

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

2024.GADA PĀRSKATS

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

Jelgavā, 2025

SATURS

	Lpp.
I. Vadības ziņojums.....	3-5
II. Finanšu pārskats, t.sk.:	
1.Bilance.....	6-7
2.Peļņas vai zaudējumu aprēķins.....	8
3.Naudas plūsmas pārskats.....	9
4.Pašu kapitāla izmaiņu pārskats.....	10
5. Finanšu pārskata pielikums	
5.1. Vispārīgā informācija par sabiedrību.....	11
5.2. Uzskaites un novērtēšanas metodes – vispārīgie principi.....	11-16
5.3. Bilances posteņu atšifrējums.....	16-22
5.4. Peļņas vai zaudējumu aprēķina posteņu atšifrējums.....	23-26
5.5. Pārējā informācija.....	26-28
Vadības paziņojums.....	28

VADĪBAS ZIŅOJUMS

Darbības veids

SIA "Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde" (turpmāk – Sabiedrība) ir Jelgavas valstspilsētas pašvaldības kapitālsabiedrība, kuras pamatdarbība ir nekustamo īpašumu racionāla un lietderīga pārvaldīšana par atlīdzību vai uz līguma pamata. Papildus darbība saistīta ar inženiertīklu remontu, inženiertīklu avāriju novēršanu, avāriju seku likvidēšanu un profilaktisko darbu veikšanu, kā arī daudzdzīvokļu dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu organizēšanu un uzraudzību, dzīvojamo māju funkcionālo teritoriju labiekārtošanas projektu īstenošanu.

Sabiedrība nodrošina pārvaldībā esošo ēku tehniskā stāvokļa novērtējumu, konsultē dzīvokļu īpašniekus un gatavo priekšlikumus lēmumu pieņemšanai mājas sakārtošanas un labiekārtošanas jautājumos normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

Sabiedrības filiāles un pārstāvniecības

Sabiedrība ir reģistrēta Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā 2004.gada 5. oktobrī, vienotais reģistrācijas Nr. 43603011548, juridiskā adrese Pulkveža Brieža ielā 26, Jelgavā, LV-3007.

Sabiedrības darbība pārskata periodā

Sabiedrības organizatoriskā struktūra ir izstrādāta atbilstoši izvirzītajiem mērķiem un uzdevumiem, nodrošinot sniedzamo pakalpojumu ekonomisko un sociālo uzdevumu izpildi. 2024.gada 31. decembrī darba attiecībās ar Sabiedrību bija 89 darbinieki. 2024.gadā Sabiedrības neto ieņēmumi bija 5767213 EUR, ražošanas izdevumi 3723482 EUR.

Viens no Sabiedrības darbības pamatprincipiem ir klientiem draudzīgas pakalpojumu vadības sistēmas nodrošināšana, kas ļauj veidot veiksmīgu abpusēju sadarbību ilgtermiņā. Sabiedrības komunikācijas pamatā ir augstas kvalitātes servisa, kas balstīts uz klienta vajadzību izprašanu un profesionālu apkalpošanu, nodrošināšana. Saziņa ar klientiem notiek gan izmantojot ierastos informācijas kanālus – informatīvo tālruni, elektronisko pastu un uzņēmuma informatīvo sistēmu, gan saziņas paplašināšanai – sociālās saziņas platformas, kā arī tiek analizētas papildu tehniskās iespējas un informācijas kanāli operatīvai dažāda veida informācijas un atgādinājumu nosūtīšanai klientiem.

Uzņēmuma informatīvā sistēma 2024.gadā papildināta ar sadaļu par dzīvokļu īpašnieku saziņas līdzekļiem, kur katrs klients var ērtā veidā norādīt savu elektroniskā pasta adresi, tālruni un korespondences adresi. Līdz ar to uzlabojot un efektīvīzējot saziņas iespējas un operatīvāku informācijas apriti starp Sabiedrību un dzīvokļu īpašniekiem.

Dzīvokļu īpašnieku pieņemto lēmumu kontrolei un Sabiedrības iekšējo darbību pārraudzībai lēmumu apstrādē un izpildē, 2024.gadā informatīvajā sistēmā veikti uzlabojumi dzīvokļu īpašnieku lēmumu (aptaujas veidā) elektroniskas pieņemšanas procedūrā un automātiski ģenerēto dokumentu formām (lēmuma jautājumi, kopsavilkums utml.). Tādejādi dzīvokļu īpašnieku kopībām pārskata periodā pieņemti 959 lēmumi.

2024.gadā tika organizētas 44 dzīvokļu īpašnieku kopsapulces, kuru laikā Sabiedrības speciālisti skaidroja par pārvaldīšanas jautājumiem, parādu piedziņas procesiem un faktisko virzību darbā ar parādnikiem, par ēku energoefektivitātes jautājumiem, un citus ar dzīvojamo māju pārvaldīšanu saistītus jautājumus.

2024. gadā, turpinot ēku energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu īstenošanu, tika pabeigti un finanšu institūcijā Altum akceptēti 2022. gadā uzsāktie daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas kompleksās atjaunošanas darbi, kur kopējais investīciju apmērs pārsniedza 1,5 miljoni EUR. Vienlaikus, Eiropas Savienības Atjaunošanas un noturības mehānisma (ANM) programmas ietvaros uzsākta vienas daudzdzīvokļu mājas atjaunošana.

Papildus realizētajiem un esošajiem projektiem notiek sadarbība ar dzīvojamo māju dzīvokļu īpašniekiem par piedalīšanos nākamajā valsts atbalstītajā ēku energoefektivitātes paaugstināšanas programmā. 2024. gadā ir uzsākta jauna aktivitāte, proti, projektu realizēšana iespējama tikai ar dzīvokļu īpašnieku biedrību līdzdalību. Šajā sakarā ir nodibinātas 14 dzīvojamo māju biedrības, uzsākta projektu dokumentācijas sagatavošana un pieņemti dzīvokļu īpašnieku lēmumi biedrību pilnvarošanai uzsākt ēku atjaunošanas procesus.

Sabiedrība 2024.gadā saviem klientiem nodrošināja atbalstu un visas darbības, lai pieteiktos un saņemtu Jelgavas valstspilsētas pašvaldības līdzfinansējumu daudzdzīvokļu māju piesaistītā zemesgabala labiekārtošanai, tajā skaitā, kopības lēmuma pieņemšana, pieteikuma sagatavošana un iesniegšana, labiekārtošanas darbu organizēšana un kontrole, dokumentu sagatavošana līdzfinansējuma saņemšanai. Minētajā laika periodā no Jelgavas valstspilsētas pašvaldības saņemts līdzfinansējums 95 463,56 EUR apmērā par veiktajiem labiekārtošanas darbiem dzīvojamām mājām piesaistītā zemesgabalā.

