b>Bilance</b>	<b>9</b>
<b>Naudas plūsmas pārskats</b>	<b>11</b>
<b>Pašu kapitāla izmaiņu pārskats</b>	<b>12</b>
<b>Finanšu pārskata pielikums</b>	<b>13</b>
<b>Neatkarīgu revidentu ziņojums</b>	<b>28</b>

**Vispārīga informācija**

Sabiedrības nosaukums	SIA “Rīgas pilsētņēmums”
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 2016.gada 5.augusts – šobrīd  Jānis Kosītis – valdes loceklis 2017.gada 26.marts – šobrīd  Inese Šnepsta – valdes locekle 2015.gada 28.aprīlis – šobrīd
Finanšu gads	2018. gada 1. janvāris –2018. gada 31. decembris
Revidenti	Dace Cikmača                      SIA „Ernst & Young Baltic” LR zvērināta revidente        Muižas iela 1a, Rīga Sertifikāts Nr. 175                Latvija, LV – 1010 Licence Nr.17

## Vadības ziņojums

### 1. Vispārīga informācija par Sabiedrību

SIA „Rīgas pilsētņēmums” (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 2018. gada finanšu pārskats apstiprināts ar RPB valdes lēmumu Nr.6 2019. gada 17.aprīlī.

### 2. Sabiedrības darbība pārskata periodā

#### 2.1. Vispārīgi jautājumi

2018. 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 2018. 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 realizēt 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)
- Remontdarbu veikšana RPB apsaimniekojamās sociālajās mājās (turpmāk tekstā – Objekts Sociālo māju remonts)

Dzīvojamo māju būvniecības projektos 2018. gadā tika ieguldīti finanšu līdzekļi 5.63 milj. eiro apmērā.

**Tabulā Nr.1** attēlots izlieto to finanšu līdzekļu sadalījums pa finansējuma avotiem un gadiem.

**Tabula Nr.1**

Būvniecības objektu finansējuma avoti						
Nr. P.k.	Finansējuma avots	2014, EUR	2015, EUR	2016, EUR	2017, EUR	2018, EUR
1	Komerbanku aizdevums	865 526		-	-	-
2	Rīgas pilsētas pašvaldības investīciju programma	5 970 674	1 382 965	2 195 026	154 445	5 329 005
3	Rīgas pilsētas pašvaldības dotācija				186 747	302 455
4	RPB pašu finanšu līdzekļi	-	246 444	890 766		-
<b>KOPĀ</b>		<b>6 836 200</b>	<b>1 629 409</b>	<b>3 085 792</b>	<b>341 192</b>	<b>5 631 460</b>

## Vadības ziņojums (turpinājums)

### 2. Sabiedrības darbība pārskata periodā (turpinājums)

#### 2.2. Nekustamo īpašumu būvniecība (turpinājums).

RPB dzīvojamo māju būvniecības projekti 2018. gadā tika finansēti no Rīgas pilsētas pašvaldības investīciju programmas un no Rīgas pilsētas pašvaldības dotācijas. No Rīgas pilsētas pašvaldības investīciju programmas 2018. gadā par kopējo summu 5.33 milj. eiro tika finansēts **Objekts Mežrozīšu** un no Rīgas pilsētas pašvaldības dotācijas 2018. gadā tika finansēts **Objekts Sociālo māju remonts** par kopējo summu 0.30 milj. eiro.

2018. gadā tika turpināts darbs pie **Objekta Mežrozīšu** projektēšanas un būvniecības. Tika veikta zemes gabalu apvienošanas procedūra. Sadarbībā ar būvuzņēmēju 2018. gada 2. ceturksnī tika izstrādāts un saskaņots būvprojekts un uzsākta būvniecība. 2018. gada jūnijā tika saņemta atļauja uzsākt būvdarbus. Līdz 31.12.2018. tika veikti objekta ēku montāžas darbi (ārsienu un iekšējo sienu un pārsegumu dzelzsbetona konstrukciju betonēšanas darbi), paveikti apmēram 65% no kopējā ēku montāžas darbu apjoma. Vienlaicīgi tika veikta ārējo ūdensvada un siltumapgādes tīklu izbūve, kā arī iekšējo ūdensvadu un kanalizācijas tīklu izbūve, tāpat veikti daļēji ēku ārējo un iekšējo sienu mūrēšanas darbi.

2018. gadā tika organizēti iepirkumi un veikti remontdarbi **Objektā Sociālo māju remonts**. 2018. gadā sociālajās mājās tika veikti sekojoši remontdarbi:

- Margu izbūve un remonts pie sociālajām mājām Gobas ielā 20, k-1 un Zandartu ielā 2a, Rīgā;
- Kanalizācijas pārbūves un ēkas uzturēšanas darbi sociālajā mājā Gobas ielā 20, k-1, Rīgā;
- Kanalizācijas un ventilācijas pārbūves darbi sociālajā mājā Mazā Lubānas ielā 8, Rīgā;
- Kanalizācijas avārijas seku likvidēšana sociālajā mājā Ziepju ielā 13, Rīgā;
- Logu nomaiņa sociālajā mājā Biešu ielā 6, Rīgā;
- Pandusa izbūve pie sociālās dzīvojamās mājas (vides pieejamības nodrošināšanai) Garozes ielā 15, Rīgā;
- Lifta ierīkošana sociālajā mājā Lubānas ielā 48, Rīgā.

#### 2.3. Nekustamo īpašumu pārvaldīšana un apsaimniekošana

RPB 2018. gadā veica gan dzīvojamo māju, gan neapbūvēto zemes gabalu apsaimniekošanu. RPB pārvaldīšanā ir 65 daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, tajā skaitā 17 sociālās mājas, ar kopējo dzīvokļu skaitu - 5953. Šobrīd RPB pamatkapitālā ir ieguldīti 37 zemesgabali ar kopējo platību 81.84 ha, tajā skaitā neapbūvēti – 22 zemes gabali ar kopējo platību 71.77 ha.

2018. gadā saskaņā ar noslēgtajām vienošanām par remonta darbu veikšanu RPB apsaimniekojamās mājās tika veikti nekustamo īpašumu remontdarbi par kopējo summu EUR 51 763.

Saskaņā ar kalendāro grafiku, 2018. gadā ir veiktas RPB visu apsaimniekošanā esošo ēku (kurām nav būvdarbu garantijas uzraudzība) tehniskās apsekošanas un sastādīti atzinumi, lai palīdzētu novērtēt nepieciešamos steidzamos remontdarbus.

