

**SABIEDRĪBAS AR IEROBEŽOTU ATBILDĪBU
“JELGAVAS NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA PĀRVALDE”**

2018.GADA PĀRSKATS

**SAGATAVOTS SASKAŅĀ AR GADA PĀRSKATU UN KONSOLIDĒTO GADA
PĀRSKATU LIKUMU**

KOPĀ AR NEATKARĪGU REVIDENTU ZIŅOJUMU

Jelgavā, 2019

SATURS

	Lpp.
I. Vadības ziņojums.....	3-4
II. Finanšu pārskats, t.sk.:	
1.Bilance.....	5-6
2.Peļņas vai zaudējumu aprēķins.....	7
3.Naudas plūsmas pārskats.....	8
4.Pašu kapitāla izmaiņu pārskats.....	9
5. Finanšu pārskata pielikums	
5.1. Vispārīgā informācija par sabiedrību.....	10
5.2. Uzskaites un novērtēšanas metodes – vispārīgie principi.....	11-15
5.3. Bilances posteņu atšifrējums.....	15-23
5.4. Peļņas vai zaudējumu aprēķina posteņu atšifrējums.....	24-27
5.5. Pārējā informācija.....	27-28
Vadības paziņojums.....	29
Revidentu ziņojums.....	30

Vadības ziņojums

Sabiedrība izveidota 1998.gada 16.jūnijā reorganizējot un apvienojot četras namu pārvaldes un remontu – avārijas uzņēmumu. Latvijas Republikas komercreģistrā sabiedrība reģistrēta 2004.gada 5.oktobrī.

Darbības veidi

Sabiedrības pamatdarbība ir nekustamo īpašumu pārvaldīšana par atlīdzību vai uz līguma pamata. Papildus darbība saistīta ar inženiertīklu remontu, inženiertīklu avāriju novēršanu, avāriju seku likvidēšanu un profilaktisko darbu veikšanu. Sabiedrības darbība ir vērsta uz to, lai sniegtu kvalitatīvus pārvaldīšanas pakalpojumus atbilstoši pastāvošiem normatīvajiem aktiem, izmantojot mūsdienīgas metodes un tehnoloģijas, lai nodrošinātu mūsu klientu apmierinātību ar saņemtajiem pakalpojumiem.

Sabiedrības īss darbības apraksts pārskata gadā

Pārskata periodā ir palielinājies māju skaits, kuras pārvaldām uz pārvaldīšanas pilnvarojuma līguma pamata - 29 dzīvojamās mājas ir noslēgušas pārvaldīšanas pilnvarojuma līgumu. Pārjaunots vienas dzīvojamās mājas pārvaldīšanas pilnvarojuma līgums. 97% dzīvojamo māju sabiedrība pārvalda uz pilnvarojuma līguma pamata.

Pārvaldīšanas procesu ietekmē trīs svarīgākie faktori: dzīvokļu īpašnieku aktivitāte, maksātspēja un pārvaldāmo māju nolietošānās.

Organizējot dzīvojamo māju pārvaldīšanu nepieciešama apjomīga informācijas apmaiņa starp dzīvokļu īpašniekiem un pārvaldnieku. Uzņēmums to nodrošina, izmantojot mūsdienīgu IT risinājumu - Dzīvokļu īpašnieku informatīvo sistēmu. Tā ļauj ne tikai iepazīties ar juridisku, finanšu un tehnisku informāciju par savu dzīvojamo māju, bet arī iesaistīties mājas pārvaldīšanā 24/7 režīmā, atrodoties jebkurā pasaules daļā, kurā ir pieejami interneta pakalpojumi. Informatīvo sistēmu lieto 68% dzīvokļu īpašnieku. Esam izanalizējuši pārvaldnieka darbības novērtēšanas sistēmu. Pārskata periodā esam saņēmuši 21 ieteikumu pārvaldīšanas darbības pilnveidošanai. Informatīvā sistēma papildināta ar iespēju pieņemt dzīvokļu īpašnieku lēmumu.

Dzīvojamo māju un tajā ietilpstošo iekārtu un komunikāciju būtisks nolietojums prasa dzīvojamās mājas īpašniekiem paredzēt finanšu līdzekļus to atjaunošanai. Dzīvokļu īpašniekiem piedāvājam vairākus veidus kā piesaistīt finanšu līdzekļus māju atjaunošanai.

Viens no tiem ir piedalīšanās valsts atbalstītajā “Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu programmā”. Pārskata periodā ir uzsākti trīs dzīvojamo māju siltināšanas projekti, no kuriem viens ir pabeigts. AS “Attīstības finanšu institūcija Altum” iesniegti piecu dzīvojamo māju pieteikumi, no kuriem apstiprināti trīs.

Pārskata periodā, izmantojot pašvaldības atbalstīto programmu “Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pagalmu labiekārtošanas programmā”, divu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieki labiekārtojuši pagalmus. Divu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieki, izmantojot Jelgavas pilsētas pašvaldības atbalstīto programmu “Dzīvojamo māju pieslēgšana centralizētajai kanalizācijas sistēmai”, ir pieslēgušies centralizētās kanalizācijas tīkliem.

Nepieciešamības gadījumā, lai veiktu neatliekamus uzlabojumus dzīvojamā mājā un nepasliktinātu mājas tehnisko stāvokli, piedāvājam dzīvokļu īpašniekiem lemt par finansējuma piesaisti no kredītiestādēm.

Pārskata periodā tika organizētas vairākas tikšanās ar dzīvojamo māju dzīvokļu īpašniekiem un kontaktpersonām, lai tos informētu par pārvaldīšanas jomas aktualitātēm. Izdots ikgadējais avīzes “Darīsim kopā” speciālizlaidums, kurā uzņēmuma speciālisti dzīvokļu īpašniekiem izklāstīja dzīvojamo māju pārvaldīšanas aktuālos jautājumus Jelgavā.

2018.gada jūnijā organizējam konferenci “Mājokļu pārvaldīšanas pieredze un attīstība”, kura veltīta uzņēmuma 20 darba gadu jubilejai.

Esam ieviesuši Eiropas Savienības Vispārējās personu datu aizsardzības regulas prasības. Izmantojam tikai tos fizisko personu datus, kuri nepieciešami pārvaldīšanas procesā.

Uzņēmuma darbinieki, piedaloties semināros un konferencēs, pilnveido profesionālo kvalifikāciju.

Sabiedrības finanšu darbību 2018.gadā raksturo neto apgrozījums 3967865 EUR apmērā, pārskata gada peļņa EUR 206481.

Uzņēmuma darbību raksturojošie finanšu rādītāji ir šādi:

- apgrozījuma rentabilitāte (neto peļņa: neto apgrozījums) – 5.2 procenti;
- kopējā likviditāte (apgrozāmie līdzekļi: īstermiņa saistības) – 1.75;
- absolūtā likviditāte (nauda: īstermiņa saistības) – 0.49;
- maksātspēja (kopējās saistības: aktīvu vērtība) – 0.61.

Šie finanšu rādītāji (koeficienti) apliecina uzņēmuma spēju noteiktos termiņos apmaksāt savas saistības un ir vispārpieņemto normatīvu līmenī. Pārskata periodā tika papildināta un pilnveidota grāmatvedības uzskaitē, atsevišķi organizējot uzskaiti pašvaldības īpašumu pārvaldīšanai.

Notikumi pēc pārskata gada pēdējās dienas

Laika periodā starp pārskata gada pēdējo dienu un dienu, kad valdes loceklis paraksta gada pārskatu, nav bijuši nekādi nozīmīgi vai ārkārtas apstākļi, kas varētu ietekmēt gada pārskata rādītājus.

Nākotnes izredzes un turpmākā attīstība, attīstības pasākumi

Veicināt uzņēmuma darbinieku kvalifikācijas turpmāku paaugstināšanu. Ieviest uzņēmuma darbinieku novērtēšanas sistēmu, lai uzlabotu pārvaldīšanas kvalitāti.

Attīstīt Dzīvokļu īpašnieku informatīvo sistēmu.

Īpašu uzmanību veltīt dzīvojamo māju atjaunošanas un energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu finansējuma piesaistei, izmantojot valstī un pašvaldībā pieejamās atbalsta programmas, dzīvokļu īpašnieku ieguldījumus un ārējos finanšu avotus.

Piedalīties LNPAA un Namu pārvaldītāju Ģildes rīkotajos pasākumos ar nolūku pilnveidot nozari regulējošos normatīvos aktus un gūt profesionālās atziņas pārvaldīšanas nozarē.

Rīkojot un piedaloties semināros, popularizēt dzīvojamo māju pārvaldīšanā gūto pieredzi un rezultātus.

Piedalīties starptautiskos projektos, lai gūtu starptautisku pieredzi dzīvojamo māju pārvaldīšanā.

Salīdzinošā informācija

Pārskata rādītāji 2018.gadā atbilst 2017.gadā izmantotajai posteņu klasifikācijai.

Priekšlikumi par sabiedrības peļņas izlietošanu

Sabiedrība 2018.gadu ir noslēgusi ar peļņu 206481 EUR apmērā un paredz peļņu atstāt nesadalītu, izmantot sabiedrības attīstībai, lai veiktu visas nepieciešamās dzīvojamo māju pārvaldīšanas darbības atbilstoši dzīvokļu īpašnieku interesēm.