Atbilstoši Jelgavas valstspilsētas pašvaldības domes 2024. gada 22. augusta lēmumam "Atbalsta sniegšana 2024. gada 28.-29.jūlija dabas stihijas laikā cietušo dzīvojamo māju atjaunošanai", kas paredzēja atbalstu daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām kopīpašuma domājamo daļu atjaunošanai, Sabiedrība nodrošināja dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku kopību lēmumu pieņemšanas procesa organizēšanu (lēmuma projekta sagatavošanu un nosūtīšanu dzīvokļu īpašniekiem gan elektroniski, gan papīra formātā), kopības pilnvarotās personas iesniegumu formas sagatavošanu un citu organizatoriska rakstura palīdzību kopībām, kā rezultātā Sabiedrības pārvaldīšanā esošo dzīvojamo māju kopības saņēma Jelgavas valstspilsētas pašvaldības atbalstu 460 082,00 EUR apmērā.

Sabiedrībā regulāri tiek pārskatīta un uzlabota sistēma darbam ar debitoriem, lai pēc iespējas laicīgāk konstatētu klientu maksājumu kavējumus un attiecīgi uzsāktu neizpildīto saistību piedziņu, tādējādi mazinot debitoru skaita pieaugumu. Par minēto arī liecina fakts, ka 2024.gadā ir veikta 401 parāda piedziņa, kas salīdzinot ar iepriekšējo gadu ir par 45 % vairāk.

Izvērtējot Sabiedrības saimnieciskās darbības rādītājus un lietderību, tika īstenoti ekonomiska un organizatoriska rakstura pasākumi, likvidējot konkrētas sētnieku darba vietas, kā rezultātā notika kolektīvā atlaišana 112 darbiniekiem 2024. gada maija un jūnija mēnesī. Būtiskākie aspekti sētnieku darba vietu likvidēšanai: 1) ņemot vērā katras dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku vēlmes par uzkopšanu, kā arī pašas mājas un tās funkcionālās zemes platības un uzkopšanas specifiku, Sabiedrībā bija nodarbināti vairāki sētnieki, kuriem netika nodrošināta pilna laika darba slodze un attiecīgi arī atalgojums nesasniedza Valstī noteiktās minimālās algas apmēru, kā rezultātā Sabiedrībai katru ceturksni bija jāveic papildus minimālās valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas; 2) Sabiedrības pamatdarbība ir nekustamā īpašuma pārvaldīšana, bet arvien biežāk radās organizatoriska rakstura problēmas ar sētnieku darba uzraudzību un izpildes kvalitāti, kas veicinātu papildus darbinieku resursu piesaisti atsevišķa struktūras izveidi sētnieku darbu izpildes kontrolei un pārraudzībai, kas nav nedz ekonomiski, nedz organizatoriski lietderīgi; 3) uzņēmējdarbības tirgū ir salīdzinoši daudz uzņēmumu, kuru darbības joma ir tieši uzkopšanas/tīrīšanas pakalpojumi, un tādējādi tiek nodrošināta uzņēmējdarbības konkurences veicināšana.

Pārskata gada laikā Sabiedrībā turpinās darbs pie jaunās Horizon grāmatvedības uzskaites sistēmas ieviešanas un pilnveidošanas, pielāgojot to gan Sabiedrības, gan klientu vajadzībām, nodrošinot detalizētākas atskaites un pārskatāmus dokumentus.

Būtisks ieguldījums Sabiedrības atpazīstamības veicināšanā un informācijas apritē ir jauna dizaina un funkcionalitātes interneta mājas lapas izveide.

Sabiedrības darbība vērtējama pozitīvi un tā sekmīgi turpinās darbu 2025.gadā.

Informācija par būtiskiem riskiem un neskaidriem apstākļiem

Sabiedrības būtiskākie riski ir saistīti ar ekonomisko situāciju valstī, ģeopolitisko situāciju, finanšu riskiem, normatīvo aktu regulējumu un pārmaiņām iedzīvotāju vajadzībām

prioritātēs un maksātspējā, kā arī konkurences ietekme. Mazinot risku ietekmi, Sabiedrībā tiek izstrādātas dažādu procesu kārtības un vadlīnijas, ko pilnveido un aktualizē, ņemot vērā normatīvo aktu regulējumu un faktiskos darba procesus. Sabiedrības darbības procesā tiek vērtēta un pārskatīta uzņēmuma struktūra, darbinieku pienākumu sadale, tiek nodrošināta darbinieku pastāvīga apmācība un kvalifikācijas celšana, kā arī vajadzības gadījumā izvērtēta jaunu kvalificētu speciālistu piesaiste. Izstrādājot Sabiedrības iekšējos normatīvos aktus un pārskatot uzņēmuma struktūru saskaņā ar Sabiedrības stratēģiju un funkcijām, kā arī ārējo normatīvo aktu prasībām, tiek nodrošināta Sabiedrības klientiem sniegto pakalpojumu nepārtrauktība.

Finanšu pārskats sagatavots, pieņemot, ka Sabiedrība veiksmīgi turpinās savu darbību un attīstību 2025.gadā un turpmāk. Laika posmā no pārskata perioda pēdējās dienas līdz šo finanšu pārskatu parakstīšanas datumam nav bijuši nekādi notikumi, kuru rezultātā šajos finanšu pārskatos būtu jāveic korekcijas vai kuri būtu jāpaskaidro šajos finanšu pārskatos.

Nākotnes izredzes un turpmākā attīstība

Sabiedrība savus mērķus īstēnos saskaņā ar "SIA "Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde" stratēģiskie mērķi un darbības plāns 2024.-2027.gadam".

Sabiedrība turpinās īstēnot atbildīgu, uz ilgtspējīgu attīstību vērstu darbību, sniedzot caurskatāmus pārvaldīšanas pakalpojumus un palielinot ik gadu veikto uzturēšanas darbu apjomu, lai nodrošinātu straujāku Sabiedrības klientiem piederošā īpašuma tehniskā stāvokļa uzlabošanu. Plānots paaugstināt dzīvojamo māju apsaimniekošanas kvalitāti, veicot organizatoriskas izmaiņas, digitalizējot procesus, ieviešot kvalitātes vadības sistēmu, uzlabojot darba organizāciju un efektivitāti, kā arī ieviešot mūsdienīgus un klientiem pieejamus risinājumus dzīvojamo māju pārvaldīšanā, to atjaunošanā, kā arī ieviešot viedo tehnoloģiju izmantošanu ar mērķi paaugstināt klientiem sniegtā pakalpojuma kvalitāti un sekmējot klientu apmierinātību.

Sabiedrības savu akciju vai daļu kopums

Sabiedrības vienīgais kapitāldaļu turētājs ir Jelgavas valstspilsētas pašvaldība.

Finanšu instrumentu izmantošana

Pārskata periodā Sabiedrības vadība nav sniegusi galvojumus, kas ietekmētu Sabiedrības finansiālo stāvokli.

Priekšlikumi par peļņas izlietošanu

Sabiedrība 2024.gadu ir noslēgusi ar peļņu 179492 EUR apmērā un paredz peļņu atstāt nesadalītu, lai veiktu visas nepieciešamās dzīvojamo māju pārvaldīšanas darbības atbilstoši dzīvokļu īpašnieku lēmumiem, kā arī izmantot sabiedrības attīstībai.

Uzņēmuma darbību raksturojošie finanšu rādītāji ir šādi:

- kopējā likviditāte (apgrozāmie līdzekļi: īstermiņa saistības) – 1.58;
- absolūtā likviditāte (nauda: īstermiņa saistības) – 0.56;
- maksātspēja (kopējās saistības: aktīvu vērtība) – 0.78.

Šie finanšu rādītāji (koeficienti) apliecina uzņēmuma spēju noteiktos termiņos apmaksāt savas saistības un ir vispārpieņemto normatīvu līmenī.

Jelgavā 2025. gada 14.februārī

Valdes loceklis



Signis Rīns

Finanšu pārskats

1. Balance 2024.gada 31.decembrī

Nr.	Aktīvs	Piez. Nr.	31.12.2024.	31.12.2023.
	Ilgtermiņa ieguldījumi			
I.	Nemateriālie ieguldījumi:			
1.	Citi nemateriālie ieguldījumi	1	11941	16312
	Nemateriālie ieguldījumi kopā:		11941	16312
II.	Pamatlīdzekļi (pamatlīdzekļi, ieguldījuma īpašumi):			
1.	Nekustamie īpašumi:		84231	141611
a)	zemesgabali, ēkas un inženierbūves,	2	84231	141611
2.	Transportlīdzekļi	3	61342	92713
3.	Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs.	4	17410	26280
	Pamatlīdzekļi (pamatlīdzekļi, ieguldījuma īpašumi) kopā:		162983	260604
III.	Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi:			
1.	Pārējie vērtspapīri un ieguldījumi.	5	6156542	6429872
	Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi kopā:		6156542	6429872
	Ilgtermiņa ieguldījumi kopā :		6331466	6706788
	Apgrozāmie līdzekļi			
I.	Krājumi:			
1.	Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli.	6	55468	60033
	Krājumi kopā:		55468	60033
II	Debitori:			
1.	Pircēju un pasūtītāju parādi.	7	2415578	2199387
2.	Citi debitori.	8	73027	79808
3.	Nākamo periodu izmaksas.	9	57088	47235
	Debitori kopā:		2545693	2326430
IV.	Nauda.	10	1425798	1378998
	Apgrozāmie līdzekļi kopā:		4026959	3765461
	BILANCE:		10358425	10472249

Valdes loceklis

Signis Rīns

Finanšu direktore

Tatjana Stepanova

Nr.	Pasīvs	Piez. Nr.	31.12.2024.	31.12.2023.
	Pašu kapitāls:			
1.	Daļu kapitāls (pamatkapitāls).			
2.	Rezerves:	11	197621	197621
a)	Rezerves pašu akcijām vai daļām	12	468166	468166
b)	Pārējās rezerves		380890	380890
			87276	87276
3.	Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa vai nesegtie zaudējumi.		1402056	1214435
4.	Pārskata gada peļņa vai zaudējumi.		179492	208466
	Pašu kapitāls kopā:		2247335	2088688
	Kreditore:			
	Ilgtermiņa kreditori:			
1.	Aizņēmumi no kredītiestādēm.	14	5546734	6119626
2.	Nākamo periodu ieņēmumi.	15	13587	13587
	Ilgtermiņa kreditori kopā:		5560321	6133213
	Īstermiņa kreditori			
1.	Aizņēmumi no kredītiestādēm.	16	433315	456210
2.	No pircējiem saņemtie avansi	17	800512	98360
3.	Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem.	18	734242	866599
4.	Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas.	19	160718	149596
5.	Pārējie kreditori.	20	98730	126462
6.	Nākamo periodu ieņēmumi.	21	5571	119750
7.	Uzkrātās saistības.	22	317681	433371
	Īstermiņa kreditori kopā:		2550769	2250348
	Kreditore kopā:		8111090	8383561
	BILANCE:		10358425	10472249

Valdes loceklis

Signis Rīns

Finanšu direktore

Tatjana Stepanova

**2. Peļņas vai zaudējumu aprēķins
(klasificēts pēc izdevumu funkcijas)
par 2024.gadu**

Nr. p.k.	RĀDĪTĀJA NOSAUKUMS	Piezīmes nr.	2024.gads	2023.gads
1.	Neto apgrozījums	23	5767213	5398044
	a) no citiem pamatdarbības veidiem		5767213	5398044
2.	Pārdotās produkcijas ražošanas pašizmaksa, pārdoto preču vai sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas.	24	-3723482	-3377950
3.	Bruto peļņa vai zaudējumi		2043731	2020094
4.	Administrācijas izmaksas.	25	-1871858	-1683685
5.	Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi.	26	23364	183416
6.	Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas.	27	-8807	-25011
7.	Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi			
	Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas		-6938	-286348
8.	a) citām personām.	28	-6938	-286348
9.	Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa		179492	208466
10.	Peļņa vai zaudējumi pēc uzņēmumu ienākuma nodokļa aprēķināšanas		179492	208466
	Pārskata gada peļņa vai zaudējumi		179492	208466