2018. gadā RPB 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 Īpašuma apsaimniekošanas pārvaldes (turpmāk tekstā – ĪAP) darbiniekiem pašu spēkiem veicot remontdarbus apsaimniekojamās mājās.

Lai uzlabotu dzīvojamo māju apsaimniekošanas kvalitāti, 2018. gadā RPB turpināja sniegt maksas pakalpojumus īrniekiem un nomniekiem. 2018. gadā sniegto maksas pakalpojumu apjoms palielinājās par 100%, paredzams, ka 2019. gadā sniegto maksas pakalpojumu apjoms vēl pieaugs, jo sniegtie pakalpojumi tiek sniegti kvalitatīvi un par klientiem izdevīgām cenām.

Pateicoties aktīvam darbam ar parādniekiem (brīdinājumi, tiesvedība, izlikšana no dzīvokļa u.c), parādu apjoms 2018. gada laikā ir samazinājies par 0,06 milj. eiro (2017. gada laikā trīs parādi pieauga 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.

## Vadības ziņojums (turpinājums)

### 2. Finanšu rādītāji

RPB pārskata perioda ieņēmumi ir 12.49 milj.eiro, kas ir par 1.37 milj.eiro mazāk nekā 2017. gadā.

RPB 2018.gada ieņēmumus veido :

- 8.07 milj. eiro – ieņēmumi no nekustamo īpašumu realizācijas Rīgas pilsētas pašvaldībai;
- 0.18 milj. eiro – ieņēmumi no projektu vadības un būvuzraudzības;
- 1.64 milj. eiro – ieņēmumi no nekustamā īpašuma apsaimniekošanas;
- 1.18 milj. eiro – saņemtais finansiālais atbalsts no Rīgas pilsētas pašvaldības sociālo telpu uztrurēšanai
- 0.30 milj. eiro - saņemtais finansiālais atbalsts no Rīgas pilsētas pašvaldības sociālo telpu remontam
- 0.32 milj.eiro – saņemtais maksājums no Rīgas pilsētas pašvaldības (procenti no finansēšanas);
- 0.80 milj. eiro – pārējie ieņēmumi

RPB pārskata perioda izdevumi ir 12.45 milj.eiro, kas ir par 1.39 milj.eiro mazāk nekā 2017.gadā.

RPB 2018.gada peļņa pēc nodokļu nomaksas ir 0.038 milj.eiro, 2017.gada finansiālās darbības rezultāts bija peļņa pēc nodokļu nomaksas 0.019 milj.eiro apmērā.

RPB ilgtermiņa ieguldījumu vērtība uz 31.12.2018. ir 65.87 milj.eiro. Salīdzinājumā ar 2017.gadu to vērtība samazinājusies par 4.62 milj.eiro. Tas saistīts ar ilgtermiņa finanšu ieguldījumu samazinājumu, jo 2018.gadā Rīgas pilsētas pašvaldība ir veikusi saistību dzēšanu.

RPB pamatkapitāls uz 31.12.2018. ir 42.34 milj.eiro. Pārskata periodā tas tika palielināts par 0.27 milj. eiro, jo tika veikta nekustamā īpašuma Ziepju ielā 11, Rīgā un Graudu ielā b/n, Rīgā ieguldīšana RPB pamatkapitālā.

RPB pašu kapitāla vērtība uz 31.12.2018. ir 41.57 milj.eiro.

RPB aizņēmumi no finanšu institūcijām 2018.gadā samazinājās par 11.50 milj.eiro, pārskata perioda beigās sasniedzot 92.64 milj.eiro kredītsaistībās par aizdevumu pamatsummu un 1.47 milj.eiro uzkrātajos procentu maksājumos.

2018.gadā vidējais darbinieku skaits RPB bija 198 darbinieki.

### 3. Sabiedrības turpmākā attīstība

Objektā Mežrozīšu pirmajā kārtā (A) 2019. gadā tiks pabeigta trīs sociālo dzīvojamo māju (Nr.1, Nr.2, Nr.3) būvniecība ~12 200 m<sup>2</sup> platībā, ar kopējo dzīvokļu skaitu ne mazāku kā 218, ar neapdzīvojamām telpām Rīgas Sociālā dienesta teritoriālajam centram, dienas centram, veselības centram, ar 2 (divām) ģimeniska tipa telpām ar kopējo platību ne mazāku kā 560 m<sup>2</sup>, lai nodrošinātu sociālo pakalpojumu ar izmitināšanu 16 personām - bāreņiem un bez vecāku gādības palikušiem bērniem un 1 (vienu) telpu ar kopējo platību ne mazāku kā 305 m<sup>2</sup>, lai nodrošinātu sociālo pakalpojumu ar izmitināšanu 4 ģimenēm - vecākiem ar garīgās attīstības traucējumiem ar bērniem.

Izstrādājot **Ēkas Ziepju ielā 11, Rīgā rekonstrukcijas** pārbūves būvprojektu, tiks ieplānoti dzīvokļi ar šādu orientējošo proporcionālo sadalījumu: četrstābu dzīvokļi – 25%; trīsstābu dzīvokļi – 40%; divstābu dzīvokļi – 20%; vienistābas dzīvokļi – 15%. Ēkas pagrabstāvā ir plānots izvietot dienas aprūpes centra pakalpojumu pilngadīgām personām ar smagiem garīga rakstura traucējumiem un dienas aprūpes centru Rīgas Sociālā dienesta klientu bērniem un bērniem no sociālā riska ģimenēm. Šobrīd ēka ir neapdzīvota, iekonservētā stāvoklī, ar aizdarītiem logiem un durvīm. Ēkai jāmaina iekšējais plānojums, jānomaina visas iekšējās un uz ēku attiecināmās komunikācijas (elektroapgāde, ūdensvads, kanalizācija, vājstrāvu tīkli, utt.). Jānomaina visas bojātās konstrukcijas. Ēkai nepieciešams izbūvēt liftu. Projektu plānots uzsākt 2019. gada 3. ceturksnī. Plānotais izpildes termiņš ir 2020.gada 4. ceturksnis.

2019. gadā tiks turpināta nekustamo īpašumu apsaimniekošana saskaņā ar 2016.gadā noslēgto bezatlīdzības lietošanas līgumu RPB sniedzot īres pakalpojumu Rīgas pilsētas iedzīvotājiem. Tāpat 2019.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.

2019. gadā tiks nodrošināta ikgadējā RPB apsaimniekojamo māju apsekošana saskaņā ar RPB iekšējiem normatīvajiem aktiem, lai apzinātu apsaimniekojamo māju tehnisko stāvokli un izvērtētu nepieciešamo darbu apjomu 2019. un turpmākajiem gadiem.