Valdes loceklis



Juris Vidzis

Finanšu pārskats

1. Bilance 2018.gada 31.decembrī

Nr.	Aktīvs	Piez. Nr.	31.12.2018.	31.12.2017.
Ilgtermiņa ieguldījumi				
I.	Nemateriālie ieguldījumi:			
1.	Citi nemateriālie ieguldījumi	1	43650	49021
	Nemateriālie ieguldījumi kopā:		43650	49021
II.	Pamatlīdzekļi (pamatlīdzekļi, ieguldījuma īpašumi):			
1.	Nekustamie īpašumi:		127418	88085
a)	zemesgabali, ēkas un inženierbūves,	2	127418	88085
2.	Transportlīdzekļi	3	269787	152203
3.	Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs.	4	29936	36189
	Pamatlīdzekļi (pamatlīdzekļi, ieguldījuma īpašumi) kopā:		427141	276477
III.	Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi:			
1.	Pārējie vērtspapīri un ieguldījumi.	5	1359527	1020466
	Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi kopā:		1359527	1020466
	Ilgtermiņa ieguldījumi kopā :		1830318	1345964
Approzāmie līdzekļi				
I.	Krājumi:			
1.	Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli.	6	51539	49141
2.	Gatavie ražojumi un preces pārdošanai	7	3805	3710
	Krājumi kopā:		55344	52851
II	Debitori:			
1.	Pircēju un pasūtītāju parādi.	8	1869149	1826261
2.	Citi debitori.	9	28796	7395
3.	Nākamo periodu izmaksas.	10	20307	22956
	Debitori kopā:		1918252	1856612
IV.	Nauda.	11	756175	468262
	Approzāmie līdzekļi kopā:		2729771	2377725
	BILANCE:		4560089	3723689

Valdes loceklis _____

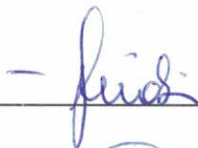
Juris Vidžis

Finanšu direktore _____

Tatjana Stepanova

Nr.	Pasīvs	Piez. Nr.	31.12.2018.	31.12.2017.
	Pašu kapitāls:			
1.	Daļu kapitāls (pamatkapitāls).	12	197621	197621
2.	Rezerves:	13		
a)	Rezerves pašu akcijām vai daļām		380890	380890
b)	Pārējās rezerves		87276	87276
3.	Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa vai nesegtie zaudējumi.	14	923744	723922
4.	Pārskata gada peļņa vai zaudējumi.		206481	199822
	Pašu kapitāls kopā:		1796012	1589531
	Kreditori:			
	Ilgtermiņa kreditori:			
1.	Aizņēmumi no kredītiestādēm.	15	1207485	914246
	Ilgtermiņa kreditori kopā:		1207485	914246
	Īstermiņa kreditori			
1.	Aizņēmumi no kredītiestādēm.	16	289524	220305
2.	No pircējiem saņemtie avansi	17	31211	17643
3.	Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem.	18	695987	563325
4.	Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas.	19	107767	110204
5.	Pārējie kreditori.	20	120021	111853
6.	Nākamo periodu ieņēmumi.	21	617	776
7.	Uzkrātās saistības.	22	311465	195806
	Īstermiņa kreditori kopā:		1556592	1219912
	Kreditori kopā:		2764077	2134158
	BILANCE:		4560089	3723689

Valdes loceklis _____



Juris Vidzis

Finanšu direktore _____

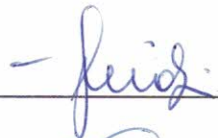


Tatjana Stepanova

**2. Peļņas vai zaudējumu aprēķins
(klasificēts pēc izdevumu funkcijas)
par 2018.gadu**

Nr. p.k.	RĀDĪTĀJA NOSAUKUMS	Piezīmes nr.	2018. gads	2017. gads
1.	Neto apgrozījums	23	3967865	3965380
	a) no citiem pamatdarbības veidiem.		3967865	3965380
2.	Pārdotās produkcijas ražošanas pašizmaksa, pārdoto preču vai sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas.	24	-2601445	-2639352
3.	Bruto peļņa vai zaudējumi		1366420	1326028
4.	Administrācijas izmaksas.	25	-1189298	-1054798
5.	Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi.	26	95507	37224
6.	Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas.	27	-20590	-4361
7.	Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi			
8.	Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas		-45558	-48306
	a) citām personām.	28	-45558	-48306
9.	Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa		206481	255787
10.	Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata gadu.		0	-55965
11.	Peļņa vai zaudējumi pēc uzņēmumu ienākuma nodokļa aprēķināšanas		206481	199822
12.	Pārskata gada peļņa vai zaudējumi		206481	199822

Valdes loceklis _____



Juris Vidzis

Finanšu direktore _____

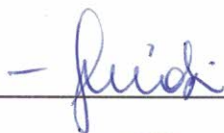


Tatjana Stepanova

3.Naudas plūsmas pārskats par 2018.gadu Pēc tiešās metodes

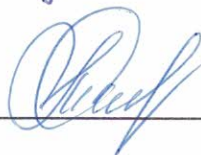
	2018.gadā	2017.gadā
I Pamatdarbības naudas plūsma		
1. Ieņēmumi par īri, apsaimniekošanu un pārējiem pakalpojumiem, kas sniegti dzīvokļu īrniekiem un īpašniekiem	6620991	6696497
2. Ieņēmumi no pārējo pakalpojumu sniegšanas	529357	527139
3. Pašvaldības īpašuma apsaimniekošanas un uzturēšanas ieņēmumi	146404	236607
4. Maksājumi darbiniekiem	-1272251	-1142637
5. Izdevumi nodokļu maksājumiem	-1410000	-1308193
6. Maksājumi pārējiem piegādātājiem un pamatdarbības izdevumiem	-4576811	-4557585
7. Parēji ieņēmumi	183805	92065
Bruto pamatdarbības naudas plūsma	221495	543893
8. Izdevumi procentu maksājumiem	-41723	-44729
9. Izdevumi uzņēmumu ienākuma nodokļa maksājumiem	-33569	-71024
Pamatdarbības neto naudas plūsma	146203	428140
II Ieguldīšanas darbības naudas plūsma		
1. Pamatlīdzekļu iegāde	-224011	-128869
2. Ieguldījums dzīvojamo māju renovācijā	-865524	-175964
3. Līdzfinansējums no ALTUM	363341	23104
4. Ieguldījuma dzīvojamo māju renovācijā atmaksa	505447	204495
Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma	-220747	-77234
III Finansēšanas darbības naudas plūsma		
1. Saņemtie aizņēmumi	499069	90732
2. Izdevumi aizņēmumu atmaksāšanai	-136612	-436715
Finansēšanas darbības neto naudas plūsma	362457	-345983
IV Naudas un tās ekvivalentu neto naudas pieaugums vai samazinājums	287913	4923
V Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada sākuma	468262	463339
VI Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada beigās	756175	468262

Valdes loceklis _____



Juris Vidzis

Finanšu direktore _____

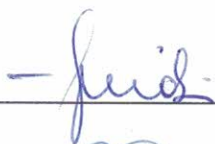


Tatjana Stepanova

4.Pašu kapitāla izmaiņu pārskats par 2017.gadu un 2018.gadu

	Pamat kapitāls	Speciālās rezerves	Pārējās rezerves	Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa	Pārskata gada nesadalītā peļņa	Pašu kapitāls kopā
Uz 31.12.2016.	197621	380890	87276	601100	122822	1389709
2016.gada peļņa				122822	-122822	0
2017.gada peļņa					199822	199822
Izmaiņas kopā				122822	199822	199822
Uz 31.12.2017.g.	197621	380890	87276	723922	199822	1589531
2017.gada peļņa				199822	-199822	0
2018.gada peļņa					206481	206481
Izmaiņas kopā				199822	206481	206481
Uz 31.12.2018.g.	197621	380890	87276	923744	206481	1796012

Valdes loceklis _____



Juris Vidžis

Finanšu direktore _____



Tatjana Stepanova

5. Pielikums 2018.gada finanšu pārskatam

5.1. Vispārīgā informācija par sabiedrību

1. Uzņēmuma pilns nosaukums	Jelgavas Nekustamā īpašuma pārvalde
2. Uzņēmuma juridiskais statuss	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību
3. Reģistrācijas Nr., vieta un datums	43603011548, Bauskā, 16.06.1998
4. Nodokļa maksātāja numurs	LV43603011548
5. Adrese (juridiskā un faktiskā)	Pulkveža Brieža iela 26, Jelgava, LV-3001
6. Tālrunis, e-pasts	63020605
7. Pamatdarbības NACE2 kods un veids	68.32- nekustamā īpašuma pārvaldīšana par atlīdzību vai uz līguma pamata
8. Valde (vārds, uzvārds)	Juris Vidžis
9. Finanšu direktore, vārds, uzvārds	Tatjana Stepanova
10. Dalībnieku pilns vārds vai nosaukums, rezidences valsts, daļu skaits un īpatsvars %	Jelgavas pilsētas pašvaldība, 100 %, 1 EUR nominālvērtība, pamatkapitāls 197621 EUR.
11. Bankas iestādes nosaukums, valūtas veids	AS SEB BANKA, EUR AS SWEDBANK, EUR AS CITADELE BANKA, EUR AS LUMINOR BANK, EUR AS PRIVATBANK, EUR AS PNB BANKA, EUR
12. Pārskata gads	01.01.2018. – 31.12.2018.
13. Iepriekšējais periods	01.01.2017. – 31.12.2017.
15. Revidenta vārds, uzvārds, sertifikāta numurs, adrese	„DZ BIROJS” SIA, Zvērinātu revidentu komercsabiedrība, licence Nr.108, zvērināta revidente Anna Jesemčika, sertifikāts Nr.125
16. Gada pārskata plānotais apstiprināšanas datums	2019.gada 25.aprīlis
17. Vadības lēmums saskaņā ar pārskata gada finanšu rezultātu:	Peļņu atstāt sabiedrības rīcībā turpmākai attīstībai

5.2. Uzskaites un novērtēšanas metodes – vispārīgie principi

5.2.1. Pārskata sagatavošanas pamats

Gada pārskats ir sagatavots atbilstoši likuma "Par grāmatvedību", Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma, 22.12.2015. Ministru kabineta noteikumu Nr.775 "Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma piemērošanas noteikumi" prasībām.

