

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

2022.GADA PĀRSKATS

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

Jelgavā, 2023

SATURS

Lpp.

I. Vadības ziņojums.....	3-4
II. Finanšu pārskats, t.sk.:	
1.Bilance.....	5-6
2.Peļņas vai zaudējumu aprēķins.....	7
3.Naudas plūsmas pārskats.....	8
4.Pašu kapitāla izmaiņu pārskats.....	8
5. Finanšu pārskata pielikums	
5.1. Vispārīgā informācija par sabiedrību.....	9
5.2. Uzskaites un novērtēšanas metodes – vispārīgie principi.....	10-14
5.3. Bilances posteņu atšifrējums.....	14-21
5.4. Peļņas vai zaudējumu aprēķina posteņu atšifrējums.....	21-24
5.5. Pārējā informācija.....	25-27
Vadības paziņojums.....	27

VADĪBAS ZINOJUMS

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 inženiertīku remontu, inženiertīku avāriju novēršanu, avāriju seku likvidēšanu un profilaktisko darbu veikšanu, kā arī daudzdzīvokļu dzīvojamā māju energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu organizēšanu un uzraudzību. Sabiedrība veic ēku tehniskā stāvokļa novērtējumu, konsultē dzīvokļu īpašniekus un gatavo priekšlikumus lēmumu pieņemšanai mājas sakārtošanas un labiekārtošanas jautajumos dzīvokļa īpašuma likuma noteiktajā kārtībā.

Sabiedrības filiāles un pārstāvniecības

Sabiedrība ir reģistrēta Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā 2004.gada 5. oktobrī reg.Nr. LV43603011548, juridiskā adrese Pulkveža Brieža iela 26, Jelgavā, LV-3007.

Sabiedrības darbība pārskata periodā

Sabiedrības organizatoriskā struktūra ir izstrādāta atbilstoši izvirzītajiem mērķiem un uzdevumiem, nodrošinot sniedzamo pakalpojumu ekonomisko un sociālo uzdevumu izpildi. 2022.gada 31. decembrī darba attiecībās ar Sabiedrību bija 214 darbinieki. 2022.gadā Sabiedrības neto ieņēmumi bija 4864121 EUR, ražošanas izdevumi 3296779 EUR. 2022.gada pirmajā ceturksnī Sabiedrībā darbs organizēts, ievērojot valstī noteiktās rekomendācijas COVID-19 izplatības mazināšanai. Uzņēmumā aktualizēti un izveidoti papildu attālinātas komunikācijas rīki kā elektroniskā pasta adreses, papildu mobilo telefonu pieslēgumi, uzņēmumā ieviestā Dzīvokļu īpašnieku informatīva sistēma, lauj veikt dzīvojamā māju pārvaldišanu attālināti. Izmantojot uzņēmuma rīcībā esošos IT risinājumus dzīvokļu īpašniekiem ir iespēja ne tikai iepazīties ar juridisko, finanšu un tehnisko informāciju par katru dzīvojamā māju, bet arī iesaistīties savas mājas pārvaldīšanā 24/7 režīmā, atrodoties jebkurā pasaules daļā, kurā ir pieejami interneta pakalpojumi. Informatīvo sistēmu lieto vairāk kā 70% dzīvokļu īpašnieku. Viena no sistēmas iespējām ir novērtēt pārvaldnika darbību. Pārskata periodā esam saņēmuši 7 ieteikumus pārvaldīšanas darbību pilnveidošanai.

Informatīvajā sistēmā 2022.gadā tika uzlabota ziņojumu apmaiņa dzīvokļa īpašniekiem ar pārvaldniku, nodrošinot dažādas papildinformācijas pievienošanu ziņojumam. 2022.gadā uzlabotas Informatīvās sistēmas tehniskās iespējas automatizētu ziņojumu nosūtīšanai dzīvokļu īpašniekiem. Papildus jau izveidotajam zvanu centram, izveidota telefona balss pasta kastīte, skaitītāju rādījumu paziņošanai ārpus darba laika. Palielinoties maksātnespējīgo personu skaitam, izveidots monitoringa rīks šo datu analīzei un kontrolei. Ērtākai un ātrākai informācijas atjaunošanai Būvniecības informācijas sistēmā (BIS), izstrādāts atsevišķs dzīvojamā māju pārvaldīšanas pilnvarojumu līgumu reģistrs.

2022.gadā informatīvajā sistēmā tika veikti vairāki uzlabojumi, arī lēmumu elektroniskas pieņemšanas procedūrā, kas deva iespēju dzīvokļu īpašnieku kopībām pārskata periodā pieņemt 688 lēmumus.

2022.gadā ar uzņēmumā tika organizētas 185 dzīvokļu īpašnieku sapulces , no kurām 162 tika organizētas ar Informatīvajā sistēmā integrētās tiešsaistes platformas palīdzību, izmantojot gan datorus, gan viedtālruņus. Atskaišu sapulcēs apspriesti atkritumu apsaimniekošanas, māju tehniskā stāvokļa, energoefektivitātes paaugstināšanas un dažādu Jelgavas valstspilsētas pašvaldības pieejamo atbalsta programmu jautājumi.