2019.gadā tiks samazināts RPB pamatkapitāls par RPP pašvaldībai pārdotām nekustamo īpašumu daļām Ulbrokas ielā 13 un Mežrozīšu ielā 24, Rīgā, par ko tiks pieņemts Rīgas domes lēmums un tiks veikti atbilstoši ieraksti Uzņēmumu reģistrā un Zemesgrāmatā.

## Vadības ziņojums (turpinājums)

### 4. Sabiedrības pamatkapitāls

2018. gada laikā RPB pamatkapitālā tika ieguldīti ēka un zemes gabals Ziepju ielā 11 un zemes gabals Graudu ielā, kā rezultātā RPB pamatkapitāls palielinājās par kopējo summu EUR 271 200. 2018. gada 31. decembrī reģistrētais un pilnībā apmaksātais pamatkapitāls pēc izmaiņām sastāv no 42 344 756 parastajām daļām ar 1 EUR nominālvērtību katra. 2017. gada 31. decembrī reģistrētais pamatkapitāls sastāvēja no 42 073 556 parastajām daļām. Visas kapitāla daļas ir pilnībā apmaksātas.

### 5. 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 darbuņēmējiem 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 2018. gadā ir neliels. 2018. gada laikā ir tendence EURIBOR likmei palielināties, kas liecina par to, ka nākotnē ir sagaidāms procentu likmju kāpums, kam sekos procentu izdevumu palielinājums. RPB risku šajā gadījumā samazina tas, ka aizdevumu pamatsummu kopējais apjoms katru gadu samazinās un tas samazina pieaugošo procentu likmes ietekmi.

#### 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 uzņemties ilgtermiņa saistības atbilstoši likuma ”Par pašvaldību budžetiem” 22. pantam, izņemot saistības:

1) līdz pieciem gadiem pašvaldību autonomo funkciju nodrošināšanai nepieciešamajiem pakalpojumiem, datortehnikas, sakaru un citas biroja tehnikas iegādei;

2) pakalpojumiem ilgstošas sociālās aprūpes un sociālās rehabilitācijas pakalpojumu nodrošināšanai”, pārskata periodā par komercbanku aizdevumu līdzekļiem iegādāto dzīvojamo māju ikgadējo saistību segšanai ar Rīgas pilsētas pašvaldību noslēgti īstermiņa pirkuma/pārdevuma līgumi.

Aizdevumu atmaksas finanšu risku samazina noslēgtie ķīlas un komercķīlas līgumi. Vairākiem nomaksas pirkuma un pirkuma/pārdevuma līgumiem ir nostiprinātas komercķīlas, kas garantē, ka Rīgas pilsētas pašvaldība saskaņā ar noslēgtajiem līgumiem veiks samaksu. 2018. 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 priekšsēdētāja

  
Inese Šnepsta  
Valdes locekle

  
Jānis Kostītis  
Valdes loceklis

## Peļņas vai zaudējumu aprēķins

	Piezīme	2018 EUR	2017 EUR
Neto apgrozījums	3	12 036 693	13 260 112
Pārdoto preču un sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas	4	(10 142 557)	(11 350 743)
<b>Bruto peļņa vai zaudējumi</b>		<b>1 894 136</b>	<b>1 909 369</b>
Administrācijas izmaksas	5	(311 740)	(258 611)
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	6	132 421	200 557
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas		(117 323)	(29 176)
Pārējie procentu ieņēmumi un tam līdzīgi ieņēmumi:	7		
a) no radniecīgām sabiedrībām		323 872	395 598
Procentu maksājumi un tam līdzīgas izmaksas:	8		
a) citām personām		(1 882 612)	(2 198 668)
<b>Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa</b>		<b>38 754</b>	<b>19 069</b>
Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata gadu		(496)	-
<b>Pārskata gada peļņa vai zaudējumi</b>		<b>38 258</b>	<b>19 069</b>

Pielikums ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.



Inga Cerbule  
Valdes priekšsēdētāja



Inese Šņepsta  
Valdes locekle



Jānis Kosītis  
Valdes loceklis



Austris Lāngfelds  
Galvenais grāmatvedis

2019. gada 17. aprīlī




## Balance


## AKTĪVS

	Piezīme	31.12.2018. EUR	31.12.2017. EUR
<b>ILGTERMIŅA IEGULDĪJUMI</b>			
<b>Nemateriālie ieguldījumi</b>			
Koncesijas, patenti, licences, preču zīmes un tamlīdzīgas tiesības		6 099	10 109
KOPĀ	10	<b>6 099</b>	<b>10 109</b>
<b>Pamatlīdzekļi</b>			
Nekustamie īpašumi:			
• zemesgabali, ēkas un inženierbūves	11	29 276 663	29 477 620
Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs	11	29 056	13 001
KOPĀ		<b>29 305 719</b>	<b>29 490 621</b>
<b>Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi</b>			
Aizdevumi radniecīgām sabiedrībām		36 562 406	40 990 653
KOPĀ	12	<b>36 562 406</b>	<b>40 990 653</b>
<b>KOPĀ ILGTERMIŅA IEGULDĪJUMI</b>		<b>65 874 224</b>	<b>70 491 383</b>
<b>APGROZĀMIE LĪDZEKĻI</b>			
<b>Krājumi</b>			
Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli		969	213
Nepabeigtie ražojumi un pasūtījumi		271 200	82 041
Gatavie ražojumi un preces pārdošanai		52 096 715	58 349 428
Avansa maksājumi par krājumiem		2 662	-
KOPĀ	13	<b>52 371 546</b>	<b>58 431 682</b>
<b>Debitori</b>			
Pircēju un pasūtītāju parādi	14	708 215	692 184
Radniecīgo sabiedrību parādi	15	12 515 449	12 077 261
Citi debitori	16	17 668	14 359
Nākamo periodu izmaksas	17	13 396	14 568
Uzkrātie ieņēmumi	18	350 193	306 926
KOPĀ		<b>13 604 921</b>	<b>13 105 298</b>
<b>Nauda</b>			
	19	6 644 959	6 321 582
<b>KOPĀ APGROZĀMIE LĪDZEKĻI</b>		<b>72 621 426</b>	<b>77 858 562</b>
<b>KOPĀ AKTĪVS</b>		<b>138 495 650</b>	<b>148 349 945</b>

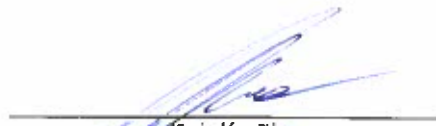
Pielikums ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.