Peļņas vai zaudējumu aprēķina shēma vertikālā formā (klasificēta pēc izdevumu funkcijas). Grāmatvedības uzskaitē veikta ar datorprogrammas "Kentaurs Integra" palīdzību.

5.2.2. Pielietotie grāmatvedības principi

Finanšu pārskats sniedz patiesu un skaidru priekšstatu par sabiedrības līdzekļiem (aktīviem), saistībām, finansiālo stāvokli un peļņu vai zaudējumiem.

Finanšu pārskats sagatavots atbilstoši šādiem vispārīgajiem principiem:

1) pieņemts, ka sabiedrība darbosies arī turpmāk (darbības turpināšanas princips);
2) izmantotas tādas pašas grāmatvedības politikas un novērtēšanas metodes, kuras izmantotas iepriekšējā pārskata gadā.

3) finanšu pārskatā posteņi atzīti un novērtēti, izmantojot piesardzības principu, jo īpaši ievēroti šādi nosacījumi:

a) finanšu pārskatā iekļauta tikai līdz bilances datumam iegūtā peļņa,

b) ņemtas vērā visas saistības, kā arī paredzamās riska summas un zaudējumi, kas radušies pārskata gadā vai iepriekšējos gados, arī tad, ja tie kļuvuši zināmi laikposmā starp bilances datumu un dienu, kad gada pārskats ir parakstīts,

c) aprēķinātas un ņemtas vērā visas aktīvu vērtības samazināšanās un nolietojuma summas neatkarīgi no tā, vai pārskata gads tiek noslēgts ar peļņu vai zaudējumiem;

4) bilances un peļņas vai zaudējumu aprēķina posteņos summas norādītas pēc uzkrāšanas principa, proti, ieņēmumi un izdevumi norādīti, ņemot vērā to rašanās laiku, nevis naudas saņemšanas vai izdošanas laiku. Ar pārskata gadu saistītie ieņēmumi un izdevumi norādīti neatkarīgi no maksājuma vai rēķina saņemšanas datuma;

5) izmaksas saskaņotas ar ieņēmumiem attiecīgajos pārskata periodos;

6) pārskata gada sākumā attiecīgajos bilances posteņos norādītas summas (sākuma atlikumi), kas atbilst tajos pašos bilances posteņos norādītajām summām iepriekšējā pārskata gada beigās (beigu atlikumi);

7) bilances aktīva un pasīva posteņi novērtēti atsevišķi;

8) izņemot peļņas vai zaudējumu aprēķina posteņus "Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi" un "Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas", citas jebkādas ieskaites starp bilances aktīva un pasīva posteņiem vai peļņas vai zaudējumu aprēķina ieņēmumu un izdevumu posteņiem nav veiktas;

9) bilances un peļņas vai zaudējumu aprēķina posteņos summas norādītas, ņemot vērā saimniecisko darījumu saturu un būtību, nevis tikai juridisko formu;

10) bilances un peļņas vai zaudējumu aprēķina posteņi novērtēti atbilstīgi iegādes izmaksām vai ražošanas pašizmaksai. Iegādes izmaksas ir preces vai pakalpojuma pirkšanas cena (atskaitot saņemtās atlaides), kurai pieskaitīti ar pirkumu saistītie papildu izdevumi. Ražošanas pašizmaksa ir izejvielu, pamatmateriālu un palīgmateriālu iegādes izmaksas un citi izdevumi, kas ir tieši saistīti ar attiecīgā objekta izgatavošanu. Ražošanas pašizmaksā drīkst iekļaut arī tādu izmaksu daļas, kas ir netieši saistītas ar objekta izgatavošanu, ja vien šīs izmaksas ir attiecināmas uz to pašu laikposmu.

5.2.3. Pārskata periods

No 01.01.2018. līdz 31.12.2018.

Iepriekšējais periods

No 01.01.2017. līdz 31.12.2017.

5.2.4. Naudas vienība un ārvalstu valūtas pārvērtēšana

Šajos finanšu pārskatos atspoguļotie rādītāji ir izteikti Latvijas valūtā - euro (EUR). Visi monetārie aktīvu un pasīvu posteņi pārrēķināti euro pēc ECB noteiktā kursa, kas ir spēkā bilances datumā (dienas beigās).

Ārvalstu valūtas kursu svārstību rezultātā gūtā peļņa vai zaudējumi ir atspoguļoti attiecīgā perioda peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

5.2.5. Ilgtermiņa un īstermiņa posteņi

Ilgtermiņa ieguldījumi ir līdzekļi, kas paredzēti ilgstošai lietošanai (ilgāk par 12 mēnešiem pēc attiecīgā pārskata gada beigām) vai ieguldīti ilglietojamā īpašumā. Citi līdzekļi ir apgrozāmie līdzekļi.

5.2.6. Nemateriālie ieguldījumi un pamatlīdzekļi

I. Nemateriālie ieguldījumi — bezķermeniskas lietas, kas nav finanšu aktīvi un atbilst abiem šādiem klasifikācijas kritērijiem:

a) tās iespējams nošķirt vai atdalīt no sabiedrības un pārdot, nodot, licencēt, iznomāt vai apmainīt (individuāli vai kopā ar citu saistību vai aktīvu) vai tās ir radušās no līguma vai citām tiesībām neatkarīgi no tā, vai šīs tiesības ir nododamas vai nošķiramas no sabiedrības vai no citām tiesībām un pienākumiem,

b) tās sabiedrība paredz izmantot ilgāk par vienu gadu un sagaida, ka no šo lietu turēšanas tiks saņemti saimnieciskie labumi.

Nemateriālo ieguldījumu inventarizācija veikta 27.-28.12.2018.

Inventarizācijas rezultātā nav konstatēti nemateriālie ieguldījumi, kuriem jāveic vērtības samazināšanas procedūru. Lietderīgas lietošanas laiks nebija mainīts.

II. Pamatlīdzekļi — kustamas vai nekustamas ķermeniskas lietas, kuras atbilst visiem šādiem klasifikācijas kritērijiem:

a) tās sabiedrība tur kā īpašnieks vai kā nomnieks saskaņā ar finanšu nomu, lai izmantotu preču ražošanai, pakalpojumu sniegšanai, iznomāšanai vai administratīvā nolūkā (sabiedrības pārvaldes vajadzībām vai citām vajadzībām, piemēram, citu pamatlīdzekļu darbības uzturēšanai, sabiedrības pamatdarbībai, būtisku darba drošības vai vides aizsardzības prasību izpildes nodrošināšanai),

b) tās sabiedrība paredz izmantot ilgāk par vienu gadu un sagaida, ka no šo lietu turēšanas tiks saņemti saimnieciskie labumi,

c) tās nav iegādātas un netiek turētas pārdošanai,

d) to lietderīgās lietošanas laiks ir ilgāks nekā viens parastās darbības cikls.

Pēc vadības novērtējuma pamatlīdzekļi tika atzīti sakot no 142 EUR.

Vērtības samazinājuma korekcijas — korekcijas, kuras veic, lai norādītu aktīvu vērtības samazinājumu bilances datumā, neatkarīgi no tā, vai šīs vērtības samazinājums ir vai nav galīgs. Ar vērtības samazinājuma korekcijām saprot arī pamatlīdzekļa ikgadējā nolietojuma aprēķināšanu un nemateriālo ieguldījumu ikgadējo vērtības norakstīšanu.

Pamatlīdzekļu nolietojums tika aprēķināts pēc lineāras metodes. Pamatlīdzekļi bilancē ir atspoguļoti pēc atlikušās vērtības, atskaitot no iegādes vērtības nolietojumu (un vērtības samazinājumu, ja tāds ir). Saimnieciskas darbības vajadzībām sabiedrība lieto pamatlīdzekļus un nemateriālus ieguldījumus ar nulles atlikusi vērtību. Zemes gabaliem nolietojums netiek aprēķināts.