2022.gadā, turpinot energoefektivitātes paaugstināšanas programmas īstenošanu, noslēgti būvniecības līgumi par 11 ēku atjaunošanu, 2 ēkās tā noslēgusies, būvniecības iepirkumi

izsludināti 7 ēku atjaunošanai (vairākos gadījumos rīkoti atkārtoti iepirkumi, tostarp, lai samazinātu projektu izmaksas). Piesaistot Eiropas Reģionālā attīstības fonda līdzekļus, ko realizē AS „Attīstības finanšu institūcija Altum” ir noslēgti līgumi par līdzfinansējuma saņemšanu 13 ēku atjaunošanas projektiem, kopumā 4013064,85 EUR apmērā. Minētajā laika periodā no Jelgavas valstspilsētas pašvaldības saņemts līdzfinansējums daudzdzīvokļu dzīvojamā māju vienkāršoto renovācijas projektu izstrādei 18000,00 EUR apmērā un veiktajiem labiekārtošanas darbiem dzīvojamām mājām piesaistītā zemesgabalā 91162,85 EUR apmērā.

2022.gada 28.janvārī tika noslēgts līgums par nekustamā īpašuma (zeme „Jelgavā, Peldu ielā 20) ieguldīšanu Mājokļu kooperatīvā “LIM Living in Metropolis SCE ar ierobežotu atbildību” pretī saņemot 40 (četrdesmit) kooperatīva pajas.

Sabiedrībā analizēta klientu maksātspēja energoresursu un pakalpojumu cenu kāpuma ietekmē , līdz ar to spēja norēķināties par saņemtajiem komunālajiem un pārvaldīšanas pakalpojumiem. Viens no pastāvīgiem uzdevumiem ir klientu maksājumu disciplīnas kontrole , debitoru parādu samazināšana. Sabiedrība 2022.gadā noslēgusi līgumu ar ārpustiesas parādu piedziņas kompāniju , palielinājusi iekšējo resursu minēto uzdevumu izpildei.

2022. gada decembrī Sabiedrībā izstrādāts Ētikas kodekss ,kurš ir saistošs visiem darbiniekiem un sadarbības partneriem. Sabiedrības darbība vērtējama pozitīvi un tā sekmīgi turpinās darbu 2023.gadā.

Informācija par būtiskiem riskiem un neskaidriem apstākļiem

Finanšu pārskats sagatavots, pieņemot, ka uzņēmums veiksmīgi turpinās savu darbību un attīstību 2023.gadā un turpmāk. Laika posmā no pārskata perioda pēdējās dienas līdz šo finanšu pārskatu parakstīšanas datumam nav bijuši nekādi notikumi, kuru rezultātā šajos finanšu pārskatos būtu jāveic korekcijas vai kuri būtu jāpaskaido šajos finanšu pārskatos.

Nākotnes izredzes un turpmākā attīstība

Sabiedrība savus mērķus īstenos saskaņā ar “SIA "Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde" stratēģiske mērķi un darbības plāns 2021.-2023.gadam”.

Lai nodrošinātu kvalitatīvu un operatīvu klientu apkalpošanu Sabiedrībai jāturpina paplašināt operatīvas informācijas apmaiņas iespējas ar klientiem, izmantojot un uzlabojot Dzīvokļu īpašnieku informatīvo sistēmu, informējot par notikumiem īpašumā, plānoto darbu veikšanu, termiņiem, sapulcēm. Sabiedrība veic intensīvus sagatavošanās darbus BIS sistēmas izmantošanai dzīvojamā māju pārvaldīšanas darbā no likumā noteiktā laika un likumā noteiktajā apjomā. Papildus tam sabiedrība veic izpētes un analīzes darbus uzņēmumā izmantotās programmatūras un datortehnikas parka atjaunošanai.

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 pelņas izlietošanu

Sabiedrība 2022.gadu ir noslēgusi ar peļņu 23378 EUR apmērā un paredz peļņu atstāt nesadalītu, izmantot sabiedrības attīstībai, lai veiktu visas nepieciešamās dzīvojamā māju pārvaldīšanas darbības atbilstoši dzīvokļu īpašnieku interesēm

Jelgavā 2023. gada 28.februārī

Valdes loceklis :

Signis Rīns

Finanšu pārskats

1. Bilance 2022.gada 31.decembrī

Nr.	Aktīvs	Piez. Nr.	31.12.2022	31.12.2021
	Ilgtermiņa ieguldījumi			
I.	Nemateriālie ieguldījumi:			
1.	Citi nemateriālie ieguldījumi	1	22923	41513
	Nemateriālie ieguldījumi kopā:		22923	41513
II.	Pamatlīdzekļi (pamatlīdzekļi, ieguldījuma īpašumi):			
1.	Nekustamie īpašumi:		154876	194682
a)	zemesgabali, ēkas un inženierbūves,	2	154876	194682
2.	Transportlīdzekļi	3	134487	190842
3.	Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs.	4	33946	21330
	Pamatlīdzekļi (pamatlīdzekļi, ieguldījuma īpašumi) kopā:		323309	406854
III.	Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi:			
1.	Pārējie vērtspapīri un ieguldījumi.	5	3154144	2158610
	Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi kopā:		3154144	2158610
	Ilgtermiņa ieguldījumi kopā :		3500376	2606977
	Apgrozāmie līdzekļi			
I.	Krājumi:			
1.	Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli.	6	63262	57693
	Krājumi kopā:		63262	57693
II	Debitori:			
1.	Pircēju un pasūtītāju parādi.	7	2206819	2085769
2.	Citi debitori.	8	89633	28959
3.	Nākamo periodu izmaksas.	9	27005	14203
4.	Uzkrātie ieņēmumi	10	2060	18428
	Debitori kopā:		2325517	2147359
IV.	Nauda.	11	907320	857483
	Apgrozāmie līdzekļi kopā:		3296099	3062535
	BILANCE:		6796475	5669512

2.

Valdes loceklis _____ Signis Rīns

Finanšu direktore _____ Tatjana Stepanova

Nr.	Pasīvs	Piez. Nr.	31.12.2022	31.12.2021
	Pašu kapitāls:			
1.	Daļu kapitāls (pamatkapitāls).	12	197621	197621
2.	Rezerves:	13	468166	468166
a)	Rezerves pašu akcijām vai daļām		380890	380890
b)	Pārējās rezerves		87276	87276
3.	Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa vai nesegtie zaudējumi.		1191057	1172339
4.	Pārskata gada peļņa vai zaudējumi.		23378	18718
	Pašu kapitāls kopā:		1880222	1856844
	Kreditori:			
	Ilgtermiņa kreditori:			
1.	Aizņēmumi no kredītiestādēm.	14	2641775	1883483
2	Nākamo periodu ienēmumi.	15	13587	291211
	Ilgtermiņa kreditori kopā:		2655362	2174694
	Īstermiņa kreditori			
1.	Aizņēmumi no kredītiestādēm.	16	365976	306037
2.	No pircējiem saņemtie avansi	17	59747	88749
3.	Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem.	18	802600	702506
4.	Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas.	19	151234	140067
5.	Pārējie kreditori.	20	107717	101715
6.	Nākamo periodu ienēmumi.	21	399742	6958
7.	Uzkrātās saistības.	22	373875	291942
	Īstermiņa kreditori kopā:		2260891	1637974
	Kreditori kopā:		4916253	3812668
	BILANCE:		6796475	5669512

Valdes loceklis _____ Signis Rīns

Finanšu direktore _____ Tatjana Stepanova

**2. Peļņas vai zaudējumu aprēķins
(klasificēts pēc izdevumu funkcijas)
par 2022.gadu**

Nr. p.k.	RĀDĪTĀJA NOSAUKUMS	Piezīmes nr.	2022.gads	2021.gads
1.	Neto apgrozījums	23	4864121	4369491
	a) no citiem pamatdarbības veidiem.		4864121	4369491
2.	Pārdotās produkcijas ražošanas pašizmaksas, pārdoto preču vai sniegtu pakalpojumu iegādes izmaksas.	24	-3296779	-2871216
3.	Bruto peļņa vai zaudējumi		1567342	1498275
4.	Administrācijas izmaksas.	25	-1480065	-1399230
5.	Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi.	26	66122	6941
6.	Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas.	27	-11448	-6812
7.	Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas		-118573	-80456
8.	a) citām personām.	28	-118573	-80456
9.	Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa		23378	18718
10.	Peļņa vai zaudējumi pēc uzņēmumu ienākuma nodokļa aprēķināšanas		23378	18718
	Pārskata gada peļņa vai zaudējumi		23378	18718


Valdes loceklis _____ Signis Rīns


Finanšu direktore _____ Tatjana Stepanova

**3.Naudas plūsmas pārskats par 2022.gadu
Pēc tiešās metodes**

I Pamatdarbības naudas plūsma	2022.gads	2021.gads
1. Ieņēmumi par īri, apsaimniekošanu un pārējiem pakalpojumiem, kas sniegti dzīvokļu īrniekiem un īpašniekiem	9591552	8510796
2. Ieņēmumi no pārējo pakalpojumu sniegšanas	668811	582284
3. Pašvaldības īpašuma apsaimniekošanas un uzturēšanas ieņēmumi	175936	168136
4. Maksājumi darbiniekiem	-1519612	-1440111
5. Izdevumi nodokļu maksājumiem	-1622432	-1514462
6. Maksājumi pārējiem piegādātājiem un pamatdarbības izdevumiem	-7368072	-6203709
7. Parēji ieņēmumi	8137	3905
Bruto pamatdarbības naudas plūsma	-65681	106839
8. Izdevumi procentu maksājumiem	-118573	-80456
9. Izdevumi uzņēmumu ienākuma nodokļa maksājumiem	0	0
Pamatdarbības neto naudas plūsma	-184253	26383
II Ieguldīšanas darbības naudas plūsma		
1. Pamatlīdzekļu iegāde	-58086	-31405
2. Ieguldījums dzīvojamo māju renovācijā	-2012312	-944183
3. LiM Living in Metropolises SCE daļas iegāde	0	-10000
4. Līdzfinansējums no ALTUM un Jelgavas valstspilsētas pašvaldības	823204	515928
5. Ieguldījuma dzīvojamo māju renovācijā atmaksa	251115	351026
Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma	-996079	-118634
III Finansēšanas darbības naudas plūsma		
1. Saņemtie aizņēmumi	1112392	410216
2. Aizņēmumu atmaksa	-341223	-356259
3. Saņemtie līdzfinansējumi ELENA un LIM projektu ietvaros	459000	626500
Finansēšanas darbības neto naudas plūsma	1230169	680457
IV Naudas un tās ekvivalentu neto naudas pieaugums vai samazinājums	49837	588206
V Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada sākuma	857483	269277
VI Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada beigās	907320	857483

4.Pašu kapitāla izmaiņu pārskats par 2021.gadu un 2022.gadu

	Pamat kapitāls	Speciālās rezerves	Pārējās rezerves	Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa	Pārskata gada nesadalītā peļņa	Pašu kapitāls kopā
Uz 31.12.2020.g.	197621	380890	87276	1154726	17613	1838126
2020.gada peļņa				17613	-17613	0
2021.gada peļņa					18718	18718
Uz 31.12.2021.g.	197621	380890	87276	1172339	18718	1856844
2021.gada peļņa				18718	-18718	
2022.gada peļņa					23378	23378
Uz 31.12.2022.g.	197621	380890	87276	1191057	23378	1880222