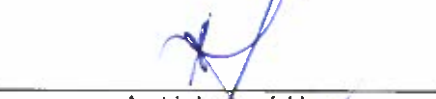
Inga Cerbule  
Valdes priekšsēdētāja



Inese Šnepsta  
Valdes locekle



Jānis Kosītis  
Valdes loceklis



Austris Langenfelds  
Galvenais grāmatvedis

2019. gada 17. aprīlī

## Balance

## PASĪVS

	Piezīme	31.12.2018. EUR	31.12.2017. EUR
<b>PAŠU KAPITĀLS</b>			
Daļu kapitāls (pamatkapitāls)		42 344 756	42 073 556
Rezerves:			
• pārējās rezerves		401 882	401 882
Iepriekšējo gadu nesegtie zaudējumi		(1 215 101)	(1 234 170)
Pārskata gada peļņa		38 258	19 069
<b>KOPĀ PAŠU KAPITĀLS</b>	20	<b>41 569 795</b>	<b>41 260 337</b>
<b>KREDITORI</b>			
<b>Ilgtermiņa kreditori</b>			
Aizņēmumi no kredītiestādēm	21	81 356 420	92 637 607
<b>KOPĀ</b>		<b>81 356 420</b>	<b>92 637 607</b>
<b>Īstermiņa kreditori</b>			
Aizņēmumi no kredītiestādēm	21	12 748 788	12 970 894
No pircējiem saņemtie avansi	22	29 495	26 708
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem		826 551	365 741
Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	23	1 695 239	856 356
Pārējie kreditori	24	90 281	77 522
Nākamo periodu ieņēmumi	25	36 827	13 116
Uzkrātās saistības	26	142 254	141 664
<b>KOPĀ</b>		<b>15 569 435</b>	<b>14 452 001</b>
<b>KOPĀ KREDITORI</b>		<b>96 925 855</b>	<b>107 089 608</b>
<b>KOPĀ PASĪVS</b>		<b>138 495 650</b>	<b>148 349 945</b>

Pielikums ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

  
 Inga Cerbule  
 Valdes priekšsēdētāja

  
 Inese Snepsta  
 Valdes locekle

  
 Jānis Kositis  
 Valdes loceklis

  
 Austins Langerfelds  
 Galvenais grāmatvedis

2019. gada 17. aprīlī

## Naudas plūsmas pārskats

	2018 <sup>▼</sup> EUR	2017 EUR
<b>Pamatdarbības naudas plūsma</b>		
<i>Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa</i>	38 754	19 069
Korekcijas:		
pamatlīdzekļu vērtības samazinājuma korekcijas	11 597	12 635
nemateriālo ieguldījumu vērtības samazinājuma korekcijas	7 020	11 361
pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi	(323 872)	(395 598)
procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas	1 882 612	2 198 668
<i>Peļņa vai zaudējumi pirms apgrozāmo līdzekļu un īstermiņa kreditoru atlikumu izmaiņu ietekmes korekcijām</i>	<b>1 616 111</b>	<b>1 846 135</b>
Debitoru parādu atlikuma (pieaugums) vai samazinājums	(450 745)	359 211
Krājumu atlikumu (pieaugums) vai samazinājums	5 860 266	7 928 970
Piegādātājiem, darbuizņēmējiem un pārējiem kreditoriem maksājamo parādu atlikumu pieaugums/ (samazinājums)	623 101	(1 303 719)
<b>Bruto pamatdarbības naudas plūsma</b>	<b>7 648 733</b>	<b>8 830 597</b>
Izdevumi procentu maksājumiem	(2 105 273)	(2 480 785)
<b>Pamatdarbības neto naudas plūsma</b>	<b>5 543 460</b>	<b>6 349 812</b>
<b>Ieguldīšanas darbības naudas plūsma</b>		
Pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu iegāde	(29 575)	(1 659 878)
Ieņēmumi no pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu pārdošanas	-	1 137 210
Ieņēmumi no aizdevumu atmaksas	4 428 247	4 426 531
Saņemtie procenti	382 658	463 641
<b>Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma</b>	<b>4 781 330</b>	<b>4 367 504</b>
<b>Finansēšanas darbības naudas plūsma</b>		
Saņemtās subsīdijas, dotācijas, dāvinājumi vai ziedojumi	1 501 880	1 353 636
Izdevumi aizņēmumu atmaksāšanai	(11 503 293)	(11 560 743)
<b>Finansēšanas darbības neto naudas plūsma</b>	<b>(10 001 413)</b>	<b>(10 207 107)</b>
<b>Pārskata gada neto naudas plūsma</b>	<b>323 377</b>	<b>510 209</b>
<b>Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada sākumā</b>	<b>6 321 582</b>	<b>5 811 373</b>
<b>Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada beigās</b>	<b>6 644 959</b>	<b>6 321 582</b>

Pielikums ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.



Inga Cerbule  
Valdes priekšsēdētāja



Inese Sņepsta  
Valdes locekle



Jānis Kosītis  
Valdes loceklis



Austris Lāngfelds  
Galvenais grāmatvedis

2019. gada 17. aprīlī

## Pašu kapitāla izmaiņu pārskats

	Daļu kapitāls	Pārējās rezerves	Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa	Pārskata gada nesadalītā peļņa	Kopā
<b>2016. gada 31. decembrī</b>	<b>42 639 135</b>	<b>401 882</b>	<b>(1 242 759)</b>	<b>8 589</b>	<b>41 806 847</b>
Daļu kapitāla (pamatkapitāla) samazinājums	(565 579)	-	-	-	(565 579)
Nesadalītās peļņas palielinājums	-	-	8 589	(8 589)	-
Pārskata gada peļņa	-	-	-	19 069	19 069
<b>2017. gada 31. decembrī</b>	<b>42 073 556</b>	<b>401 882</b>	<b>(1 234 170)</b>	<b>19 069</b>	<b>41 260 337</b>
Daļu kapitāla (pamatkapitāla) palielinājums	271 200	-	-	-	271 200
Nesadalītās peļņas palielinājums	-	-	19 069	(19 069)	-
Pārskata gada peļņa	-	-	-	38 258	38 258
<b>2018. gada 31. decembrī</b>	<b>42 344 756</b>	<b>401 882</b>	<b>(1 215 101)</b>	<b>38 258</b>	<b>41 569 795</b>

Pielikums ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.




Inga Cerbule  
Valdes priekšsēdētāja



Inese Šnepsta  
Valdes locekle



Jānis Kosītis  
Valdes loceklis



Austis Langanfelds  
Galvenais grāmatvedis

2019. gada 17. 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 2018. gada 1. janvāra līdz 2018. 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 netiešās 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 atsaucēs kursa attiecīgā darījuma veikšanas dienā. Monetārie aktīvi un saistības, kas izteikti ārvalstu valūtā, tiek pārrēķināti EUR pēc Eiropas Centrālās bankas publicētā eiro atsaucēs 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.