Pamatlīdzekļu kategorijas		Derīgas lietošanas laiks gados, amortizācijas norma
1.	Nekustamie īpašumi:	
a)	zemesgabali, ēkas un inženierbūves,	20
2.	Tehnoloģiskās iekārtas un ierīces.	5-8
3.	Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs.	5

Nolietojums tika aprēķināts no nākama mēneša 1.datuma.

Pamatlīdzekļu inventarizācija veikta no 01.12.2018.- 28.12.2018.

Pamatlīdzekļu atlikušās vērtības, nolietojamās vērtības un lietderīgās lietošanas termiņi tiek pārskatīti un, ja nepieciešams, koriģēti. Pamatlīdzekļu lietderīgas lietošanas laiks taksācijas gadā nebija mainīts.

Pamatlīdzekļu pašreizējā remonta un uzturēšanas izmaksas tiek iekļautas tā perioda peļņas vai zaudējumu aprēķinā, kurā tās ir radušās.

Pamatlīdzekļu objektu uzskaites vērtības atzīšanu pārtrauc, ja tas tiek atsavināts vai gadījumā, kad no aktīva turpmākās lietošanas nākotnē nav gaidāmi nekādi saimnieciskie labumi.

Neto peļņa vai zaudējumi no pamatlīdzekļu izslēgšanas tiek aprēķināti kā starpība starp pamatlīdzekļa bilances vērtību un pārdošanas rezultātā gūtajiem ieņēmumiem, un iekļauti tā perioda peļņas vai zaudējumu aprēķinā, kurā tie radušies.

Pamatlīdzekļu grupas, kas novērtētas pēc izmaksu metodes:

1.	Nekustamie īpašumi:
a)	zemesgabali, ēkas un inženierbūves,
b)	ieguldījuma īpašumi.
2.	Tehnoloģiskās iekārtas un ierīces.
3.	Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs.

5.2.7. Krājumu novērtēšana

Krājumu uzskaitē lietota nepārtrauktās inventarizācijas metode, to atlikumi novērtēti faktiskajā pašizmaksā. Nepieciešamības gadījumā novecojušo, lēna apgrozījuma vai bojāto krājumu vērtība ir norakstīta.

5.2.8. Debitoru parādi

Debitoru parādi tiek uzskaitīti atbilstoši sākotnējo rēķinu summai, atskaitot uzkrājumu nedrošiem debitoru parādiem. Bilancē debitoru parādi uzrādīti neto vērtībā, uzkrājumu summu paskaidrojot pielikumā. Uzkrājumi tiek veidoti, ja pilnas parāda summas iekasēšana ir apšaubāma.

Uzkrājums izveidots: 1) tādu fizisko personu debitoru parādiem par dzīvokļa īres, apsaimniekošanas un pārējiem pakalpojumiem, kas sešu mēnešu periodā nav veikuši maksājumus vai arī veiktā maksājuma lielums vidēji mēnesī minētā perioda robežās ir mazāks par 5% no parāda summas; 2) juridisko personu parādiem par telpu nomu, apsaimniekošanu un pārējiem pakalpojumiem, kas vecāki par vienu gadu.

5.2.9. Nākamo periodu izmaksas

Maksājumi, kas izdarīti pirms bilances datuma, bet attiecas uz nākamajiem pārskata gadiem, norādīti bilances postenī "Nākamo periodu izmaksas".

5.2.10. Kreditoru parādi

Kreditoru parādu atlikumus bilancē norāda atbilstoši attaisnojuma dokumentiem un ierakstiem sabiedrības grāmatvedības reģistros un tie ir saskaņoti ar attiecīgajiem kreditoriem, veicot savstarpējo atlikumu salīdzināšanu bilances datumā. Strīda gadījumos kreditoru parādu atlikumi bilancē tika norādīti atbilstoši sabiedrības grāmatvedības datiem.

5.2.11. Finanšu un operatīva noma

Nomas klasifikācija veikta nomas uzsākšanas datumā un par pamatu paņemta darījumu būtība, bet nevis tikai nomas līguma juridiskā forma. Nomas klasifikācija pamatojas uz iznomātā aktīva īpašuma tiesībām raksturīgo risku un atlīdzības sadalījumu starp iznomātāju un nomnieku. Riski ietver aktīva iespējamās dīkstāves vai tehnoloģiskās novecošanās radītus zaudējumus un iespēju, ka mainīto saimniecisko apstākļu ietekmē rezultātā samazināsies aktīva ražīgums vai lietošanas intensitāte.

Operatīva noma

Sabiedrībai ir operatīva noma. Nomu klasificē par operatīvo nomu, ja tā nenodod nomniekam visus īpašuma tiesībām raksturīgos riskus un atbildības. Pēc operatīvas nomas līgumiem sabiedrība nomā automašīnu.

5.2.12. Nākamo periodu ieņēmumi

Maksājumi, kas saņemti pirms bilances datuma, bet attiecas uz nākamo pārskata gadu vai tālākiem pārskata gadiem, norāda bilances postenī "Nākamo periodu ieņēmumi".

5.2.13. Uzņēmuma ienākuma nodoklis

Pārskata gada uzņēmuma ienākuma nodokļa izmaksas ir iekļautas peļņas vai zaudējumu aprēķinā, pamatojoties uz Latvijas Republikas nodokļu likumdošanas prasībām.

5.2.14. Uzkrātās saistības

Bilances postenī "Uzkrātās saistības" norāda skaidri zināmās saistību summas pret piegādātājiem un darbuuzņēmējiem par pārskata gadā saņemtajām precēm vai pakalpojumiem, par kurām piegādes, pirkuma vai uzņēmuma līguma nosacījumiem vai citu iemeslu dēļ bilances datumā vēl nav saņemts maksāšanai paredzēts attiecīgs attaisnojuma dokuments (rēķins). Šīs saistību summas aprēķina, pamatojoties uz attiecīgajā līgumā noteikto cenu un faktisko preču vai pakalpojumu saņemšanu apliecinošiem dokumentiem.

5.2.15. Ieņēmumu atzīšanas principi un neto apgrozījums

Ieņēmumos iekļauti sabiedrības parastajā darbībā gūtie saimnieciskie labumi, kuri tā pati saņemti vai būs saņemti un kuru rezultātā palielinājās vai palielināsies sabiedrības pašu kapitāls bilancē, izņemot gadījumus, kad pašu kapitāls palielinājās sakarā ar akcionāru vai dalībnieku veiktajām iemaksām pamatkapitālā.

Par sabiedrības parasto darbību uzskata visas darbības, kuras sabiedrība veic savas saimnieciskās darbības ietvaros, kā arī tādas darbības, kuras sekmē sabiedrības saimniecisko darbību vai ir radušās saistībā ar šādām darbībām, vai tieši izriet no tām.

Ar pārskata gadu saistītie ieņēmumi no produkcijas vai preču pārdošanas un pakalpojumu sniegšanas iekļauti peļņas vai zaudējumu aprēķinā postenī "Neto apgrozījums". Neto apgrozījums ir ieņēmumi no produkcijas vai preču pārdošanas un pakalpojumu sniegšanas, no kuriem atskaitīta tirdzniecības atlaides un citas piešķirtās atlaides, kā arī pievienotās vērtības nodokli un citus nodokļus, kas tieši saistīti ar apgrozījumu.

Ieņēmumus no preču pārdošanas un pakalpojumu sniegšanas neatkarīgi no maksājuma datuma un rēķina izrakstīšanas datuma uzskaita tad, kad ir izpildīti attiecīgie ieņēmumu uzskaites nosacījumi.

Postenī "Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi" norāda dažādus citus ieņēmumus, kas nav norādīti postenī "Neto apgrozījums" vai citos attiecīgajos ieņēmumu posteņos un kas radušies saimnieciskās darbības rezultātā vai izriet no tās.

5.2.16. Izdevumu atzīšanas principi

Lielāka daļa no izdevumiem uzrādīta peļņas vai zaudējumu aprēķinā, daļa no izdevumiem bija kapitalizēta, jo tie bija saistīti ar ilgtermiņa ieguldījumiem, ar krājumiem, vai uzrādīti nākamo periodu izdevumos, jo attiecas uz nākamiem periodiem. Izdevumi uzrādīti peļņas vai zaudējumu aprēķinā vai ir kapitalizēti neatkarīgi no šo izdevumu apmaksas. Pārdošanas darījumos izdevumi ir saistīti ar ieņēmumiem un norakstās peļņas vai zaudējumu aprēķinā tad, kad tika atzīti ieņēmumi. Pārējie izdevumi iekļauti peļņas vai zaudējumu aprēķinā tāpēc ka tie ir saistīti ar taksācijas periodu. Procentu izdevumi nav kapitalizēti. Soda un kavējuma nauda uzrādīta pēc uzkrāšanas principa.

5.2.17. Grāmatvedības aplēse un tās maiņa

Sabiedrība izmanto grāmatvedības aplēses uzskaitē un gada pārskata sastādīšanai. Tie ir - pamatlīdzekļu nolietojums, uzkrājumi, kā aktīvu vērtības samazināšanai, tā arī izdevumu, kas saistīti ar pārskata gadu, atzīšanai, uzkrāto ieņēmumi atzīšanai.

2018.gada aplēšu maiņas nebija.

5.2.18. Informācija par būtiskiem notikumiem pēc bilances datuma, kuri nav iekļauti bilancē vai peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

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.

5.3. Bilances posteņu atšifrējums

Piezīme Nr. 1. Nemateriālie ieguldījumi

Nemateriālie ieguldījumi	Citi nemateriālie ieguldījumi	Nemateriālie ieguldījumi kopā
Iegādes vai pārvērtētā vērtība 01.01.2017.	18846	18846
Iegāde	52707	52707
Izslēgšana	-1679	-1679
Iegādes vai pārvērtētā vērtība 31.12.2017.	69874	69874
Nolietojums 2017.gads		
Uzkrātais nolietojums 01.01.2017.	18084	18084
Aprēķināts pārskata gadā	4448	4448
Izslēgšana	-1679	-1679
Uzkrātais nolietojums 31.12.2017.	20853	20853
Bilances vērtība 01.01.2017.	762	762
Bilances vērtība 31.12.2017.	49021	49021
Iegādes vai pārvērtētā vērtība 01.01.2018.	69874	69874
Iegāde	10415	10415
Izslēgšana	-267	-267
Iegādes vai pārvērtētā vērtība 31.12.2018.	80022	80022
Nolietojums 2018.gads		
Uzkrātais nolietojums 01.01.2018.	20853	20853
Aprēķināts pārskata gadā	15786	15786
Izslēgšana	-267	-267
Uzkrātais nolietojums 31.12.2018.	36372	36372
Bilances vērtība 01.01.2018.	49021	49021
Bilances vērtība 31.12.2018.	43650	43650

Piezīme Nr.2;3;4. Pamatlīdzekļi

Pamatlīdzekļu kustības pārskats par 2017. gadu un 2018.gadu

N.p.k.	Ilgtermiņa ieguldījumu veidi	Pamatlīdzekļi, tajā skaitā :				Kopā pamatlīdzekļi
		Zeme	Ēkas un būves	Tehnoloģiskās iekārtas un ierīces	Pārējie	
I	Sākotnējā vērtība	2	3	4	5	
1	Uz 01.01.2017.	30620	66045	321150	135324	553139
2	Iegāde			101890	26979	128869
3	Ieskaitīts - pārklasificēts				+1230	+1230
4	Izslēgšana			-5502	-7396	-12898
5	Uz 31.12.2017.	30620	66045	417538	156137	670340
II	Vērtības norakstīšana					-
1	Uz 01.01.2017.	0	8012	233226	108662	349900
2	Aprēķināts pārskata gadā	0	568	37875	17866	56309
3	Iepr. perioda korekcija			-264	693	429
4	Izņemšana no darbības		0	-5502	-7273	-12775
5	Uz 31.12.2017.	0	8580	265335	119948	393863
III	Atlikusī vērtība					
1	Uz 01.01.2017.	30620	58033	87924	26662	203239
2	Uz 31.12.2017.	30620	57465	152203	36189	276477
IV	Sākotnējā vērtība					
1	Uz 01.01.2018.	30620	66045	417538	156137	670340
2	Iegāde			166833	17276	184109
3	Rekonstrukcija		39902			39902
4	Ieskaitīts - pārklasificēts					
5	Izslēgšana			-70932	-4227	-75159
6	Uz 31.12.2018.	30620	105947	513439	169186	819192
V	Vērtības norakstīšana					
1	Uz 01.01.2018.	0	8580	265335	119948	393863
2	Aprēķināts pārskata gadā	0	569	47436	23476	71481
3	Iepr. perioda korekcija					
4	Izņemšana no darbības			-69119	-4174	-73293
5	Uz 31.12.2018.	0	9149	243652	139250	392051
VI	Atlikusī vērtība					
1	Uz 31.12.2017.	30620	57465	152203	36189	276477
2	Uz 31.12.2018.	30620	96798	269787	29936	427141

Zemes gabalu kadastra vērtība uz 2018.gada 31.decembri sastāda 85286 EUR.

Būvju kadastrālā vērtība uz 2018.gada 31.decembri ir EUR 351602.

Visi īpašumi ir ierakstīti Zemesgrāmatās.

Tehnoloģiskās iekārtas un ierīces pieaugums EUR 166833 iekļauj sevī trīs kravas furgonu un vienas kravu kastes iegādi un telpu gaisa dzesēšanas iekārtas iegādi un montāžu administratīvā ēkā.

Piezīme Nr. 5. Pārējie ilgtermiņa ieguldījumi

	2018.gada 31.decembrī	2017.gada 31.decembrī
Ilgtermiņa ieguldījumi –renovācijas un citu remontdarbu izmaksas dzīvojamās mājās*	1359527	1020466
Bilances vērtība	1359527	1020466

* Renovācijas un citu remontdarbu veikšana tiek uzsākta pēc dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku lēmuma. Renovācijas projektu īstenošanai valsts piešķir līdzfinansējumu līdz 50%, citu remontdarbu veikšanai līdzfinansējumu līdz 80% piešķir pašvaldība. Izpildot dzīvokļu īpašnieku lēmumu, sabiedrība darbu finansēšanai nepieciešamo līdzekļu iegūšanai iesaista kredītiestādes. Dzīvokļu īpašnieki sedz šo projektu izmaksas noslēdzot līgumu ar pārvaldnieku atbilstoši līgumam ar kredītējošo banku. Katras mājas dzīvokļu īpašnieki izlem, kādā laika periodā tiks segtas šīs ilgtermiņa ieguldījumu izmaksas, maksimāli - 15 gadu laikā. Ar iedzīvotāju ikmēneša maksājumiem un arī brīvprātīgām iemaksām tiek segtas ilgtermiņa ieguldījumu izmaksas un pārvaldnieks sedz komercbanku kredītus.

Analītiskā uzskaitē ir izveidota par katru dzīvojamo māju un dzīvokļa īpašumu. 8 māju ieguldījumi dažādu remontiem līdz 17000 EUR atmaksājami trīs gadu laikā, 3 māju ieguldījumi renovāciju darbiem ir līdz 20000 EUR ar atmaksas termiņu līdz 9 gadiem, 2 māju ieguldījumi dažādu remontiem līdz 28000 EUR atmaksājami trīs gadu laikā, 8 māju ieguldījumi renovāciju darbiem līdz 50000 EUR ar atmaksas termiņu līdz 12 gadiem, 8 māju ieguldījumi renovāciju darbiem ir līdz 240555 EUR ar atmaksas termiņu līdz 15 gadiem.

Piezīme Nr.6

Krājumi

	2018.gada 31.decembrī	2017.gada 31.decembrī
Izejvielas un materiāli	42103	39231
Rezerves daļas	482	502
Degviela un smērvielas	422	37
Mazvērtīgais inventārs	8532	9371
Bilances vērtība	51539	49141

Piezīme Nr.7

Gatavie ražojumi un preces pārdošanai

	2018.gada 31.decembrī	2017.gada 31.decembrī
E-karšu vērtība paredzēta realizācijai	3805	3710
Bilances vērtība	3805	3710

Piezīme Nr.8

Pircēju un pasūtītāju parādi

Parāds par:	2018.gada 31.decembrī	2017.gada 31.decembrī
Neapdzīvojamo telpu nomu un pārējiem pakalpojumiem	109072	103060
Dzīvokļu īri, dzīvojamo telpu pārvaldīšanu un pārējiem pakalpojumiem dzīvokļos	981304	999206
Auksto ūdeni un kanalizācijas pakalpojumiem dzīvokļos	618552	629836
Siltumenerģiju dzīvokļos	155125	94159
Šaubīgo debitoru parādi	1381841	1473564
Uzkrājumi šaubīgiem parādiem	-1376745	-1473564
Bilances vērtība	1869149	1826261

Izmaiņas uzkrājumos šaubīgiem un bezcerīgiem debitoriem:

	2018.gads	2017.gads
Pārskata gada sākumā	1473564	1389310
Uzkrājumu pieaugums		113384
Uzkrājumu samazinājums	91724	
Gada laikā norakstītie neatgūstamie debitoru parādi	5095	29130
Pārskata gada beigās	1376745	1473564

Piezīme Nr.9

Citi debitori

Debitora nosaukums	2018.gada 31.decembrī	2017.gada 31.decembrī
Maiņas nauda kasēs un nauda pie norēķinu personām	705	783
Samaksāti avansi piegādātājiem	741	1705
Nodrošinājuma summas	4835	4835
Uzņēmējdarbības riska valsts nodevas pārmaksa	123	72
Uzņēmuma ienākuma nodokļa pārmaksa	22392	
Bilances vērtība	28796	7395

Piezīme Nr. 10

Nākamo periodu izdevumi

Uzrādītas izmaksas, kas izdarītas pirms bilances sastādīšanas datuma, bet attiecas uz nākamo pārskata gadu.

