

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

2020.GADA PĀRSKATS

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

Jelgavā, 2021

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.....	16-24
5.4. Peļņas vai zaudējumu aprēķina posteņu atšifrējums.....	25-28
5.5. Pārējā informācija.....	28-30
Vadības paziņojums.....	30

Vadības ziņojums

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

Darbības veidi

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

Sabiedrības ūdens darbības apraksts pārskata gadā

Veicot dzīvojamu māju pārvaldīšanu nepieciešama apjomīga informācijas apmaiņa starp dzīvokļu īpašniekiem un pārvaldniekui. Sniedzamai informācijai jābūt saprotamai, atbilstošai un korektai. Pārskata periodā dzīvojamu māju pārvaldīšana tika organizēta Covid 19 pandēmijas laikā. No 2020.gada marta mēneša tika ierobežota dzīvokļu īpašnieku apkalpošana klātienē. Tikai gadījumos, kad to nevar izslēgt, ar klientiem tikāmies klātienē.

Uzņēmumā izstrādātā un ieviestā Dzīvokļu īpašnieku informatīva sistēma, ļauj veikt dzīvojamu māju pārvaldīšanu attālināti. Tā dod iespēju ne tikai iepazīties ar juridisku, finanšu un tehnisku informāciju par katru dzīvojamu māju, bet arī veicina dzīvokļu īpašnieku iesaistīšanos mājas pārvaldīšanā 24/7 režīmā, atrodoties jebkurā pasaules daļā, kurā ir pieejami interneta pakalpojumi. Informatīvo sistēmu lieto 2/3 dzīvokļu īpašnieku. Viena no sistēmas iespējām ir novērtēt pārvaldnieka darbību. Pārskata periodā esam saņēmuši 12 ieteikumus pārvaldīšanas darbības pilnveidošanai.

2019.gadā informatīvā sistēma tika papildināta un dota iespēja dzīvokļu īpašnieku kopībām pieņemt lēmumus. Pārskata periodā pieņemti vairāk kā 600 lēmumi.

2020.gadā netika organizētas dzīvokļu īpašnieku sapulces. 2021.gadā plānojam tās organizēt tiešsaistes platformā, izmantojot gan datorus, gan viedtālruņus. Atskaites sapulcēs plānots apspriest atkritumu apsaimniekošanas, māju tehniskā stāvokļa , siltināšanas un dažādu Jelgavas pilsētas pašvaldības pieejamo atbalsta programmu aktualitātes.

Pandēmijas apstākļos lielu vērību pievērsam darbinieku drošībai. Pirms avārijas izsaukumiem intervējam pieteicēju, lai uzzinātu, vai dzīvoklī atrodas persona, kas saistīta ar Covid 19. Darbiniekus esam nodrošinājuši ar nepieciešamo ekipējumu, regulāri veicam eksprestestus.

Lielākā daļa no dzīvojamajām mājām, kuras pārvaldām, celtas pagājušā gadsimta 60.-80. gados. Vairākām no tām pēc 10-15 gadiem beidzas normatīvais kalpošanas laiks. Lai noteiktu mājas tehnisko stāvokli un konstruktīvo elementu, mājā esošo inženierkomunikāciju nolietojumu organizējam māju tehnisko apsekošanu. Pēc to rezultātiem piedāvāsim dzīvokļu īpašniekiem māju atjaunošanas plānus. Dzīvokļu īpašniekiem piedāvājam vairākus veidus kā piesaistīt finanšu līdzekļus māju atjaunošanai.

Viens no tiem ir piedalīšanās valsts atbalstītajā "Daudzdzīvokļu dzīvojamu māju energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu programmā". Pārskata periodā, vienas dzīvojamās mājas siltināšanas projekts tika turpināts no iepriekšēja perioda, tika uzsākts vēl viens siltināšanas projekts, abi projekti pabeigti. AS "Attīstības finanšu institūcija Altum" iesniegti 12 dzīvojamu māju pieteikumi, apstiprināti 15, t.sk. 5 no 2019.gadā iesniegtajiem.

Pārskata periodā, izmantojot pašvaldības atbalstīto programmu "Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pagalmu labiekārtošanas programmā", trīs daudzdzīvokļu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieki labiekārtojuši pagalmu.

Pārskata periodā izdots ikgadējais avīzes "Darīsim kopā" speciālizlaidums, kurā uzņēmuma speciālisti dzīvokļu īpašniekiem izklāsta dzīvojamo māju pārvaldīšanas aktuālos jautājumus Jelgavā.

Uzņēmums panāca vienošanos ar Eiropas mājokļu kooperatīvu LIM Living in Metropolises par sadarbību. Paredzēts, ka savstarpēji sadarbojoties, tiks popularizēts kooperatīvais dzīvojamo māju pārvaldīšanas modelis Latvijā un uzbūvēts pieejams ūres nams Jelgavā.

Uzņēmuma darbinieki, piedaloties attālināti semināros, pilnveido profesionālo kvalifikāciju.

Sabiedrības finanšu darbību 2020.gadā raksturo neto apgrozījums 4009304 EUR apmērā, pārskata gada peļņa EUR 17613.

Uzņēmuma darbību raksturojošie finanšu rādītāji ir šādi:

- kopējā likviditāte (apgrozāmie līdzekļi: īstermiņa saistības) – 1.59;
- absolūtā likviditāte (nauda: īstermiņa saistības) – 0.17;
- maksātspēja (kopējās saistības: aktīvu vērtība) – 0.64.

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

Notikumi pēc pārskata gada pēdējās dienas

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

Nākotnes izredzes un turpmākā attīstība, attīstības pasākumi

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

Attīstīt Dzīvokļu īpašnieku informatīvo sistēmu.

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

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

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

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

Salīdzinošā informācija

Pārskata rādītāji 2020.gadā atbilst 2019.gadā izmantotajai posteņu klasifikācijai.

Priekšlikumi par sabiedrības peļnas izlietošanu

Sabiedrība 2020.gadu ir noslēgusi ar peļņu 17613 EUR apmērā un paredz peļņu atstāt nesadalītu, izmantot sabiedrības attīstībai, lai veiktu visas nepieciešamās dzīvojamo māju pārvaldīšanas darbības atbilstoši dzīvokļu īpašnieku interesēm.