Valdes loceklis _____ Signis Rīns

Finanšu direktore _____ Tatjana Stepanova

5. Pielikums 2022.gada finanšu pārskatam

5.1. Vispārīgā informācija par sabiedrību

1. Uzņēmuma pilns nosaukums	Jelgavas Nekustamā īpašuma pārvalde
2. Uzņēmuma juridiskais statuss	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību
3. Reģistrācijas Nr., vieta un datums	43603011548, Bauskā, 16.06.1998
4. Nodokļa maksātāja numurs	LV43603011548
5. Adrese (juridiskā un faktiskā)	Pulkveža Brieža iela 26, Jelgava, LV-3007
6. Tālrunis, e-pasts	63020605, info@jnip.lv
7. Pamatdarbības NACE2 kods un veids	68.32- nekustamā īpašuma pārvaldīšana par atlīdzību vai uz līguma pamata
8. Valde (vārds, uzvārds)	Signis Rīns
9. Finanšu direktore (vārds, uzvārds)	Tatjana Stepanova
10. Dalībnieku pilns vārds vai nosaukums, rezidences valsts, daļu skaits un īpatsvars %	Jelgavas valstspilsētas pašvaldība, 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	01.01.2022. – 31.12.2022.
13. Iepriekšējais periods	01.01.2021. – 31.12.2021.
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	2023.gada 24.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 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.

Pelēnas 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 atlīkumi), kas atbilst tajos pašos bilances posteņos norādītajām summām iepriekšējā pārskata gada beigās (beigu atlīkumi);

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 pašizmaksai ir izejvielu, pamatlīdzekļu 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 01.01.2022. līdz 31.12.2022.

Iepriekšējais periods

No 01.01.2021. līdz 31.12.2021.

5.2.4. Naudas vienība un ārvalstu valūtas pārvērtēšana

Šajos finanšu pārskatos atspoguļotie rādītāji ir iztekti Latvijas valūtā - euro (EUR). Visi monetārie aktīvi 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.-30.12.2022.

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

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

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

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

c) tās nav iegādātas un netiek turētas pārdošanai,

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

Pēc vadības novērtējuma pamatlīdzekļi tika atzīti sakot no 142 EUR.

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

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

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

Nolietojums tika aprēķināts no nākama mēneša 1.datuma.

Pamatlīdzekļu inventarizācija veikta no 01.12.2022.- 30.12.2022.

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 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 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 nomu klasifikācija

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

5.2.12. Nākamo periodu ieņēmumi

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

5.2.13. Uzņēmuma ienākuma nodoklis

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

5.2.14. Uzkrātās saistības

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

5.2.17. Izdevumu atzišanas 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.

2022.gadā aplēšu maiņas nebija.

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

Laika posmā no pārskata gada pēdējās dienas līdz šī finanšu pārskata parakstīšanas datumam nav bijuši nekādi notikumi, kuru rezultātā šajā finanšu pārskatā būtu jāveic korekcijas vai kuri būtu jāpaskaidro šajā finanšu pārskatā.

5.3. Bilances posteņu atšifrējums

Piezīme Nr. 1. Nemateriālie ieguldījumi

Nemateriālie ieguldījumi	Citi nemateriālie ieguldījumi	Nemateriālie ieguldījumi kopā
Legādes vai pārvērtētā vērtība 01.01.2021.	112939	112939
Iegāde	10206	10206
Izslēgšana	0	0
Iegādes vai pārvērtētā vērtība 31.12.2021.	123145	123145
Nolietojums 2021.gads		
Uzkrātais nolietojums 01.01.2021.	60745	60745
Aprēķināts pārskata gadā	20887	20887
Izslēgšana	0	0
Uzkrātais nolietojums 31.12.2021.	81632	81632
Bilances vērtība 01.01.2021.	52194	52194
Bilances vērtība 31.12.2021.	41513	41513
Iegādes vai pārvērtētā vērtība 01.01.2022.	123145	123145
Iegāde	1653	1653
Izslēgšana	0	0
Iegādes vai pārvērtētā vērtība 31.12.2022.	124798	124798
Nolietojums 2022.gads		
Uzkrātais nolietojums 01.01.2022.	81632	81632
Aprēķināts pārskata gadā	20243	20243
Izslēgšana	0	0
Uzkrātais nolietojums 31.12.2022.	101875	101875
Bilances vērtība 01.01.2022.	41513	41513
Bilances vērtība 31.12.2022.	22923	22923

Piezīme Nr.2;3;4. Pamatlīdzekļi

Pamatlīdzekļu kustības pārskats par 2021.gadu un 2022. 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 01.01.2021.	57033	182228	586239	186050	1011550
2	iegāde	0	0	9910	21495	31405
3	Ieskaitīts - pārklasificēts					
4	Izslēgšana			-17500	-48351	-65851
5	Uz 31.12.2021.	57033	182228	578649	159194	977104
II	Vērtības norakstīšana					
1	Uz 01.01.2021.	0	31186	335086	162551	528823
2	Aprēķināts pārskata gadā	0	13393	69054	23553	106000
3	Izņemšana no darbības			-16333	-48240	-64573
4	Uz 31.12.2021.	0	44579	387807	137864	570250
III	Atlikusī vērtība					
1	Uz 01.01.2021.	57033	151042	251153	23499	482727
2	Uz 31.12.2021.	57033	137649	190842	21330	406854
IV	Sākotnējā vērtība					
1	Uz 01.01.2022.	57033	182228	578649	159194	977104
2	iegāde	0	0	9890	33156	43046
3	Ieskaitīts - pārklasificēts					
4	Izslēgšana	-26413		-19856	-4856	-51125
5	Uz 31.12.2022.	30620	182228	568683	187494	969025
V	Vērtības norakstīšana					
1	Uz 01.01.2022.	0	44579	387807	137864	570250
2	Aprēķināts pārskata gadā	0	13393	66245	20179	99817
3	Iepr. perioda korekcija					
4	Izņemšana no darbības			-19856	-4495	-24351
5	Uz 31.12.2022.	0	57972	434196	153548	645716
VI	Atlikusī vērtība					
1	Uz 31.12.2021.	57033	137649	190842	21330	406854
2	Uz 31.12.2022.	30620	124256	134487	33946	323309

Zemes gabalu kadastra vērtība uz 2022.gada 31.decembri sastāda 85286 EUR.

Būvju kadastrālā vērtība uz 2022.gada 31.decembri ir EUR 351602.

Visi īpašumi ir ierakstīti Zemesgrāmatās.

Piezīme Nr. 5. Pārējie ilgtermiņa ieguldījumi

	2022.gada 31.decembrī	2021.gada 31.decembrī
1.Ilgtermiņa ieguldījumi –renovācijas un citu remontdarbu izmaksas dzīvojamās mājās*	3104144	2148610
2.Ilgtermiņa ieguldījumi - Līdzdalība LiM Living in Metropolises SCE**	50000	10000
Bilances vērtība	3154144	2158610

* 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 period tiks segtas šīs ilgtermiņa ieguldījumu izmaksas, maksimāli - 20 gadu laikā. Ar iedzīvotāju ikmēneša maksajumiem 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.

**2022.gada 28.janvārī tika noslēgts līgums ar Mājokļu kooperatīvu "LIM Living in Metropolises SCE ar ierobežotu atbildību" (reģistrēts Vācijā, Šarlotenburgas apgabaltiesas kooperatīvu reģistrā ar Nr.GnR 850) par nekustamā īpašuma – zemes gabala Peldu ielā 20, Jelgavā, kadastra Nr.09000140340 atsavināšanu par nosacīto cenu EUR 40000.00, pretī saņemot 40 kooperatīva pajas, katras pajas nominālvērtība EUR 10000.00.

Mājokļu kooperatīvam "LIM Living in Metropolises SCE ar ierobežotu atbildību" ir pienākums trīs gadu laikā uzsākt pieejama īres nama ar 150 dzīvokļiem būvniecību.

Piezīme Nr.6 Krājumi

	2022.gada 31.decembrī	2021.gada 31.decembrī
Izejvielas un materiāli	54406	50114
Rezerves daļas	1168	1168
Degviela un smērvielas	3275	910
Mazvērtīgais inventārs	4413	5501
Bilances vērtība	63262	57693

Piezīme Nr.7 Pircēju un pasūtītāju parādi

Parāds par:	2022.gada 31.decembrī	2021.gada 31.decembrī
Neapdzīvojamo telpu nomu un pārējiem pakalpojumiem	173346	143207
Dzīvokļu īri, dzīvojamo telpu pārvaldīšanu un pārējiem pakalpojumiem dzīvokļos	1051050	1039153
Auksto ūdeni un kanalizācijas pakalpojumiem dzīvokļos	663790	656277
Siltumenerģiju dzīvokļos	318633	247132
Šaubīgo debitoru parādi	1241845	1245617
Uzkrājumi šaubīgiem parādiem	-1241845	-1245617
Bilances vērtība	2206819	2085769

Piezīme Nr.8 Citi debitori

Debitora nosaukums	2022.gada 31.decembrī	2021.gada 31.decembrī
Samaksāti avansi piegādātājiem	10625	6471
Nodrošinājuma summas	72019	22488
Avansa maksājums paredzamajiem nodokļiem	6989	0
Bilances vērtība	89633	28959

Piezīme Nr. 9 Nākamo periodu izdevumi

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

Izmaksu veids	2022.gada 31.decembrī	2021.gada 31.decembrī
Preses izdevumu abonēšana	394	560
Apdrošināšana	16621	12827
Luminor līzinga iemaksa	0	496
Citadele Leasing norēķini	4668	0
Zemes nomas maksa par nākamo periodu	5162	0
Pārējie izdevumi	160	320
Bilances vērtība	27005	14203

Piezīme Nr.10 Uzkrātie ieņēmumi

Uzrādīti ieņēmumi, kas attiecas uz pārskata gadu, bet rēķins izrakstīts pēc bilances sastādīšanas datuma.

Ieņēmumu veids	2022.gada 31.decembrī	2021.gada 31.decembrī
Sanēmamā summa saskaņā ar mierizlīgumu	0	18428
Pārējie ieņēmumi- pēc 31.12.2022. izrakstīti rēķini par pakalpojumiem 2022.gadā	2060	0
Bilances vērtība	2060	18428

Piezīme Nr.11 Naudas līdzekļi

Naudas līdzekļu glabāšanas vieta	2022.gada 31.decembrī	2021.gada 31.decembrī EUR
Centrālā kase Pulkveža Brieža ielā 26	1416	113
Norēķinu knts A/S SEB Banka	103924	101464
Norēķinu konti A/S SWEDBANK	679806	616817
Depozītu konti A/S SWEDBANK	3001	3001
Norēķinu konti A/S Citadele banka	45224	37797
Depozītu konti AS LUMINOR BANK	882	882
Kredītlīnijas konts AS LUMINOR BANK	24571	48669
Norēķinu konti AS LUMINOR BANK	48388	48488
Norēķinu knts A/S Latvijas Pasts	108	252
Bilances vērtība	907320	857483

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 bezpečības uzņēmuma statuss.

Pārējās rezerves izveidotas no 2004.gada peļņas.

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

2020.gadā – EUR 17613

2021.gadā - EUR 18718

Piezīme Nr.14 Aizņēmumi no kredītiestādēm.

Lai veiktu dzīvojamu 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 kredītnēmēja prasījumiem pret ēku dzīvokļu īpašniekiem saistībā ar ēkas pārvaldišanas un apsaimniekošanu.