Izmaksu veids	2018.gada 31.decembrī	2017.gada 31.decembrī
Preses izdevumu abonēšana	945	991
Apdrošināšana	16024	9684
Nomas maksājumi	678	183
Remontdarbu izmaksas	0	11217
Luminor līzings iemaksa	2624	
Pārējie izdevumi	36	
Bilances vērtība	20307	22075

Piezīme Nr.11

Naudas līdzekļi

Naudas līdzekļu glabāšanas vieta	2018.gada 31.decembrī	2017.gada 31.decembrī
	EUR	EUR
Centrālā kase Pulkeža Brieža ielā 26	4239	4334
Norēķinu punkti kopā	9819	13052
Norēķinu konts A/S SEB Banka	55271	46151
Norēķinu konti A/S SWEDBANK	136153	136872
Kredītlīniju konti A/S SWEDBANK	5911	892
Depozītu konti A/S SWEDBANK	3000	3000
Norēķinu konts A/S Citadele banka	12687	19659
Norēķinu konti AS LUMINOR BANK (NDEALV2X)	166874	54380
Depozītu konti AS LUMINOR BANK (NDEALV2X)	882	0

Kredītlīnijas konts AS LUMINOR BANK (NDEALV2X)	46096	98787
Norēķinu konti AS LUMINOR BANK (RIKOLV2X)	253453	33914
Norēķinu konti A/S PrivatBank	813	931
Norēķinu konts A/S PNB Banka	827	
Inkasētā nauda no norēķinu punktiem (nauda ceļā)	60150	56290
Bilances vērtība	756175	468262

Piezīme Nr.12

Pamatkapitāls

Pamatkapitāls sadalīts 197621 daļās, nosakot vienas kapitāla daļas nominālvērtību EUR 1,-. Visas kapitāla daļas pieder Jelgavas pilsētas pašvaldībai.

Piezīme Nr.13

Speciālās rezerves

Rezervju summa EUR 380890 apmērā ir speciālā rezerve, kas izveidojusies laika periodā, kad uzņēmumam bija bezpeļņas uzņēmuma statuss.

Pārējās rezerves izveidotas no 2004.gada peļņas.

Piezīme Nr.14

Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa:

Līdz 2009.gadam – EUR 166566

2009.gadā – EUR 13755

2010.gadā – EUR 56851

2011.gadā – EUR 212974

2012.gadā – EUR 12013

2013.gadā – EUR 46159

2014.gadā – EUR 81173

2015.gadā – EUR 11609

2016.gadā – EUR 122822

2017.gadā – EUR 199822

Piezīme Nr.15

Aizņēmumi no kredītiestādēm.

Lai veiktu dzīvojamo māju renovācijai un energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumus, dzīvokļu īpašnieku vārdā tika noformēti kredīti no kredītiestādēm. Saskaņā ar šiem aizņēmumu līgumiem sabiedrībai ir noformētas finanšu un komercķīlas. Līguma nodrošinājumam kalpo kredītņēmēja prasījumiem pret ēku dzīvokļu īpašniekiem saistībā ar ēkas pārvaldīšanas un apsaimniekošanu.

Kredītiestāde	Dzīvojamā māja	Aizņēmuma līguma sākotnējā summa EUR	Spēkā esošā % likme	Atmaksas termiņš
AS LUMINOR BANK (NDEALV2X)	4.līnijā 1	180000	Bāzes likme 4,72% un pievienotā likme 1,5%	31.10.2022
AS LUMINOR BANK (RIKOLV2X)	K.Helmaņa ielā 3	137000	Bāzes likme – 3 (trīs) mēnešu EURIBOR papildus likme – 3% gadā	30.08.2019

AS LUMINOR BANK (RIKOLV2X)	Kr.Barona ielā 19	208461	Bāzes likme – 3 (trīs) mēnešu EURIBOR papildus likme – 2.9% gadā	07.06.2022
AS LUMINOR BANK (RIKOLV2X)	Raiņa ielā 10	201198	Bāzes likme – 3 (trīs) mēnešu EURIBOR, papildus likme – 2.9% gadā	31.07.2022
AS LUMINOR BANK (RIKOLV2X)	Brīvības bulvārī 28	581487	Bāzes likme – 3 (trīs) mēnešu EURIBOR, papildus likme – 2.8% gadā	20.09.2022
AS LUMINOR BANK (RIKOLV2X)	Lāčplēša ielā 19a	185813	Bāzes likme – 3 (trīs) mēnešu EURIBOR, papildus likme – 2.8% gadā	20.09.2022
AS LUMINOR BANK (RIKOLV2X)	Raiņa ielā 9	316685	Bāzes likme – 3 (trīs) mēnešu EURIBOR, papildus likme – 2.9% gadā	30.06.2023
AS LUMINOR BANK (RIKOLV2X)	Dobeles ielā 8	75292	Bāzes likme – 3 (trīs) mēnešu EURIBOR, papildus likme – 2.9% gadā	16.09.2023
AS SWEDBANK	Kalnciema ceļā 99	169792	Bāzes likme – 3 (trīs) mēnešu EURIBOR, papildus likme – 4% gadā	28.02.2024
AS SWEDBANK	Kalnciema ceļā 101	189649	Bāzes likme – 3 (trīs) mēnešu EURIBOR, papildus likme – 4% gadā	28.02.2024
AS SWEDBANK	Kronvalda ielā 5	196849	Bāzes likme – 3 (trīs) mēnešu EURIBOR, papildus likme – 4% gadā	28.07.2024
AS SWEDBANK	Lielā ielā 39	46070	Bāzes likme – 3 (trīs) mēnešu EURIBOR, papildus likme – 4% gadā	01.04.2025
AS LUMINOR BANK (NDEALV2X)	Lāčplēša ielā 33	168000	Bāzes likme – 3 (trīs) mēnešu EURIBOR, pievienotā likme – 3.3% gadā	31.03.2020
AS LUMINOR BANK (NDEALV2X)	Katoļu ielā 17	840000	Bāzes likme – 3 (trīs) mēnešu EURIBOR, pievienotā likme – 3.3% gadā	31.03.2020
AS LUMINOR BANK (NDEALV2X)	Svētes ielā 28	130000	Bāzes likme – 3 (trīs) mēnešu EURIBOR, pievienotā likme – 3.3% gadā	31.08.2020
AS LUMINOR BANK (NDEALV2X)	Kungu ielā 23	125000	Bāzes likme – 3 (trīs) mēnešu EURIBOR, pievienotā likme – 3.3% gadā	31.08.2020
AS SWEDBANK	Vīgriežu ielā 30	172591	Bāzes likme – 6 (sešu) mēnešu EURIBOR, pievienotā likme – 2.5% gadā	18.09.2027
AS SWEDBANK	Vīgriežu ielā 30	32308	Bāzes likme – 6 (sešu) mēnešu EURIBOR, pievienotā likme – 3.5%	04.12.2022

			gadā	
AS LUMINOR BANK (RIKOLV2X)	Lāčplēša ielā 21	162515	Bāzes likme – 6 (sešu) mēnešu EURIBOR, pievienotā likme – 2.6% gadā	22.04.2033
AS LUMINOR BANK (RIKOLV2X)	Lāčplēša ielā 23	130912	Bāzes likme – 6 (sešu) mēnešu EURIBOR, pievienotā likme – 2.6% gadā	22.04.2033
AS LUMINOR BANK (RIKOLV2X)	Lāčplēša ielā 17	158912	Bāzes likme – 6 (sešu) mēnešu EURIBOR, pievienotā likme – 2.85% gadā	16.10.2031
AS LUMINOR BANK (RIKOLV2X)	Lāčplēša ielā 17	49050	Bāzes likme – 6 (sešu) mēnešu EURIBOR, pievienotā likme – 2.6% gadā	16.10.2033

Ilgtermiņa saistības

	2018.gada 31.decembrī	2017.gada 31.decembrī
Aizņēmumi no AS LUMINOR BANK (NDEALV2X), kas atmaksājami ilgāk kā 5 gados pēc pārskata perioda beigām	133749	240447
Aizņēmumi no AS LUMINOR BANK (NDEALV2X), kas atmaksājami vēlāk par gadu, bet ne vairāk kā 5 gados pēc pārskata perioda beigām	235151	175409
Aizņēmumi no AS LUMINOR BANK (RIKOLV2X), dzīv.māju renovācijai un energoefektivitātes paaugstināšanai, kas atmaksājami ilgāk kā 5 gados pēc pārskata perioda beigām	215259	82705
Aizņēmumi no AS LUMINOR BANK (RIKOLV2X), dzīv.māju renovācijai un energoefektivitātes paaugstināšanai, kas atmaksājami vēlāk par gadu, bet ne vairāk kā 5 gados pēc pārskata perioda beigām	300936	241911
Aizņēmumi no AS SWEDBANK dzīv.māju renovācijai un energoefektivitātes paaugstināšanai, kas atmaksājami ilgāk kā 5 gados pēc pārskata perioda beigām	174428	102816
Aizņēmumi no AS SWEDBANK dzīv.māju renovācijai un energoefektivitātes paaugstināšanai, kas atmaksājami vēlāk par gadu, bet ne vairāk kā 5 gados pēc pārskata perioda beigām	147962	70958
Kopā	1207485	914246

Piezīme Nr.16

Īstermiņa saistības

Aizņēmumi no kredītiestādēm

	2018.gada 31.decembrī	2017.gada 31.decembrī
Aizņēmumi no AS LUMINOR BANK (NDEALV2X), kas atmaksājams nākošajā pārskata gadā	44076	44076
Overdrafta līgums AS LUMINOR BANK (NDEALV2X)***	84538	11512
Aizņēmumi no AS LUMINOR BANK (RIKOLV2X), kas atmaksājami nākošajā pārskata gadā	47738	38502

Kredītlīnija SWEDBANK *	64667	93551
Aizņēmumi no AS SWEDBANK, kas atmaksājami nākošajā pārskata gadā	30505	11964
Kredītlīnija SWEDBANK **	18000	20700
Kopā	289524	220305

* Kredītlīnija SWEDBANK - līgums Nr.13-038234-KR no 27.12.2013.g. – piešķirta dzīvojamās mājas Dobeles ielā 12, Jelgavā renovācijas finasēšanai EUR 75000.00 apmērā, bāzes likme – 3 (trīs) mēnešu EURIBOR papildus likme – 2.8 % gadā. 2016.gada 5.septembrī tika veikti Grozījumi līguma, palielinot par EUR 33483.00 dzīvojamo māju Dobeles ielā 10 un Lielā ielā 9, Jelgavā, labiekārtošanas darbu veikšanai. 2016.gada 12.decembrī tika veikti Grozījumi līguma, palielinot par EUR 3368.00 dzīvojamās mājas Viestura ielā 20, Jelgavā labiekārtošanas darbu veikšanai. 2017.gada 15.februārī tika veikti Grozījumi līguma, palielinot par EUR 56116.00 dzīvojamo māju Lielā ielā 15 un Dambja ielā 2, Jelgavā labiekārtošanas darbu veikšanai.