Valdes loceklis _____

Signis Rīns

Finanšu direktore _____

Tatjana Stepanova

3.Naudas plūsmas pārskats par 2024.gadu Pēc tiešās metodes

I Pamatdarbības naudas plūsma	2024.gads	2023.gads
1. Ieņēmumi par īri, apsaimniekošanu un pārējiem pakalpojumiem, kas sniegti dzīvokļu īrniekiem un īpašniekiem	13409753	11590840
2. Ieņēmumi no pārējo pakalpojumu sniegšanas	423967	775330
3. Pašvaldības īpašuma apsaimniekošanas un uzturēšanas ieņēmumi	190226	194036
4. Maksājumi darbiniekiem	-1660688	-1694744
5. Izdevumi nodokļu maksājumiem	-1954466	-1919380
6. Maksājumi pārējiem piegādātājiem un pamatdarbības izdevumiem	-9977539	-8671648
7. Parēji ieņēmumi	55348	26822
8. Izdevumi dividendēm	-20845	
Bruto pamatdarbības naudas plūsma	465756	301256
8. Izdevumi procentu maksājumiem	-384139	-266826
9. Izdevumi uzņēmumu ienākuma nodokļa maksājumiem	0	0
Pamatdarbības neto naudas plūsma	81617	34430
II Ieguldīšanas darbības naudas plūsma		
1. Pamatlīdzekļu iegāde	-12369	-28126
2. Ieguldījums dzīvojamo māju renovācijā	-722345	-5963073
3. Līdzfinansējums no ALTUM un Jelgavas valstspilsētas pašvaldības	510331	1802586
4. Ieguldījuma dzīvojamo māju renovācijā atmaksa	796761	1057775
Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma	572378	-3130838
III Finansēšanas darbības naudas plūsma		
1. Saņemtie aizņēmumi	524916	4268301
2. Aizņēmumu atmaksa	-1132110	-700215
Finansēšanas darbības neto naudas plūsma	-607194	3568086
IV Naudas un tās ekvivalentu neto naudas pieaugums vai samazinājums	46801	471678
V Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada sākuma	1378998	907320
VI Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada beigās	1425798	1378998

Valdes loceklis _____

Signis Rīns

Finanšu direktore _____

Tatjana Stepanova

4.Pašu kapitāla izmaiņu pārskats par 2023.gadu un 2024.gadu

	2024.gads	2023.gads
I. Akciju vai daļu kapitāls (pamatkapitāls)		
1. Iepriekšējā gada bilanci norādītā summa.	197621	197621
2. Pārskata gada bilanci norādītā summa perioda beigās.	197621	197621
II. Rezerves		
1. Iepriekšējā gada bilanci norādītā summa.	468166	468166
4. Pārskata gada bilanci norādītā summa perioda beigās.	468166	468166
VI. Nesadalītā peļņa		
1. Iepriekšējā gada bilanci norādītā summa.	1422901	1214435
2. Nesadalītās peļņas palielinājums / samazinājums.	158647	208466
3. Pārskata gada bilanci norādītā summa perioda beigās.	1581548	1422901
VII. Pašu kapitāls		
1. Iepriekšējā gada bilanci norādītā summa.	2088688	1880222
2. Pārskata gada bilanci norādītā summa perioda beigās.	2247335	2088688

Valdes loceklis _____

Signis Rīns

Finanšu direktore _____

Tatjana Stepanova

5. Pielikums 2024.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-3007
6. Tālrunis, e-pasts	63020605, info@jnip.lv
7. Pamatdarbības NACE2 kods un veids	68.32- nekustamā īpašuma pārvaldīšana par atlīdzību vai uz līguma pamata
8. Valde (vārds, uzvārds)	Signis Rīns
9. Finanšu direktore (vārds, uzvārds)	Tatjana Stepanova
10. Dalībnieku pilns vārds vai nosaukums, rezidences valsts, daļu skaits un īpatsvars %	Jelgavas valstspilsētas pašvaldība, Latvija, 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
12. Pārskata gads	01.01.2024. – 31.12.2024.
13. Revidenta vārds, uzvārds, sertifikāta numurs, adrese	Komandītsabiedrība „S.Vilcānes audīts”, Zvērinātu revidentu komercsabiedrība, licence Nr.30, zvērināta revidente Sandra Vilcāne, LZRA sertifikāts Nr.30

5.2. Uzskaites un novērtēšanas metodes – vispārīgie principi

5.2.1. Pārskata sagatavošanas pamats

Gada pārskats ir sagatavots atbilstoši Grāmatvedības likuma, Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma, 22.12.2015. Ministru kabineta noteikumu Nr.775 "Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma piemērošanas noteikumi" (ar izmaiņām 2022.gadā) 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 01.01.2024. līdz 31.12.2024.

Iepriekšējais periods

No 01.01.2023. līdz 31.12.2023.

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.

Uzņēmuma 2024.gada pārskata datus ņemot vērā, ka precizēta grāmatvedības politika, izveidota grāmatvedības uzskaitē, kura nodrošina divu iepriekšēju programmu salīdzināmību un uzņēmuma datu vienotu pieeju atspoguļo dzīvojamo māju un nedzīvojamo ēku. Tas nekādā veidā neietekmē debitoru prasības ieņēmumu-izdevumu atskaitēs.

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 01.12.2024.-28.12.2024.

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 tādā 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 01.12.2024.- 31.01.2025.

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 bilanci 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 bilanci 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 ietekmes rezultātā samazināsies aktīva ražīgums vai lietošanas intensitāte.

Sabiedrībai ir operatīva noma. Nomu klasificē par operatīvo nomu, ja tā nenodod nomniekam visus īpašuma tiesībām raksturīgos riskus un atlīdzības. 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 darbuzņēmējiem 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. Uzkrātie ieņēmumi

Postenī "Uzkrātie ieņēmumi" norāda saņemamās summas, kas saskaņā ar noslēgtajiem līgumiem ir skaidri zināmas, bet bilances datumā vēl nav izrakstīts apmaksai paredzēts attiecīgs attaisnojuma dokuments (rēķins).

5.2.16. 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 bilanci, 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.

5.2.17. 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.

5.2.18. 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 ieņēmumu atzīšanai.

2024.gadā aplēšu maiņas nebija.

