

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

(VIENOTAIS REĢISTRĀCIJAS NUMURS 50003590021)

**NEAUDITĒTS FINANŠU PĀRSKATS
PAR 6 MĒNEŠU PERIODU,
KAS BEIDZAS 2019.GADA 30.SEPTEMBRĪ**

SATURS

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

Vispārīga informācija

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

Vadības ziņojums

1. Vispārīga informācija par Sabiedrību

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

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

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

2. Sabiedrības darbība pārskata periodā

2.1. Vispārīgi jautājumi

2.2. Nekustamo īpašumu būvniecība.

RPB Rīgas pilsētas pašvaldības uzdevumā 2019.gada 9 mēnešos nodrošināja likumā „Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” noteikto mērķu sasniegšanu, veicot 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 sociālo dzīvojamo māju ar Rīgas Sociālā dienesta teritoriālo centru, dienas centru un veselības centru projektēšana un būvniecība Mežrozīšu ielā un Stūrmaņu ielā (turpmāk tekstā – Objekts Mežrozīšu-Stūrmaņu)

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	2015, EUR	2016, EUR	2017, EUR	2018, EUR	2019, 9 mēneši, EUR
1	Komercbanku aizdevums		-	-	-	
2	Rīgas pilsētas investīciju programma	1 382 965	2 195 026	154 445	5 329 005	4 759 632
3	Rīgas pilsētas pašvaldības dotācija			186 747	302 455	-
4	RPB pašu finanšu līdzekļi	246 444	890 766	-	-	-
KOPĀ		1 629 409	3 085 792	341 192	5 631 460	4 759 362

2019. gada 6 mēnešos turpinājās darbs pie **Objekta Mežrozīšu-Stūrmaņu** būvniecības.

2.3. Nekustamo īpašumu pārvaldīšana un apsaimniekošana

RPB 2019.gada 9 mēnešos 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.

Vadības ziņojums (turpinājums)

2.3. Nekustamo īpašumu pārvaldīšana un apsaimniekošana (turpinājums)

Lai nodrošinātu daudzdzīvokļu dzīvojamo namu pārvaldīšanu un apsaimniekošanu nepieciešamajā kvalitātē, RPB ĪAP atbildīgie darbinieki ik nedēļu rīko iedzīvotāju pieņemšanas apsaimniekošanas iecirkņu biros un sociālajās mājās, lai pēc iespējas atvieglotu dzīvokļu īrnieku un viņu ģimenes locekļu iespējas pārrunāt aktuālos jautājumus ar apsaimniekotājiem.

Vienlaikus tiek nodrošināts telpu nomniekiem (galvenokārt juridiskajām personām) operatīvi risināt nepieciešamos jautājumus ar ĪAP speciālistiem vai citu RPB struktūrvienību pārstāvjiem.

2019. gada 9 mēnešos aktīvi turpinājās iesāktais darbs ar parādnikiem. Pateicoties aktīvam darbam ar parādnikiem (brīdinājumi, tiesvedība, izlikšana no dzīvokļa u.c) parādu pieauguma temps ir samazinājies, tomēr zaudēto un neatgūto parādu apjoms atstāj negatīvu iespaidu uz RPB finansiālās darbības rezultātiem.

2019.gada 9 mēnešos pamatkapitāls palika nemainīgs

2.4. Finanšu rādītāji

RPB pārskata perioda ieņēmumi ir 3.16 milj.eiro, kas ir par 0.31 milj.eiro vairāk nekā 2018.gada 9 mēnešos.

RPB 2019.gada 9 mēnešos ieņēmumus veido :

- 0.93 milj.eiro – saņemtais Rīgas pilsētas pašvaldības atbalsts sociālām telpām
- 1.40 milj. eiro – ieņēmumi no nekustamo īpašumu īres maksām
- 0.07 milj.eiro – saņemtais maksājums no Rīgas pilsētas pašvaldības (procenti no finansēšanas);
- 0.76 milj. eiro – pārējie ieņēmumi

RPB pārskata perioda izdevumi ir 2.92 milj.eiro, kas ir par 0.17 milj.eiro mazāk nekā 2018.gada 9 mēnešos.

