

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

2025.GADA PĀRSKATS

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

Jelgavā, 2026

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.....	12-16
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

I. VADĪBAS ZIŅOJUMS

1. 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.

2. 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.

3. Sabiedrības darbība pārskata periodā

Sabiedrības organizatoriskā struktūra ir izstrādāta atbilstoši izvirzītajiem mērķiem un uzdevumiem, nodrošinot sniedzamo pakalpojumu ekonomisko un sociālo uzdevumu izpildi. 2025.gada 31. decembrī darba attiecībās ar Sabiedrību bija **88** darbinieki. 2025.gadā Sabiedrības neto ieņēmumi bija **5881964** EUR, ražošanas izdevumi **3838923** 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, Būvniecības informācijas sistēmu (BIS) 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 tiek uzlabota, papildinot to ar lietotājam ērtākiem saziņas līdzekļiem, efektīvizējot tās funkcionalitāti un pielāgojot normatīvo aktu grozījumiem. Līdz ar to uzlabojot un atvieglojot saziņas iespējas un operatīvāku informācijas apriti starp Sabiedrību un dzīvokļu īpašniekiem. 2025.gadā turpinājās informatīvās sistēmas pilnveide dzīvokļu īpašnieku lēmumu (aptaujas veidā) elektroniskas pieņemšanas procedūrā un automātiski ģenerēto dokumentu formām (lēmuma jautājumi, kopsavilkums utml.). Tādejādi, dzīvokļu īpašnieku kopībām pārskata periodā pieņemti 312 lēmumi.

2025.gadā tika organizētas 68 dzīvokļu īpašnieku kopsapulces, kuru laikā Sabiedrības speciālisti skaidroja par pārvaldīšanas jautājumiem, parādu piedziņas procesiem un faktisko virzību darbā ar parādniekiem, par ēku energoefektivitātes jautājumiem, un citus ar dzīvojamo māju pārvaldīšanu saistītus jautājumus.

2025. gadā, turpinot ēku energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu īstenošanu, tika pabeigti daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Kalnciema ceļā 105 renovācijas darbi DME2 programmas ietvaros. Kopā projektā investēti 803 tūkst. EUR, no kuriem 320 tūkst. EUR ir ES finansējums.

Uzsākoties pieteikumu pieņemšanai daudzdzīvokļu māju jaunajā energoefektivitātes paaugstināšanas atbalsta programmā, kas tiek īstenota atbilstoši Ministru kabineta 17.12.2024. noteikumiem Nr. 880 "Atbalsta programmas nosacījumi energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu īstenošanai daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās 2021. – 2027. gadam" (DME3 programma), Sabiedrība finanšu institūcijā Altum pieteica 12 māju projektus. Projektu

sagatavošanas ietvaros tika izstrādāta nepieciešamā tehniskā dokumentācija un nodibinātas dzīvokļu īpašnieku biedrības kā pilnvarotās personas. Visi iesniegtie projekti ir apstiprināti, un tiem ir rezervēts kapitāla atlaides finansējums (grants).

2025. gadā ir uzsākta vienas mājas atjaunošanas darbu īstenošana, savukārt pārējo projektu būvniecības darbus plānots uzsākt 2026. gadā. Sabiedrība projektu sagatavošanas un ieviešanas laikā, kā arī būvniecības procesā nodrošina pakalpojumu kā projektu vadītājs. Pieteikto projektu kopējais plānotais investīciju apmērs pārsniedz 18 milj. EUR, no kuriem plānotais kapitāla atlaides finansējums ir nepilni 8 milj. EUR.

Sabiedrība 2025.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 34387 EUR apmērā par veiktajiem labiekārtošanas darbiem divām dzīvojamajām mājām.

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 2025.gadā ir veikta 595 parāda piedziņa.

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 izstrādātā un ieviestā jauna dizaina un funkcionalitātes interneta mājas lapa, kas regulāri tiek papildināta un atjaunota, atbilstoši mūsdienu lietotāju pieprasījumam un tendencēm.

Sabiedrības darbība vērtējama pozitīvi un tā sekmīgi turpinās darbu 2026.gadā.

Informācija par būtiskiem riskiem un neskaidriem apstākļiem

Sabiedrības būtiskākie riski ir saistīti ar:

- 1) Ekonomisko un ģeopolitisko situāciju valstī, kas ietekmē iedzīvotāju maksātspēju, prioritātes attiecībā uz uzkrājumu veidošanu un māju atjaunošanas projektiem, kā arī kopējo investīciju aktivitāti dzīvojamā fonda uzturēšanā. Energoresursu cenu svārstības un inflācijas ietekme var palielināt apsaimniekošanas izmaksas.
- 2) Finanšu riskiem, kas izriet no klientu maksāšanas disciplīnas, parādu apjoma pieauguma, kā arī parādu piedziņas procesa ilguma un izmaksām. Ilgstoši kavēti maksājumi var negatīvi ietekmēt Sabiedrības naudas plūsmu un spēju savlaicīgi norēķināties ar pakalpojumu sniedzējiem.
- 3) Normatīvā regulējuma izmaiņām, kas var noteikt jaunas prasības dzīvojamo māju pārvaldīšanā, finanšu uzskaitē, energoefektivitātes jomā vai citās saistītās nozarēs, radot papildu administratīvo slogu un izmaksas gan Sabiedrībai, gan dzīvokļu īpašniekiem.
- 4) Konkurences risku dzīvojamo māju pārvaldīšanas tirgū, ko ietekmē konkurentu piedāvāto pakalpojumu apjoms, cenu politika un komunikācijas prakse. Būtisks faktors ir arī dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumi par pārvaldnieka izvēli vai maiņu. Atbilstoši normatīvajam regulējumam lēmumi tiek pieņemti ar noteiktu balsu vairākumu, kas ne vienmēr atspoguļo visu dzīvokļu īpašnieku aktīvu līdzdalību, tādējādi radot nenoteiktību pārvaldīšanas attiecību stabilitātē.
- 5) Reputācijas risku, tostarp iespējamu trešo personu apzinātu negatīvas informācijas izplatīšanu, kas var ietekmēt Sabiedrības tēlu, klientu uzticēšanos un konkurētspēju tirgū.

Lai mazinātu minēto risku ietekmi, Sabiedrība:

- regulāri analizē finanšu rādītājus un debitoru struktūru, veicina savlaicīgu komunikāciju ar klientiem, kā arī piemēro normatīvajiem aktiem atbilstošus parādu piedziņas mehānismus;
- seko līdzi normatīvā regulējuma izmaiņām un savlaicīgi pielāgo iekšējos procesus;
- stiprina komunikāciju ar dzīvokļu īpašniekiem, nodrošinot informāciju par pakalpojumu apjomu, izmaksām un pieņemtajiem lēmumiem;
- pilnveido pakalpojumu kvalitāti un iekšējos kontroles mehānismus, lai saglabātu konkurētspēju un reputāciju;
- īsteno reputācijas vadības pasākumus, tai skaitā operatīvu reaģēšanu uz publiski paustu informāciju.

Sabiedrības vadība uzskata, ka, ieviešot atbilstošus risku pārvaldības mehānismus, ir iespējams nodrošināt stabilu darbību arī mainīgos ārējos apstākļos, vienlaikus apzinoties, ka atsevišķi faktori nav tieši ietekmējami.

Nākotnes izredzes un turpmākā attīstība

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

Turpmākajā periodā Sabiedrība turpinās īstenot atbildīgu un uz ilgtspējīgu attīstību vērstu darbību, nodrošinot caurskatāmus un normatīvajam regulējumam atbilstošus pārvaldīšanas pakalpojumus. Sabiedrība plāno turpināt pilnveidot iekšējos procesus, attīstīt digitālos risinājumus un izvērtēt iespējas efektīvākai resursu izmantošanai. Attīstības pasākumi tiks īstenoti, ņemot vērā finanšu iespējas, normatīvā regulējuma prasības un dzīvokļu īpašnieku kopības pieņemtus lēmumus.

Finanšu pārskats ir sagatavots, pamatojoties uz darbības nepārtrauktības principu, pieņemot, ka Sabiedrība turpinās savu darbību arī 2026. gadā un turpmāk. Laika posmā no pārskata perioda pēdējās dienas līdz finanšu pārskata parakstīšanas datumam ir notikušas izmaiņas Sabiedrības valdes sastāvā, bet citi notikumi, kuru rezultātā būtu nepieciešams veikt korekcijas finanšu pārskatā vai sniegt papildu skaidrojumus, nav konstatēti.

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 2025.gadu ir noslēgusi ar peļņu **147584** 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) – 1.50;
- absolūtā likviditāte (nauda: īstermiņa saistības) – 0.69;
- maksātspēja (kopējās saistības: aktīvu vērtība) – 0.77.

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

Jelgavā 2026. gada 16.februārī

Valdes locekle _____ Anita Bērziņa

II. Finanšu pārskats

1. Bilance 2025.gada 31.decembrī

Nr.	Aktīvs	Piez. Nr.	31.12.2025.	31.12.2024.
	Ilgtermiņa ieguldījumi			
I.	Nemateriālie ieguldījumi:			
1.	Citi nemateriālie ieguldījumi	1	2041	11941
	Nemateriālie ieguldījumi kopā:		2041	11941
II.	Pamatlīdzekļi (pamatlīdzekļi, ieguldījuma īpašumi):			
1.	Nekustamie īpašumi:		83660	84231
a)	zemesgabali, ēkas un inženierbūves,	2	83660	84231
2.	Transportlīdzekļi	3	45562	61342
3.	Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs.	4	18495	17410
	Pamatlīdzekļi (pamatlīdzekļi, ieguldījuma īpašumi) kopā:		147717	162983
III.	Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi:			
1.	Pārējie vērtspapīri un ieguldījumi.	5	5512842	6156542
	Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi kopā:		5512842	6156542
	Ilgtermiņa ieguldījumi kopā :		5662600	6331466
	Apgrozāmie līdzekļi			
I.	Krājumi:			
1.	Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli.	6	53427	55468
	Krājumi kopā:		53427	55468
II	Debitori:			
1.	Pircēju un pasūtītāju parādi.	7	2479312	2415578
2.	Citi debitori.	8	102448	73027
3.	Nākamo periodu izmaksas.	9	24700	57088
	Debitori kopā:		2606460	2545693
IV.	Nauda.	10	2251857	1425798
	Apgrozāmie līdzekļi kopā:		4911744	4026959
	BILANCE:		10574344	10358425