5.2.19. 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 01.01.2023.	124798	124798
Iegāde	11372	11372
Izslēgšana	-55835	-55835
Iegādes vai pārvērtētā vērtība 31.12.2023.	80335	80335
Nolietojums 2023.gads		
Uzkrātais nolietojums 01.01.2023.	101875	101875
Aprēķināts pārskata gadā	17983	17983
Izslēgšana	-55835	-55835
Uzkrātais nolietojums 31.12.2023.	64023	64023
Bilances vērtība 01.01.2023.	22923	22923

Bilances vērtība 31.12.2023.	16312	16312
Iegādes vai pārvērtētā vērtība 01.01.2024.	80335	80335
Iegāde	13004	13004
Izslēgšana	-243	-243
Iegādes vai pārvērtētā vērtība 31.12.2024.	93096	93096
Nolietojums 2024.gads		
Uzkrātais nolietojums 01.01.2024.	64023	64023
Aprēķināts pārskata gadā	17375	17375
Izslēgšana	-243	-243
Uzkrātais nolietojums 31.12.2024.	81155	81155
Bilances vērtība 01.01.2024.	16312	16312
Bilances vērtība 31.12.2024.	11941	11941

Piezīme Nr.2;3;4. Pamatlīdzekļi

Pamatlīdzekļu kustības pārskats par 2023.gadu un 2024.gadu

N.p.k.	Ilgttermiņa ieguldījumu veidi	Pamatlīdzekļi, tajā skaitā :				Kopā pamatlīdzekļi
		Zeme	Ēkas un būves	Transport-līdzekļi, iekārtas un ierīces	Pārējie	
I	Sākotnējā vērtība	2	3	4	5	
1	Uz 01.01.2023.	30620	182228	568683	187494	969025
2	iegāde	0	0	8500	15132	23632
3	Ieskaitīts - pārklassificēts					
4	Izslēgšana			-23250	-11425	-34675
5	Uz 31.12.2023.	30620	182228	553933	191201	957982
II	Vērtības norakstīšana					
1	Uz 01.01.2023.	0	57972	434196	153548	645716
2	Aprēķināts pārskata gadā	0	13265	47799	21871	82935
3	Izņemšana no darbības			-20775	-10498	-31273
4	Uz 31.12.2023.	0	71237	461220	164921	697378
III	Atlikusī vērtība					
1	Uz 01.01.2023.	30620	124256	134487	33946	323309
2	Uz 31.12.2023.	30620	110991	92713	26280	260604
IV	Sākotnējā vērtība					
1	Uz 01.01.2024.	30620	182228	553933	191201	957982
2	iegāde	0	0	0	10222	10222
3	Ieskaitīts - pārklassificēts					
4	Izslēgšana		-116182	-49729	-4408	-170319
5	Uz 31.12.2024.	30620	66046	504204	197015	797885
V	Vērtības norakstīšana					
1	Uz 01.01.2024.	0	71237	461220	164921	697378

2	Aprēķināts pārskata gadā	0	3776	31371	19092	54239
3	Iepr. perioda korekcija					
4	Izņemšana no darbības		-62578	-49729	-4408	-116715
5	Uz 31.12.2024.	0	12435	442862	179605	634902
VI	Atlikusī vērtība					
1	Uz 01.01.2024.	30620	110991	92713	26280	260604
2	Uz 31.12.2024.	30620	53611	61342	17410	162983

Zemes gabalu kadastra vērtība uz 2024.gada 31.decembri sastāda 85286 EUR.
Būvju kadastrālā vērtība uz 2024.gada 31.decembri ir EUR 351114.
Visi īpašumi ir ierakstīti Zemesgrāmatās

Piezīme Nr. 5. Pārējie ilgtermiņa ieguldījumi

	2024.gada 31.decembrī	2023.gada 31.decembrī
1.Ilgtermiņa ieguldījumi –renovācijas un citu remontdarbu izmaksas dzīvojamās mājās*	6106542	6379872
2.Ilgtermiņa ieguldījumi - Līdzdalība LiM Living in Metropoles SCE**	50000	50000
Bilances vērtība	6156542	6429872

* 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 period tiks segtas šīs ilgtermiņa ieguldījumu izmaksas, maksimāli - 20 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.

** Sabiedrībai pieder 50 kooperatīva pajas (katras pajas nominālvērtība EUR 10000.00) mājokļu kooperatīvā "LiM Living in Metropoles SCE ar ierobežotu atbildību" (reģistrēts Vācijā, Šarlotenburgas apgabaltiesas kooperatīvu reģistrā ar Nr.GnR 850).

Piezīme Nr.6 Krājumi

	2024.gada 31.decembrī	2023.gada 31.decembrī
Izejvielas un materiāli	44506	48191
Degviela un smērvielas	1704	1522
Mazvērtīgais inventārs	9258	10320
Bilances vērtība	55468	60033

Piezīme Nr.7 Pircēju un pasūtītāju parādi

Parāds par:	2024.gada 31.decembrī	2023.gada 31.decembrī
Dzīvojamo telpu pārvaldīšanu, neapdzīvojamo telpu nomu un pārējiem pakalpojumiem tajās	2381303	2141290
Šaubīgo debitoru parādi	1135667	1181167
Uzkrājumi šaubīgiem parādiem	-1101392	-1123070
Bilances vērtība	2415578	2199387

Piezīme Nr.8 Citi debitori

Debitora nosaukums	2024.gada 31.decembrī	2023.gada 31.decembrī
Samaksāti avansi piegādātājiem	527	2716
Nodrošinājuma summas	72500	71933
Avansa maksājums paredzamajiem nodokļiem	0	5159
Bilances vērtība	73027	79808

Piezīme Nr. 9 Nākamo periodu izdevumi

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

Izmaksu veids	2024.gada 31.decembrī	2023.gada 31.decembrī
Preses izdevumu abonēšana	22	29
Apdrošināšana	25857	22311
Zemes nomas maksa par nākamo periodu	28506	21210
Citadele Leasing	2703	3685
Bilances vērtība	57088	47235

Piezīme Nr.10 Naudas līdzekļi

Naudas līdzekļu glabāšanas vieta	2024.gada 31.decembrī	2023.gada 31.decembrī
Centrālā kase Pulkveža Brieža ielā 26	0	408
Norēķinu konti A/S SEB Banka	311852	51393
Finanšu ķīlu konts A/S SEB Banka	13254	13254
Norēķinu konti A/S SWEDBANK	1021933	1145886
Depozītu konti A/S SWEDBANK	3000	3000
Norēķinu konti A/S Citadele banka	30000	36766
Depozītu konti AS LUMINOR BANK	882	882
Kredītlinijas konts AS LUMINOR BANK	3317	69186
Norēķinu konti AS LUMINOR BANK	34045	49462
Norēķinu konts A/S Latvijas Pasts	877	746
Nauda ceļā	6638	8015
Bilances vērtība	1425798	1378998

Piezīme Nr.11 Pamatkapitāls

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

Piezīme Nr.12 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.

Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa no 2005.gada līdz 2023.gadam – EUR 1402056

Piezīme Nr.13 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.

Uz 31.12.2024. ir noslēgti vairāki aizņēmumu līgumi daudzdzīvokļu dzīvojamo māju atjaunošanas un energoefektivitātes uzlabošanas finansēšanai:

Kredītiestāde	Aizņēmumu līgumu skaits	Aizņēmumu līgumu sākotnējās summas EUR	Atmaksas termiņš
AS LUMINOR BANK	16	3650325	22.04.2033
AS SWEDBANK	26	5838862	08.11.2042
AS SEB	3	997503	25.05.2042
AS "Attīstības finanšu institūcija Altum"	17	1322710	15.05.2039

Piezīme Nr.14

Ilgtermiņa saistības

	2024.gada 31.decembrī	2023.gada 31.decembrī
Aizņēmumi no AS LUMINOR BANK, kas atmaksājami ilgāk kā 5 gados pēc pārskata perioda beigām	68963	152053
Aizņēmumi no AS LUMINOR BANK, kas atmaksājami vēlāk par gadu, bet ne vairāk kā 5 gados pēc pārskata perioda beigām	350949	370765
Aizņēmumi no AS SWEDBANK, kas atmaksājami ilgāk kā 5 gados pēc pārskata perioda beigām	2512575	2585697
Aizņēmumi no AS SWEDBANK, kas atmaksājami vēlāk par gadu, bet ne vairāk kā 5 gados pēc pārskata perioda beigām	960285	1088075
Aizņēmumi no AS Attīstības finanšu institūcijas ALTUM, kas atmaksājami vēlāk par gadu, bet ne vairāk kā 5 gados pēc pārskata perioda beigām	331647	338292
Aizņēmumi no AS Attīstības finanšu institūcijas ALTUM, kas atmaksājami ilgāk kā 5 gados pēc pārskata perioda beigām	644028	737606
Aizņēmumi no AS SEB BANKA, kas atmaksājami vēlāk par gadu, bet ne vairāk kā 5 gados pēc pārskata perioda beigām	100695	101016
Aizņēmumi no AS SEB BANKA, kas atmaksājami ilgāk kā 5 gados pēc pārskata perioda beigām	577592	746122
Kopā	5546734	6119626

Piezīme Nr.15 Nākamo periodu ieņēmumi

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

	2023.gada 30.septembrī	2022.gada 31.decembrī
Saņemtās summas LIM projekta ietvaros	13587	13587

Piezīme Nr.16 Īstermiņa saistības

Aizņēmumi no kredītiestādēm

	2024.gada 31.decembrī	2023.gada 31.decembrī
Overdrafta līgums AS LUMINOR BANK *	100000	100000
Aizņēmumi no AS LUMINOR BANK kas atmaksājami pārskata gadā	76495	79141
Aizņēmumi no AS SWEDBANK, kas atmaksājami pārskata gadā	172141	197698
Aizņēmumi no AS SEB, kas atmaksājami pārskata gadā	18567	18567
Aizņēmumi no AS Attīstības finanšu institūcijas ALTUM, kas atmaksājami pārskata gadā	66112	60804
Kopā	433315	456210

* 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. Šobrīd tiek izmantots – 27.09.2022 izmaksāts EUR 45009.36 dzīvojamās mājas Raiņa ielā 19 remontdarbiem, 30.01.2023 izmaksāts EUR 7476.95 dzīvojamās mājas Pētera ielā 18 remontdarbiem, 07.09.2023 izmaksāts EUR 17078.21 dzīvojamās mājas Māras ielā 6 pagalma labiekārtošanai, 19.03.2024 izmaksāts EUR 6167.70 un 05.06.2024 izmaksāts EUR 5532.06 Akadēmijas ielā 22 balkonu atjaunošanai, 19.03.2024 izmaksāts EUR 20571.38 Svētes ielā 28 pagalma labiekārtošanai, 08.05.2024 izmaksāts EUR 3690.50 Uzvaras ielā 3 energoefektivitātes paaugstināšanas un būvniecības ieceres izstrādei un autoruzraudzībai. Ar iedzīvotāju ikmēneša maksājumiem pārvaldnieks sedz overdrafta saistības. Par katru dzīvojamo māju un dzīvokļa īpašumu ir izveidota analītiskā uzskaite.

Piezīme Nr.17 No pircējiem saņemtie avansi

	2024.gada 31.decembrī	2023.gada 31.decembrī
Dzīvokļu īpašnieku avansa maksājumi	789054	86268
Citi saņemtie avansi	11458	12092
Kopā	800512	98360

Piezīme Nr.18 Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem

	2024.gada 31.decembrī	2023.gada 31.decembrī
Parādi par piegādātajiem materiāliem	17505	9478
Parāds par atkritumu izvešanu	238957	227096
Parāds darbuzņēmējiem par dzīvojamajās mājās izpildītajiem remontdarbiem	165324	307260
Parāds par gāzi	217	766
Parādi par dažādiem pakalpojumiem administrācijas uzturēšanai, apsardzes pakalpojumi	15911	8807
Parāds par auksto ūdeni un kanalizāciju	250687	267571
Parāds par siltumenerģiju	39312	44443
Parāds par liftu apkalpošanu	6227	432
Parāds par zemes nomu	102	746
Bilances vērtība	734242	866599

Piezīme Nr.19 Nodokļi un sociālās nodrošināšanas maksājumi

	2024.gada 31.decembrī	2023.gada 31.decembrī
Sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	61895	75795
Iedzīvotāju ienākuma nodoklis	27301	35338
Pievienotās vērtības nodoklis	71490	38391
Uzņēmējdarbības riska valsts nodeva	32	72
Bilances vērtība	160718	149596

Piezīme Nr.20 Pārējie kreditori

	2024.gada 31.decembrī	2023.gada 31.decembrī
Līdz bilances datumam iekasētās, bet nepārskaitītās starpniecības summas	3394	0
Norēķini par darba samaksu	95336	126462
Bilances vērtība	98730	126462

Piezīme Nr.21 Nākamo periodu ieņēmumi

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

	2024.gada 31.decembrī	2023.gada 31.decembrī
Saņemtās summas no neidentificētajām personām	5571	797
Saņemtās summas ELENA-2017-128 projekta ietvaros	0	118953
Bilances vērtība	5571	119750

Piezīme Nr.22 Uzkrātās saistības

	2024.gada 31.decembrī	2023.gada 31.decembrī
--	--------------------------	--------------------------

Par elektroenerģiju	38630	30654
Par sakaru pakalpojumiem	611	554
Par siltumenerģiju	65054	72745
Par izpildītajiem remontdarbiem	21688	0
Par neizmantotajiem atvaļinājumiem *	191640	243195
Uzkrātās saistības atlaišanas pabalstiem	0	80763
Uzkrātās saistības aprēķinātajām minimālajām VSAOI	58	5460
Bilances vērtība	317681	433371

Nodokļi un sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas (īstermiņa)

Nodokļa veids	Atlikums uz 31.12.2023.		Aprēķināts taksācijas periodā	Samaksāts taksācijas periodā	Atlikums uz 31.12.2024.	
	Pārmaksa	Parāds			Pārmaksa	Parāds
PVN		38391	809448	776349		71490
IIN		35338	391329	399366		27301
VSAO		75795	757168	771068		61895
Riska nodeva		72	586	626		32
Kopā	0	149596	1958531	1947409	0	160718

5.3. 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	2024.gadā	2023.gadā
Ieņēmumi par dzīvojamo māju pārvaldīšanu un neapdzīvojamo telpu nomu	4262537	3912770
Ieņēmumi par siltumpunktu uzturēšanu, rēķinu apkalpošanu, dokumentu noformēšanu un maksājumu iekasēšanu trešo personu uzdevumā	75148	91222
Ieņēmumi par reklāmas laukumu nomu	5406	15669
Ieņēmumi par remontdarbu veikšanu	900878	500545
Ieņēmumi par skaitītāju uzstādīšanu	75964	291576
Ieņēmumi par dažādu darbu veikšanu un pakalpojumiem juridiskajām personām	199297	97405
Pašvaldības finansējums pašvaldības īpašuma apsaimniekošanas izdevumu segšanai	169856	174176
Pašvaldības finansējums cesijas darījuma izdevumus segšanai	0	16000
Ieņēmumi no projektu vadīšanas	23165	280531
Pašvaldības līdzfinansējums pašvaldības atbalstāmās programmās	30024	18150
Apdrošināšanas atlīdzība	24938	

Kopā	5767213	5398044
-------------	----------------	----------------

Piezīme Nr. 24 Pārdotās produkcijas ražošanas izmaksas

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

Izmaksu veids	2024.gadā	2023.gadā
Materiālu un izejvielu izmaksas	254446	312380
No ārpusē pasūtīto izpildīto remontdarbu un teritoriju kopšanas darbu izmaksas apsaimniekošanā esošajās ēkās	1716812	882579
Transporta uzturēšanas izmaksas	35956	28802
Transporta pakalpojumu izmaksas	3090	11490
Apdrošināšanas maksājumi	49344	49105
Strādājošo darba samaksa	833607	1235000
Sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	246299	299876
Uzkrāto saistību neizmantotajiem atvaļinājumiem un atlaišanas pabalstiem palielināšanas izmaksas	191640	102415
Pamatlīdzekļu nolietojums	34475	82935
Uzņēmējdarbības riska valsts nodeva	587	884
Izmaksas par apsardzes pakalpojumiem	4296	44359
Inkasācijas pakalpojumu izmaksas	31	113
Naudas apgrozījuma blakus izmaksas	12468	10695
Rēķinu noformēšanas un piegādes izmaksas	56473	64788
Ar darba un ugunsdrošību saistītas izmaksas	9680	13884
Izmaksas ražošanas telpu uzturēšanai	26990	32339
Pašvaldības īpašumu apsaimniekošanas izdevumi	229297	182956
Valsts nodeva par būvniecības pakalpojumiem	500	500
Nekustamā īpašuma nodoklis par ēkām un būvēm	5281	4275
Nekustamā īpašuma nodoklis par zemi	1276	2316
Pārējās ar pamatdarbību saistītas izmaksas	10934	16259
Kopā	3723484	3377950

Piezīme Nr. 25 Administrācijas izmaksas

2024.gadā tika ieviesta jaunā grāmatvedības programma, kura nodrošina precīzāko sadalījumu starp PZA posteņiem, tāpēc veiktas izmaiņas izmaksu sadalīšanā starp ražošanas un administrācijas izmaksu posteņiem

	2024.gadā	2023.gadā
Darba samaksa	1090907	1124178
Sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	277672	277585
Sakaru izdevumi	10084	9617
Strādājošo apmācību, kursu un semināru izmaksas	1227	1775
Kancelejas izmaksas	11129	5133
Ar juridisko darbību saistītas izmaksas	14831	5572
Rēķinu noformēšanas un piegādes izmaksas	12351	0
Datortehnikas un citas biroja tehnikas uzturēšanas un apkalpošanas izmaksas	15177	13645

Izmaksas par programmnodrošinājuma uzturēšanu	40418	34653
Pasta pakalpojumi, preses izdevumu izmaksas	788	1584
Metodiskās literatūras un informācijas izmaksas	2793	3071
Nemateriālo ieguldījumu vērtības norakstītā daļa	17375	17983
Reklāmas un sludinājumu izmaksas	0	17
Komandējumu izmaksas	1625	1950
Gada pārskata un revīzijas izmaksas	2732	1356
Izmaksas administrācijas ēkas uzturēšanai	16798	13198
No ārpusē pasūtīto izpildīto remontdarbu un teritoriju kopšanas darbu izmaksas	246115	0
Transporta uzturēšanas izmaksas	22036	1407
Transporta pakalpojumu izmaksas	1941	0
Nolietojums transporta līdzekļiem	19764	0
Izmaksas par operatīvo līzingu	10537	10550
Veselības apdrošināšana	10453	0
Juridisko personu CTA	1054	0
Apsardzes pakalpojumi	43670	0
Projektu vadīšana	0	152305
Citas administrācijas izmaksas	381	8106
Kopā	1871858	1683685

Piezīme Nr.26 Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi

	2024.gadā	2023.gadā
Saņemtās soda naudas un līgumsodi	9647	12656
Saņemtas kredītu procentu summas no iedzīvotājiem*	0	159557
Ieņēmumi no depozītu procentiem	20250	4776
Pārējie ar saimniecisko darbību nesaistīti ieņēmumi	20365	12539
Starpniecības pakalpojumu sniegšanas rezultāts:		
par SSA izvešanu un asenizācijas pakalpojumu nepārtrauktības nodrošināšanu	0	0
par komunālās elektroenerģijas nepārtrauktības nodrošināšanu	1624	17990
par auksto ūdeni un kanalizācijas pakalpojumu nepārtrauktības nodrošināšanu	0	-9316
par siltumenerģijas piegādes nepārtrauktības nodrošināšanu	-22254	-14786
par zemes nomas līgumu izpildi	-6268	0
Kopā	23364	183416

* ņemot vērā mainīto grāmatvedības uzskaites programmu, kura nenodrošināja funkcionalitāti, tika veiktas izmaiņas grāmatvedības uzskaitē par kredītu procentiem un katra dzīvokļa un mājas maksājumos.