#### *Nemateriālie aktīvi*

Nemateriālie aktīvi ir uzskaitīti to sākotnējā vērtībā, kura tiek amortizēta aktīvu lietderīgās lietošanas laikā, izmantojot lineāro metodi. Ja kādi notikumi vai apstākļi 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 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 turēti 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 turēti ieguldījumi ir neatvasināti finanšu aktīvi ar fiksētu vai nosakāmu maksājumu grafiku un noteiktu termiņu, attiecībā uz kuriem RPB ir pozitīva apņemšanās un iespējas tos uzglabāt līdz termiņa beigām. Ieguldījumi, kurus RPB paredzējusi turēt nenoteiktu laika periodu, šajā kategorijā netiek iekļauti. Pārējie ilgtermiņa ieguldījumi, ko paredzēts turēt līdz termiņa beigām, piemēram, obligācijas, pēc sākotnējās atzīšanas tiek uzskaitīti to amortizētajā vērtībā. Pašizmaksa ir summa, par kuru finanšu aktīvs tika novērtēts sākotnējās atzīšanas brīdī, no kuras atņemta atmaksātā pamatsumma un pieskaitīta vai atņemta uzkrātā amortizācija, kas, izmantojot efektīvās procentu likmes metodi, aprēķināta par jebkādu starpību starp sākotnējo summu un summu termiņa beigās. Šis aprēķins ietver visas maksas un punktus, ko samaksājušas vai saņēmušas līgumslēdzējas puses un kas ir neatņemama efektīvās procentu likmes, darījumu izmaksu un visu citu prēmiju un 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, atsaucē 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 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. 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 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 bezatbildības 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.

### **Uzņēmumu ienākuma nodoklis**

Par 2018. gadu uzņēmumu ienākuma nodoklis ir aprēķināts atbilstoši Uzņēmumu ienākuma nodokļa likumam, kas ir spēkā no 2018. gada 1. janvāra. Uzņēmumu ienākuma nodoklis par 2017. gadu un iepriekšējiem gadiem ir aprēķināts atbilstoši likumam "Par uzņēmumu ienākuma nodokli", kurš zaudēja spēku līdz ar Uzņēmumu ienākuma nodokļa likuma spēkā stāšanos, piemērojot attiecīgajā periodā spēkā esošo 15% nodokļa likmi.

Sākot ar 2018. gada 1. janvāri, saskaņā ar Latvijas Republikas Uzņēmumu ienākuma nodokļa likuma izmaiņām juridiskām personām nav jāmaksā ienākuma nodoklis par gūto peļņu. Uzņēmumu ienākuma nodoklis tiek maksāts par sadalīto peļņu un nosacīti sadalīto peļņu. Sadalītajai un nosacīti sadalītajai peļņai tiek piemērota nodokļa likme 20 procentu apmērā 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.

Pirms dividenžu izsludināšanas nekādi uzkrājumi uzņēmumu ienākuma nodoklim par dividenžu izmaksu netiek atzīti.

Saskaņā ar Uzņēmumu ienākuma nodokļa likumu nodokļu maksātājs, kura uzņēmumu ienākuma nodokļa deklarācijā 2017.gada 31. decembrī ir uzrādīti zaudējumi, var samazināt pārskata gadā par dividendēm aprēķināto uzņēmumu ienākuma

**Nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkums (turpinājums)****Uzņēmumu ienākuma nodoklis (turpinājums)**

nodokli par summu, kas aprēķināta 15 procentu apmērā no kopējās nesegto zaudējumu summas, bet ne vairāk kā 50 procentus no uzņēmumu ienākuma nodokļa summas, kas attiecīgajā pārskata gadā aprēķināta par dividendēm.

Uzņēmuma atlikusī neizmantojama nodokļu zaudējumu summa ir EUR 5 402 385, no kuras 15 procenti ir EUR 810 357. Minēto summu var izmantot kā uzņēmumu ienākuma nodokļa atlaidi, 50 procentu apmērā samazinot par dividendēm aprēķināto uzņēmumu ienākuma nodokli nākamajos pārskata gados, bet ne vēlāk kā līdz pārskata gadam, kas sākas 2022. gadā (ieskaitot).

***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 bilancē, bet patiesā vērtība ir atklāta finanšu pārskata pielikumā.

***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>	2018	2017
Ieņēmumi no gatavo projektu pārdošanas	8 066 900	9 756 236
Ieņēmumi no dzīvojamo māju apsaimniekošanas	1 636 230	1 633 336
RPP finansējums sociālo telpu īres maksām *	1 175 714	1 100 569
RPP finansējums sociālo telpu remontam*	302 455	186 747
Ieņēmumi no telpu un zemes nomas	204 893	199 243
Ieņēmumi no būvniecības projektu vadības un būvuzraudzības**	182 073	9 773
Pārējie ieņēmumi	468 428	374 208
<b>KOPĀ:</b>	<b>12 036 693</b>	<b>13 260 112</b>

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

\*\* 2018.gadā ieņēmumi no pamatdarbības pieauga, jo palielinājās ieņēmumi no būvniecības projektu vadības un būvuzraudzības.

**4. Pārdoto preču un sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas**

	2018	2017
Pārdoto krājumu vērtības norakstīšana	6 452 583	7 899 793
Darbinieku darba samaksa	1 741 176	1 684 207
Sociālās apdrošināšanas izmaksas	408 890	386 733
Darbuzņēmēju veiktie remontī	352 235	306 522
Apsaimniekošanas izdevumi	265 699	267 910
Neatskaitāmais PVN saskaņā ar proporciju	160 095	155 338
Nekustamā īpašuma nodoklis	135 266	69 077
Informācijas izvietojšanas izmaksas	76 417	62 848
Transporta izmaksas	66 366	62 562
Telpu uzturēšanas izmaksas	57 206	57 467
Materiālu izmaksas	54 707	62 489
Valsts nodevas	37 840	29 370
Nemateriālo ieguldījumu, pamatlīdzekļu nolietojums un izslēgšanas izdevumi	18 618	23 988
Bezcerīgo parādu norakstīšana un uzkrājumu veidošana	15 287	19 571
Dabas resursu nodoklis	71	71
Pārējie izdevumi	300 101	262 797
<b>KOPĀ:</b>	<b>10 142 557</b>	<b>11 350 743</b>

**5. Administrācijas izmaksas**

	2018	2017
Darbinieku darba samaksa	168 452	157 804
Sociālās apdrošināšanas izmaksas	37 984	36 215
Sakaru izdevumi	38 763	35 886
Profesionālo pakalpojumu izmaksas	47 982	11 694
Biroja uzturēšanas izmaksas	2 002	2 431
Pārējās administrācijas izmaksas	16 557	14 581
<b>KOPĀ:</b>	<b>311 740</b>	<b>258 611</b>

**6. Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi**

	2018	2017
Saņemtās kavējuma naudas un līgumsodi	32 746	27 896
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	99 675	172 661
<b>KOPĀ:</b>	<b>132 421</b>	<b>200 557</b>

**7. Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi**

	2018	2017
Ieņēmumi no aizdevumiem un prasījumiem	323 872	395 598
<b>KOPĀ:</b>	<b>323 872</b>	<b>395 598</b>

**8. Procentu maksājumi un tamlīdzīgās izmaksas**

	2018	2017
Procentu maksājumi par aizdevumiem	1 882 612	2 198 668
<b>KOPĀ:</b>	<b>1 882 612</b>	<b>2 198 668</b>

**9. Personāla izmaksas un darbinieku skaits**

	2018	2017
Atlīdzība par darbu	1 909 628	1 842 011
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	446 874	422 948
<b>KOPĀ:</b>	<b>2 356 502</b>	<b>2 264 959</b>
<small>t.sk. iekļautas postenī "Pārdoto preču un sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas"</small>	2 150 066	2 070 940
<small>iekļautas postenī "Administrācijas izmaksas"</small>	206 436	194 019

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

	2018	2017
<b>Valdes locekļi</b>		
Atlīdzība par darbu	168 452	157 804
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	37 984	36 215
<b>KOPĀ:</b>	<b>206 436</b>	<b>194 019</b>

	2018	2017
Vidējais valdes locekļu skaits pārskata gadā	3	3
Vidējais pārējo darbinieku skaits pārskata gadā	195	190
<b>KOPĀ:</b>	<b>198</b>	<b>193</b>

## 10. Nemateriālie ieguldījumi

	Koncesijas, patenti, licences, preču zīmes un tamlīdzīgas tiesības	KOPĀ
<b>2016. gada 31. decembrī</b>		
Sākotnējā vērtība	107 122	107 122
Uzkrātā amortizācija un vērtības samazinājums	(85 940)	(85 940)
<b>Bilances vērtība 31. decembrī</b>	<b>21 182</b>	<b>21 182</b>
<b>2017. gads</b>		
Bilances vērtība 1. janvārī	21 182	21 182
Iegāde	289	289
Amortizācija	(11 362)	(11 362)
<b>Bilances vērtība 31. decembrī</b>	<b>10 109</b>	<b>10 109</b>
<b>2017. gada 31. decembrī</b>		
Sākotnējā vērtība	107 411	107 411
Uzkrātā amortizācija un vērtības samazinājums	(97 302)	(97 302)
<b>Bilances vērtība 31. decembrī</b>	<b>10 109</b>	<b>10 109</b>
<b>2018. gads</b>		
Bilances vērtība 1. janvārī	10 109	10 109
Iegāde	3 010	3 010
Amortizācija	(7 020)	(7 020)
<b>Bilances vērtība 31. decembrī</b>	<b>6 099</b>	<b>6 099</b>
<b>2018. gada 31. decembrī</b>		
Sākotnējā vērtība	110 421	110 421
Uzkrātā amortizācija un vērtības samazinājums	(104 322)	(104 322)
<b>Bilances vērtība 31. decembrī</b>	<b>6 099</b>	<b>6 099</b>

## 11. Pamatlīdzekļi

	Zemesgabali, ēkas un inženierbūves *	uzturējuma ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos	Pārējie pamatlīdzekļi	KOPĀ
<b>2016. gada 31. decembrī</b>				
Sākotnējā vērtība	29 482 057	4 127	194 789	29 680 973
Uzkrātais nolietojums un vērtības samazinājums	(3 351)	(4 127)	(174 950)	(182 428)
<b>Bilances vērtība 31. decembrī</b>	<b>29 478 706</b>	<b>-</b>	<b>19 839</b>	<b>29 498 545</b>
<b>2017. gads</b>				
Bilances vērtība 1. janvārī	29 478 706	-	19 839	29 498 545
legāde	-	-	4 711	4 711
Izslēgto pamatlīdzekļu sākotnējā vērtība	-	-	(14 262)	(14 262)
Izslēgto pamatlīdzekļu uzkrātais nolietojums	-	-	14 188	14 188
Nolietojums	(1 086)	-	(11 475)	(12 561)
<b>Bilances vērtība 31. decembrī</b>	<b>29 477 620</b>	<b>-</b>	<b>13 001</b>	<b>29 490 621</b>
<b>2017. gada 31. decembrī</b>				
Sākotnējā vērtība	29 482 057	4 127	185 238	29 671 422
Uzkrātais nolietojums un vērtības samazinājums	(4 437)	(4 127)	(172 237)	(180 801)
<b>Bilances vērtība 31. decembrī</b>	<b>29 477 620</b>	<b>-</b>	<b>13 001</b>	<b>29 490 621</b>
<b>2018. gads</b>				
Bilances vērtība 1. janvārī	29 477 620	-	13 001	29 490 621
legāde	-	-	26 565	26 565
Izslēgto pamatlīdzekļu sākotnējā vērtība	(199 870)	-	(7 729)	(207 599)
Izslēgto pamatlīdzekļu uzkrātais nolietojums	29 477 620	-	7 711	29 485 331
Nolietojums	(1 087)	-	(10 492)	(11 579)
<b>Bilances vērtība 31. decembrī</b>	<b>58 754 283</b>	<b>-</b>	<b>29 056</b>	<b>58 783 339</b>
<b>2018. gada 31. decembrī</b>				
Sākotnējā vērtība	29 282 187	4 127	204 074	29 490 388
Uzkrātais nolietojums un vērtības samazinājums	(5 524)	(4 127)	(175 018)	(184 669)
<b>Bilances vērtība 31. decembrī</b>	<b>29 276 663</b>	<b>-</b>	<b>29 056</b>	<b>29 305 719</b>

\*RPB valde ir izvērtējusi zemes gabalu vērtības un iespēju tās atgūt un atzinusi bilanci norādīto vērtību par atgūstamu

## 12. Aizdevumi radniecīgām sabiedrībām

	31.12.2018.	31.12.2017.
Saskaņā ar nomaksas pirkuma līgumiem	32 883 440	36 483 449
Saskaņā ar vienošanās par izdevumu atlīdzību	3 678 966	4 507 204
<b>KOPĀ:</b>	<b>36 562 406</b>	<b>40 990 653</b>

## (a) aizdevumu vērtības izmaiņu analīze

	Aizdevumi radniecīgām sabiedrībām
	EUR
<b>31.12.2016.</b>	<b>45 417 184</b>
Ilgtermiņa saistību korekcija uz īstermiņa saistībām	(4 426 531)
<b>31.12.2017.</b>	<b>40 990 653</b>
Ilgtermiņa saistību korekcija uz īstermiņa saistībām	(4 428 247)
<b>31.12.2018.</b>	<b>36 562 406</b>
<b>Bilances vērtība 31.12.2016.</b>	<b>45 417 184</b>
<b>Bilances vērtība 31.12. 2017.</b>	<b>40 990 653</b>
<b>Bilances vērtība 31.12.2018.</b>	<b>36 562 406</b>

## 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	13 179 550
2	04.09.2008	Nomaksas pirkuma līgums Nr.RD-08-297-lī	05.01.2027.	Rīgas pilsētas pašvaldība	3 458 426
3	26.11.2008	Nomaksas pirkuma līgums Nr.RD-08-403-lī	05.01.2029.	Rīgas pilsētas pašvaldība	1 876 177
4	04.12.2008	Vienošānās Nr.DI-08-312-lī	05.01.2027.	Rīgas pilsētas pašvaldība	1 108 342
5	25.09.2008.	Vienošānās Nr.DI-08-230-lī	05.01.2024.	Rīgas pilsētas pašvaldība	32 537
<b>Kopā</b>					<b>19 655 032</b>

## 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 31.12.2018.	Minimālie nomas maksājumi pašreizējā vērtībā, neto 31.12.2018.	Procentu ieņēmumi 31.12.2018	Nākotnes minimālie nomas maksājumi, bruto 31.12.2017.	Minimālie nomas maksājumi pašreizējā vērtībā, neto 31.12.2017.	Procentu ieņēmumi 31.12.2017.
Terminā:	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Isāks par vienu gadu	4 667 614	4 428 247	239 367	4 717 803	4 426 531	291 272
2 līdz 5 gadiem	17 822 746	16 907 374	915 372	18 627 442	17 600 548	1 026 895
ilgāks par 5 gadiem	20 085 756	19 655 032	430 724	24 257 265	23 681 377	575 887
<b>Kopā</b>	<b>42 576 116</b>	<b>40 990 653</b>	<b>1 585 463</b>	<b>47 602 510</b>	<b>45 708 456</b>	<b>1 894 054</b>

**13. Krājumi**

	31.12.2018.	31.12.2017.
Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli (pašizmaksa)	969	213
Nepabeigtie ražojumi un pasūtījumi (pašizmaksa)	271 200	82 041
Gatavie ražojumi un preces pārdošanai zemesgabali (pašizmaksa)*	10 118 116	10 353 521
Gatavie ražojumi un preces pārdošanai ēkas (pašizmaksa)*	41 978 599	47 995 907
Avansa maksājumi par krājumiem	2 662	-
<b>KOPĀ:</b>	<b>52 371 546</b>	<b>58 431 682</b>

\*Gatavie ražojumi un preces ir iekļāti kā nodrošinājums. Gatavie ražojumi un preces pārdošanai tiek pārdoti pa daļām, no tiem EUR 46 722 021 termiņā, kas ilgāks par 1 gadu

**14. Pircēju un pasūtītāju parādi**

	31.12.2018.	31.12.2017.
Pircēju un pasūtītāju parādi	1 044 815	1 065 658
Uzkrājumi nedrošiem parādiem	(336 600)	(373 474)
<b>KOPĀ:</b>	<b>708 215</b>	<b>692 184</b>

Par pircēju un pasūtītāju parādiem procenti netiek aprēķināti.

**15. Radniecīgo sabiedrību parādi**

	31.12.2018.	31.12.2017.
Parādi par nekustamo īpašumu iegādi	7 397 510	7 347 225
Ilgtermiņa aizdevumu īstermiņa daļa (līdz 1 gads)	4 428 247	4 426 531
Parāds par būvniecības darbu finansēšanu	433 170	-
Aizdevumu procenti	239 367	291 272
Parāds par neizīrētām telpām	13 948	12 233
Nesamaksāti rēķini par sociāliem dzīvokļiem	3 207	-
<b>KOPĀ:</b>	<b>12 515 449</b>	<b>12 077 261</b>

**16. Citi debitori**

	31.12.2018.	31.12.2017.
Citi debitori	203 474	211 306
Nodokļu pārmaksa	142	19
Uzkrājumi nedrošiem parādiem	(185 948)	(196 966)
<b>KOPĀ:</b>	<b>17 668</b>	<b>14 359</b>

**17. Nākamo periodu izmaksas**

	31.12.2018.	31.12.2017.
Apdrošināšana	12 060	11 507
Pārējie izdevumi	1 336	3 061
<b>KOPĀ:</b>	<b>13 396</b>	<b>14 568</b>

**18. Uzkrātie ieņēmumi**

	31.12.2018.	31.12.2017.
Uzkrātie ieņēmumi par tranzīta maksājumiem *	346 448	304 369
Pārējie uzkrātie ieņēmumi	3 745	2 557
<b>KOPĀ:</b>	<b>350 193</b>	<b>306 926</b>

\*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.



**19. Nauda un naudas ekvivalenti**

	31.12.2018.	31.12.2017.
Naudas līdzekļi norēķinu kontos bankās	6 644 959	6 321 582
<b>KOPĀ:</b>	<b>6 644 959</b>	<b>6 321 582</b>

**20. Daļu kapitāls (pamatkapitāls)**

2018.gada laikā pamatkapitālā tika ieguldīti nekustamie īpašumi Ziepju ielā 11, Rīgā un Graudu ielā b/n. Pamatkapitāls tika palielināts par kopējo summu EUR 271 200. 2018.gada 31.decembrī reģistrētais un pilnībā apmaksātais pamatkapitāls pēc izmaiņām sastāv no 42 42 344 756 parastajām daļām ar 1 EUR nominālvērtību katra. 2017.gada 31.decembrī reģistrētais pamatkapitāls sastāvēja no 42 073 556 parastajām daļām. Visas kapitāla daļas ir pilnībā apmaksātas.

Pašu kapitāla sastāvā iekļautas pārējās rezerves EUR 401 882, kas izveidotas likvidējot RPB meitas uzņēmumu SIA “Pļavnieku centrs”.