Uz 31.12.2022. ir noslēgti vairāki aizņēmumu līgumi daudzdzīvokļu dzīvojamu 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	5838415	08.11.2042
AS SEB	3	997503	25.05.2042
AS "Attīstības finanšu institūcija Altum"	10	1140159	15.12.2037

Ilgtermiņa saistības

	2022.gada 31.decembrī	2021.gada 31.decembrī
Aizņēmumi no AS LUMINOR BANK , kas atmaksājami ilgāk kā 5 gados pēc pārskata perioda beigām	166834	256634
Aizņēmumi no AS LUMINOR BANK , kas atmaksājami vēlāk par gadu, bet ne vairāk kā 5 gados pēc pārskata perioda beigām	425262	507589
Aizņēmumi no AS SWEDBANK, kas atmaksājami ilgāk kā 5 gados pēc pārskata perioda beigām	1629025	681867
Aizņēmumi no AS SWEDBANK, kas atmaksājami vēlāk par gadu, bet ne vairāk kā 5 gados pēc pārskata perioda beigām	328073	437393

Aizņēmumi no AS Attīstības finanšu institūcijas ALTUM, kas atmaksājami vēlāk par gadu, bet ne vairāk kā 5 gados pēc pārskata perioda beigām	29367	0
Aizņēmumi no AS Attīstības finanšu institūcijas ALTUM, kas atmaksājami vēlāk par gadu, bet ne vairāk kā 5 gados pēc pārskata perioda beigām	58734	0
Aizņēmumi no AS SEB BANKA, kas atmaksājami vēlāk par gadu, bet ne vairāk kā 5 gados pēc pārskata perioda beigām	4480	0
Kopā	2641775	1883483

Piezīme Nr.15 Nākamo periodu ieņēmumi

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

	2022.gada 31.decembrī	2021.gada 31.decembrī
Saņemtās summas ELENA-2017-128 projekta ietvaros	13587	291211

Piezīme Nr.16 Īstermiņa saistības

Aizņēmumi no kredītiestādēm

	2022.gada 31.decembrī	2021.gada 31.decembrī
Overdrafta līgums AS LUMINOR BANK **	100000	100000
Aizņēmumi no AS LUMINOR BANK kas atmaksājami nākošajā pārskata gadā	96929	106342
Kredītlīnija SWEDBANK *	0	19539
Aizņēmumi no AS SWEDBANK, kas atmaksājami nākošajā pārskata gadā	162851	80156
Aizņēmumi no AS SEB, kas atmaksājami nākošajā pārskata gadā	350	0
Aizņēmumi no AS Attīstības finanšu institūcijas ALTUM, kas atmaksājami nākošajā pārskata gadā	5846	0
Kopā	365976	306037

* Kredītlīnija SWEDBANK - līgums Nr.13-038234-KR no 27.12.2013.g. – ir slēgta 2022.gada augustā

**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 – 14.12.2018 izmaksāts EUR 27992.26 dzīvojamās mājas Raiņa ielā 18 remontdarbiem, 23.09.2019 izmaksāts EUR 26240.00 dzīvojamās mājas Lietuvas šosejā 6 remontdarbiem, 19.10.2021 izmaksāts EUR 4959.41 dzīvojamās mājas Cepļu ielā 18 remontdarbiem, 27.09.2022 izmaksāts EUR 45009.36 dzīvojamās mājas Raiņa ielā 19 remontdarbiem, 24.10.2022 izmaksāts

EUR 8774.53 dzīvojamās mājas Tērvetes ielā 88 remontdarbiem, 26.10.2022 izmaksāts EUR 25725.29 dzīvojamās mājas Pasta ielā 36 remontdarbiem. 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

	2022.gada 31.decembrī	2021.gada 31.decembrī
Citi saņemtie avansi	7282	14208
Dzīvokļu īpašnieku avansa maksājumi	52465	74541
Kopā	59747	88749

Piezīme Nr.18 Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem

	2022.gada 31.decembrī	2021.gada 31.decembrī
Parādi par piegādātājiem materiāliem	19804	21594
Parāds par atkritumu izvešanu	171325	160259
Parāds darbuzņēmējiem par dzīvojamajās mājās izpildītājiem remontdarbiem	186480	137739
Parāds par gāzi	1250	1165
Parādi par dažādiem pakalpojumiem administrācijas uzturēšanai, apsardze	4447	741
Parāds par auksto ūdeni un kanalizāciju	357425	338047
Parāds par siltumenerģiju	53697	36419
Parāds par liftu apkalpošanu	7790	6160
Parāds par zemes nomu	382	382
Bilances vērtība	802600	702506

Piezīme Nr.19 Nodokļi un sociālās nodrošināšanas maksājumi

	2022.gada 31.decembrī	2021.gada 31.decembrī
Sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	62482	62307
Iedzīvotāju ienākuma nodoklis	31613	27377
Pievienotās vērtības nodoklis	57062	50303
Uzņēmējdarbības riska valsts nodeva	77	80
Bilances vērtība	151234	140067

Piezīme Nr.20 Pārējie kreditori

	2022.gada 31.decembrī	2021.gada 31.decembrī
Līdz bilances datumam iekasētās, bet nepārskaitītās starpniecības summas	12	12
Norēķini par darba samaksu	107705	101703
Bilances vērtība	107717	101715

Piezīme Nr.21 Nākamo periodu ieņēmumi

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

	2022.gada 31.decembrī	2021.gada 31.decembrī
Saņemtās summas no neidentificētajām personām	259	800
Saņemtās summas ELENA-2017-128 projekta ietvaros	399483	6158
Bilances vērtība	399742	6958