Valdes locekle _____ Anita Bērziņa

Finanšu direktore _____ Tatjana Stepanova

Nr.	Pasīvs	Piez. Nr.	31.12.2025.	31.12.2024.
	Pašu kapitāls:			
1.	Daļu kapitāls (pamatkapitāls).	11	197621	197621
2.	Rezerves:	12	380890	468166
a)	Rezerves pašu akcijām vai daļām		380890	380890
b)	Pārējās rezerves		0	87276
3.	Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa vai nesegtie zaudējumi.		1668824	1402056
4.	Pārskata gada peļņa vai zaudējumi.		147584	179492
	Pašu kapitāls kopā:		2394919	2247335
	Kreditori:			
	Ilgtermiņa kreditori:			
1.	Aizņēmumi no kredītiestādēm.	14	4896517	5546734
2.	Nākamo periodu ieņēmumi.	15	13587	13587
	Ilgtermiņa kreditori kopā:		4910104	5560321
	Īstermiņa kreditori			
1.	Aizņēmumi no kredītiestādēm.	16	473372	433315
2.	No pircējiem saņemtie avansi	17	1396531	800512
3.	Parādi piegādātājiem un darbuizpildītājiem.	18	717209	734242
4.	Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas.	19	130282	160718
5.	Pārējie kreditori.	20	180521	98730
6.	Nākamo periodu ieņēmumi.	21	7128	5571
7.	Uzkrātās saistības.	22	363278	317681
	Īstermiņa kreditori kopā:		3269321	2550769
	Kreditori kopā:		8179425	8111090
	BILANCE:		10574344	10358425

Valdes locekle _____ Anita Bērziņa

Finanšu direktore _____ Tatjana Stepanova

**2. Peļņas vai zaudējumu aprēķins
(klasificēts pēc izdevumu funkcijas)
par 2025.gadu**

Nr. p.k.	RĀDĪTĀJA NOSAUKUMS	Piezīmes nr.	2025.gads	2024.gads
1.	Neto apgrozījums	23	5881964	5767213
	a) no citiem pamatdarbības veidiem		5881964	5767213
2.	Pārdotās produkcijas ražošanas pašizmaksa, pārdoto preču vai sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas.	24	-3838923	-3723482
3.	Bruto peļņa vai zaudējumi		2043041	2043731
4.	Administrācijas izmaksas.	25	-1891837	-1871858
5.	Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi.	26	26642	23364
6.	Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas.	27	-21716	-8807
7.	Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi			
	Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas		-8546	-6938
8.	a) citām personām.	28	-8546	-6938
9.	Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa		147584	179492
10.	Peļņa vai zaudējumi pēc uzņēmumu ienākuma nodokļa aprēķināšanas		147584	179492
	Pārskata gada peļņa vai zaudējumi		147584	179492

Valdes locekle _____ Anita Bērziņa

Finanšu direktore _____ Tatjana Stepanova

3.Naudas plūsmas pārskats par 2025.gadu Pēc tiešās metodes

I Pamatdarbības naudas plūsma	2025.gads	2024.gads
1. Ieņēmumi par īri, apsaimniekošanu un pārējiem pakalpojumiem, kas sniegti dzīvokļu īrniekiem un īpašniekiem	14495258	13409753
2. Ieņēmumi no pārējo pakalpojumu sniegšanas	622919	423967
3. Pašvaldības īpašuma apsaimniekošanas un uzturēšanas ieņēmumi	133517	190226
4. Maksājumi darbiniekiem	-1358404	-1660688
5. Izdevumi nodokļu maksājumiem	-1747564	-1954466
6. Maksājumi pārējiem piegādātājiem un pamatdarbības izdevumiem	-10337767	-9977539
7. Norēķini ar biedrībām	-91957	0
8. Parēji ieņēmumi	21145	55348
9. Izdevumi dividendēm	0	-20845
Bruto pamatdarbības naudas plūsma	1737147	465756
10. Izdevumi procentu maksājumiem	-258949	-384139
11. Izdevumi uzņēmumu ienākuma nodokļa maksājumiem	0	0
Pamatdarbības neto naudas plūsma	1478198	81617
II Ieguldīšanas darbības naudas plūsma		
1. Pamatlīdzekļu iegāde	-38535	-12369
2. Ieguldījums dzīvojamo māju renovācijā	-48997	-722345
3. Līdzfinansējums no ALTUM un Jelgavas valstspilsētas pašvaldības	34387	510331
4. Ieguldījuma dzīvojamo māju renovācijā atmaksa	0	796761
Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma	-53145	572378
III Finansēšanas darbības naudas plūsma		
1. Saņemtie aizņēmumi	0	524916
2. Aizņēmumu atmaksa	-598994	-1132110
Finansēšanas darbības neto naudas plūsma	-598994	-607194
IV Naudas un tās ekvivalentu neto naudas pieaugums vai samazinājums	826059	46801
V Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada sākuma	1425798	1378998
VI Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada beigās	2251857	1425798