Valdes loceklis Juris Vidžis

Finanšu pārskats

1. Bilance 2020.gada 31.decembrī

Nr.	Aktīvs	Piez. Nr.	31.12.2020.	31.12.2019.
	Ilgtermiņa ieguldījumi			
I.	Nemateriālie ieguldījumi:			
1.	Citi nemateriālie ieguldījumi	1	52194	64737
	Nemateriālie ieguldījumi kopā:		52194	64737
II.	Pamatlīdzekļi (pamatlīdzekļi, ieguldījuma īpašumi):			
1.	Nekustamie īpašumi:		208075	188923
a)	zemesgabali, ēkas un inženierbūves,	2	208075	188923
2.	Transportlīdzekļi	3	251153	289174
3.	Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs.	4	23499	29755
	Pamatlīdzekļi (pamatlīdzekļi, ieguldījuma īpašumi) kopā:		482727	507852
III.	Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi:			
1.	Pārējie vērtspapīri un ieguldījumi.	5	2210754	1666847
	Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi kopā:		2210754	1666847
	Ilgtermiņa ieguldījumi kopā :		2745675	2239436
	Apgrozāmie līdzekļi			
I.	Krājumi:			
1.	Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli.	6	58684	49725
2.	Gatavie ražojumi un preces pārdošanai	7	0	500
	Krājumi kopā:		58684	50225
II	Debitori:			
1.	Pircēju un pasūtītāju parādi.	8	2097710	1991771
2.	Citi debitori.	9	18371	10351
3.	Nākamo periodu izmaksas.	10	20209	23397
	Debitori kopā:		2136290	2025519
IV.	Nauda.	11	269277	391244
	Apgrozāmie līdzekļi kopā:		2464251	2466988
	BILANCE:		5209926	4706424

Valdes loceklis

Juris Vidžis

Finanšu direktore

Tatjana Stepanova

Nr.	Pasīvs	Piez. Nr.	31.12.2020.	31.12.2019.
	Pašu kapitāls:			
1.	Daļu kapitāls (pamatkapitāls).	12	197621	197621
2.	Rezerves:	13		
a)	Rezerves pašu akcijām vai daļām		380890	380890
b)	Pārējās rezerves		87276	87276
3.	Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa vai nesegtie zaudējumi.	14	1154726	1130225
4.	Pārskata gada peļņa vai zaudējumi.		17613	24501
	Pašu kapitāls kopā:		1838126	1820513
	Kreditori:			
	Ilgtermiņa kreditori:			
1.	Aizņēmumi no kreditiestādēm.	15	1825757	1347640
	Ilgtermiņa kreditori kopā:		1825757	1347640
	Īstermiņa kreditori			
1.	Aizņēmumi no kreditiestādēm.	16	309806	289171
2.	No pircejiem saņemtie avansi	17	77396	53127
3.	Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem.	18	723806	712243
4.	Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas.	19	103517	120524
5.	Pārējie kreditori.	20	85157	105958
6.	Nākamo periodu ieņēmumi.	21	806	738
7.	Uzkrātās saistības.	22	245555	256510
	Īstermiņa kreditori kopā:		1546043	1538271
	Kreditori kopā:		3371800	2885911
	BILANCE:		5209926	4706424

Valdes loceklis

Juris Vidžis

Finanšu direktore

Tatjana Stepanova

**2. Peļņas vai zaudējumu aprēķins
(klasificēts pēc izdevumu funkcijas)
par 2020.gadu**

Nr. p.k.	RĀDĪTĀJA NOSAUKUMS	Piezīmes nr.	2020. gads	2019. gads
1.	Neto apgrozījums	23	4009304	4157816
	a) no citiem pamatdarbības veidiem.		4009304	4157816
2.	Pārdotās produkcijas ražošanas pašizmaksas, pārdoto preču vai sniegtu pakalpojumu iegādes izmaksas.	24	-2872370	-2891482
3.	Bruto peļņa vai zaudējumi		1136934	1266334
4.	Administrācijas izmaksas.	25	-1120160	-1230640
5.	Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi.	26	73768	61620
6.	Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas.	27	-2269	-13874
7.	Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi			
8.	Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas		-70660	-58939
	a) citām personām.	28	-70660	-58939
9.	Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokla		17613	24501
10.	Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata gadu.		0	0
11.	Peļņa vai zaudējumi pēc uzņēmumu ienākuma nodokla aprēķināšanas		17613	24501
12.	Pārskata gada peļņa vai zaudējumi		17613	24501

Valdes loceklis

Juris Vidžis

Finanšu direktore

Tatjana Stepanova

**3.Naudas plūsmas pārskats par 2020.gadu
Pēc tiešas metodes**

	2020. gads	2019.gadā
I Pamatdarbības naudas plūsma		
1. Ieņēmumi par īri, apsaimniekošanu un pārējiem pakalpojumiem, kas sniegti dzīvokļu īnkiem un īpašniekiem	7601361	7297909
2. Ieņēmumi no pārējo pakalpojumu sniegšanas	655076	583846
3. Pašvaldības īpašuma apsaimniekošanas un uzturēšanas ieņēmumi	129180	163456
4. Maksājumi darbiniekim	-1275415	-1317920
5. Izdevumi nodokļu maksājumiem	-1372659	-1382977
6. Maksājumi pārējiem piegādātājiem un pamatdarbības izdevumiem	-5694077	-5528722
7. Parēji ieņēmumi	29565	226117
Bruto pamatdarbības naudas plūsma	73031	41709
8. Izdevumi procentu maksājumiem	-62255	-49509
9. Izdevumi uzņēmumu ienākuma nodokļa maksājumiem	0	0
Pamatdarbības neto naudas plūsma	10776	-7800
II Leguldīšanas darbības naudas plūsma		
1. Pamatlīdzekļu iegāde	-87679	-200877
2. Leguldījums dzīvojamā māju renovācijā	-1360905	-732942
3. Līdzfinansējums no ALTUM	449146	225770
4. Leguldījuma dzīvojamā māju renovācijā atmaksa	367943	211116
Leguldīšanas darbības neto naudas plūsma	-631495	-496933
III Finansēšanas darbības naudas plūsma		
1. Saņemtie aizņēmumi	707071	370527
2. Aizņēmumu atmaksa	-208319	-230725
Finansēšanas darbības neto naudas plūsma	498752	139802
IV Naudas un tās ekvivalentu neto naudas pieaugums vai samazinājums	-121967	-364931
V Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada sākuma	391244	756175
VI Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada beigās	269277	391244

Valdes loceklis

Juris Vidžis

Finanšu direktore

Tatjana Stepanova

4.Pašu kapitāla izmaiņu pārskats par 2019.gadu un 2020.gadu

	Pamat kapitāls	Speciālās rezerves	Pārējās rezerves	Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa	Pārskata gada nesadalītā peļņa	Pašu kapitāls kopā
Uz 31.12.2018.g.	197621	380890	87276	923744	206481	1796012
2018.gada peļņa				206481	-206481	0
2019.gada peļņa					24501	24501
Izmaiņas kopā				206481	-181979	24501
Uz 31.12.2019.	197621	380890	87276	1130225	24501	1820513
2019.gada peļņa				24501	-24501	0
2020.gada peļņa					17613	17613
Izmaiņas kopā				24501	-6888	17613
Uz 31.12.2020.g.	197621	380890	87276	1154726	17613	1838126

Valdes loceklis

Juris Vidžis

Finanšu direktore

Tatjana Stepanova

5. Pielikums 2020.gada finanšu pārskatam

5.1. Vispārīgā informācija par sabiedrību

1. Uzņēmuma pilns nosaukums	Jelgavas Nekustamā īpašuma pārvalde
2. Uzņēmuma juridiskais statuss	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību
3. Reģistrācijas Nr., vieta un datums	43603011548, Bauskā, 16.06.1998
4. Nodokļa maksātāja numurs	LV43603011548
5. Adrese (juridiskā un faktiskā)	Pulkveža Brieža iela 26, Jelgava, LV-3001
6. Tālrunis, e-pasts	63020605
7. Pamatdarbības NACE2 kods un veids	68.32- nekustamā īpašuma pārvaldīšana par atlīdzību vai uz līguma pamata
8. Valde (vārds, uzvārds)	Juris Vidžis
9. Finanšu direktore (vārds, uzvārds)	Tatjana Stepanova
10. Dalībnieku pilns vārds vai nosaukums, rezidences valsts, daļu skaits un īpatsvars %	Jelgavas pilsētas pašvaldība, 100 %, 1 EUR nominālvērtība, pamatkapitāls 197621 EUR.
11. Bankas iestādes nosaukums, valūtas veids	AS SEB BANKA, EUR AS SWEDBANK, EUR AS CITADELE BANKA, EUR AS LUMINOR BANK, EUR AS PRIVATBANK, EUR
12. Pārskata gads	01.01.2020. – 31.12.2020.
13. Iepriekšējais periods	01.01.2019. – 31.12.2019.
15. Revidenta vārds, uzvārds, sertifikāta numurs, adrese	„DZ BIROJS” SIA, Zvērinātu revidentu komercsabiedrība, licence Nr.108, zvērināta revidente Anna Jesemčika, sertifikāts Nr.125
16. Gada pārskata plānotais apstiprināšanas datums	2021.gada 23.aprīlis
17. Vadības lēmums saskaņā ar pārskata gada finanšu rezultātu:	Peļņu atstāt sabiedrības rīcībā turpmākai attīstībai

5.2. Uzskaites un novērtēšanas metodes – vispārīgie principi

5.2.1. Pārskata sagatavošanas pamats

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

Peļņas vai zaudējumu aprēķina shēma vertikālā formā (klasificēta pēc izdevumu funkcijas).

Grāmatvedības uzskaitē veikta ar datorprogrammas "Kentaurs Integra" palīdzību.

5.2.2. Pielietotie grāmatvedības principi

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

Finanšu pārskats sagatavots atbilstoši šādiem vispārīgajiem principiem:

- 1) pieņemts, ka sabiedrība darbosies arī turpmāk (darbības turpināšanas princips);
- 2) izmantotas tādas pašas grāmatvedības politikas un novērtēšanas metodes, kuras izmantotas iepriekšējā pārskata gadā.
- 3) finanšu pārskatā posteņi atzīti un novērtēti, izmantojot piesardzības principu, jo īpaši ievēroti šādi nosacījumi:
 - a) finanšu pārskatā iekļauta tikai līdz bilances datumam iegūtā peļņa,
 - b) ņemtas vērā visas saistības, kā arī paredzamās riska summas un zaudējumi, kas radušies pārskata gadā vai iepriekšējos gados, arī tad, ja tie kļuvuši zināmi laikposmā starp bilances datumu un dienu, kad gada pārskats ir parakstīts,
 - c) aprēķinātas un ņemtas vērā visas aktīvu vērtības samazināšanās un nolietojuma summas neatkarīgi no tā, vai pārskata gads tiek noslēgts ar peļņu vai zaudējumiem;
 - 4) bilances un peļņas vai zaudējumu aprēķina posteņos summas norādītas pēc uzkrāšanas principa, proti, ieņēmumi un izdevumi norādīti, ņemot vērā to rašanās laiku, nevis naudas saņemšanas vai izdošanas laiku. Ar pārskata gadu saistītie ieņēmumi un izdevumi norādīti neatkarīgi no maksājuma vai rēķina saņemšanas datuma;
 - 5) izmaksas saskaņotas ar ieņēmumiem attiecīgajos pārskata periodos;
 - 6) pārskata gada sākumā attiecīgajos bilances posteņos norādītas summas (sākuma atlikumi), kas atbilst tajos pašos bilances posteņos norādītajām summām iepriekšējā pārskata gada beigās (beigu atlikumi);
 - 7) bilances aktīva un pasīva posteņi novērtēti atsevišķi;
 - 8) izņemot peļņas vai zaudējumu aprēķina posteņus "Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi" un "Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas", citas jebkādas ieskaites starp bilances aktīva un pasīva posteņiem vai peļņas vai zaudējumu aprēķina ieņēmumu un izdevumu posteņiem nav veiktas;
 - 9) bilances un peļņas vai zaudējumu aprēķina posteņos summas norādītas, ņemot vērā saimniecisko darījumu saturu un būtību, nevis tikai juridisko formu;
 - 10) bilances un peļņas vai zaudējumu aprēķina posteņi novērtēti atbilstīgi iegādes izmaksām vai ražošanas pašizmaksai. Iegādes izmaksas ir preces vai pakalpojuma pirkšanas cena (atskaitot saņemtās atlaides), kurai pieskaitīti ar pirkumu saistītie papildu izdevumi. Ražošanas pašizmaksā ir izejvielu, pamatlateriālu 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 01.01.2020. līdz 31.12.2020.

Iepriekšējais periods

No 01.01.2019. līdz 31.12.2019.

5.2.4. Naudas vienība un ārvalstu valūtas pārvērtēšana

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

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

5.2.5. Ilgtermiņa un īstermiņa posteņi

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

5.2.6. Nemateriālie ieguldījumi un pamatlīdzekļi

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

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

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

Nemateriālo ieguldījumu inventarizācija veikta 27.-30.12.2020.

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 lietderīgas 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 bilance 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 01.12.2020.- 30.12.2020.

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 uzskaitei 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. Bilance debitoru parādi uzrādīti neto vērtībā, uzkrājumu summu paskaidrojot pielikumā. Uzkrājumi tiek veidoti, ja pilnas parāda summas iekāsēšana 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 bilance 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 bilance tika norādīti atbilstoši sabiedrības grāmatvedības datiem.

5.2.11. Finanšu un operatīva nomā

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.

Operatīva noma

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 peļnas 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 darbuzņemējiem 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 apliecinotiem dokumentiem.

5.2.15. Ieņēmumu atzīšanas principi un neto apgrozījums

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

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

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

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

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

5.2.16. Izdevumu atzīšanas principi

Lielāka daļa no izdevumiem uzrādīta peļnas 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 peļnas vai zaudējumu aprēķinā vai ir kapitalizēti neatkarīgi no šo izdevumu apmaksas. Pārdošanas darījumos izdevumi ir saistīti ar ieņēmumiem un norakstās peļnas vai zaudējumu aprēķinā tad, kad tika atzīti ieņēmumi. Pārējie izdevumi iekļauti peļnas vai zaudējumu aprēķinā tāpēc ka tie ir saistīti ar taksācijas periodu. Procentu izdevumi nav kapitalizēti. Soda un kavējuma nauda uzrādīta pēc uzkrāšanas principa.

5.2.17. Grāmatvedības aplēse un tās maiņa

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

2019.gadā aplēšu maiņas nebija.

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

Laika posmā no pārskata gada pēdējās dienas līdz šī finanšu pārskata parakstīšanas datumam nav bijusi 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 01.01.2019.	80022	80022
Iegāde	37707	37707
Izslēgšana	-1264	-1264
Iegādes vai pārvērtētā vērtība 31.12.2019.	116465	116465
Nolietojums 2019.gads		
Uzkrātais nolietojums 01.01.2019.	36372	36372
Aprēķināts pārskata gadā	16620	16620
Izslēgšana	-1264	-1264
Uzkrātais nolietojums 31.12.2019.	51728	51728
Bilances vērtība 01.01.2019.	43650	43650
Bilances vērtība 31.12.2019.	64737	64737
Iegādes vai pārvērtētā vērtība 01.01.2020.	116465	116465
Iegāde	7368	7368
Izslēgšana	10894	10894
Iegādes vai pārvērtētā vērtība 31.12.2020.	112939	112939
Nolietojums 2020.gads		
Uzkrātais nolietojums 01.01.2020.	51728	51728
Aprēķināts pārskata gadā	19911	19911
Izslēgšana	10894	10894
Uzkrātais nolietojums 31.12.2020.	60745	60745
Bilances vērtība 01.01.2020.	64737	64737
Bilances vērtība 31.12.2020.	52194	52194

Piezīme Nr.2;3;4. Pamatlīdzekļi

Pamatlīdzekļu kustības pārskats par 2019.gadu un 2020.gadu

N.p.k.	Ilgtermiņa ieguldījumu veidi	Pamatlīdzekļi, tajā skaitā :				Kopā pamatlīdzekļi
		Zeme	Ēkas un būves	Transport-līdzekļi, iekārtas un ierīces	Pārējie	
I	Sakotneja vērtība	2	3	4	5	
1	Uz 01.01.2019.	30620	105947	513439	169186	819192
2	iegāde		70347	87771	24920	183038
3	Ieskaitīts - pārklasificēts				+602	+602
4	Izslēgšana			-17000	-2356	-19356
5	Uz 31.12.2019.	30620	176294	584210	192352	983476
II	Vērtības norakstīšana					
1	Uz 01.01.2019.	0	9148	243651	139250	392049
2	Aprēķināts pārskata gada	0	8843	66293	25633	100769
3	Izņemšana no darbības		0	-14908	-2286	-17194
4	Uz 31.12.2019.	0	17991	295036	162597	475624
III	Atlikusī vērtība					
1	Uz 01.01.2019.	30620	96799	269788	29936	427143
2	Uz 31.12.2019.	30620	158303	289174	29755	507852
IV	Sākotnējā vērtība					
1	Uz 01.01.2020.	30620	176294	584210	192352	983476
2	iegāde	26413	5934	34300	21032	87679
3	Ieskaitīts - pārklasificēts					
4	Izslēgšana			-32271	-27334	-59605
5	Uz 31.12.2020.	57033	182228	586239	186050	1011550
V	Vērtības norakstīšana					
1	Uz 01.01.2020.	0	17991	295036	162597	475624
2	Aprēķināts pārskata gada	0	13195	72321	25959	111475
3	Iepr. perioda korekcija					
4	Izņemšana no darbības			-32271	-26005	-58276
5	Uz 31.12.2020.	0	31186	335086	162551	528823
VI	Atlikusī vērtība					
1	Uz 31.12.2019.	30620	158303	289174	29755	507852
2	Uz 31.12.2020.	57033	151042	251153	23499	482727

Zemes gabalu kadastra vērtība uz 2020.gada 31.decembri sastāda 122322 EUR.
Būvju kadastrālā vērtība uz 2020.gada 31.decembri ir EUR 351602.
Visi īpašumi ir ierakstīti Zemesgrāmatās.

Piezīme Nr. 5. Pārējie ilgtermiņa ieguldījumi

	2020.gada 31.decembrī	2019.gada 31.decembrī
Ilgtermiņa ieguldījumi –renovācijas un citu remontdarbu izmaksas dzīvojamās mājās*	2210754	1666847
Bilances vērtība	2210754	1666847

* 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 kreditējošo banku. Katras mājas dzīvokļu īpašnieki izlem, kādā laika periodā tiks segtas šīs ilgtermiņa ieguldījumu izmaksas, maksimāli - 15 gadu laikā. Ar iedzīvotāju ikmēneša maksajumiem un arī brīvprātīgām iemaksām tiek segtas ilgtermiņa ieguldījumu izmaksas un pārvaldnies sedz komercbanku kredītus.

Analītiskā uzskaitē ir izveidota par katru dzīvojamo māju un dzīvokļa īpašumu. 12 māju ieguldījumi dažādu remontiem līdz 17000 EUR atmaksājami trīs gadu laikā, 3 māju ieguldījumi renovāciju darbiem ir līdz 20000 EUR ar atmaksas termiņu līdz 9 gadiem, 2 māju ieguldījumi dažādu remontiem līdz 28000 EUR atmaksājami trīs gadu laikā, 8 māju ieguldījumi renovāciju darbiem līdz 50000 EUR ar atmaksas termiņu līdz 12 gadiem, 9 māju ieguldījumi renovāciju darbiem ir līdz 22000 EUR ar atmaksas termiņu līdz 15 gadiem.

Piezīme Nr.6

Krājumi

	2020.gada 31.decembrī	2019.gada 31.decembrī
Izejvielas un materiāli	55023	47053
Rezerves daļas	1108	482
Degviela un smērvielas	576	408
Mazvērtīgais inventārs	1977	1782
Bilances vērtība	58684	49725

Piezīme Nr.7

Gatavie ražojumi un preces pārdošanai

	2020.gada 31.decembrī	2019.gada 31.decembrī
E-karšu vērtība paredzēta realizācijai	0	500
Bilances vērtība	0	500

Piezīme Nr.8

Pircēju un pasūtītāju parādi

Parāds par:	2020.gada 31.decembrī	2019.gada 31.decembrī
Neapdzīvojamo telpu nomu un pārējiem pakalpojumiem	153006	141932
Dzīvokļu īri, dzīvojamo telpu pārvaldīšanu un pārējiem pakalpojumiem dzīvokļos	1040299	988830
Auksto ūdeni un kanalizācijas pakalpojumiem dzīvokļos	657001	624496
Siltumenerģiju dzīvokļos	247404	235164
Šaubīgo debitoru parādi	1248614	1317497
Uzkrājumi šaubīgiem parādiem	-1248614	-1316148
Bilances vērtība	2097710	1991771

Izmaiņas uzkrājumos šaubīgiem un bezcerīgiem debitoriem:

	2020.gada 31.decembrī	2019.gada 31.decembrī
Pārskata gada sākumā	1316148	1376745
Uzkrājumu pieaugums	0	0
Uzkrājumu samazinājums	66553	58126
Gada laikā norakstītie neatgūstamie debitoru parādi	981	2471
Pārskata gada beigās	1248614	1316148

Piezīme Nr.9

Citi debitori

Debitora nosaukums	2020.gada 31.decembrī	2019.gada 31.decembrī
Maiņas nauda kasēs un nauda pie norēķinu personām	0	0
Samaksāti avansi piegādātājiem	6965	6617
Nodrošinājuma summas	11215	3554
Uzņēmējdarbības riska valsts nodevas pārmaksa	191	180
Bilances vērtība	18371	10351

Piezīme Nr. 10

Nākamo periodu izdevumi

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

Izmaksu veids	2020.gada 31.decembrī	2019.gada 31.decembrī
Preses izdevumu abonēšana	680	970
Apdrošināšana	17830	18983
Nomas maksājumi	0	807
Luminor līzinga iemaksa	1219	1960
Pārējie izdevumi	480	677
Bilances vērtība	20209	23397

Piezīme Nr.11

Naudas līdzekļi

Naudas līdzekļu glabāšanas vieta	2020.gada 31.decembrī	2019.gada 31.decembrī
	EUR	EUR
Centrālā kase Pulkveža Brieža ielā 26	53	1041
Norēķinu knts A/S SEB Banka	72119	53168
Norēķinu konti A/S SWEDBANK	96150	100470
Kredītlīniju konti A/S SWEDBANK	6595	6402
Depozītu konti A/S SWEDBANK	3000	3000
Norēķinu knts A/S Citadele banka	34024	38140
Depozītu konti AS LUMINOR BANK	882	882
Kredītlīnijas konts AS LUMINOR BANK	216	206
Norēķinu konti AS LUMINOR BANK	55891	144605
Norēķinu konti A/S PrivatBank	177	614
Norēķinu knts A/S Latvijas Pasts	170	207
Inkasētā nauda no norēķinu punktiem (nauda ceļā)	0	42509
Bilances vērtība	269277	391244

Piezīme Nr.12

Pamatkapitāls

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

Piezīme Nr.13

Speciālās rezerves

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

Pārējās rezerves izveidotas no 2004.gada peļņas.

Piezīme Nr.14

Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa:

Līdz 2009.gadam – EUR 166566

2009.gadā – EUR 13755

2010.gadā – EUR 56851

2011.gadā – EUR 212974

2012.gadā – EUR 12013

2013.gadā – EUR 46159

2014.gadā – EUR 81173

2015.gadā – EUR 11609

2016.gadā – EUR 122822

2017.gadā – EUR 199822

2018.gadā – EUR 206481

2019.gadā – EUR 24501

Piezīme Nr.15

Aizņēmumi no kredītiestādēm.

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

Kredītiestāde	Dzīvojamā māja	Aizņēmuma līguma sākotnējā summa EUR	Spēkā esošā % likme	Atmaksas terminš
AS LUMINOR BANK	4.līnijā 1	180000	Bāzes likme 4,72% un pievienotā likme 1,5%	31.10.2022
AS LUMINOR BANK	K.Helmaņa ielā 3	137000	Bāzes likme – 3 (trīs) mēnešu EURIBOR papildus likme – 3% gadā	30.08.2024
AS LUMINOR BANK	Kr.Barona ielā 19	208461	Bāzes likme – 3 (trīs) mēnešu EURIBOR papildus likme – 2.9% gadā	07.06.2022
AS LUMINOR BANK	Raiņa ielā 10	201198	Bāzes likme – 3 (trīs) mēnešu EURIBOR, papildus likme – 2.9% gadā	31.07.2022
AS LUMINOR BANK	Brīvības bulvārī 28	581487	Bāzes likme – 3 (trīs) mēnešu EURIBOR, papildus likme – 2.8% gadā	20.09.2022

AS LUMINOR BANK	Lāčplēša ielā 19a	185813	Bāzes likme – 3 (trīs) mēnešu EURIBOR, papildus likme – 2.8% gadā	20.09.2022
AS LUMINOR BANK	Raiņa ielā 9	316685	Bāzes likme – 3 (trīs) mēnešu EURIBOR, papildus likme – 2.9% gadā	30.06.2023
AS LUMINOR BANK	Dobeles ielā 8	75292	Bāzes likme – 3 (trīs) mēnešu EURIBOR, papildus likme – 2.9% gadā	16.09.2023
AS SWEDBANK	Kalnciema ceļā 99	169792	Bāzes likme – 3 (trīs) mēnešu EURIBOR, papildus likme – 4% gadā	28.02.2024
AS SWEDBANK	Kalnciema ceļā 101	189649	Bāzes likme – 3 (trīs) mēnešu EURIBOR, papildus likme – 4% gadā	28.02.2024
AS SWEDBANK	Kronvalda ielā 5	196849	Bāzes likme – 3 (trīs) mēnešu EURIBOR, papildus likme – 4% gadā	28.07.2024
AS SWEDBANK	Lielā ielā 39	46070	Bāzes likme – 3 (trīs) mēnešu EURIBOR, papildus likme – 4% gadā	01.04.2025
AS LUMINOR BANK	Lāčplēša ielā 33	168000	Bāzes likme – 3 (trīs) mēnešu EURIBOR, pievienotā likme – 3.3% gadā	31.03.2025
AS LUMINOR BANK	Katoļu ielā 17	840000	Bāzes likme – 3 (trīs) mēnešu EURIBOR, pievienotā likme – 3.3% gadā	31.03.2025
AS LUMINOR BANK	Svētes ielā 28	130000	Bāzes likme – 3 (trīs) mēnešu EURIBOR, pievienotā likme – 3.3% gadā	31.08.2025
AS LUMINOR BANK	Kungu ielā 23	125000	Bāzes likme – 3 (trīs) mēnešu EURIBOR, pievienotā likme – 3.3% gadā	31.08.2025
AS SWEDBANK	Vīgriežu ielā 30	172591	Bāzes likme – 6 (sešu) mēnešu EURIBOR, pievienotā likme – 2.5% gadā	18.09.2027
AS SWEDBANK	Vīgriežu ielā 30	32308	Bāzes likme – 6 (sešu) mēnešu EURIBOR, pievienotā likme – 3.5% gadā	04.12.2022
AS LUMINOR BANK	Lāčplēša ielā 21	162515	Bāzes likme – 6 (sešu) mēnešu EURIBOR, pievienotā likme – 2.6% gadā	22.04.2033
AS LUMINOR BANK	Lāčplēša ielā 23	130912	Bāzes likme – 6 (sešu) mēnešu EURIBOR, pievienotā likme – 2.6% gadā	22.04.2033

AS LUMINOR BANK	Lāčplēša ielā 17	158912	Bāzes likme – 6 (sešu) mēnešu EURIBOR, pievienotā likme – 2.85% gadā	16.10.2031
AS LUMINOR BANK	Lāčplēša ielā 17	49050	Bāzes likme – 6 (sešu) mēnešu EURIBOR, pievienotā likme – 2.6% gadā	16.10.2033
AS SWEDBANK	Dobeles ielā 10	60733	Bāzes likme – 6 (sešu) mēnešu EURIBOR, pievienotā likme – 4% gadā	04.12.2032
AS SWEDBANK	Dobeles ielā 10	56949	Bāzes likme – 6 (sešu) mēnešu EURIBOR, pievienotā likme – 4% gadā	04.12.2032
AS SWEDBANK	Māras ielā 5	132021	Bāzes likme – 6 (sešu) mēnešu EURIBOR, pievienotā likme – 4% gadā	14.10.2031
AS SWEDBANK	Māras ielā 5	274015	Bāzes likme – 6 (sešu) mēnešu EURIBOR, pievienotā likme – 4% gadā	14.10.2034
AS SWEDBANK	Mātera ielā 22	210821	Bāzes likme – 6 (sešu) mēnešu EURIBOR, pievienotā likme – 4% gadā	12.05.2035
AS SWEDBANK	Mātera ielā 22	139797	Bāzes likme – 6 (sešu) mēnešu EURIBOR, pievienotā likme – 4% gadā	12.05.2030

Ilgtermiņa saistības

	2020.gada 31.decembrī	2019.gada 31.decembrī
Aizņēmumi no AS LUMINOR BANK , dzīv.māju renovācijai un energoefektivitātes paaugstināšanai , kas atmaksājami ilgāk kā 5 gados pēc pārskata perioda beigām	336250	458055
Aizņēmumi no AS LUMINOR BANK , dzīv.māju renovācijai un energoefektivitātes paaugstināšanai, kas atmaksājami vēlāk par gadu, bet ne vairāk kā 5 gados pēc pārskata perioda beigām	517448	529754
Aizņēmumi no AS SWEDBANK dzīv.māju renovācijai un energoefektivitātes paaugstināšanai, kas atmaksājami ilgāk kā 5 gados pēc pārskata perioda beigām	558324	197799
Aizņēmumi no AS SWEDBANK dzīv.māju renovācijai un energoefektivitātes paaugstināšanai, kas atmaksājami vēlāk par gadu, bet ne vairāk kā 5 gados pēc pārskata perioda beigām	413735	162032
Kopā	1825757	1347640

Piezīme Nr.16

Īstermiņa saistības

Aizņēmumi no kredītiestādēm

	2020.gada 31.decembrī	2019.gada 31.decembrī
Overdrafta līgums AS LUMINOR BANK **	100000	100000

Aizņēmumi no AS LUMINOR BANK kas atmaksājami nākošajā pārskata gadā	105777	115095
Kredītlīnija SWEDBANK *	29595	40618
Aizņēmumi no AS SWEDBANK, kas atmaksājami nākošajā pārskata gadā	74434	33458
Kopā	309806	289171

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

**Overdrafta līgums AS LUMINOR BANK (NDEALV2X) – līgums Nr.2017-37-OD-R no 02.05.2017.g. – piešķirts dzīvojamo māju labiekārtošanas darbu veikšanai EUR 100000.00 apmērā, bāzes likme – EONIA, pievienotā likme – 2.8% gadā. 20.12.2017. izmaksāts EUR 11512.12 dzīvojamās mājas Dambja ielā 2 remontdarbiem, 16.01.2018. izmaksāts 34652.58 EUR dzīvojamās mājas Katoļu ielā 8 remontdarbiem un 30049.96 EUR dzīvojamās mājas Katoļu ielā 6 remontdarbiem, 26.11.2018. izmaksāts 8322.84 EUR dzīvojamās mājas Kr.Barona ielā 14 remontdarbiem. 21.02.2019.izmaksāts 15462.50 EUR dzīvojamās mājas Raiņa ielā 18 remontdarbiem. Līdz 21.02.2019. izmaksāts 100000.00 EUR dzīvojamo māju remontdarbu veikšanai.

Piezīme Nr.17

No pircējiem saņemtie avansi

	2020.gada 31.decembrī	2019.gada 31.decembrī
Citi saņemtie avansi	17558	15881
Dzīvokļu īpašnieku avansa maksājumi	59838	37246
Kopā	77396	53127

Piezīme Nr.18

Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem

	2020.gada 31.decembrī	2019.gada 31.decembrī
Parādi par piegādātājiem materiāliem	27284	34444
Parāds par atkritumu izvešanu	107449	64227
Parāds darbuzņēmējiem par dzīvojamajās mājās izpildītājiem remontdarbiem	129995	200766
Parāds par gāzi	747	503
Parādi par dažādiem pakalpojumiem administrācijas uzturēšanai	811	5283
Parāds par auksto ūdeni un kanalizāciju	361017	347382
Parāds par siltumenerģiju	89597	52719
Parāds par liftu apkalpošanu	6160	6160
Parāds par zemes nomu	746	759
Bilances vērtība	723806	712243

Piezīme Nr.19

Nodokļi un sociālās nodrošināšanas maksājumi

	2020.gada 31.decembrī	2019.gada 31.decembrī
Sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	52075	59249
Iedzīvotāju ienākuma nodoklis	17993	21995
Pievienotās vērtības nodoklis	33449	39280
Bilances vērtība	103517	120524

Piezīme Nr.20

Pārējie kreditori

	2020.gada 31.decembrī	2019.gada 31.decembrī
Norēķini ar norēķinu personām	0	992
Līdz bilances datumam iekasētās, bet nepārskaitītās starpniecības summas	12	15741
Norēķini par darba samaksu	85145	89225
Bilances vērtība	85157	105958

Piezīme Nr.21

Nākamo periodu ieņēmumi

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

	2020.gada 31.decembrī	2019.gada 31.decembrī
Saņemtās summas	806	738
Bilances vērtība	806	738

Piezīme Nr.22

Uzkrātās saistības

	2020.gada 31.decembrī	2019.gada 31.decembrī
Par elektroenerģiju	17599	16377
Par sakaru pakalpojumiem	665	563
Par nomas maksājumiem	0	611
Par siltumenerģiju	47314	43411
Par neizmantotajiem atvaļinājumiem *	179915	187066
Pārējās uzkrātās saistības	62	1463
Par izpildītajiem remontdarbiem	0	7019
Bilances vērtība	245555	256510

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

Nodokļi un sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas (īstermiņa)

Nodokļa veids	Atlikums uz 31.12.2019.		Aprēķināts taksācijas periodā	Samaksāts taksācijas periodā	Atlikums uz 31.12.2020.	
	Pārmaksa	Parāds			Pārmaksa	Parāds
PVN		39280	479719	485550		33449
IIN		21995	265441	269443		17993
VSAO		59249	602919	610093		52075
Riska nodeva	180		989	1000	191	
Kopā	180	120524	1349068	1366086	191	103517

5.4. Peļņas vai zaudējumu aprēķina posteņu atšifrējums

Piezīme Nr.23

Neto apgrozījums

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

Neto apgrozījuma sadalījums pa darbības veidiem:

Darbības veidi	Par 2020.gadu	Par 2019.gadu
Ieņēmumi par īri un privatizēto dzīvokļu apsaimniekošanu	2807957	2756877
Ieņēmumi par īri un pašvaldības dzīvojamā māju pārvaldīšanu	163957	163922
Ieņēmumi par siltumpunktu uzturēšanu un rēķinu apkalpošanu	39239	36138
Ieņēmumi par siltumpunktu uzturēšanu un rēķinu apkalpošanu pašvaldības dzīvojamās mājās un nedzīvojamās ēkās	9015	10570
Ieņēmumi par neapdzīvojamo telpu nomu	23570	25584
Ieņēmumi par nedzīvojamo telpu nomu pašvaldības ēkās	118328	118190
Ieņēmumi par reklāmas laukumu nomu	12067	12357
Ieņēmumi par reklāmas laukumu nomu pašvaldības ēkās	604	604
Ieņēmumi par maksājumu iekasēšanu trešo personu uzdevumā	116026	317166
Ieņēmumi par maksājumu iekasēšanu pašvaldības uzdevumā	29	10719
Ieņēmumi par dokumentu noformēšanu	296	2384
Ieņēmumi par remontdarbu veikšanu un pakalpojumiem juridiskajām personām	543887	462725
Ieņēmumi par remontdarbu un uzkopšanas veikšanu pašvaldības īpašumā	12599	10879
Pašvaldības finansējums pašvaldības īpašuma apsaimniekošanas izdevumu segšanai	101290	128547
Pašvaldības finansējums cesijas darījuma izdevumus segšanai	20422	94629
DBU LIM projekta Nr.35522/01-25 finansējums	15750	0
Pašvaldības līdzfinansējums pašvaldības atbalstāmās programmās	24268	6524
Kopā	4009304	4157815

Piezīme Nr. 24

Pārdotās produkcijas ražošanas izmaksas

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

Izmaksu veids	Par 2020.gadu	Par 2019.gadu
Materiālu un izejvielu izmaksas	413287	523363
No ārpuses pasūtīto izpildīto remontdarbu izmaksas apsaimniekošanā esošajās ēkās	536870	593200
Dūmvadu un ventilācijas kanālu tīrišanas un apsekošanas izmaksas	67739	65348
Deratizācijas un dezinsekcijas darbu izmaksas	10315	1694
Siltumpunktu uzturēšanas izmaksas	3067	2034
Transporta uzturēšanas izmaksas	78197	74149
Transporta pakalpojumu izmaksas	17879	19079
Apdrošināšanas maksājumi	32974	29206
Strādājošo darba samaksa	998361	990539
Sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	232565	230299
Uzkrāto saistību darbinieku neizmantotiem atvaiņojumiem palielināšanas izmaksas	0	6260
Pamatlīdzekļu nolietojums	111475	100768
Uzņēmējdarbības riska valsts nodeva	989	1043
Izmaksas par apsardzes pakalpojumiem	42329	30394
Inkasācijas pakalpojumu izmaksas	71	5720
Naudas apgrozījuma blakus izmaksas	8079	6419
Rēķinu noformēšanas un piegādes izmaksas	48575	50242
Ar darba un ugunsdrošību saistītas izmaksas	16879	4682
Izmaksas ražošanas telpu uzturēšanai	18871	11181
Pašvaldības īpašumu apsaimniekošanas izdevumi	195076	111324
Valsts nodeva par būvniecības pakalpojumiem	500	2000
Nekustamā īpašuma nodoklis par ēkām un būvēm	5284	5274
Nekustamā īpašuma nodoklis par zemi	1289	1279
Pārējās ar pamatdarbību saistītas izmaksas	31699	25985
Kopā	2872370	2891482

Piezīme Nr. 25

Administrācijas izmaksas

	Par 2020.gadu	Par 2019.gadu
Darba samaksa	746466	824382
Sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	181588	199573
Sakaru izdevumi	11414	12038
Strādājošo apmācību, kursu un semināru izmaksas	1645	3549
Kancelejas izmaksas	14589	16766

Ar juridisko darbību saistītās izmaksas	50527	32678
Datortehnikas un citas biroja tehnikas uzturēšanas un apkalpošanas izmaksas	24906	22958
Izmaksas par programmnodrošinājuma uzturēšanu	13195	13071
Pasta pakalpojumi, preses izdevumu izmaksas	3122	2581
Metodiskās literatūras un informācijas izmaksas	1677	2937
Nemateriālo ieguldījumu vērtības norakstītā daļa	19911	16620
Reklāmas un sludinājumu izmaksas	4551	6163
Komandējumu izmaksas	936	8014
Gada pārskata un revīzijas izmaksas	3120	3120
Nomas maksa	749	21064
Izmaksas administrācijas ēkas uzturēšanai	16427	20575
Samaksātais PVN par vieglajām a/mašīnām	2188	4521
Izmaksas par operatīvo līzingu	5158	5080
Citas administrācijas izmaksas	17991	14950
Kopā	1120160	1230640

Piezīme Nr.26

Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi

	Par 2020.gadu	Par 2019.gadu
Saņemtās soda naudas un līgumsodi	2684	2231
Saņemtas kredītu procentu summas no iedzīvotājiem	43169	33144
Ieņēmumi no uzkrājumu šaubīgajiem debitoru parādiem samazināšanai	66553	58126
Ieņēmumi no uzkrāto saistību neizmantotajiem atvaiņinājumiem samazināšanai	7158	0
Pārējie ar saimniecisko darbību nesaistīti ieņēmumi	8254	7508
Pārējie ieņēmum no procentiem un tiem pielīdzinātie ieņēmumi	2	1

Starpniecības pakalpojumu sniegšanas rezultāts:

par SSA izvešanu un asenīzācijas pakalpojumu nepārtrauktības nodrošināšanu	5328	-14929
par komunālās elektroenerģijas nepārtrauktības nodrošināšanu	-6441	5403
par auksto ūdeni un kanalizācijas pakalpojumu nepārtrauktības nodrošināšanu	-3224	-2858
par siltumenerģijas piegādes nepārtrauktības nodrošināšanu	-6839	-10250
par gāzes piegādes nepārtrauktības nodrošināšanu	0	-125
par zemes nomas līgumu izpildi	-42876	-16631
Kopā	73768	61620

Piezīme Nr.27

Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas

	Par 2020.gadu	Par 2019.gadu
Darbinieku ilgtspējas pasākumu izdevumi	2269	13874
Kopā	2269	13874

Piezīme Nr.28

Pārējie procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas

	par 2020.gadu	par 2019.gadu
Procentu maksājumi par aizņēmumiem Luminor Banka	34037	36185
Komisija par kredīta līgumu noformēšanu Luminor Banka	1980	1069
Komisija par overdrafta līgumu noformēšanu Luminor Banka	0	500
Komisija par kredīta līgumu noformēšanu SWEDBANK	3082	5345
Procentu maksājumi par aizņēmumiem SWEDBANK	28218	13324
Maksājumi Garantijas aģentūrai	3343	2516
Kopā	70660	58939

5.5. Pārējā informācija

5.5.1.Uzņēmumā nodarbināto personu skaits

	2020.gads	2019.gads
Vidējais uzņēmumā nodarbināto personu skaits gadā, t.sk.,	229	241
pārvaldes darbinieki	64	73
strādnieki	37	40
sētnieki	128	128

Sabiedrībā nodarbināto personāla izmaksas

	2020.gads	2019.gads
Personāla izmaksas:		
Atlīdzība par darbu	1744827	1814921
VSAOI	414153	429872
Riska nodeva	989	1049
Atlīdzība par darbu kopā, t.sk.:	2158980	2244793
- postenī "Pārdotās produkcijas ražošanas pašizmaksas, pārdoto preču vai sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas"	1230926	1220838
- postenī "Administrācijas izmaksas"	928054	1023955

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

Sabiedrība galvojumus vai garantijas neizsniedza.

Sabiedrībai ir noslēgts 2017.gada 17.jūlija līzinga (nomas) līgums ar SIA "DNB līzings" par vieglo automašīnu VOLVO XC60. Nomas beigu datums – 15.07.2022. Mainīga procentu likme 1.90% gadā, kas sastāv no procentu likmes mainīgas daļas (6 mēnešu EURIBOR) un procentu likmes nemainīgas daļas 1.90%.

5.5.3.Uzņēmuma darbs ar debitoriem

Darbs ar parādniekiem						
	Parāda piedziņa	Parāda piedziņa un izlikšana	Procesuālo tiesību pārņemšana	Blakus sūdzības	Lietas izskatīšana sakarā ar jaunatklātiem apstākļiem	Apelācijas sūdzības
2013.g.	155	23	-	5	-	8
2014.g.	158	40	-	5	-	4
2015.g.	168	49	-	4	-	2
2016.g.	169	41	-	6	-	2
2017.g.	199	40	58	11	3	5
2018.g.	204	17	29	14	4	12
2019.g.	170	22	3	22	7	23
2020.g.	166	20	25	13	6	23

Darbs ar parādniekiem					
	Kasācijas sūdzības	Ārpus tiesas piedziņa	Brīdinājumi	Vienošanās	Karstā ūdens atslēgšana (organizētas)
2013.g.	3	79	429	148	63
2014.g.	8	58	629	189	105
2015.g.	1	6	471	165	72
2016.g.	5	8	527	144	22
2017.g.	4	-	453	120	39
2018.g.	2	-	278	102	6
2019.g.	8	-	380	87	13
2020.g.	5	-	284	71	3

5.5.4.Informācija par zvērināto revidēntu sniegtajiem pakalpojumiem

	Zvērinātu revidēntu komercsabiedrība SIA “DZ Birojs”, reģ.Nr.40003541217, licence Nr.108	2020.gadā	2019.gadā
		3120	3120

5.5.5.Informācija par atlīdzībām valdes locekļiem

	2020.gadā			2019.gadā		
	Aprēķināta atlīdzība	VSAOI	Kopā	Aprēķināta atlīdzība	VSAOI	Kopā
Valdes loceklis Juris Vidžis	40744	9409	50153	35520	8557	44077

5.5.6. Darījumi ar saistītām pusēm.

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

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

	2020.gadā	2019.gadā
Pašvaldības īpašuma apsaimniekošanas un uzturēšanas pakalpojumi	433630	429467
Nekustamā īpašuma nodokļa un pašvaldības nodevas iekasēšanas pakalpojumi	0	10719
Kopā:	433630	440186

Sabiedrības valdes loceklis ienem valdes locekļa amatu Biedrībā „Zemgales reģionālā enerģētikas aģentūra” un Latvijas namu pārvaldītāju un apsaimniekotāju asociācijā . 2020.gadā darījumu ar saistītām personām nav bijuši, tika veikti biedru naudas pārskaitījumi.

Vadības paziņojums

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

2021.gada 26.februārī

Valdes loceklis

Juris Vidžis

Finanšu direktore

Tatjana Stepanova