Piezīme Nr.22 Uzkrātās saistības

	2022.gada 31.decembrī	2021.gada 31.decembrī
Par elektroenerģiju	45257	50749
Par sakaru pakalpojumiem	589	654
Par siltumenerģiju	101687	60624
Par neizmantotajiem atvaļinājumiem *	216542	179915
Pārējās uzkrātās saistības	9800	0
Bilances vērtība	373875	291942

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

Nodokļu un sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas (īstermiņa)

Nodokļa veids	Atlikums uz 31.12.2021.		Aprēķināts taksācijas periodā	Samaksāts taksācijas periodā	Atlikums uz 31.12.2022.	
	Pārmaksa	Parāds			Pārmaksa	Parāds
PVN		50303	560849	554090		57062
IIN		27377	336375	332139		31613
VSAO		62307	716375	716200		62482
Riska nodeva		80	924	927		77
Kopā		140067	1614523	1603356		151234

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 2022.gadu	Par 2021.gadu
Ieņēmumi par īri un privatizēto dzīvokļu apsaimniekošanu	2973781	2879952

Ieņēmumi par īri un pašvaldības dzīvojamo māju pārvaldīšanu	186737	165235
Ieņēmumi par siltumpunktu uzturēšanu un rēķinu apkalpošanu	46812	43144
Ieņēmumi par siltumpunktu uzturēšanu un rēķinu apkalpošanu pašvaldības dzīvojamās mājās un nedzīvojamās ēkās	9958	9810
Ieņēmumi par neapdzīvojamo telpu nomu	21346	21121
Ieņēmumi par nedzīvojamo telpu nomu pašvaldības ēkās	110486	113794
Ieņēmumi par reklāmas laukumu nomu	14630	14893
Ieņēmumi par reklāmas laukumu nomu pašvaldības ēkās	604	604
Ieņēmumi par maksājumu iekasēšanu trešo personu uzdevumā	24048	61610
Ieņēmumi par dokumentu noformēšanu	200	0
Ieņēmumi par remontdarbu veikšanu	336431	225461
Ieņēmumi par skaitītāju uzstādīšanu	340987	150552
Ieņēmumi par dažādu darbu veikšanu un pakalpojumiem juridiskajām personām	145172	145420
Ieņēmumi par remontdarbu veikšanu pašvaldības īpašumā	19205	5236
Ieņēmumi par dažādu darbu veikšanu pašvaldības īpašumā	6910	11120
Ieņēmumi par skaitītāju uzstādīšanu pašvaldības īpašumā	4489	208
Pašvaldības finansējums pašvaldības īpašuma apsaimniekošanas izdevumu segšanai	170793	132399
Pašvaldības finansējums cesijas darījuma izdevumus segšanai	2484	18258
DBU LIM projekta Nr.35522/01-25 finansējums		14500
Projekta ELENA-2017-128 finansējums	356886	314631
Pašvaldības līdzfinansējums pašvaldības atbalstāmās programmās	92162	41543
Kopā	4864121	4369491

Piezīme Nr. 24 Pārdotās produkcijas ražošanas izmaksas

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

Izmaksu veids	Par 2022.gadu	Par 2021.gadu
Materiālu un izejvielu izmaksas	366937	299608
No ārpuses pasūtīto izpildīto remontdarbu izmaksas apsaimniekošanā esošajās ēkās	915074	663256
Dūmvadu un ventilācijas kanālu tīrīšanas un apsekošanas izmaksas	25143	22183
Deratizācijas un dezinsekcijas darbu izmaksas	14331	5124
Siltumpunktu uzturēšanas izmaksas	2431	3050
Transporta uzturēšanas izmaksas	34729	72389

Transporta pakalpojumu izmaksas	14931	10426
Apdrošināšanas maksājumi	42044	51048
Strādājošo darba samaksa	1095982	1062675
Sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	262959	242783
Uzkrāto saistību neizmantotajiem atvalinājumiem palielināšanas izmaksas	36627	0
Pamatlīdzekļu nolietojums	99817	106000
Uzņēmējdarbības riska valsts nodeva	924	982
Izmaksas par apsardzes pakalpojumiem	43632	42862
Inkasācijas pakalpojumu izmaksas	108	41
Naudas apgrozījuma blakus izmaksas	10155	9384
Rēķinu noformēšanas un piegādes izmaksas	46275	50974
Ar darba un ugunsdrošību saistītas izmaksas	11840	3794
Izmaksas ražošanas telpu uzturēšanai	18647	17344
Pašvaldības īpašumu apsaimniekošanas izdevumi	231436	174288
Valsts nodeva par būvniecības pakalpojumiem	1000	500
Nekustamā īpašuma nodoklis par ēkām un būvēm	5274	5268
Nekustamā īpašuma nodoklis par zemi	1840	1826
Pārējās ar pamatdarbību saistītas izmaksas	14643	25411
Kopā	3296779	2871216

Piezīme Nr. 25 Administrācijas izmaksas

	Par 2022.gadu	Par 2021.gadu
Darba samaksa	997643	935193
Sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	241921	225286
Sakaru izdevumi	10401	10941
Strādājošo apmācību, kursu un semināru izmaksas	2751	1429
Kancelejas izmaksas	6243	6858
Ar juridisko darbību saistītas izmaksas	46739	58105
Datortehnikas un citas biroja tehnikas uzturēšanas un apkalpošanas izmaksas	9335	17451
Izmaksas par programmnodrošinājuma uzturēšanu	7361	10237
Pasta pakalpojumi, preses izdevumu izmaksas	1331	2028
Metodiskās literatūras un informācijas izmaksas	1995	2056
Nemateriālo ieguldījumu vērtības norakstītā daļa	20243	20887
Reklāmas un sludinājumu izmaksas	5436	4205
Komandējumu izmaksas	2173	1264
Gada pārskata un revīzijas izmaksas	3120	3120
Izmaksas administrācijas ēkas uzturēšanai	17994	19485
Samaksātais PVN par vieglajām a/mašīnām	1392	3064
Izmaksas par operatīvo līzingu	6261	5141
Projektu vadīšana	81858	53917
Citas administrācijas izmaksas	15868	18563
Kopā	1480065	1399230

Piezīme Nr.26 Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi

	Par 2022.gadu	Par 2021.gadu
Saņemtās soda naudas un līgumsodi	8854	3722
Saņemtas kredītu procentu summas no iedzīvotājiem	58044	54436
Pārējie ar saimniecisko darbību nesaistīti ieņēmumi	25586	16436
Starpniecības pakalpojumu sniegšanas rezultāts:		
par SSA izvešanu un asenizācijas pakalpojumu nepārtrauktības nodrošināšanu	-5266	-14020
par komunālās elektroenerģijas nepārtrauktības nodrošināšanu	-3064	-15618
par auksto ūdeni un kanalizācijas pakalpojumu nepārtrauktības nodrošināšanu	-5587	-5514
par siltumenerģijas piegādes nepārtrauktības nodrošināšanu	-12445	-9515
par zemes nomas līgumu izpildi	0	-22986
Kopā	66122	6941

Piezīme Nr.27

Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas

	Par 2022.gadu	Par 2021.gadu
Darbinieku ilgtspējas pasākumu izdevumi	11437	6803
Zaudējumi no valūtas konvertācijas	11	9
Kopā	11448	6812

Piezīme Nr.28

Pārējie procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas

	Par 2022.gadu	Par 2021.gadu
Procentu maksājumi par aizņēmumiem Luminor Banka	26548	28732
Komisija par kredīta līgumu noformēšanu Luminor Banka	728	1000
Komisija par kredīta līgumu noformēšanu SWEDBANK	11309	4348
Procentu maksājumi par aizņēmumiem SWEDBANK	66207	40726
Maksājumi Garantijas aģentūrai	4744	5650
Procentu maksājumi par aizņēmumiem SEB Banka	4	0
Komisija par kredīta līgumu noformēšanu SEB Banka	5128	0
Procentu maksājumi par aizņēmumiem AS Attīstības finanšu institūcijas ALTUM	457	0
Komisija par aizdevuma rezervēšanu AS Attīstības finanšu institūcijas ALTUM	3448	0
Kopā	118573	80456

5.5. Pārējā informācija

5.5.1.Uzņēmumā nodarbināto personu skaits

	2022.gads	2021.gads
Vidējais uzņēmumā nodarbināto personu skaits gadā, t.sk.,	207	226
pārvaldes darbinieki	58	60
strādnieki	33	33
sētnieki	116	133

Sabiedrībā nodarbināto personāla izmaksas

	2022.gads	2021.gads
Personāla izmaksas:		
Atlīdzība par darbu	2093625	1997868
VSAOI	504880	468069
Riska nodeva	924	982
Atlīdzība par darbu kopā, t.sk.:	2598505	2465937
- postenī "Pārdotās produkcijas ražošanas pašizmaksa, pārdoto preču vai sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas"	1358941	1305458
- postenī "Administrācijas izmaksas"	1239564	1160479

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

Sabiedrība galvojumus vai garantijas neizsniedza.

2022.gadā sabiedrībai bija spēkā 2017.gada 17.jūlija līzinga (nomas) līgums ar SIA "DNB līzings" par vieglo automašīnu VOLVO XC60. Nomas beigu datums – 15.07.2022.

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.

5.5.3.Uzņēmuma darbs ar debitoriem

Darbs ar parādniekiem						
	Parād a piedziņa	Parāda piedziņa un izlikšana	Procesuālo tiesību pārņemšana	Blakus sūdzības	Lietas izskatīšana sakarā ar jaunatklātie m 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

2021.g.	151	27	12	4	-	7
2022.g.	212	37	-	-	-	-

Darbs ar parādniekiem						
	Kasācija s sūdzības	Ārpus tiesas piedziņa	Brīdināju mi	Vienošanās	Karstā ūdens atslēgšana (organizēt as)	
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	
2021.g.	4	-	111	19	-	
2022.g.	-	40	198	22	-	

5.5.4. Informācija par zvērināto revidētu sniegtajiem pakalpojumiem

	Zvērinātu revidētu komercsabiedrību SIA "DZ Birojs", reg.Nr.40003541217, licence Nr.108	2022.gadā	2021.gadā
		3120	3120

5.5.5. Informācija par atlīdzībām valdes locekļiem

	2022.gadā			2021.gadā		
	Aprēķināta atlīdzība	VSAOI	Kopā	Aprēķināta atlīdzība	VSAOI	Kopā
Valdes loceklis Juris Vidžis				19681	4088	23769
Valdes loceklis Signis Rīns	49000	11559	60559	24150	4915	29065

5.5.6. Darijumi ar saistītām pusēm.

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

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

	2022.gadā	2021.gadā
Pašvaldības īpašuma apsaimniekošanas un uzturēšanas pakalpojumi	373140	437969
Kopā:	373140	437969

Sabiedrības valdes loceklis ieņem valdes locekļa amatu Biedrībā „Zemgales reģionālā enerģētikas aģentūra” un Latvijas namu pārvaldītāju un apsaimniekotāju asociācijā . 2022.gadā darījumu ar saistītām personām nav bijuši, tika veikti biedru naudas pārskaitījumu.

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.

2023.gada 28.februārī

Valdes loceklis

Signis Rīns

Finanšu direktore

Tatjana Stepanova