Valdes locekle _____ Anita Bērziņa

Finanšu direktore _____ Tatjana Stepanova

4.Pašu kapitāla izmaiņu pārskats par 2024.gadu un 2025.gadu

	2025.gads	2024.gads
I. Akciju vai daļu kapitāls (pamatkapitāls)		
1. Iepriekšējā gada bilancē norādītā summa.	197621	197621
2. Pārskata gada bilancē norādītā summa perioda beigās.	197621	197621
II. Rezerves		
1. Iepriekšējā gada bilancē norādītā summa.	468166	468166
2. Rezervju palielinājums / samazinājums	-87276*	0
3. Pārskata gada bilancē norādītā summa perioda beigās.	380890	468166
VI. Nesadalītā peļņa		
1. Iepriekšējā gada bilancē norādītā summa.	1581548	1422901
2. Nesadalītās peļņas palielinājums / samazinājums	87276*	-20845
3. Pārskata gada nesadalīta peļņa	147584	179492
4. Pārskata gada bilancē norādītā summa perioda beigās.	1816408	1581548
VII. Pašu kapitāls		
1. Iepriekšējā gada bilancē norādītā summa.	2247335	2088688
2. Pārskata gada bilancē norādītā summa perioda beigās.	2394919	2247335

*Saskaņā ar 2025.gada 22.aprīļa SIA "Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde" dalīnieku sapulces lēmumu bilances pasīva postenī Pārējās rezerves esošā summa 87286 euro pārkvalificēta kā iepriekšējo gadu nesadalīto peļņa.

Valdes locekle _____ Anita Bērziņa

Finanšu direktore _____ Tatjana Stepanova

5. Pielikums 2025.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 līdz 13.01.2026.g. Anita Bērziņa no 14.01.2026.g.
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	01.01.2025. – 31.12.2025.
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 "VISMA Horizon" 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 01.01.2025. līdz 31.12.2025.

Iepriekšējais periods

No 01.01.2024. līdz 31.12.2024.

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 2025.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 01.12.2025.-28.12.2025.

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 tāda 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 01.12.2025.- 31.01.2026.

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 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 darbuizpildītājiem 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 apliecinātiem 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 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.

5.2.17. 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 ieņēmumi 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 notika izmaiņas valdes sastāvā, tas neietekmē finanšu pārskata datus. Nav bijuši citi 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 01.01.2024.	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
Iegādes vai pārvērtētā vērtība 01.01.2025.	93096	93096
Iegāde	200	200
Izslēgšana	-1270	-1270

Iegādes vai pārvērtētā vērtība 31.12.2025.	92026	92026
Nolietojums 2025.gads		
Uzkrātais nolietojums 01.01.2025.	81155	81155
Aprēķināts pārskata gadā	10100	10100
Izslēgšana	-1270	-1270
Uzkrātais nolietojums 31.12.2025.	89985	89985
Bilances vērtība 01.01.2025.	11941	11941
Bilances vērtība 31.12.2025.	2041	2041

Piezīme Nr.2;3;4. Pamatlīdzekļi

Pamatlīdzekļu kustības pārskats par 2024.gadu un 2025.gadu

N.p.k.	Ilgtermiņa 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 01.01.2024.	30620	182228	553933	191201	957982
2	iegāde	0	0	0	10222	10222
3	Ieskaitīts - pārklasificēts					
4	Izslēgšana		-116182	-49729	-4408	-170319
5	Uz 31.12.2024.	30620	66046	504204	197015	797885
II	Vērtības norakstīšana					
1	Uz 01.01.2024.	0	71237	461220	164921	697378
2	Aprēķināts pārskata gadā	0	3776	31371	19092	54239
3	Izņemšana no darbības		-62578	-49729	-4408	-116715
4	Uz 31.12.2024.	0	12435	442862	179605	634902
III	Atlikusī vērtība					
1	Uz 01.01.2024.	30620	110991	92713	26280	260604
2	Uz 31.12.2024.	30620	53611	61342	17410	162983
IV	Sākotnējā vērtība					
1	Uz 01.01.2025.	30620	66046	504204	197015	797885
2	iegāde	0	0	4474	17374	21848
3	Ieskaitīts - pārklasificēts					
4	Izslēgšana		0	-37485	-6838	-44323
5	Uz 31.12.2025.	30620	66046	471193	207551	775410
V	Vērtības norakstīšana					
1	Uz 01.01.2025.	0	12435	442862	179605	634902
2	Aprēķināts pārskata gadā	0	571	20254	16289	37114
3	Iepr. perioda korekcija					
4	Izņemšana no darbības		0	-37485	-6838	-44323
5	Uz 31.12.2025.	0	13006	425631	189056	627693
VI	Atlikusī vērtība					

