

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

2023.GADA PĀRSKATS

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

Jelgavā, 2024

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.....	9
5. Finanšu pārskata pielikums	
5.1. Vispārīgā informācija par sabiedrību.....	10
5.2. Uzskaites un novērtēšanas metodes – vispārīgie principi.....	11-15
5.3. Bilances posteņu atšifrējums.....	15-22
5.4. Peļņas vai zaudējumu aprēķina posteņu atšifrējums.....	22-25
5.5. Pārējā informācija.....	26-28
Vadības paziņojums.....	28

VADĪBAS ZIŅOJUMS

Darbības veids

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

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

Sabiedrības filiāles un pārstāvniecības

Sabiedrība ir reģistrēta Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā 2004.gada 5. oktobrī reģ.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. 2023.gada 31. decembrī darba attiecībās ar Sabiedrību bija 195 darbinieki. 2023.gadā Sabiedrības neto ieņēmumi bija 5398044 EUR, ražošanas izdevumi 3377950 EUR.

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

Informatīvajā sistēmā 2023.gadā tika uzlabota ziņojumu apmaiņa dzīvokļa īpašniekiem ar pārvaldnieku, nodrošinot dažādas papildinformācijas pievienošanu ziņojumam. 2023.gadā uzlabotas Informatīvās sistēmas tehniskās iespējas automatizētu ziņojumu nosūtīšanai dzīvokļu īpašniekiem. Palielinoties maksātnespējīgo personu skaitam, izveidots monitoringa rīks šo datu analīzei un kontrolei. Ērtākai un ātrākai informācijas aprītei aktīvi tiek izmantotas Būvniecības informācijas sistēmas (BIS) sniegtās priekšrocības.

2023.gadā informatīvajā sistēmā tika veikti vairāki uzlabojumi, arī lēmumu elektroniskas pieņemšanas procedūrā, kas deva iespēju dzīvokļu īpašnieku kopībām pārskata periodā pieņemt 830 lēmumus.

2023.gadā uzņēmumā tika organizētas 27 dzīvokļu īpašnieku sapulces. Atskaišu sapulcēs apspriesti atkritumu apsaimniekošanas, māju tehniskā stāvokļa, energoefektivitātes paaugstināšanas un dažādu Jelgavas valstspilsētas pašvaldības pieejamo atbalsta programmu jautājumi.

2023.gadā, turpinot ēku energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu īstenošanu, tika pilnībā atjaunotas 12 daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, bet vēl vienā darbi turpinās. Līdz šim tas ir rekord liels projektu skaits, kas realizēts viena gada laikā. Šo projektu kopējās investīcijas ir

7825068 EUR. Piesaistot Eiropas Reģionālā attīstības fonda līdzekļus, ko realizē AS „Attīstības finanšu institūcija Altum”, šo ēku atjaunošanai ir saņemts līdzfinansējums granta veidā kopumā 2962588 EUR apmērā. Papildus realizētajiem projektiem notiek sadarbība ar dzīvojamo māju dzīvokļu īpašniekiem par piedalīšanos nākamajā valsts atbalstītajā ēku energoefektivitātes paaugstināšanas programmā. Šajā sakarā ir pieņemti 23 māju dzīvokļu īpašnieku lēmumi un veiktas iepirkumu procedūras nepieciešamās tehniskās dokumentācijas sagatavošanai.

Minētajā laika periodā no Jelgavas valstspilsētas pašvaldības saņemts līdzfinansējums daudzdzīvokļu dzīvojamo māju atjaunošanas projektu izstrādei 20750 EUR apmērā un veiktajiem labiekārtošanas darbiem dzīvojamām mājām piesaistītā zemesgabalā 97656 EUR apmērā.

2023.gada decembrī piedaloties Mājokļu kooperatīva “LIM Living in Metropoles SCE” kopsapulcē tika pieņemts lēmums uzsākt nekustamā īpašuma (zeme, Jelgavā, Peldu ielā 20) apbūves darbus.

Sabiedrībā analizēta klientu maksāspēja 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 2023.gadā palielinājusi iekšējo resursu minēto uzdevumu izpildei.

Pārskata gada laikā iegādāta un uzņēmumā tiek ieviesta Horizon grāmatvedības uzskaites sistēma, kas apkopo iepriekšējās nodalītās sistēmas un šobrīd nodrošina visas nepieciešamās uzņēmuma uzskaites funkcionalitātes - grāmatvedības, noliktavas, algu un personāla uzskaiti, dzīvojamo un nedzīvojamo ēku pārvaldīšanu. Jaunā pieeja ļaus uzņēmuma uzskaites un finanšu līdzekļus analizēt vienā sistēmā daudz pārskatāmāk un operatīvāk. Sabiedrības darbība vērtējama pozitīvi un tā sekmīgi turpinās darbu 2024.gadā.

Informācija par būtiskiem riskiem un neskaidriem apstākļiem

Sabiedrības būtiskākie riski ir saistīti ar ekonomisko situāciju valstī, ģeopolitisko situāciju, finanšu riskiem, normatīvo aktu regulējumu un pārmaiņām iedzīvotāju vajadzību prioritātēs un maksāspējā. Mazinot risku ietekmi, Sabiedrībā tiek noteiktas precīzas procesa norises, procesa kontroles un pienākumu un atbildības sadalījums. Izstrādājot iekšējos normatīvos aktus saskaņā ar Sabiedrības stratēģiju un funkcijām, kā arī ārējo normatīvo aktu prasībām, tiek nodrošināta Sabiedrības klientiem sniegto pakalpojumu nepārtrauktība.

Finanšu pārskats sagatavots, pieņemot, ka Sabiedrība veiksmīgi turpinās savu darbību un attīstību 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 jāpaskaidro šajos finanšu pārskatos.

Nākotnes izredzes un turpmākā attīstība

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

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

Sabiedrības savu akciju vai daļu kopums

Sabiedrības vienīgais kapitāldaļu turētājs ir Jelgavas valstspilsētas pašvaldība.

Finanšu instrumentu izmantošana

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

Priekšlikumi par peļņas izlietošanu

Sabiedrība 2023.gadu ir noslēgusi ar peļņu 208466 EUR apmērā un paredz peļņu atstāt nesadalītu, izmantot sabiedrības attīstībai, lai veiktu visas nepieciešamās dzīvojamo māju pārvaldīšanas darbības atbilstoši dzīvokļu īpašnieku interesēm

Jelgavā 2024. gada 8.februārī

Valdes loceklis :


Signis Rīns



Finanšu pārskats

1. Bilance 2023.gada 31.decembrī

Nr.	Aktīvs	Piez. Nr.	31.12.2023.	31.12.2022
	Ilgtermiņa ieguldījumi			
I.	Nemateriālie ieguldījumi:			
1.	Citi nemateriālie ieguldījumi	1	16312	22923
	Nemateriālie ieguldījumi kopā:		16312	22923
II.	Pamatlīdzekļi (pamatlīdzekļi, ieguldījuma īpašumi):			
1.	Nekustamie īpašumi:		141611	154876
a)	zemesgabali, ēkas un inženierbūves,	2	141611	154876
2.	Transportlīdzekļi	3	92713	134487
3.	Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs.	4	26280	33946
	Pamatlīdzekļi (pamatlīdzekļi, ieguldījuma īpašumi) kopā:		260604	323309
III.	Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi:			
1.	Pārējie vērtspapīri un ieguldījumi.	5	6429872	3154144
	Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi kopā:		6429872	3154144
	Ilgtermiņa ieguldījumi kopā :		6706788	3500376
	Apgrozāmie līdzekļi			
I.	Krājumi:			
1.	Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli.	6	60033	63262
	Krājumi kopā:		60033	63262
II	Debitori:			
1.	Pircēju un pasūtītāju parādi.	7	2199387	2206819
2.	Citi debitori.	8	79808	89633
3.	Nākamo periodu izmaksas.	9	47235	27005
4.	Uzkrātie ieņēmumi	10	0	2060
	Debitori kopā:		2326430	2325517
IV.	Nauda.	11	1378998	907320
	Apgrozāmie līdzekļi kopā:		3765461	3296099
	BILANCE:		10472249	6796475

 Valdes loceklis _____ Signis Rīns

Finanšu direktore  _____ Tatjana Stepanova

Nr.	Pasīvs	Piez. Nr.	31.12.2023.	31.12.2022
	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.		1214435	1191057
4.	Pārskata gada peļņa vai zaudējumi.		208466	23378
	Pašu kapitāls kopā:		2088688	1880222
	Kreditore:			
	Ilgtermiņa kreditori:			
1.	Aizņēmumi no kredītiestādēm.	14	6119626	2641775
2.	Nākamo periodu ieņēmumi.	15	13587	13587
	Ilgtermiņa kreditori kopā:		6133213	2655362
	Īstermiņa kreditori			
1.	Aizņēmumi no kredītiestādēm.	16	456210	365976
2.	No pircējiem saņemtie avansi	17	98360	59747
3.	Parādi piegādātājiem un darbuizpildītājiem.	18	866599	802600
4.	Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas.	19	149596	151234
5.	Pārējie kreditori.	20	126462	107717
6.	Nākamo periodu ieņēmumi.	21	119750	399742
7.	Uzkrātās saistības.	22	433371	373875
	Īstermiņa kreditori kopā:		2250348	2260891
	Kreditore kopā:		8383561	4916253
	BILANCE:		10472249	6796475

Valdes loceklis _____

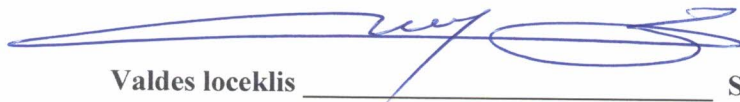
Signis Rīns

Finanšu direktore _____

Tatjana Stepanova

**2. Peļņas vai zaudējumu aprēķins
(klasificēts pēc izdevumu funkcijas)
par 2023.gadu**

Nr. p.k.	RĀDĪTĀJA NOSAUKUMS	Piezīmes nr.	2023.gads	2022.gads
1.	Neto apgrozījums	23	5398044	4864121
	a) no citiem pamatdarbības veidiem.		5398044	4864121
2.	Pārdotās produkcijas ražošanas pašizmaksa, pārdoto preču vai sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas.	24	-3377950	-3296779
3.	Bruto peļņa vai zaudējumi		2020094	1567342
4.	Administrācijas izmaksas.	25	-1683685	-1480065
5.	Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi.	26	183416	66122
6.	Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas.	27	-25011	-11448
7.	Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi			
	Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas		-286348	-118573
8.	a) citām personām.	28	-286348	-118573
9.	Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa		208466	23378
10.	Peļņa vai zaudējumi pēc uzņēmumu ienākuma nodokļa aprēķināšanas		208466	23378
	Pārskata gada peļņa vai zaudējumi		208466	23378


Valdes loceklis _____

Signis Rīns

Finanšu direktore _____


Tatjana Stepanova

3.Naudas plūsmas pārskats par 2023.gadu Pēc tiešās metodes

I Pamatdarbības naudas plūsma	2023.gads	2022.gads
1. Ieņēmumi par īri, apsaimniekošanu un pārējiem pakalpojumiem, kas sniegti dzīvokļu īrniekiem un īpašniekiem	11590840	9591552
2. Ieņēmumi no pārējo pakalpojumu sniegšanas	775330	668811
3. Pašvaldības īpašuma apsaimniekošanas un uzturēšanas ieņēmumi	194036	175936
4. Maksājumi darbiniekiem	-1694744	-1519612
5. Izdevumi nodokļu maksājumiem	-1919380	-1622432
6. Maksājumi pārējiem piegādātājiem un pamatdarbības izdevumiem	-8671648	-7368072
7. Parēji ieņēmumi	26822	8137
Bruto pamatdarbības naudas plūsma	301256	-65681
8. Izdevumi procentu maksājumiem	-266826	-118573
9. Izdevumi uzņēmumu ienākuma nodokļa maksājumiem	0	0
Pamatdarbības neto naudas plūsma	34430	-184253
II Ieguldīšanas darbības naudas plūsma		
1. Pamatlīdzekļu iegāde	-28126	-58086
2. Ieguldījums dzīvojamo māju renovācijā	-5963073	-2012312
3. Līdzfinansējums no ALTUM un Jelgavas valstspilsētas pašvaldības	1802586	823204
4. Ieguldījuma dzīvojamo māju renovācijā atmaksa	1057775	251115
Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma	-3130838	-996079
III Finansēšanas darbības naudas plūsma		
1. Saņemtie aizņēmumi	4268301	1112392
2. Aizņēmumu atmaksa	-700215	-341223
3. Saņemtie līdzfinansējumi ELENA un LIM projektu ietvaros	0	459000
Finansēšanas darbības neto naudas plūsma	3568086	1230169
IV Naudas un tās ekvivalentu neto naudas pieaugums vai samazinājums	471678	49837
V Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada sākuma	907320	857483
VI Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada beigās	1378998	907320

4.Pašu kapitāla izmaiņu pārskats par 2022.gadu un 2023.gadu

	Pamat kapitāls	Speciālās rezerves	Pārējās rezerves	Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa	Pārskata gada nesadalītā peļņa	Pašu kapitāls kopā
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
2022.gada peļņa				23378	-23378	
2023.gada peļņa					208466	208466
Uz 31.12.2023.g.	197621	380890	87276	1214435	208466	2088688

Valdes loceklis _____

Signis Rīns

Finanšu direktore _____

Tatjana Stepanova

5. Pielikums 2023.gada finanšu pārskatam

5.1. Vispārīgā informācija par sabiedrību

1. Uzņēmuma pilns nosaukums	Jelgavas Nekustamā īpašuma pārvalde
2. Uzņēmuma juridiskais statuss	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību
3. Reģistrācijas Nr., vieta un datums	43603011548, Bauskā, 16.06.1998
4. Nodokļa maksātāja numurs	LV43603011548
5. Adrese (juridiskā un faktiskā)	Pulkveža Brieža iela 26, Jelgava, LV-3007
6. Tālrunis, e-pasts	63020605, info@jnip.lv
7. Pamatdarbības NACE2 kods un veids	68.32- nekustamā īpašuma pārvaldīšana par atlīdzību vai uz līguma pamata
8. Valde (vārds, uzvārds)	Signis Rīns
9. Finanšu direktore (vārds, uzvārds)	Tatjana Stepanova
10. Dalībnieku pilns vārds vai nosaukums, rezidences valsts, daļu skaits un īpatsvars %	Jelgavas valstspilsētas pašvaldība, Latvija, 100 %, 1 EUR nominālvērtība, pamatkapitāls 197621 EUR.
11. Bankas iestādes nosaukums, valūtas veids	AS SEB BANKA, EUR AS SWEDBANK, EUR AS CITADELE BANKA, EUR AS LUMINOR BANK, EUR
12. Pārskata gads	01.01.2023. – 31.12.2023.
13. Revidenta vārds, uzvārds, sertifikāta numurs, adrese	Komandītsabiedrība, „S.Vilcānes audīts”, Zvērinātu revidentu komercsabiedrība, licence Nr.30, zvērināta revidente Sandra Vilcāne, LZRA sertifikāts Nr.30

5.2. Uzskaites un novērtēšanas metodes – vispārīgie principi

5.2.1. Pārskata sagatavošanas pamats

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

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

Grāmatvedības uzskaitē veikta ar datorprogrammas "Kentaurs Integra" palīdzību.

5.2.2. Pielietotie grāmatvedības principi

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

Finanšu pārskats sagatavots atbilstoši šādiem vispārīgajiem principiem:

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

5.2.3. Pārskata periods

No 01.01.2023. līdz 31.12.2023.
Iepriekšējais periods
No 01.01.2022. līdz 31.12.2022.

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.-29.12.2023.

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

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

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

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

c) tās nav iegādātas un netiek turētas pārdošanai,

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

Pēc vadības novērtējuma pamatlīdzekļi tika atzīti sakot no 142 EUR.

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

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

Pamatlīdzekļu kategorijas		Derīgas lietošanas laiks gados, amortizācijas norma
1.	Nekustamie īpašumi:	

a)	zemesgabali, ēkas un inženierbūves,	20
2.	Tehnoloģiskās iekārtas un ierīces.	5-8
3.	Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs.	5

Nolietojums tika aprēķināts no nākama mēneša 1.datuma.

Pamatlīdzekļu inventarizācija veikta no 01.12.2023.- 20.01.2024.

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

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

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

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

Pamatlīdzekļu grupas, kas novērtētas pēc izmaksu metodes:

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

5.2.7. Krājumu novērtēšana

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

5.2.8. Debitoru parādi

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

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

5.2.9. Nākamo periodu izmaksas

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

5.2.10. Kreditoru parādi

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

5.2.11. Finanšu un operatīva noma

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

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

5.2.12. Nākamo periodu ieņēmumi

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

5.2.13. Uzņēmuma ienākuma nodoklis

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

5.2.14. Uzkrātās saistības

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

5.2.15. Uzkrātie ieņēmumi

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

5.2.16. Ieņēmumu 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 bilancē, izņemot gadījumus, kad pašu kapitāls palielinājās sakarā ar akcionāru vai dalībnieku veiktajām iemaksām pamatkapitālā.

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

Ar pārskata gadu saistītie ieņēmumi no produkcijas vai preču pārdošanas un pakalpojumu sniegšanas iekļauti peļņas vai zaudējumu 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 atzīšanas principi

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

5.2.18. Grāmatvedības aplēse un tās maiņa

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

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
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
Iegādes vai pārvērtētā vērtība 01.01.2023.	124798	124798
Iegāde	11372	11372
Izslēgšana	-55835	-55835
Iegādes vai pārvērtētā vērtība 31.12.2023.	80335	80335
Nolietojums 2023.gads		
Uzkrātais nolietojums 01.01.2023.	101875	101875

Aprēķināts pārskata gadā	17983	17983
Izslēgšana	-55835	-55835
Uzkrātais nolietojums 31.12.2023.	64023	64023
Balances vērtība 01.01.2023.	22923	22923
Balances vērtība 31.12.2023.	16312	16312

Piezīme Nr.2;3;4. Pamatlīdzekļi

Pamatlīdzekļu kustības pārskats par 2022.gadu un 2023.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 01.01.2022.	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
II	Vērtības norakstīšana					
1	Uz 01.01.2022.	0	44579	387807	137864	570250
2	Aprēķināts pārskata gadā	0	13393	66245	20179	99817
3	Izņemšana no darbības			-19856	-4495	-24351
4	Uz 31.12.2022.	0	57972	434196	153548	645716
III	Atlikusi vērtība					
1	Uz 01.01.2022.	57033	137649	190842	21330	406854
2	Uz 31.12.2022.	30620	124256	134487	33946	323309
IV	Sākotnējā vērtība					
1	Uz 01.01.2023.	30620	182228	568683	187494	969025
2	iegāde	0	0	8500	15132	23632
3	Ieskaitīts - pārklasificēts					
4	Izslēgšana			-23250	-11425	-34675
5	Uz 31.12.2023.	30620	182228	553933	191201	957982
V	Vērtības norakstīšana					
1	Uz 01.01.2023.	0	57972	434196	153548	645716
2	Aprēķināts pārskata gadā	0	13265	47799	21871	82935
3	Iepr. perioda korekcija					
4	Izņemšana no darbības			-20775	-10498	-31273
5	Uz 31.12.2023.	0	71237	461220	164921	697378
VI	Atlikusi vērtība					
1	Uz 01.01.2023.	30620	124256	134487	33946	323309
2	Uz 31.12.2023.	30620	110991	92713	26280	260604

Zemes gabalu kadastra vērtība uz 2023.gada 31.decembri sastāda 85286 EUR.

Būvju kadastrālā vērtība uz 2023.gada 31.decembri ir EUR 351114.

Visi īpašumi ir ierakstīti Zemesgrāmatās

Piezīme Nr. 5. Pārējie ilgtermiņa ieguldījumi

	2023.gada 31.decembrī	2022.gada 31.decembrī
1.Ilgtermiņa ieguldījumi –renovācijas un citu remontdarbu izmaksas dzīvojamās mājās*	6379872	3104144
2.Ilgtermiņa ieguldījumi - Līdzdalība LiM Living in Metropolises SCE**	50000	50000
Bilances vērtība	6429872	3154144

* 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 maksājumiem un arī brīvprātīgām iemaksām tiek segtas ilgtermiņa ieguldījumu izmaksas un pārvaldnieks sedz komercbanku kredītus.

Analītiskā uzskaitē ir izveidota par katru dzīvojamo māju un dzīvokļa īpašumu.

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

Piezīme Nr.6 Krājumi

	2023.gada 31.decembrī	2022.gada 31.decembrī
Izejvielas un materiāli	48191	54406
Rezerves daļas	0	1168
Degviela un smērvielas	1522	3275
Mazvērtīgais inventārs	10320	4413
Bilances vērtība	60033	63262

Piezīme Nr.7 Pircēju un pasūtītāju parādi

Parāds par:	2023.gada 31.decembrī	2022.gada 31.decembrī
Neapdzīvojamo telpu nomu un pārējiem pakalpojumiem	85489	173346
Dzīvokļu īri, dzīvojamo telpu pārvaldīšanu un pārējiem pakalpojumiem dzīvokļos	1070064	1051050
Auksto ūdeni un kanalizācijas pakalpojumiem dzīvokļos	743386	663790
Siltumenerģiju dzīvokļos	242351	318633
Šaubīgo debitoru parādi	1181167	1241845
Uzkrājumi šaubīgiem parādiem	-1123070	-1241845
Bilances vērtība	2199387	2206819

Piezīme Nr.8 Citi debitori

Debitora nosaukums	2023.gada 31.decembrī	2022.gada 31.decembrī
Samaksāti avansi piegādātājiem	2716	10625
Nodrošinājuma summas	71933	72019
Avansa maksājums paredzamajiem nodokļiem	5159	6989
Bilances vērtība	79808	89633

Piezīme Nr. 9 Nākamo periodu izdevumi

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

Izmaksu veids	2023.gada 31.decembrī	2022.gada 31.decembrī
Preses izdevumu abonēšana	29	394
Apdrošināšana	22311	16621
Zemes nomas maksa par nākamo periodu	21210	5162
Citadele Leasing	3685	4668
Pārējie izdevumi	0	160
Bilances vērtība	47235	27005

Piezīme Nr.10 Uzkrātie ieņēmumi

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

Ieņēmumu veids	2023.gada 31.decembrī	2022.gada 31.decembrī
Pārējie ieņēmumi- pēc 31.12.2022. izrakstīti rēķini par pakalpojumiem 2022.gadā	0	2060
Bilances vērtība	0	2060

Piezīme Nr.11 Naudas līdzekļi

Naudas līdzekļu glabāšanas vieta	2023.gada 31.decembrī	2022.gada 31.decembrī
Centrālā kase Pulkveža Brieža ielā 26	408	1416
Norēķinu konti A/S SEB Banka	51393	103924
Finanšu ķīlu konts A/S SEB Banka	13254	0
Norēķinu konti A/S SWEDBANK	1145886	679806
Depozītu konti A/S SWEDBANK	3000	3001
Norēķinu konti A/S Citadele banka	36766	45224
Depozītu konti AS LUMINOR BANK	882	882
Kredītlinijas konts AS LUMINOR BANK	69186	24571
Norēķinu konti AS LUMINOR BANK	49462	48388
Norēķinu konts A/S Latvijas Pasts	746	108
Nauda ceļā	8015	
Bilances vērtība	1378998	907320

Piezīme Nr.12 Pamatkapitāls

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

Piezīme Nr.13 Speciālās rezerves

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

Pārējās rezerves izveidotas no 2004.gada peļņas.

Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa no 2005.gada līdz 2022.gadam – EUR 1214435

Piezīme Nr.14 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 komercīlas. Līguma nodrošinājumam kalpo kredītņēmēja prasījumiem pret ēku dzīvokļu īpašniekiem saistībā ar ēkas pārvaldīšanas un apsaimniekošanu.

Uz 30.09.2023. ir noslēgti vairāki aizņēmumu līgumi daudzdzīvokļu dzīvojamo māju atjaunošanas un energoefektivitātes uzlabošanas finansēšanai:

Kredītiestāde	Aizņēmumu līgumu skaits	Aizņēmumu līgumu sākotnējās summas EUR	Atmaksas termiņš
AS LUMINOR BANK	16	3650325	22.04.2033
AS SWEDBANK	26	5838862	08.11.2042
AS SEB	3	997503	25.05.2042
AS "Attīstības finanšu institūcija Altum"	12	1177697	15.08.2038

Ilgtermiņa saistības

	2023.gada 31.decembrī	2022.gada 31.decembrī
Aizņēmumi no AS LUMINOR BANK, kas atmaksājami ilgāk kā 5 gados pēc pārskata perioda beigām	152053	166834
Aizņēmumi no AS LUMINOR BANK, kas atmaksājami vēlāk par gadu, bet ne vairāk kā 5 gados pēc pārskata perioda beigām	370765	425262
Aizņēmumi no AS SWEDBANK, kas atmaksājami ilgāk kā 5 gados pēc pārskata perioda beigām	2585697	1629025
Aizņēmumi no AS SWEDBANK, kas atmaksājami vēlāk par gadu, bet ne vairāk kā 5 gados pēc pārskata perioda beigām	1088075	328073
Aizņēmumi no AS Attīstības finanšu institūcijas ALTUM, kas atmaksājami vēlāk par gadu, bet ne vairāk kā 5 gados pēc pārskata perioda beigām	338292	29367
Aizņēmumi no AS Attīstības finanšu institūcijas ALTUM, kas atmaksājami ilgāk kā 5 gados pēc pārskata perioda beigām	737606	58734
Aizņēmumi no AS SEB BANKA, kas atmaksājami vēlāk par gadu, bet ne vairāk kā 5 gados pēc pārskata perioda beigām	101016	4480
Aizņēmumi no AS SEB BANKA, kas atmaksājami ilgāk kā 5 gados pēc pārskata perioda beigām	746122	0
Kopā	6119626	2641775

Piezīme Nr.15 Nākamo periodu ieņēmumi

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

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

Piezīme Nr.16 Īstermiņa saistības

Aizņēmumi no kredītiestādēm

	2023.gada 31.decembrī	2022.gada 31.decembrī
Overdrafta līgums AS LUMINOR BANK *	100000	100000
Aizņēmumi no AS LUMINOR BANK kas atmaksājami pārskata gadā	79141	96929
Aizņēmumi no AS SWEDBANK, kas atmaksājami pārskata gadā	197698	162851
Aizņēmumi no AS SEB, kas atmaksājami pārskata gadā	18567	350
Aizņēmumi no AS Attīstības finanšu institūcijas ALTUM, kas atmaksājami pārskata gadā	60804	5846
Kopā	456210	365976

*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 Ceplu 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, 30.01.2023 izmaksāts EUR 7476.95 dzīvojamās mājas Pētera ielā 18 remontdarbiem, 07.09.2023 izmaksāts EUR 17078.21 dzīvojamās mājas Māras ielā 6 pagalma labiekārtošanai. 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

	2023.gada 31.decembrī	2022.gada 31.decembrī
Dzīvokļu īpašnieku avansa maksājumi	86268	52465
Citi saņemtie avansi	12092	7282
Kopā	98360	59747

Piezīme Nr.18 Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem

	2023.gada 31.decembrī	2022.gada 31.decembrī
Parādi par piegādātājiem materiāliem	9478	19804
Parāds par atkritumu izvešanu	227096	171325
Parāds darbuzņēmējiem par dzīvojamajās mājās izpildītajiem remontdarbiem	307260	186480
Parāds par gāzi	766	1250
Parādi par dažādiem pakalpojumiem administrācijas uzturēšanai, apsardzes pakalpojumi	8807	4447
Parāds par auksto ūdeni un kanalizāciju	267571	357425
Parāds par siltumenerģiju	44443	53697
Parāds par liftu apkalpošanu	432	7790
Parāds par zemes nomu	746	382
Bilances vērtība	866599	802600

Piezīme Nr.19 Nodokļi un sociālās nodrošināšanas maksājumi

	2023.gada 31.decembrī	2022.gada 31.decembrī
Sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	75795	62482
Iedzīvotāju ienākuma nodoklis	35338	31613
Pievienotās vērtības nodoklis	38391	57062
Uzņēmējdarbības riska valsts nodeva	72	77
Bilances vērtība	149596	151234

Piezīme Nr.20 Pārējie kreditori

	2023.gada 31.decembrī	2022.gada 31.decembrī
Līdz bilances datumam iekasētās, bet nepārskaitītās starpniecības summas	0	12
Norēķini par darba samaksu	126462	107705
Bilances vērtība	126462	107717

Piezīme Nr.21 Nākamo periodu ieņēmumi

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

	2023.gada 31.decembrī	2022.gada 31.decembrī
Saņemtās summas no neidentificētajām personām	797	259
Saņemtās summas ELENA-2017-128 projekta ietvaros	118953	399483
Bilances vērtība	119750	399742

Piezīme Nr.22 Uzkrātās saistības

	2023.gada 31.decembrī	2022.gada 31.decembrī
Par elektroenerģiju	30654	45257
Par sakaru pakalpojumiem	554	589
Par siltumenerģiju	72745	101687
Par neizmantotajiem atvaļinājumiem *	243195	216542
Uzkrātās saistības atlaišanas pabalstiem	80763	9800
Uzkrātās saistības aprēķinātajām minimālajām VSAOI	5460	0
Bilances vērtība	433371	373875

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

Nodokļi un sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas (īstermiņa)

Nodokļa veids	Atlikums uz 31.12.2022.		Aprēķināts taksācijas periodā	Samaksāts taksācijas periodā	Atlikums uz 31.12.2023.	
	Pārmaksa	Parāds			Pārmaksa	Parāds
PVN		57062	688138	706809		38391
IIN		31613	393145	389420		35338
VSAO		62482	835575	822262		75795
Riska nodeva		77	884	889		72
Kopā		151234	1917742	1919380		149596

5.3. Peļņas vai zaudējumu aprēķina posteņu atšifrējums

Piezīme Nr.23 Neto apgrozījums

Aprēķinājums 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	2023.gadā	2022.gadā
Ieņēmumi par īri un privatizēto dzīvokļu apsaimniekošanu	3533950	2973781
Ieņēmumi par īri un pašvaldības dzīvojamo māju pārvaldīšanu	239477	186737
Ieņēmumi par siltumpunktu uzturēšanu un rēķinu apkalpošanu	56978	46812
Ieņēmumi par siltumpunktu uzturēšanu un rēķinu apkalpošanu pašvaldības dzīvojamās mājās un nedzīvojamās ēkās	10444	9958

Ieņēmumi par neapdzīvojamo telpu nomu	21487	21346
Ieņēmumi par nedzīvojamo telpu nomu pašvaldības ēkās	117856	110486
Ieņēmumi par reklāmas laukumu nomu	15065	14630
Ieņēmumi par reklāmas laukumu nomu pašvaldības ēkās	604	604
Ieņēmumi par maksājumu iekasēšanu trešo personu uzdevumā	23700	24048
Ieņēmumi par dokumentu noformēšanu	100	200
Ieņēmumi par remontdarbu veikšanu	487429	336431
Ieņēmumi par skaitītāju uzstādīšanu	288365	340987
Ieņēmumi par dažādu darbu veikšanu un pakalpojumiem juridiskajām personām	84687	145172
Ieņēmumi par remontdarbu veikšanu pašvaldības īpašumā	13116	19205
Ieņēmumi par dažādu darbu veikšanu pašvaldības īpašumā	12718	6910
Ieņēmumi par skaitītāju uzstādīšanu pašvaldības īpašumā	3211	4489
Pašvaldības finansējums pašvaldības īpašuma apsaimniekošanas izdevumu segšanai	174176	170793
Pašvaldības finansējums cesijas darījuma izdevumus segšanai	16000	2484
Projekta ELENA-2017-128 finansējums	280531	356886
Pašvaldības līdzfinansējums pašvaldības atbalstāmās programmās	18150	92162
Kopā	5398044	4864121

Piezīme Nr. 24 Pārdotās produkcijas ražošanas izmaksas

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

Izmaksu veids	2023.gadā	2022.gadā
Materiālu un izejvielu izmaksas	312380	366937
No ārpusē pasūtīto izpildīto remontdarbu izmaksas apsaimniekošanā esošajās ēkās	858765	915074
Dūmvadu un ventilācijas kanālu tīrīšanas un apsekošanas izmaksas	17956	25143
Deratizācijas un dezinfekcijas darbu izmaksas	4548	14331
Siltumpunktu uzturēšanas izmaksas	1310	2431
Transporta uzturēšanas izmaksas	28802	34729
Transporta pakalpojumu izmaksas	11490	14931
Apdrošināšanas maksājumi	49105	42044
Strādājošo darba samaksa	1235000	1095982
Sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	299876	262959
Uzkrāto saistību neizmantotajiem atvaļinājumiem un atlaišanas pabalstiem palielināšanas izmaksas	102415	36627

Pamatlīdzekļu nolietojums	82935	99817
Uzņēmējdarbības riska valsts nodeva	884	924
Izmaksas par apsardzes pakalpojumiem	44359	43632
Inkasācijas pakalpojumu izmaksas	113	108
Naudas apgrozījuma blakus izmaksas	10695	10155
Rēķinu noformēšanas un piegādes izmaksas	64788	46275
Ar darba un ugunsdrošību saistītas izmaksas	13884	11840
Izmaksas ražošanas telpu uzturēšanai	32339	18647
Pašvaldības īpašumu apsaimniekošanas izdevumi	182956	231436
Valsts nodeva par būvniecības pakalpojumiem	500	1000
Nekustamā īpašuma nodoklis par ēkām un būvēm	4275	5274
Nekustamā īpašuma nodoklis par zemi	2316	1840
Pārējās ar pamatdarbību saistītas izmaksas	16259	14643
Kopā	3377950	3296779

Piezīme Nr. 25 Administrācijas izmaksas

	2023.gadā	2022.gadā
Darba samaksa	1124178	997643
Sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	277585	241921
Sakaru izdevumi	9617	10401
Strādājošo apmācību, kursu un semināru izmaksas	1775	2751
Kancelejas izmaksas	5133	6243
Ar juridisko darbību saistītas izmaksas	5572	46739
Datortehnikas un citas biroja tehnikas uzturēšanas un apkalpošanas izmaksas	13645	9335
Izmaksas par programmnodrošinājuma uzturēšanu	34653	7361
Pasta pakalpojumi, preses izdevumu izmaksas	1584	1331
Metodiskās literatūras un informācijas izmaksas	3071	1995
Nemateriālo ieguldījumu vērtības norakstītā daļa	17983	20243
Reklāmas un sludinājumu izmaksas	17	5436
Komandējumu izmaksas	1950	2173
Gada pārskata un revīzijas izmaksas	1356	3120
Izmaksas administrācijas ēkas uzturēšanai	13198	17994
Samaksātais PVN par vieglajām a/mašīnām	1407	1392
Izmaksas par operatīvo līzingu	10550	6261
Projektu vadīšana	152305	81858
Citas administrācijas izmaksas	8106	15868
Kopā	1683685	1480065

Piezīme Nr.26 Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi

	2023.gadā	2022.gadā
Saņemtās soda naudas un līgumsodi	12656	8854
Saņemtas kredītu procentu summas no iedzīvotājiem	159557	58044
Ieņēmumi no depozītu procentiem	4776	0
Pārējie ar saimniecisko darbību nesaistīti ieņēmumi	12539	25586

Starpniecības pakalpojumu sniegšanas rezultāts:		
par SSA izvešanu un asenizācijas pakalpojumu nepārtrauktības nodrošināšanu	0	-5266
par komunālās elektroenerģijas nepārtrauktības nodrošināšanu	17990	-3064
par auksto ūdeni un kanalizācijas pakalpojumu nepārtrauktības nodrošināšanu	-9316	-5587
par siltumenerģijas piegādes nepārtrauktības nodrošināšanu	-14786	-12445
par zemes nomas līgumu izpildi	0	0
Kopā	183416	66122

Piezīme Nr.27

Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas

	2023.gadā	2022.gadā
Darbinieku ilgtspējas pasākumu izdevumi	25006	11437
Zaudējumi no valūtas konvertācijas	5	11
Kopā	25011	11448

Piezīme Nr.28

Pārējie procentu maksājumi un tam līdzīgas izmaksas

	2023.gadā	2022.gadā
Procentu maksājumi par aizņēmumiem Luminor Banka	42649	26548
Komisija par kredīta līgumu noformēšanu Luminor Banka	1680	728
Komisija par kredīta līgumu noformēšanu SWEDBANK	8417	11309
Procentu maksājumi par aizņēmumiem SWEDBANK	191338	66207
Maksājumi Garantijas aģentūrai	3922	4744
Procentu maksājumi par aizņēmumiem SEB Banka	14595	4
Komisija par kredīta līgumu noformēšanu SEB Banka	4004	5128
Procentu maksājumi par aizņēmumiem AS Attīstības finanšu institūcijas ALTUM	11473	457
Komisija par aizdevuma rezervēšanu AS Attīstības finanšu institūcijas ALTUM	8270	3448
Kopā	286348	118573

5.5. Pārējā informācija

5.5.1. Uzņēmumā nodarbināto personu skaits

	2023.gads	2022.gads
Vidējais uzņēmumā nodarbināto personu skaits gadā, t.sk.,	203	207
pārvaldes darbinieki	57	58
strādnieki	31	33
sētnieki	115	116

Sabiedrībā nodarbināto personāla izmaksas

	2023.gads	2022.gads
Personāla izmaksas:		
Atlīdzība par darbu	2359178	2093625
VSAOI	559162	504880
Riska nodeva	884	924
Atlīdzība par darbu kopā, t.sk.:	2918340	2598505
- postenī "Pārdotās produkcijas ražošanas pašizmaksa, pārdoto preču vai sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas"	1516576	1358941
- postenī "Administrācijas izmaksas"	1401764	1239564

5.5.2. Darījumi ar Sabiedrības dalībnieku

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

	2023.gadā	2022.gadā
Pašvaldības īpašuma apsaimniekošanas un uzturēšanas pakalpojumi	418041	373140

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

Sabiedrība galvojumus vai garantijas neizsniedza.

2022.gadā sabiedrībai bija spēkā 2017.gada 17.jūlija līzings (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.

5.5.4. 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
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	-	-	-	-
2023.g.	275	9	-	-	-	-

Darbs ar parādniekiem					
	Kasācijas sūdzības	Ārpus tiesas piedziņa	Brīdinājumi	Vienošanās	Karstā ūdens atslēgšana (organizētas)
2019.g.	8	-	380	87	13
2020.g.	5	-	284	71	3
2021.g.	4	-	111	19	-
2022.g.	-	40	198	22	-
2023.g.	-	203	130	49	-

5.5.5. Informācija par zvērināto revidentu sniegtajiem pakalpojumiem

	2023.gadā	2022.gadā
Zvērinātu revidentu komercsabiedrība SIA "DZ Birojs", reģ.Nr.40003541217	260	3120
Komandītsabiedrība "S.VILCĀNES AUDITS", reģistrācijas Nr.40003192915	1096	0
Kopā	1356	3120

5.5.6. Informācija par atlīdzībām valdes locekļiem

	2023.gadā			2022.gadā		
	Aprēķināta atlīdzība	VSAOI	Kopā	Aprēķināta atlīdzība	VSAOI	Kopā
Valdes loceklis Signis Rīns	53200	12550	65750	49000	11559	60559

5.5.7. Darījumi ar saistītām pusēm.

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

Par saistītām personām tiek uzskatīti arī uzņēmumi, kuros Sabiedrībai ir nozīmīga ietekme vai kontrole. 2023.gadā nav bijuši darījumi ar saistītām personām

Vadības paziņojums

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

2024.gada 8.februārī

Valdes loceklis _____


Signis Rīns

Finanšu direktore _____


Tatjana Stepanova