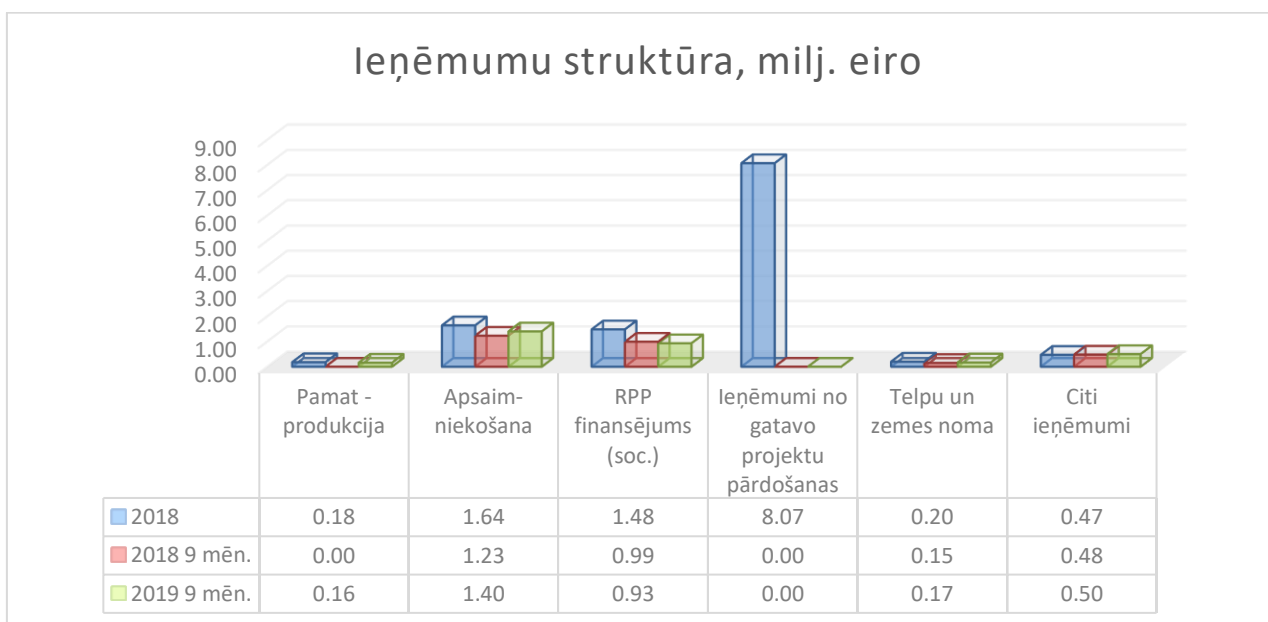
RPB 2019.gada 9 mēnešos peļņa pēc nodokļu nomaksas ir 0.24 milj.eiro, 2018.gada 9 mēnešos finansiālās darbības rezultāts bija zaudējumi pēc nodokļu nomaksas 0.23 milj.eiro apmērā.

RPB ilgtermiņa ieguldījumu vērtība uz 31.09.2018. ir 65.87 milj.eiro. Salīdzinājumā ar 2018.gada 31.decembri to vērtība nav izmainījusies.

RPB pamatkapitāls uz 31.09.2019. ir 42.34 milj.eiro. Pārskata periodā tika palielināts pamatkapitāls nav mainījies.

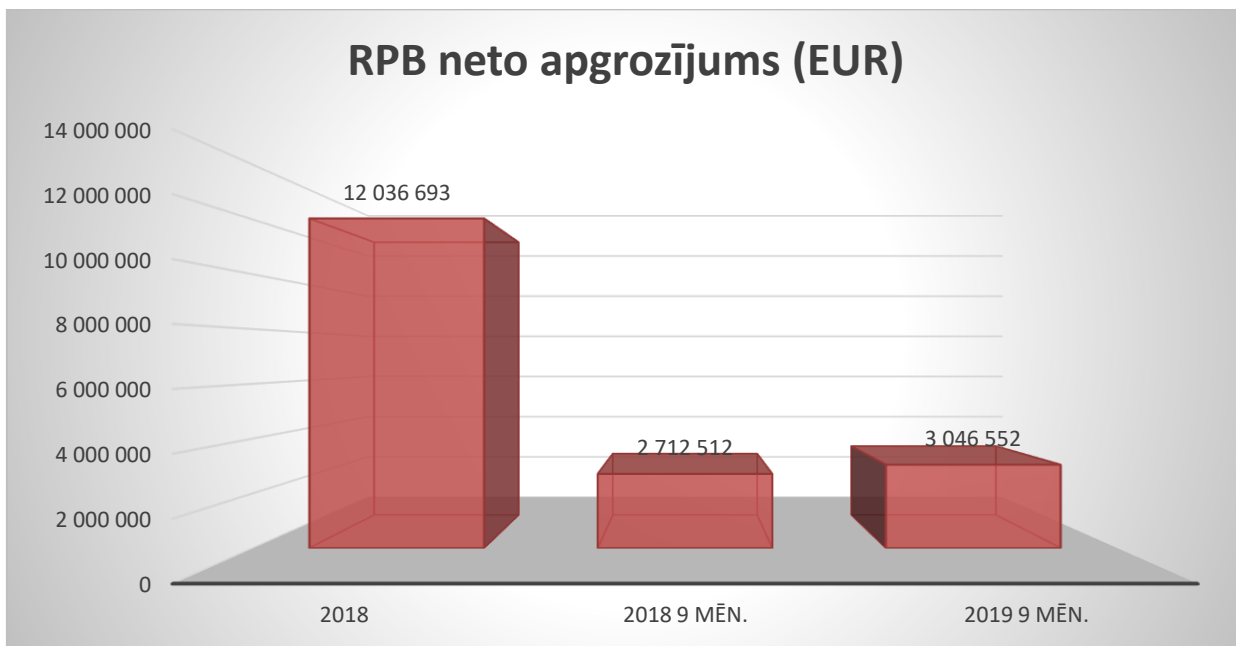
RPB ilgtermiņa aizņēmumi no finanšu institūcijām 2019.gada 9 mēnešos samazinājās par 11.25 milj.eiro, pārskata perioda beigās sasniedzot 70.10 milj.eiro kredītsaistībās par aizdevumu pamatsummu.