1	Uz 01.01.2025.	30620	53611	61342	17410	162983
2	Uz 31.12.2025.	30620	53040	45562	18495	147717

Zemes gabalu kadastra vērtība uz 2025.gada 31.decembri sastāda 93302 EUR.

Būvju kadastrālā vērtība uz 2025.gada 31.decembri ir 382926 EUR.

Visi īpašumi ir ierakstīti Zemesgrāmatās

Piezīme Nr. 5. Pārējie ilgtermiņa ieguldījumi

	2025.gada 31.decembrī	2024.gada 31.decembrī
1.Ilgtermiņa ieguldījumi –renovācijas un citu remontdarbu izmaksas dzīvojamās mājās*	5462842	6106542
2.Ilgtermiņa ieguldījumi - Līdzdalība LiM Living in Metropolises SCE**	50000	50000
Bilances vērtība	5512842	6156542

* 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 kredītejošo 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 Metropolises SCE ar ierobežotu atbildību" (reģistrēts Vācijā, Šarlotenburgas apgabaltiesas kooperatīvu reģistrā ar Nr.GnR 850).

Piezīme Nr.6 Krājumi

	2025.gada 31.decembrī	2024.gada 31.decembrī
Izejvielas un materiāli	43764	44506
Rezerves daļas	318	0
Degviela un smērvielas	1730	1704
Mazvērtīgais inventārs	7615	9258
Bilances vērtība	53427	55468

Piezīme Nr.7 Pircēju un pasūtītāju parādi

Parāds par:	2025.gada 31.decembrī	2024.gada 31.decembrī
Dzīvojamo telpu pārvaldīšanu , neapdzīvojamo telpu nomu un pārējiem pakalpojumiem tajās	2430552	2381303
Šaubīgo debitoru parādi	1146190	1135667
Uzkrājumi šaubīgiem parādiem	-1097430	-1101392
Bilances vērtība	2479312	2415578

Piezīme Nr.8 Citi debitori

Debitora nosaukums	2025.gada 31.decembrī	2024.gada 31.decembrī
Samaksāti avansi piegādātājiem	4915	527

Nodrošinājuma summas	71933	72500
Avansa maksājums paredzamajiem nodokļiem	25600	0
Bilances vērtība	102448	73027

Piezīme Nr. 9 Nākamo periodu izdevumi

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

Izmaksu veids	2025.gada 31.decembrī	2024.gada 31.decembrī
Preses izdevumu abonēšana	24	22
Apdrošināšana	8959	25857
Zemes nomas maksa par nākamo periodu	13997	28506
Citadele Leasing	1720	2703
Bilances vērtība	24700	57088

Piezīme Nr.10 Naudas līdzekļi

Naudas līdzekļu glabāšanas vieta	2025.gada 31.decembrī	2024.gada 31.decembrī
Norēķinu konti A/S SEB Banka	1624172	311852
Finanšu ķīlu konts A/S SEB Banka	13254	13254
Norēķinu konti A/S SWEDBANK	356462	1021933
Depozītu konti A/S SWEDBANK	1600	3000
Norēķinu konti A/S Citadele banka	108290	30000
Depozītu konti AS LUMINOR BANK	882	882
Kredītlinijas konts AS LUMINOR BANK	54110	3317
Norēķinu konti AS LUMINOR BANK	83433	34045
Norēķinu konts A/S Latvijas Pasts	314	877
Nauda ceļā	9340	6638
Bilances vērtība	2251857	1425798

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

Pārējās rezerves izveidotas no 2004.gada peļņas. 2025.gada 22.aprīļa dalībnieku sapulcē tika nolemts Pārējās rezerves esošo summu 87286 EUR (astoņdesmit septiņi tūkstoši divi simti astoņdesmit seši euro) pārkvalificēt kā iepriekšējo gadu nesadalīto peļņu. Rezultātā iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa no 2005.gada līdz 2024.gadam sastāda 1668824 EUR

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 31.12.2025. 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