Piezīme Nr.27

Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas

	2024.gadā	2023.gadā
Darbinieku ilgtspējas pasākumu izdevumi	8801	25006
Zaudējumi no valūtas konvertācijas	6	5
Kopā	8807	25011

Piezīme Nr.28

Pārējie procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas*

	2024.gadā	2023.gadā
Procentu maksājumi par aizņēmumiem Luminor Banka	0	42649
Komisija par kredīta līgumu noformēšanu Luminor Banka	0	1680
Komisija par kredīta līgumu noformēšanu SWEDBANK	0	8417
Procentu maksājumi par aizņēmumiem SWEDBANK	0	191338
Maksājumi Garantijas aģentūrai	3387	3922
Procentu maksājumi par aizņēmumiem SEB Banka	0	14595
Komisija par kredīta līgumu noformēšanu SEB Banka	0	4004
Procentu maksājumi par aizņēmumiem AS Attīstības finanšu institūcijas ALTUM	0	11473
Komisija par aizdevuma rezervēšanu AS Attīstības finanšu institūcijas ALTUM	3551	8270
Kopā	6938	286348

* ņemot vērā mainīto grāmatvedības uzskaites programmu, kura nenodrošināja funkcionalitāti, tika veiktas izmaiņas grāmatvedības uzskaitē par kredītu procentiem un katra dzīvokļa un mājas maksājumos.

5.5. Pārējā informācija

5.5.1.Uzņēmumā nodarbināto personu skaits

	2024.gads	2023.gads
Vidējais uzņēmumā nodarbināto personu skaits gadā,		203
01.01.2024. – 30.06.2024.	182	
01.07.2024. – 31.12.2024.	89	
t.sk.,		
pārvaldes darbinieki	56	57
strādnieki	30	31
sētnieki:		115
01.01.2024. – 30.06.2024.	96	
01.07.2024. – 31.12.2024.	3	

Sabiedrībā nodarbināto personāla izmaksas

	2024.gads	2023.gads
Personāla izmaksas:		
Atlīdzība par darbu	1866227	2359178
VSAOI	510221	559162
Riska nodeva	587	884
Atlīdzība par darbu kopā, t.sk.:	2377035	2918340
- postenī "Pārdotās produkcijas ražošanas pašizmaksa, pārdoto preču vai sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas"	1080492	1516576
- postenī "Administrācijas izmaksas"	1296543	1401764

5.5.2. Darījumi ar Sabiedrības dalībnieku

Jelgavas valstspilsētas pašvaldības uzdevumā sniegti pakalpojumi pašvaldības īpašuma apsaimniekošanā un uzturēšanā.

	2024.gadā	2023.gadā
Pašvaldības īpašuma apsaimniekošanas un uzturēšanas pakalpojumi	229299	418041

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

Sabiedrība galvojumus vai garantijas neizsniedza.

2022.gada 23.septembrī tika noslēgts nomas līgums ar SIA "Citadele Leasing" par vieglo automašīnu VW TOUAREG ar procentu likmes fiksētās daļas 4.950% un procentu likmes mainīgās daļas 3 mēnešu EURIBOR. Nomas beigu datums – 22.09.2027.

5.5.4. Uzņēmuma darbs ar debitoriem

Darbs ar parādnikiem						
	Parāda piedziņa	Parāda piedziņa un izlikšana	Procesu ālo tiesību pārņemšana	Blakus sūdzības	Lietas izskatīšana sakarā ar jaunatklātiem apstākļiem	Apelācij as sūdzības
2020.g.	166	20	25	13	6	23
2021.g.	151	27	12	4	-	7
2022.g.	212	37	-	-	-	-
2023.g.	275	9	-	-	-	-
2024.g.	401	33	1	-	-	2

Darbs ar parādnikiem					
	Kasācija sūdzības	Ārpus tiesas piedziņa	Brīdinājumi	Vienošanās	Karstā ūdens atslēgšana (organizētas)
2020.g.	5	-	284	71	3
2021.g.	4	-	111	19	-
2022.g.	-	40	198	22	-
2023.g.	-	203	130	49	-

2024.g	1	142	85	69	-
--------	---	-----	----	----	---

5.5.5. Informācija par zvērināto revidentu sniegtajiem pakalpojumiem

	2024.gadā	2023.gadā
Zvērinātu revidentu komercsabiedrība SIA "DZ Birojs", reģ.Nr.40003541217	0	260
Komandītsabiedrība "S.VILCĀNES AUDITS", reģistrācijas Nr.40003192915	2732	1096
Kopā	2732	1356

5.5.6. Informācija par atlīdzībām valdes locekļiem

	2024.gadā			2023.gadā		
	Aprēķināta atlīdzība	VSAOI	Kopā	Aprēķināta atlīdzība	VSAOI	Kopā
Valdes loceklis Signis Rīns	58286	13750	72036	53200	12550	65750

5.5.7. Darījumi ar saistītām pusēm.

Saistītās personas (likuma "Par nodokļiem un nodevām" 1.18.p izpratnē) ir Sabiedrības dalībnieki, valdes locekļi (Sabiedrības augstākās vadības amatpersonas) un uzņēmumi, kuri kontrolē sabiedrību un kuriem ir būtiska ietekme uz Sabiedrību, pieņemot ar pamatdarbību saistītus lēmumus, un iepriekš minēto privātpersonu tuvs ģimenes loceklis, kā arī sabiedrības, kurus šīs personas kontrolē vai kurām ir būtiska ietekme uz tām.

Par saistītām personām tiek uzskatīti arī uzņēmumi, kuros Sabiedrībai ir nozīmīga ietekme vai kontrole. 2024.gadā nav bijuši darījumi ar saistītām personām

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.

2025.gada 14.februārī

Valdes loceklis

Signis Rīns

Finanšu direktore

Tatjana Stepanova