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

**21. Aizņēmumi no kredītiestādēm**

Ilgtermiņa:	Atmaksas termiņš	31.12.2018.	31.12.2017.
Aizņēmums no kredītiestādēm	EUR 2020.-2024.gados	8 694 999	11 985 171
Aizņēmums no kredītiestādēm	EUR 2027.-2029.gados	72 661 421	80 652 436
<b>KOPĀ ilgtermiņa aizņēmumi no kredītiestādēm:</b>		<b>81 356 420</b>	<b>92 637 607</b>
		31.12.2018.	31.12.2017.
<b>Ilgtermiņa:</b>			
Ar termiņu garāku par vienu gadu, bet īsāku par pieciem gadiem		35 364 167	43 611 725
Ar termiņu garāku par pieciem gadiem		45 992 253	49 025 882
<b>KOPĀ:</b>		<b>81 356 420</b>	<b>92 637 607</b>
<b>Īstermiņa</b>			
Ar termiņu viena gada laikā		11 281 188	11 280 632
Uzkrātie procenti		1 467 600	1 690 262
<b>KOPĀ aizņēmumu no kredītiestādēm īstermiņa daļa:</b>		<b>12 748 788</b>	<b>12 970 894</b>

\*Aizdevumu nodrošināšanai nostiprinātas komercķīlas un hipotēkas.

\*\* Ar Nordea Bank Finland Plc ir noslēgti pieci OTC Currency Swap darījuma līgumi. Šo darījumu tirgus vērtība uz 31.12.2018. ir negatīva un sastāda EUR 4 820 224. 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).

**22. No pircējiem saņemtie avansi**

	31.12.2018.	31.12.2017.
Pircēju un pasūtītāju avansi par precēm	19 666	16 879
Pārējie saņemtie avansi	9 829	9 829
<b>KOPĀ:</b>	<b>29 495</b>	<b>26 708</b>

**23. Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas**

	31.12.2018.	31.12.2017.
Pievienotās vērtības nodoklis	1 610 460	751 706
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	55 786	66 345
Iedzīvotāju ienākuma nodoklis	26 871	36 734
Uzņēmumu vieglā transporta nodoklis	1 885	1431
Uzņēmuma ienākuma nodoklis	93	-
Uzņēmējdarbības riska nodeva	72	69
Dabas resursu nodoklis	71	71
Nekustamā īpašuma nodoklis	1	-
<b>KOPĀ:</b>	<b>1 695 239</b>	<b>856 356</b>

**24. Pārējie kreditori**

	31.12.2018.	31.12.2017.
Atlīdzība par darbu	89 138	74 964
Pārējie kreditoru parādi	1 143	2 558
<b>KOPĀ:</b>	<b>90 281</b>	<b>77 522</b>

**25. Nākamo periodu ieņēmumi**

	31.12.2018.	31.12.2017.
Nākamo periodu ieņēmumi	36 827	13 116
<b>KOPĀ:</b>	<b>36 827</b>	<b>13 116</b>

Nākamo periodu ieņēmumos iekļauts neizlietotās Rīgas pilsētas pašvaldības finansiālās palīdzības atlikums uz 31.12.2018, nauda tiks izlietota nākamajā pārskata gadā (tā paredzēta noteiktu nākamā pārskata gada kārtējo izdevumu segšanai).

**26. Uzkrātās saistības**

	31.12.2018.	31.12.2017.
Uzkrātās neizmantoto atvaļinājumu izmaksas	113 519	89 825
Citas uzkrātās saistības	28 735	51 839
<b>KOPĀ:</b>	<b>142 254</b>	<b>141 664</b>

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

RPB kā nomnieks noslēgusi vairākus īpašuma (vieglo automašīnu) operatīvās nomas līgumus. Kopējās ikgadējās nomas izmaksas 2018. gadā bija 33 829 EUR (2017. gadā: 26 416 EUR). 2018. gada 31. decembrī kopējos minimālos nomas maksājumus saskaņā ar operatīvās nomas līgumiem var atspoguļot šādi:

	31.12.2018.	31.12.2017.
Ar termiņu viena gada laikā	33 707	33 829
Ar termiņu garāku par vienu gadu, bet īsāku par pieciem gadiem	67 413	101 120
<b>KOPĀ:</b>	<b>101 120</b>	<b>134 949</b>

**28. Finanšu un iespējamās saistības (turpinājums)****(b) Juridiskā prasības****Informācija par tiesvedībām, kurās iesaistīta RPB**

Uz 31.12.2018. RPB ir iesniegusi 302 prasības tiesā pret parādniekiem par īres un komunālo pakalpojumu maksājumu parādiem. Lietu izskatīšana nozīmēta laika periodā līdz 2019.gada beigām. 2018.gada laikā ir notikušas 36 parādnieku izlikšanas no dzīvokļiem Parādam (un citiem kavētajiem maksājumiem, par kuriem iespējams būs ierosināmas tiesvedības nākotnē) izveidots uzkrājums EUR 336 600 apmērā (skat.pielikuma 15.piezīmi).

**(c) Citas iespējamās saistības**


Aizdevuma līgums Nr.2006/258/A, saskaņā ar kuru Nordea Bank Abp. 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.p ar 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.

**28. 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 priekšsēdētāja



Inese Snepsta  
Valdes locekle



Jānis Kosītis  
Valdes loceklis



Austris Langenfelde  
Galvenais grāmatvedis

2019. gada 17. aprīlī



Building a better  
working world

SIA "Ernst & Young Baltic"  
Muitas iela 1A  
Rīga, LV-1010  
Latvija  
Tālr.: +371 6704 3801  
Fakss: +371 6704 3802  
riga@lv.ey.com  
www.ey.com/lv

Reģ. Nr. 40003593454  
PVN maksātāja Nr. LV40003593454

SIA Ernst & Young Baltic  
Muitas iela 1A  
Rīga, LV-1010  
Latvia  
Tel.: +371 6704 3801  
Fax: +371 6704 3802  
riga@lv.ey.com  
www.ey.com/lv

Reg. 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 27. lappusei, revīziju. Pievienotais finanšu pārskats ietver 2018. gada 31. decembra bilanci un peļņas vai zaudējumu aprēķinu, pašu kapitāla izmaiņu pārskatu un naudas plūsmas pārskatu par gadu, kas noslēdzās 2018. 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 2018. gada 31. decembrī un par tās darbības finanšu rezultātiem un naudas plūsmu gadā, kas noslēdzās 2018. 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.

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

Vadība ir atbildīga par finanšu pārskatu, 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 konkrētiem 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, 2019. gada 17. aprīlī