	2025.gada 31.decembrī	2024.gada 31.decembrī
Aizņēmumi no AS LUMINOR BANK, kas atmaksājami ilgāk kā 5 gados pēc pārskata perioda beigām	94835	68963
Aizņēmumi no AS LUMINOR BANK, kas atmaksājami vēlāk par gadu, bet ne vairāk kā 5 gados pēc pārskata perioda beigām	225050	350949
Aizņēmumi no AS SWEDBANK, kas atmaksājami ilgāk kā 5 gados pēc pārskata perioda beigām	2256467	2512575
Aizņēmumi no AS SWEDBANK, kas atmaksājami vēlāk par gadu, bet ne vairāk kā 5 gados pēc pārskata perioda beigām	784602	960285
Aizņēmumi no AS Attīstības finanšu institūcijas ALTUM, kas atmaksājami vēlāk par gadu, bet ne vairāk kā 5 gados pēc pārskata perioda beigām	304927	331647
Aizņēmumi no AS Attīstības finanšu institūcijas ALTUM, kas atmaksājami ilgāk kā 5 gados pēc pārskata perioda beigām	600340	644028
Aizņēmumi no AS SEB BANKA, kas atmaksājami vēlāk par gadu, bet ne vairāk kā 5 gados pēc pārskata perioda beigām	70585	100695
Aizņēmumi no AS SEB BANKA, kas atmaksājami ilgāk kā 5 gados pēc pārskata perioda beigām	559711	577592
Kopā	4896517	5546734

Piezīme Nr.15 Nākamo periodu ieņēmumi

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

	2025.gada 31.decembrī	2024.gada 31.decembrī
Saņemtās summas LIM projekta ietvaros	13587	13587

Piezīme Nr.16 Īstermiņa saistības

Aizņēmumi no kredītiestādēm

	2025.gada 31.decembrī	2024.gada 31.decembrī
Overdrafta līgums AS LUMINOR BANK *	100000	100000
Aizņēmumi no AS LUMINOR BANK kas atmaksājami pārskata gadā	74259	76495
Aizņēmumi no AS SWEDBANK, kas atmaksājami pārskata gadā	195300	172141
Aizņēmumi no AS SEB, kas atmaksājami pārskata gadā	28357	18567
Aizņēmumi no AS Attīstības finanšu institūcijas ALTUM, kas atmaksājami pārskata gadā	76456	66112
Kopā	474372	433315

* 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 – 19.03.2024 izmaksāts EUR 20571.38 Svētes ielā 28 pagalma labiekārtošanai, 19.08.2024 izmaksāts EUR 14469.88 Prohorova ielā 4 sadzīves kanalizācijas pievada pieslēgumam, 26.11.2024 izmaksāts EUR 7856.32 Garozas ielā 68 jumta skārda lāseņa, lietus ūdens tekņu un noteku nomaiņai, 30.05.2025 izmaksāts EUR 23987.50 Meiju ceļā 50 aukstā ūdens guļvada nomaiņai, 07.07.2025 izmaksāts EUR 9872.76 Raiņa ielā 18 balkonu atjaunošanai, 12.09.2025 izmaksāts EUR 33389.83 Blaumaņa ielā 3 guļvada nomaiņai, 17.12.2025 izmaksāts EUR 4310.89 Tērvetes ielā 3 asādes remontam. Ar iedzīvotāju ikmēneša maksājumiem pārvaldnieks sedz overdrafta saistības. Par katru dzīvojamo māju un dzīvokļa īpašumu ir izveidota analītiskā uzskaitē.

Piezīme Nr.17 No pircējiem saņemtie avansi

	2025.gada 31.decembrī	2024.gada 31.decembrī
Dzīvokļu īpašnieku avansa maksājumi - maksājumi uzkrājuma fondā	68269	80893
Dzīvokļu īpašnieku avansa maksājumi mājas finanšu līdzekļu krāšanai	1053177	327928
Saņemtais pašvaldības finansējums – kompensācija par plūdos izraisītajiem zaudējumiem	270674	380233
Citi saņemtie avansi	4411	11458
Kopā	1396531	800512

Piezīme Nr.18 Parādi piegādātājiem un darbuņēmējiem

	2025.gada 31.decembrī	2024.gada 31.decembrī
Parādi par piegādātajiem materiāliem	16961	17505
Parāds par atkritumu izvešanu	234242	238957
Parāds darbuņēmējiem par dzīvojamajās mājās izpildītajiem darbiem	221902	165324

Parāds par gāzi	685	217
Parādi par dažādiem pakalpojumiem administrācijas uzturēšanai, apsardzes pakalpojumi	7439	15911
Parāds par auksto ūdeni un kanalizāciju	194710	250687
Parāds par siltumenerģiju	36085	39312
Parāds par liftu apkalpošanu	5185	6227
Parāds par zemes nomu	0	102
Bilances vērtība	717209	734242

Piezīme Nr.19 Nodokļi un sociālās nodrošināšanas maksājumi

	2025.gada 31.decembrī	2024.gada 31.decembrī
Sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	51697	61895
Iedzīvotāju ienākuma nodoklis	27311	27301
Pievienotās vērtības nodoklis	51242	71490
Uzņēmējdarbības riska valsts nodeva	32	32
Bilances vērtība	130282	160718