** Kredītlīnija SWEDBANK - līgums Nr.15-050510-KR no 28.12.2015.g. – piešķirta 2015.gada 26.novembra “Vienošanās par cesijas darījumu un iegūtā prasījuma piedziņas procesu” ar Jelgavas pilsētas Domi un 2015.gada 1.decembra cesijas līguma ar SIA “Fortum Jelgava” izpildei - EUR 41724.00 apmērā, bāzes likme – 6 (sešu) mēnešu EURIBOR, papildus likme – 2.8 % gadā.

***Overdrafta līgums AS LUMINOR BANK (NDEALV2X) – līgums Nr.2017-37-OD-R no 02.05.2017.g. – piešķirts dzīvojamo māju labiekārtošanas darbu veikšanai EUR 100000.00 apmērā, bāzes likme – EONIA, pievienotā likme – 2.8% gadā. 20.12.2017. izmaksāts EUR 11512.12 dzīvojamās mājas Dambja ielā 2 remontdarbiem, 16.01.2018. izmaksāts 34652.58 EUR dzīvojamās mājas Katoļu ielā 8 remontdarbiem un 30049.96 EUR dzīvojamās mājas Katoļu ielā 6 remontdarbiem, 26.11.2018. izmaksāts 8322.84 EUR dzīvojamās mājas Kr.Barona ielā 14 remontdarbiem.

Piezīme Nr.17

No pircējiem saņemtie avansi

	2018.gada 31.decembrī	2017.gada 31.decembrī
Citi saņemtie avansi	1508	2046
Dzīvokļu īpašnieku avansa maksājumi	29703	15597
Kopā	31211	17643

Piezīme Nr.18

Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem

	2016.gada 31.decembrī	2017.gada 31.decembrī
Parādi par piegādātajiem materiāliem	29409	30966
Parāds par atkritumu izvešanu	60665	56086
Parāds darbuzņēmējiem par dzīvojamajās mājās izpildītajiem remontdarbiem	182292	92028
Parāds par gāzi	1110	525
Parādi par dažādiem pakalpojumiem administrācijas uzturēšanai	8379	2682
Parāds par auksto ūdeni un kanalizāciju	346274	349851
Parāds par siltumenerģiju	60592	23845
Parāds par liftu apkalpošanu	6504	6520
Parāds par zemes nomu	762	822
Bilances vērtība	695987	563325

Piezīme Nr.19

Nodokļi un sociālās nodrošināšanas maksājumi

	2018.gada 31.decembrī	2017.gada 31.decembrī
Sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	54119	56498
Iedzīvotāju ienākuma nodoklis	18245	21312
Uzņēmuma ienākuma nodoklis	0	11177
Pievienotās vērtības nodoklis	35403	21217
Bilances vērtība	107767	110204

Piezīme Nr.20

Pārējie kreditori

	2018.gada 31.decembrī	2017.gada 31.decembrī
Līdz bilances datumam iekasētās, bet nepārskaitītās starpniecības summas	37735	36156
Norēķini par darba samaksu	82286	75697
Bilances vērtība	120021	111853

Piezīme Nr.21

Nākamo periodu ieņēmumi

Uzrādīti ieņēmumi, kas saņemti pirms bilances sastādīšanas datuma, bet attiecas uz nākamiem periodiem.

	2018.gada 31.decembrī	2017.gada 31.decembrī
Saņemtās summas	617	776
Bilances vērtība	671	776

Piezīme Nr.22

Uzkrātās saistības

	2018.gada 31.decembrī	2017.gada 31.decembrī
Par elektroenerģiju	9298	9745
Par sakaru pakalpojumiem	548	575
Par nomas maksājumiem	680	713
Par deratizācijas un dezinfekcijas darbiem	44	0
Par siltumenerģiju	61298	17513
Skursteņslauķu pakalpojumi	545	447
Par neizmantotajiem atvaļinājumiem *	180806	166751
Pārējās uzkrātās saistības	432	62
Par izpildītajiem remontdarbiem	57814	
Bilances vērtība	311465	195806

*Uzkrātās saistības neizmantotiem atvaļinājumiem aprēķinātas, ņemot 1/12 daļu no pārskata perioda darba samaksas izdevumiem.

Nodokļi un sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas (īstermiņa)

Nodokļa veids	Atlikums uz 31.12.2017.		Aprēķināts taksācijas periodā	Samaksāts taksācijas periodā	Atlikums uz 31.12.2018.	
	Pārmaksa	Parāds			Pārmaksa	Parāds
PVN	0	21217	557542	543356		35403

UIN	0	11177		33569	22392	
IIN	0	21312	263012	266079		18245
VSAO	0	56498	599623	602002		54119
Riska nodeva	72		1050	1100	122	
Kopā	72	110204	1421227	1446106	22514	107767

5.4. Peļņas vai zaudējumu aprēķina posteņu atšifrējums

Piezīme Nr.23

Neto apgrozījums

Apgrozījums ir gada laikā gūtie ieņēmumi no uzņēmuma pamatdarbības – pakalpojumu sniegšanas bez pievienotās vērtības nodokļa, no kuriem atskaitītas atlaides. Visi ieņēmumi gūti iekšzemē.

Neto apgrozījuma sadalījums pa darbības veidiem:

Darbības veidi	Par 2018.gadu	Par 2017.gadu
Ieņēmumi par īri un privatizēto dzīvokļu apsaimniekošanu	2764843	2733543
Ieņēmumi par īri un pašvaldības dzīvojamo māju pārvaldīšanu	169709	161836
Ieņēmumi par siltumpunktu uzturēšanu un rēķinu apkalpošanu	28982	23045
Ieņēmumi par siltumpunktu uzturēšanu un rēķinu apkalpošanu pašvaldības dzīvojamās mājās un nedzīvojamās ēkās	11287	8526
Ieņēmumi par neapdzīvojamo telpu nomu	21596	17731
Ieņēmumi par nedzīvojamo telpu nomu pašvaldības ēkās	119698	120342
Ieņēmumi par reklāmas laukumu nomu	13957	14040
Ieņēmumi par reklāmas laukumu nomu pašvaldības ēkās	604	585
Ieņēmumi par maksājumu iekasēšanu trešo personu uzdevumā	317985	311688
Ieņēmumi par maksājumu iekasēšanu pašvaldības uzdevumā	11209	11849
Ieņēmumi par dokumentu noformēšanu	1679	2291
Ieņēmumi par remontdarbu veikšanu un pakalpojumiem juridiskajām personām	280539	292221
Ieņēmumi par remontdarbu un uzkopšanas veikšanu pašvaldības īpašumā	13045	32566
Pašvaldības finansējums pašvaldības īpašuma apsaimniekošanas izdevumu segšanai	152275	227779
Pašvaldības finansējums cesijas darījuma izdevumus segšanai	6422	7338
Pašvaldības līdzfinansējums pašvaldības atbalstāmās programmās	75051	
Kopā	3988881	3965380

Piezīme Nr. 24

Pārdotās produkcijas ražošanas izmaksas

Visas posteņi uzrādītas apgrozījuma sasniegšanai izlietotās izmaksas uzrādītas to iegādes pašizmaksā.