2019.gada 9 mēnešos gada vidējais darbinieku skaits RPB bija 198 darbinieki.



Vadības ziņojums (turpinājums)

2.4. Finanšu rādītāji (turpinājums)



Vadības ziņojums (turpinājums)

2.5. Finanšu risku vadība

2019.gadā RPB dzīvojamo māju būvniecības finansēšanai tiek izmantots Rīgas pilsētas pašvaldības budžeta finansējums. Aizdevumu atmaksa ir nodrošināta, saņemot finanšu līdzekļus no Rīgas pilsētas pašvaldības, noslēdzot nomas pirkuma (finanšu līzings) un nomaksas pirkuma līgumus. Rīgas pilsētas pašvaldība sedz procentu maksājumus, līdz ar to RPB ir minimāli pakļauta finanšu riskiem.

Ievērojot, ka saskaņā ar likuma „Par valsts budžetu 2016.gadam” 15.panta 5 daļu, kur noteikts: ” ka pašvaldībām nav tiesību uzņemties ilgtermiņa saistības atbilstoši likuma “Par pašvaldību budžetiem” 22.pantam, izņemot saistības:

- 1) līdz pieciem gadiem pašvaldību autonomo funkciju nodrošināšanai nepieciešamajiem pakalpojumiem, datortehnikas, sakaru un citas biroja tehnikas iegādei;
- 2) pakalpojumiem ilgstošas sociālās aprūpes un sociālās rehabilitācijas pakalpojumu nodrošināšanai”;

pārskata periodā par komercbanku aizdevuma līdzekļiem iegādāto dzīvojamo māju ikgadējo saistību segšanai ar Rīgas pilsētas pašvaldību noslēgti īstermiņa pirkuma/pārdevuma līgumi.

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

2.6. Sabiedrības turpmākā attīstība

Objektā Mežrozišu-Stūrmaņu pirmajā kārtā (A) 2019.gada beigās tiks pabeigta trīs sociālo dzīvojamo māju (Nr.1, Nr.2, Nr.3) būvniecība ~12 200 m² platībā, ar kopējo dzīvokļu skaitu ne mazāku kā 218, ar neapdzīvojamām telpām Rīgas Sociālā dienesta teritoriālajam centram, dienas centram, veselības centram, ar 2 (divām) ģimeniska tipa telpām ar kopējo platību ne mazāku kā 560 m², lai nodrošinātu sociālo pakalpojumu ar izmitināšanu 16 personām - bāreņiem un bez vecāku gādības palikušiem bērniem un 1 (vienu) telpu ar kopējo platību ne mazāku kā 305m², lai nodrošinātu sociālo pakalpojumu ar izmitināšanu 4 ģimenēm - vecākiem ar garīgās attīstības traucējumiem ar bērniem.”

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 turpināta RPB apsaimniekojamo māju apsekošana saskaņā ar RPB iekšējiem normatīvajiem aktiem, lai apzinātu apsaimniekojamo māju tehnisko stāvokli un izvērtētu nepieciešamo darbu kompleksu 2020. gadam.

2019.gada 4.ceturksnī tiks reģistrētas izmaiņas pamatkapitālā. Pamatkapitāls tiks samazināts par 8 578 415 eiro saskaņā ar Rīgas domes 28.08.2019. lēmumu Nr.2554.

2.7. Sabiedrības pamatkapitāls

2019.gada 9.mēnešos izmaiņas RPB pamatkapitālā netika veiktas. 2019.gada 30.septembrī reģistrētais un pilnībā apmaksātais pamatkapitāls sastāv no 42 344 756 parastajām daļām ar 1 EUR nominālvērtību katra. Visas kapitāla daļas / akcijas ir pilnībā apmaksātas.

2.8. 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.

Vadības ziņojums (turpinājums)

2.9. Sabiedrības pakļautība riskiem (turpinājums)

Tirgus risks

RPB tirgus riskam ir pakļauta minimāli. RPB sniegtie pakalpojumi galvenokārt tiek veikti Rīgas pilsētas pašvaldības vajadzībām. Atsevišķos gadījumos nomas pakalpojumi tiek piedāvāti brīvā tirgū. Dīvos nekustamos īpašumos tiek sniegti nekustamo īpašumu pārvaldīšanas pakalpojumi privātpersonām. Tirgus ietekme jūtama gadījumos, kad konkursa kārtībā tiek izvēlēti preču piegādātāji vai pakalpojumu sniedzēji.

Procentu likmju risks

RPB ir pakļauta procentu likmju riskam galvenokārt saistībā ar ilgtermiņa aizņēmumiem. Ņemot vērā negatīvo EURIBOR likmi, procentu likmju risks 2019.gadā 9 mēnešos samazinājies, 12 mēnešu EURIBOR 30.09.2019.-0.33, salīdzinājumam 31.12.2018. - 0.117.

Likviditātes un naudas plūsmas risks

Ievērojot, ka saskaņā ar likuma „Par valsts budžetu 2016.gadam” 15.panta 5 daļu, kur noteikts: ” ka pašvaldībām nav tiesību uzņemties ilgtermiņa saistības atbilstoši likuma “Par pašvaldību budžetiem” 22.pantam, izņemot saistības:

- 1) līdz pieciem gadiem pašvaldību autonomo funkciju nodrošināšanai nepieciešamajiem pakalpojumiem, datortehnikas, sakaru un citas biroja tehnikas iegādei;
 - 2) pakalpojumiem ilgstošas sociālās aprūpes un sociālās rehabilitācijas pakalpojumu nodrošināšanai”,
- pārskata periodā par komercbanku aizdevuma līdzekļiem iegādāto dzīvojamo māju ikgadējo saistību segšanai ar Rīgas pilsētas pašvaldību noslēgti īstermiņa pirkuma/pārdevuma līgumi.

Aizdevumu atmaksas finanšu risku samazina noslēgtie ķīlas un komercķīlas līgumi. Vairākiem nomaksas pirkuma un pirkuma/pārdevuma līgumiem ir nostiprinātas komercķīlas, kas garantē, ka Rīgas pilsētas pašvaldība saskaņā ar noslēgtajiem līgumiem veiks samaksu. 2019.gadā RPB dzīvojamo māju būvniecības finansēšanai tiek izmantots Rīgas pilsētas pašvaldības finansējums. Aizdevumu atmaksa tiek nodrošināta, saņemot finanšu līdzekļus no Rīgas pilsētas pašvaldības, noslēdzot nomas pirkuma (finanšu līzingu), nomaksas pirkuma līgumus. Rīgas pilsētas pašvaldība sedz procentu maksājumus un ar valūtas konvertāciju saistītos izdevumus, līdz ar to RPB ir minimāli pakļauta finanšu riskiem.

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

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.

2.10. Paziņojums par vadības atbildību

Pamatojoties uz SIA “Rīgas pilsētībūvnieks” valdes rīcībā esošo informāciju, SIA “Rīgas pilsētībūvnieks” nerevidētais starpperiodu saīsinātais finanšu pārskats par 9 mēnešu periodu, kas beidzas 2019.gada 30. septembrī ir sagatavots saskaņā ar Latvijas Republikas likumu “Par grāmatvedību” un Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likumu, atbilstoši Ministru kabineta 2015.gada 22.decembra noteikumiem Nr.775 “Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma piemērošanas noteikumi”, un visos būtiskos aspektos sniedz patiesu un skaidru priekšstatu par sabiedrības aktīviem, pasīviem un peļņu vai zaudējumiem.

SIA “Rīgas pilsētībūvnieks” valde:

Inga Cербule

Inese Šnepsta

Jānis Kosītis

valdes priekšsēdētāja

valdes locekle

valdes loceklis

Peļņas vai zaudējumu aprēķins

	Piezīme	2019 9 mēneši EUR	2018 9 mēneši EUR
Neto apgrozījums	3	3 046 551	2 712 512
Pārdoto preču un sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas	4	(2 547 696)	(2 642 475)
Bruto peļņa vai zaudējumi		498 855	70 037
Administrācijas izmaksas	5	(196 504)	(235 980)
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	6	46 581	55 720
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas		(2 125)	(1 325)
Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi:	7		
a) no radniecīgām sabiedrībām		68 819	84 505
b) citām personām		-	-
Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas:	8		
b) citām personām		(172 229)	(206 341)
Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa aprēķināšanas		243 397	(233 384)
Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata gadu		(530)	(284)
Peļņa vai zaudējumi pēc uzņēmumu ienākuma nodokļa aprēķināšanas		242 867	(233 668)
Pārskata gada peļņa vai zaudējumi		242 867	(233 668)
Mazākumakcionāru peļņas vai zaudējumu daļa			

Pielikums ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

2019. gada 08.novembris

Balance

AKTĪVS

	Piezīme	30.09.2019. EUR	31.12.2018. EUR
ILGTERMIŅA IEGULDĪJUMI			
Nemateriālie ieguldījumi			
Koncesijas, patenti, licences, preču zīmes un tamlīdzīgas tiesības		3 068	6 099
KOPĀ	10	3 068	6 099
Pamatlīdzekļi			
Nekustamie īpašumi:			
• zemesgabali, ēkas un inženierbūves	11	29 275 939	29 276 663
Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs	11	30 429	29 056
KOPĀ		29 306 368	29 305 719
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi			
Aizdevumi radniecīgām sabiedrībām		36 562 406	36 562 406
KOPĀ		36 562 406	36 562 406
KOPĀ ILGTERMIŅA IEGULDĪJUMI		65 871 842	65 874 224
APGROZĀMIE LĪDZEKĻI			
Krājumi			
Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli		2 359	969
Nepabeigtie ražojumi un pasūtījumi		275 853	271 200
Gatavie ražojumi un preces pārdošanai		52 096 715	52 096 715
Avansa maksājumi par krājumiem		4 027	2 662
KOPĀ	12	52 378 954	52 371 546
Debitori			
Pircēju un pasūtītāju parādi	13	940 977	708 215
Radniecīgo sabiedrību parādi	14	532 694	12 515 449
Citi debitori	15	1 112 563	17 668
Nākamo periodu izmaksas	16	18 025	13 396
Uzkrātie ieņēmumi			350 193
KOPĀ		2 604 259	13 604 921
Nauda			
		5 538 601	6 644 959
KOPĀ APGROZĀMIE LĪDZEKĻI		60 521 814	72 621 426
KOPĀ AKTĪVS		126 393 656	138 495 650

Pielikums ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

2018. gada 08. novembris

Bilance

PASĪVS

	Piezīme	30.09.2019. EUR	31.12.2018. EUR
PAŠU KAPITĀLS			
Daļu kapitāls (pamatkapitāls)		42 344 756	42 344 756
Rezerves:			
• pārējās rezerves		401 882	401 882
Iepriekšējo gadu nesegtie zaudējumi		(1 176 841)	(1 215 101)
Pārskata gada peļņa		242 868	38 258
KOPĀ PAŠU KAPITĀLS	17	41 812 665	41 569 795
KREDITORI			
Ilgtermiņa kreditori			
Aizņēmumi no kredītiestādēm		70 103 411	81 356 420
KOPĀ		70 103 411	81 356 420
Īstermiņa kreditori			
Aizņēmumi no kredītiestādēm		12 783 317	12 748 788
No pircējiem saņemtie avansi	18	29 495	29 495
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem		1 088 307	826 551
Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas		374 212	1 695 239
Pārējie kreditori	19	83 407	90 281
Nākamo periodu ieņēmumi		5 322	36 827
Uzkrātās saistības		113 520	142 254
KOPĀ		14 477 580	15 569 435
KOPĀ KREDITORI		84 580 991	96 925 855
KOPĀ PASĪVS		126 393 656	138 495 650

Pielikums ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

2019. gada 08.novembris

Naudas plūsmas pārskats

	2019 9 mēneši EUR	2018 9 mēneši EUR
Pamatdarbības naudas plūsma		
<i>Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa</i>	243 398	(239 359)
Korekcijas:		
• pamatīdzekļu vērtības samazinājuma korekcijas	17 662	15 204
• nemateriālo ieguldījumu vērtības samazinājuma korekcijas		-
• uzkrājumu veidošana (izņemot uzkrājumus nedrošiem parādiem)		
• pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi	(68 819)	(84 505)
• pārējie procentu izdevumi un tamlīdzīgi izdevumi	172 229	206 341
<i>Peļņa vai zaudējumi pirms apgrozāmo līdzekļu un īstermiņa kreditoru atlikumu izmaiņu ietekmes korekcijām</i>	364 470	(102 319)
• Debitoru parādu atlikuma (pieaugums) vai samazinājums	(1 686 853)	5 842 610
• Krājumu atlikumu (pieaugums) vai samazinājums	6 376 739	269 432
• Piegādātājiem, darbuzņēmējiem un pārējiem kreditoriem maksājamo parādu atlikumu pieaugums/ (samazinājums)	834 729	(112 005)
Bruto pamatdarbības naudas plūsma	5 889 085	5 897 718
Izdevumi procentu maksājumiem	(1 604 481)	(1 541 015)
Pamatdarbības neto naudas plūsma	4 284 604	4 356 703
Ieguldīšanas darbības naudas plūsma		
Pamatīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu iegāde	(17 607)	(17 710)
Ieņēmumi no pamatīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu pārdošanas	3 024	713 655
Ieņēmumi no aizdevumu atmaksas	4 428 247	4 426 531
Saņemtie procenti	308 186	375 777
Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma	4 721 850	5 498 253
Finansēšanas darbības naudas plūsma		
Saņemtās subsīdijas, dotācijas, dāvinājumi vai ziedojumi	899 459	1 050 731
Izdevumi aizņēmumu atmaksāšanai	(11 012 271)	(11 568 050)
Finansēšanas darbības neto naudas plūsma	(10 112 812)	(10 517 319)
Pārskata gada neto naudas plūsma	(1 106 358)	(662 363)
Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada sākumā	6 644 959	6 370 030
Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada beigās	5 538 601	5 707 667

Pielikums ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

2019. gada 08.novembris

Pašu kapitāla izmaiņu pārskats

	Daļu kapitāls	Pārējās rezerves	Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa	Pārskata gada nesadalītā peļņa	Kopā
2017. gada 30.septembrī	42 073 556	401 882	(1 234 169)	(108 306)	41 132 963
Daļu kapitāla (pamatkapitāla) samazinājums	271 200	-	-	-	271 200
Nesadalītās peļņas palielinājums	-	-	19 068	(19 069)	(1)
Pārskata perioda peļņa	-	-	-	(106 293)	(106 293)
2018. gada 30.septembrī	42 344 756	401 882	(1 215 101)	(233 668)	41 297 869
Daļu kapitāla (pamatkapitāla) samazinājums					-
Nesadalītās peļņas palielinājums		-			-
Dividenžu izmaksa					-
Pārskata perioda peļņa	-	-	-	271 926	271 926
2018. gada 31. decembrī	42 344 756	401 882	(1 215 101)	38 258	41 569 795
Daļu kapitāla (pamatkapitāla) palielinājums					-
Nesadalītās peļņas palielinājums	-	-	38 260	(38 258)	2
Pārskata perioda peļņa	-	-		242 868	242 868
2019. gada 30.septembrī	42 344 756	401 882	(1 176 841)	242 868	41 812 665

Pielikums ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

2019. gada 08.novembris

Finanšu pārskata pielikums

1. Vispārīga informācija par Sabiedrību

SIA „Rīgas pilsētbūvnieks” (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. Finanšu pārskata sagatavošanas pamatnostādnes

SIA „Rīgas pilsētbūvnieks” starpperiodu 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 2019. gada 1. janvāra līdz 2019. gada 30.septembrim

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

Starpperiodu finanšu pārskatā ir ievērotas tās pašas grāmatvedības politikas un tās pašas aplēšu sagatavošanas metodes, kādas lietotas 2018.gada pārskatā.

3. Neto apgrozījums

<i>No pamatdarbības</i>	2019 9 mēneši	2018 9 mēneši
Ieņēmumi no dzīvojamo māju apsaimniekošanas	1 395 532	1 226 676
RPP finansējums sociālo telpu īres maksām *	930 965	988 375
Ieņēmumi no telpu un zemes nomas	173 047	151 831
Pārējie ieņēmumi	550 007	345 630
KOPĀ:	3 046 551	2 712 512

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

4. Pārdoto preču un sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas

	2019 9 mēneši	2018 9 mēneši
Darbinieku darba samaksa	1 337 843	1 329 172
Sociālās apdrošināšanas izmaksas	313 483	312 148
Apsaimniekošanas izdevumi	178 360	182 085
Neatskaitāmais PVN saskaņā ar proporciju	107 297	98 036
Nekustamā īpašuma nodoklis	94 963	133 757
Darbuzņēmēju veiktie remontu	75 634	136 147
Informācijas izvietošanas izmaksas	1 194	25 934
Telpu uzturēšanas izmaksas	44 451	42 385
Transporta izmaksas	44 188	47 351
Materiālu izmaksas	38 827	39 058
Nemateriālo ieguldījumu, pamatlīdzekļu nolietojums un izslēgšanas izdevumi	13 423	12 105
Valsts nodevas	19 410	30 440
Pārējie izdevumi	278 623	253 857
KOPĀ:	2 547 696	2 642 475

5. Administrācijas izmaksas

	2019 9 mēneši	2018 9 mēneši
Darbinieku darba samaksa	111 609	131 249
Sociālās apdrošināšanas izmaksas	24 892	30 445
Biroja uzturēšanas izmaksas	6 221	1 252
Profesionālo pakalpojumu izmaksas	22 537	41 172
Sakaru izdevumi	25 371	26 719
Pārējās administrācijas izmaksas	5 874	5 143
KOPĀ:	196 504	235 980

6. Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi

	2019 9 mēneši	2018 9 mēneši
Saņemtās kavējuma naudas un līgumsodi	19 615	23 030
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	26 903	32 690
KOPĀ:	46 581	55 720

7. Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi

	2019 9 mēneši	2018 9 mēneši
Ieņēmumi no aizdevumiem un prasījumiem	68 819	84 505
KOPĀ:	68 819	84 505

8. Procentu maksājumi un tamlīdzīgās izmaksas

	2019 9 mēneši	2018 9 mēneši
Procentu maksājumi par aizdevumiem	172 229	206 341
KOPĀ:	172 229	206 341

9. Personāla izmaksas un darbinieku skaits

	2019 9 mēneši	2018 9 mēneši
Atlīdzība par darbu	1 449 452	1 460 421
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	338 375	342 593
KOPĀ:	1 787 827	1 803 014
t.sk. iekļautas postenī "Pārdoto preču un sniegto pakalpojumu iegādes izmaksās"	1 651 326	1 641 320
iekļautas postenī "Administrācijas izmaksas"	136 501	161 694

Tai skaitā, augstākās vadības amatpersonu atlīdzība par darbu:

	2019 9 mēneši	2018 9 mēneši
Valdes locekļi		
Atlīdzība par darbu	111 609	131 249
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	24 892	30 445
KOPĀ:	136 501	161 694
	2019 9 mēneši	2018 9 mēneši
Vidējais valdes locekļu skaits pārskata gadā	3	3
Vidējais pārējo darbinieku skaits pārskata gadā	196	189
KOPĀ:	198	192

10. Nemateriālie ieguldījumi

	Koncesijas, patenti, licences, preču zīmes un tamlīdzīgas tiesības	KOPĀ
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
2018.gada 9 mēneši		
Bilances vērtība 1. janvārī	10 109	10 109
legāde	2 396	2 396
Amortizācija	(4 775)	(4 775)
Bilances vērtība 30.septembris	7 730	7 730
2017. gada 31. decembrī		
Sākotnējā vērtība	109 807	109 807
Uzkrātā amortizācija un vērtības samazinājums	(102 077)	(102 077)
Bilances vērtība 30.septembrī	7 730	7 730
2018 gads		
Bilances vērtība 1. janvārī	10 109	10 109
legāde	3 010	3 010
Amortizācija	(7 020)	(7 020)
Vērtības samazinājums		
Bilances vērtība 31. decembrī	6 099	6 099
2018. gada 31. decembrī		
Sākotnējā vērtība	110 421	110 421
Uzkrātā amortizācija un vērtības samazinājums	(104 322)	(104 322)
Bilances vērtība 31. decembrī	6 099	6 099
2019 gada 9 mēneši		
Bilances vērtība 1. janvārī	6 099	6 099
legāde		-
Amortizācija	(3 031)	(3 031)
Bilances vērtība 30.septembrī	3 068	3 068
2018. gada 31. decembrī		
Sākotnējā vērtība	110 421	110 421
Uzkrātā amortizācija un vērtības samazinājums	(107 353)	(107 353)
Bilances vērtība 30.septembrī	3 068	3 068

11. Pamatlīdzekļi

	Zemesgabali, ēkas un inženierbūves	Ilgtermiņa ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos	Pārējie pamatlīdzekļi	KOPĀ
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
2018. gada 9 mēneši				
Bilances vērtība 1. janvārī	29 477 620	-	13 001	29 490 621
legāde			15 313	15 313
Izslēgto pamatlīdzekļu sākotnējā vērtība	(199 870)		(6 421)	(206 291)
Izslēgto pamatlīdzekļu uzkrātais nolietojums	0		6 402	6 402
Nolietojums	(724)		(6 585)	(7 309)
Vērtības samazinājums				-
Bilances vērtība 30.septembrī	29 277 026	-	21 710	29 298 736
2017. gada 31. decembrī				
Sākotnējā vērtība	29 282 187	4 127	194 130	29 480 444
Uzkrātais nolietojums un vērtības samazinājums	(5 161)	(4 127)	(172 420)	(181 708)
Bilances vērtība 30.septembrī	29 277 026	-	21 710	29 298 736
2018. gads				
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	-	-	7 711	7 711
Nolietojums	(1 087)	-	(10 492)	(11 579)
Bilances vērtība 31. decembrī	29 276 663	-	29 056	29 305 719
2018. gada 31. decembrī				
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)
Bilances vērtība 31. decembrī	29 276 663	-	29 056	29 305 719
2019. gada 9 mēneši				
Bilances vērtība 1. janvārī	29 276 663	-	29 056	29 305 719
legāde			11 039	11 039
Izslēgto pamatlīdzekļu sākotnējā vērtība			(1 855)	(1 855)
Izslēgto pamatlīdzekļu uzkrātais nolietojums	-		1 855	1 855
Nolietojums	(724)		(9 666)	(10 390)
Vērtības samazinājums				-
Bilances vērtība 30.septembrī	29 275 939	-	30 429	29 306 368
2018. gada 31. decembrī				
Sākotnējā vērtība	29 282 187	4 127	213 258	29 499 572
Uzkrātais nolietojums un vērtības samazinājums	(6 248)	(4 127)	(182 829)	(193 204)
Bilances vērtība 30.septembrī	29 275 939	-	30 429	29 306 368

12. Krājumi

	30.09.2019.	31.12.2018.
Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli (pašizmaksa)	2 359	969
Nepabeigtie ražojumi un pasūtījumi (pašizmaksa)	275 853	271 200
Gatavie ražojumi un preces pārdošanai zemesgabali (pašizmaksa)	10 118 116	10 118 116
Gatavie ražojumi un preces pārdošanai ēkas (pašizmaksa)	41 978 599	41 978 599
Avansa maksājumi	4 027	2662
KOPĀ:	52 378 954	52 371 546

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

13. Pircēju un pasūtītāju parādi

	30.09.2019.	31.12.2018.
Pircēju un pasūtītāju parādi	1 277 577	1 044 815
Uzkrājumi nedrošiem parādiem	(336 600)	(336 600)
KOPĀ:	940 977	708 215

Par pircēju un pasūtītāju parādiem procenti netiek aprēķināti.

14. Radniecīgo sabiedrību parādi

	30.09.2019.	31.12.2018.
Parādi par nekustamo īpašumu iegādi		7 397 510
Ilgtermiņa aizdevumu īstermiņa daļa (līdz 1 gads)	-	4 428 247
Aizdevumu procenti	-	239 367
RPP nesamaksātie rēķini par būvniecību	511 158	433 170
Parāds par neizīrētām telpām	14 083	13 948
Nesamaksāti rēķini par sociāliem dzīvokļiem	7 453	3 207
KOPĀ:	532 694	12 515 449

15. Citi debitori

	30.09.2019.	31.12.2018.
Citi debitori	1 297 812	203 474
Nodokļu pārākums	699	142
Uzkrājumi nedrošiem parādiem	(185 948)	(185 948)
KOPĀ:	1 112 563	17 668

16. Nākamo periodu izmaksas

	30.09.2019.	31.12.2018.
Apdrošināšana	10 195	12 060
Pārējie izdevumi	7 830	1 336
KOPĀ:	18 025	13 396

17. Daļu kapitāls (pamatkapitāls)

2019.gada 30.septembrī reģistrētais un pilnībā apmaksātais pamatkapitāls pēc izmaiņām sastāv no 42 344 756 parastajām daļām ar 1 EUR nominālvērtību katra. 2018.gada 31.decembrī reģistrētais pamatkapitāls sastāvēja no 42 344 756 parastajām daļām. Visas kapitāla daļas ir pilnībā apmaksātas.

18. No pircējiem saņemtie avansi

	30.09.2019.	31.12.2018.
Pircēju un pasūtītāju avansi par precēm	19 666	19 666
Pārējie saņemtie avansi	9 829	9 829
KOPĀ:	29 495	29 495

19. Pārējie kreditori

	30.09.2019.	31.12.2018.
Atlīdzība par darbu	82 783	89 138
Pārējie kreditoru parādi	624	1 143
KOPĀ:	83 407	90 281

20. 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. 2019. gada 30.septembrī kopējos minimālos nomas maksājumus saskaņā ar neatsaucamajiem operatīvās nomas līgumiem var atspoguļot šādi:

	30.09.2019.	31.12.2018.
Ar termiņu viena gada laikā	33 707	33 707
Ar termiņu garāku par vienu gadu, bet īsāku par pieciem gadiem	42 132	67 413
KOPĀ:	75 839	101 120

21. Finanšu un iespējamās saistības

(b) Citas iespējamās saistības

Aizdevuma līgums Nr.2006/258/A, saskaņā ar kuru Nordea Bank Finland Plc. piešķīrusi 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 piešķīrusi 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 piešķīrusi 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.

2019. gada 08.novembrī