Piezīme Nr.20 Pārējie kreditori

	2025.gada 31.decembrī	2024.gada 31.decembrī
Līdz bilances datumam iekasētās, bet nepārskaitītās starpniecības summas	74568	3394
Norēķini par darba samaksu	105953	95336
Bilances vērtība	180521	98730

Piezīme Nr.21 Nākamo periodu ieņēmumi

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

	2025.gada 31.decembrī	2024.gada 31.decembrī
Saņemtās summas no neidentificētajām personām	7128	5571
Bilances vērtība	7128	5571

Piezīme Nr.22 Uzkrātās saistības

	2025.gada 31.decembrī	2024.gada 31.decembrī
Par elektroenerģiju	7332	38630
Par sakaru pakalpojumiem	556	611
Par siltumenerģiju	47269	65054
Par izpildītajiem darbiem	104710	21688
Par neizmantotajiem atvaļinājumiem *	202925	191640
Uzkrātās saistības aprēķinātajām minimālajām VSAOI	486	58
Bilances vērtība	363278	317681

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	2025.gadā	2024.gadā
Ieņēmumi par dzīvojamo māju pārvaldīšanu un neapdzīvojamo telpu nomu	4472163	4262537
Ieņēmumi par siltumpunktu uzturēšanu, rēķinu apkalpošanu, dokumentu noformēšanu un maksājumu iekasēšanu trešo personu uzdevumā	79937	75148
Ieņēmumi par reklāmas laukumu nomu	9353	5406
Ieņēmumi par remontdarbu veikšanu	880738	900878
Ieņēmumi par skaitītāju uzstādīšanu	29050	75964
Ieņēmumi par dažādu darbu veikšanu un pakalpojumiem juridiskajām personām	209602	199297
Pašvaldības finansējums pašvaldības īpašuma apsaimniekošanas izdevumu segšanai	148337	169856
Ieņēmumi no projektu vadīšanas	23015	23165
Pašvaldības līdzfinansējums pašvaldības atbalstāmās programmās	28419	30024
Apdrošināšanas atlīdzība	1350	24938
Kopā	5881964	5767213

Piezīme Nr. 24 Pārdotās produkcijas ražošanas izmaksas

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

Izmaksu veids	2025.gadā	2024.gadā
Materiālu un izejvielu izmaksas	197984	254446
No ārpusē pasūtīto izpildīto remontdarbu un teritoriju kopšanas darbu izmaksas apsaimniekošanā esošajās ēkās	2590675	1716814
Transporta uzturēšanas izmaksas	16953	35956
Transporta pakalpojumu izmaksas	0	3090
Apdrošināšanas maksājumi	37585	49344
Strādājošo darba samaksa	543693	833607
Sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	125043	246299
Uzkrāto saistību neizmantotajiem atvaļinājumiem un atlaišanas pabalstiem palielināšanas izmaksas	2341	191640

Pamatlīdzekļu nolietojums	11253	34475
Uzņēmējdarbības riska valsts nodeva	141	587
Izmaksas par apsardzes pakalpojumiem	133	4296
Inkasācijas pakalpojumu izmaksas	0	31
Naudas apgrozījuma blakus izmaksas	12321	12468
Sakaru pakalpojumu izmaksas	664	0
Rēķinu noformēšanas un piegādes izmaksas	46580	56473
Ar darba un ugunsdrošību saistītas izmaksas	10078	9680
Izmaksas ražošanas telpu uzturēšanai	22795	26990
Pašvaldības īpašumu apsaimniekošanas izdevumi	178729	229297
Izmaksas biedrībām sakarā ar energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu	32858	0
Valsts nodeva par būvniecības pakalpojumiem	1000	500
Nekustamā īpašuma nodoklis par ēkām un būvēm	1195	5281
Nekustamā īpašuma nodoklis par zemi	187	1276
Pārējās ar pamatdarbību saistītas izmaksas	6715	10934
Kopā	3838923	3723484

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

	2025.gadā	2024.gadā
Darba samaksa	1309398	1090907
Sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	303765	277672
Uzņēmējdarbības riska valsts nodeva	245	245
Materiālu, degvielas, rezerves daļu iegādes izmaksas	24299	0
No ārpusē pasūtīto izpildīto remontdarbu un teritoriju kopšanas darbu izmaksas apsaimniekošanā esošajās ēkās	6719	246115
Sakaru pakalpojumu izmaksas	10284	10084
Apdrošināšanas maksājumi	33065	0
Strādājošo apmācību, kursu un semināru izmaksas	1499	1227
Kancelejas izmaksas	5658	11129
Ar juridisko darbību saistītas izmaksas	12665	14831
Rēķinu noformēšanas un piegādes izmaksas	0	12351
Datortehnikas un citas biroja tehnikas uzturēšanas un apkalpošanas izmaksas	10982	15177
Izmaksas par programmnodrošinājuma uzturēšanu	25494	40418
Uzkrāto saistību neizmantojamiem atvaļinājumiem palielināšanas izmaksas	8945	0
Pasta pakalpojumi, preses izdevumu izmaksas	610	788
Metodiskās literatūras un informācijas izmaksas	2063	2793
Nemateriālo ieguldījumu vērtības norakstītā daļa	10101	17375
Reklāmas un sludinājumu izmaksas	1600	0
Komandējumu izmaksas	1546	1625
Gada pārskata un revīzijas izmaksas	2307	2732
Izmaksas administrācijas ēkas uzturēšanai	19579	16798