Izmaksu veids	Par 2018.gadu	par 2017.gadu
Materiālu un izejvielu izmaksas	427750	444291
No ārpusē pasūtīto izpildīto remontdarbu izmaksas apsaimniekošanā esošajās ēkās	525044	576828
Dūmvadu un ventilācijas kanālu tīrīšanas un apsekošanas izmaksas	10403	5919
Deratizācijas un dezinfekcijas darbu izmaksas	951	1159
Siltumpunktu uzturēšanas izmaksas	1470	4361
Transporta uzturēšanas izmaksas	87635	50523
Transporta pakalpojumu izmaksas	14811	15976
Apdrošināšanas maksājumi	22545	18652
Strādājošo darba samaksa	959008	891059
Sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	223782	202661
Uzkrāto saistību darbinieku neizmantotiem atvaļinājumiem palielināšanas izmaksas	14055	8905
Pamatlīdzekļu nolietojums	71479	56309
Uzņēmējdarbības riska valsts nodeva	1049	1070
Izmaksas par apsardzes pakalpojumiem	29928	30000
Inkasācijas pakalpojumu izmaksas	6947	6942
Naudas apgrozījuma blakus izmaksas	5948	5419
Rēķinu noformēšanas un piegādes izmaksas	51112	50526
Ar darbu un ugunsdrošību saistītas izmaksas	4090	8009
Izmaksas ražošanas telpu uzturēšanai	20731	21048
Izmaksas uzkrājumu šaubīgiem debitoriem palielināšanai	0	113384
Pašvaldības īpašumu apsaimniekošanas izdevumi	84950	112211
Valsts nodeva par būvniecības pakalpojumiem	2000	500
Nekustamā īpašuma nodoklis par ēkām un būvēm	5274	5274
Nekustamā īpašuma nodoklis par zemi	1279	1279
Pārējās ar pamatdarbību saistītas izmaksas	29204	7047
Kopā	2601445	2639352

Piezīme Nr. 25

Administrācijas izmaksas

	Par 2018.gadu	par 2017.gadu
Darba samaksa	794263	735197
Sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	192808	172095
Sakaru izdevumi	12253	12125
Strādājošo apmācību, kursu un semināru izmaksas	5573	8565
Kancelejas izmaksas	12623	10779
Ar juridisko darbību saistītas izmaksas	10281	6663

Datortehnikas un citas biroja tehnikas uzturēšanas un apkalpošanas izmaksas	18604	15123
Izmaksas par programnodrošinājuma uzturēšanu	38561	12671
Pasta pakalpojumi, preses izdevumu izmaksas	2141	2407
Metodiskās literatūras un informācijas izmaksas	4507	3442
Nemateriālo ieguldījumu vērtības norakstītā daļa	15786	4448
Reklāmas un sludinājumu izmaksas	6681	5136
Komandējumu izmaksas	8118	5342
Gada pārskata un revīzijas izmaksas	3120	3120
Nomas maksa	23574	23023
Izmaksas administrācijas ēkas uzturēšanai	17610	11919
Līdzfinansējums projektā "Zemgales reģionālās enerģētikas aģentūras izveide enerģijas vadības un efektivitātes atbalstīšanai Zemgales reģiona pašvaldībās"	0	7500
Samaksātais PVN par vieglajām a/mašīnām	2878	1862
Izmaksas par operatīvo līzingu	5111	2187
Citas administrācijas izmaksas	14806	11194
Kopā	1189298	1054798

Piezīme Nr.26

Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi

	par 2018.gadu	par 2017.gadu
Saņemtās soda naudas un līgumsodi	785	5259
Saņemtas kredītu procentu summas no iedzīvotājiem	31048	34304
Ieņēmumi no uzkrājumu šaubīgajiem debitoru parādiem samazināšanai	91724	0
Pārējie ar saimniecisko darbību nesaistīti ieņēmumi	4356	392
Starpniecības pakalpojumu sniegšanas rezultāts:		
par SSA izvešanu un asenizācijas pakalpojumu nepārtrauktības nodrošināšanu	-4568	-2509
par komunālās elektroenerģijas nepārtrauktības nodrošināšanu	-6173	3431
par auksto ūdeni un kanalizācijas pakalpojumu nepārtrauktības nodrošināšanu	-470	5636
par siltumenerģijas piegādes nepārtrauktības nodrošināšanu	-12722	-11350
par gāzes piegādes nepārtrauktības nodrošināšanu	-60	-69
par zemes nomas līgumu izpildi	-8413	2130
Kopā	95507	37224

Piezīme Nr.27

Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas

	par 2018.gadu	par 2017.gadu
Pārējie ar saimniecisko darbību nesaistīti izdevumi	0	4361
Darbinieku ilgtspējas pasākumu izdevumi	20590	0
Kopā	20590	4361

Piezīme Nr.28

Pārējie procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas

	par 2018.gadu	par 2017.gadu
Procentu maksājumi par aizņēmumu Luminor Banka (NDEALV2X)	18154	18701
Procentu maksājumi par aizņēmumiem Luminor Banka (RIKOLV2X)	10912	14973
Komisija par kredīta līgumu noformēšanu Luminor Banka (NDEALV2X)	1761	0
Komisija par overdrafta līgumu noformēšanu Luminor Banka (NDEALV2X)	500	500
Komisija par kredīta līgumu noformēšanu SWEDBANK	737	1170
Komisija par kredītlīnijas noformēšanu SWEDBANK	0	638
Procentu maksājumi par aizņēmumiem SWEDBANK	12657	11055
Maksājumi Garantijas aģentūrai	837	1269
Kopā	45558	48306

5.5. Pārējā informācija

5.5.1. Uzņēmumā nodarbināto personu skaits

	2018.gadā	2017.gadā
Vidējais uzņēmumā nodarbināto personu skaits gadā, t.sk.,	243	247
- pārvaldes darbinieki	74	72
- strādnieki	40	43
- sētnieki	129	132

Sabiedrībā nodarbināto personāla izmaksas

	2018.	2017.
Personāla izmaksas:		
Atlīdzība par darbu	1753271	1626256
VSAOI	416590	374756
Riska nodeva	1049	1070
Atlīdzība par darbu kopā, t.sk.:	2169861	2001012
- postenī "Pārdotās produkcijas ražošanas pašizmaksa, pārdoto preču vai sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas"	1182790	1093720
- postenī "Administrācijas izmaksas"	987071	907292

5.5.2. Bilancē neiekļautās finansiālās saistības, sniegtās garantijas, un citas iespējamās saistības

Sabiedrība galvojumus vai garantijas neizsniedza.

5.5.3.Uznēmuma darbs ar debitoriem

Darbs ar parādniekiem						
	Parāda piedziņa	Parāda piedziņa un izlikšana	Procesuālo tiesību pārņemšana	Blakus sūdzības	Lietas izskatīšana sakarā ar jaunatklātiem apstākļiem	Apelācijas sūdzības
2013.g.	155	23	-	5	-	8
2014.g.	158	40	-	5	-	4
2015.g.	168	49	-	4	-	2
2016.g.	169	41	-	6	-	2
2017.g.	199	40	58	11	3	5
2018.g.	204	17	29	14	4	12

Darbs ar parādniekiem					
	Kasācijas sūdzības	Ārpus tiesas piedziņa	Brīdinājumi	Vienošanās	Karstā ūdens atslēgšana (organizētas)
2013.g.	3	79	429	148	63
2014.g.	8	58	629	189	105
2015.g.	1	6	471	165	72
2016.g.	5	8	527	144	22
2017.g.	4	-	453	120	39
2018.g.	2	-	278	102	6

5.5.4.Informācija par zvērināto revidentu sniegtajiem pakalpojumiem

	2018.gadā	2017.gadā
	Zvērinātu revidentu komercsabiedrība SIA "DZ Birojs", reģ.Nr.40003541217, licence Nr.108	3120

5.5.5.Informācija par atlīdzībām valdes locekļiem

	2018.gadā			2017.gadā		
	Aprēķināta atlīdzība	VSAOI	Kopā	Aprēķināta atlīdzība	VSAOI	Kopā
Valdes loceklis Juris Vidzis	39922	11552	51474	31004	10569	41573

5.5.6. Darījumi ar saistītām pusēm.

Par saistītām pusēm tiek uzskaitīta uzņēmuma īpašnieks Jelgavas pilsētas Dome, valdes loceklis, viņa tuvi ģimenes locekļi.

Jelgavas pilsētas Domes uzdevumā sniegti pakalpojumi pašvaldības īpašuma apsaimniekošanā un uzturēšanā, sniegti nekustamā īpašuma nodokļa un pašvaldības nodevas iekasēšanas pakalpojumi.

	2018.gadā	2017.gadā
Pašvaldības īpašuma apsaimniekošanas un uzturēšanas pakalpojumi	404839	323855
Nekustamā īpašuma nodokļa un pašvaldības nodevas iekasēšanas pakalpojumi	11209	11849
Kopā:	416048	335704

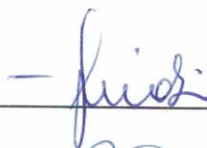
Sabiedrības valdes loceklis ieņem valdes locekļa amatu Biedrībā „Zemgales reģionālā enerģētikas aģentūra” un Latvijas namu pārvaldītāju un apsaimniekotāju asociācijā. 2018.gadā darījumu ar saistītām personām nav bijuši, tika veikti biedru naudas pārskaitījumi.

Vadības paziņojums

SIA "Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde" ir vidēja sabiedrība saskaņā ar Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma 5.panta noteikumiem. Gada pārskats ir viens dokuments, kas sastāv no Vadības ziņojuma un Finanšu pārskata. Finanšu pārskats sastāv no bilances, peļņas vai zaudējumu aprēķina, naudas plūsmas pārskata, pašu kapitāla izmaiņu pārskata un pielikuma.

2019.gada 15.martā

Valdes loceklis



Juris Vidzis

Finanšu direktore



Tatjana Stepanova