Transporta uzturēšanas izmaksas	22326	22036
Transporta pakalpojumu izmaksas	23	1941
Pamatlīdzekļu nolietojums	28822	19764
Izmaksas par operatīvo līzingu	9891	10537
Juridisko personu CTA	0	1054
Ar darba un ugunsdrošību saistītas izmaksas	433	0
Samaksātais PVN par vieglajām a/mašīnām	4611	0
Apsardzes pakalpojumi	22601	43670
Nekustamā īpašuma nodoklis par ēkām un būvēm	4069	
Nekustamā īpašuma nodoklis par zemi	1092	
Citas administrācijas izmaksas	7145	381
Kopā	1891837	1871858

Piezīme Nr.26 Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi

	2025.gadā	2024.gadā
Saņemtās soda naudas un līgumsodi	9330	9647
Ieņēmumi no depozītu procentiem	13757	20250
Pārējie ar saimniecisko darbību nesaistīti ieņēmumi	6072	20365
Starpniecības pakalpojumu sniegšanas rezultāts:		
par SSA izvešanu un asenizācijas pakalpojumu nepārtrauktības nodrošināšanu	-3805	0
par komunālās elektroenerģijas nepārtrauktības nodrošināšanu	2943	1624
par siltumenerģijas piegādes nepārtrauktības nodrošināšanu	-1533	-22254
par koplietošanas liftu iekārtu uzturēšanu	-466	0
par zemes nomas līgumu izpildi	0	-6268
par zemes lietošanu	344	0
Kopā	26642	23364

Piezīme Nr.27

Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas

	2025.gadā	2024.gadā
Zaudējumi pēc tiesas sprieduma	10222	0
Darbinieku ilgtspējas pasākumu izmaksas	11488	8801
Zaudējumi no valūtas konvertācijas	6	6
Kopā	21716	8807

Piezīme Nr.28

Pārējie procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas

	2025.gadā	2024.gadā
Procentu maksājumi par aizņēmumu LUMINOR Bank	1487	0
Maksājumi Garantijas aģentūrai	2983	3387
Komisija par kredīta līgumu noformēšanu	4076	0
Komisija par aizdevuma rezervēšanu AS Attīstības finanšu institūcijas ALTUM	0	3551
Kopā	8546	6938

5.5. Pārējā informācija

5.5.1. Uzņēmumā nodarbināto personu skaits

	2025.gads	2024.gads
Vidējais uzņēmumā nodarbināto personu skaits gadā, t.sk.,	88	135
pārvaldes darbinieki	56	56
strādnieki	30	30
sētnieki	2	49

Sabiedrībā nodarbināto personāla izmaksas

	2025.gads	2024.gads
Personāla izmaksas:		
Atlīdzība par darbu	1793353	1866227
VSAOI	414715	510221
Riska nodeva	385	587
Atlīdzība par darbu kopā, t.sk.:	2208454	2377035
- postenī "Pārdotās produkcijas ražošanas pašizmaksa, pārdoto preču vai sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas"	668877	1080492
- postenī "Administrācijas izmaksas"	1539577	1296543

5.5.2. Darījumi ar Sabiedrības dalībnieku

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

	2025.gadā	2024.gadā
Pašvaldības īpašuma apsaimniekošanas un uzturēšanas pakalpojumi	217217	229299

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 parādniekiem						
	Parāda piedziņa	Parāda piedziņa un izlikšana	Procesu ālo tiesību pārņemšana	Blakus sūdzības	Lietas izskatīšana sakarā ar jaunatklātiem apstākļiem	Apelācijas 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
2025.g.	595	22	-	-	-	2

Darbs ar parādniekiem					
	Kasācijas 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	-
2025.g.	-	4	342	66	-

5.5.5. Informācija par zvērināto revidentu sniegtajiem pakalpojumiem

	2025.gadā	2024.gadā
Komandītsabiedrība "S. VILCĀNES AUDITS", reģistrācijas Nr.40003192915	2307	2732
Kopā	2307	2732

5.5.6. Informācija par atlīdzībām valdes locekļiem

	2025.gadā			2024.gadā		
	Aprēķināta atbildība	VSAOI	Kopā	Aprēķināta atbildība	VSAOI	Kopā
Valdes loceklis Signis Rīns	59738	14092	73830	58286	13750	72036

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. 2025.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.

Valdes locekle _____ Anita Bērziņa

Finanšu direktore _____ Tatjana Stepanova

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO
PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU