

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

2021.GADA PĀRSKATS

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

Jelgavā, 2022

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.....	14-23
5.4. Peļņas vai zaudējumu aprēķina posteņu atšifrējums.....	23-26
5.5. Pārējā informācija.....	26-28
Vadības paziņojums.....	28

Vadības ziņojums

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

Darbības veidi

Sabiedrības pamatdarbība ir nekustamo īpašumu pārvaldīšana par atlīdzību vai uz līguma pamata. Papildus darbība saistīta ar inženiertīklu remontu, inženiertīklu avāriju novēršanu, avāriju seku likvidēšanu un profilaktisko darbu veikšanu, kā arī daudzdzīvokļu dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu organizēšanu un uzraudzību. Sabiedrības darbība ir vērsta uz to, lai sniegtu kvalitatīvus pārvaldīšanas pakalpojumus atbilstoši pastāvošiem normatīvajiem aktiem, izmantojot mūsdienīgas metodes un tehnoloģijas, lai nodrošinātu mūsu klientu apmierinātību ar saņemtajiem pakalpojumiem.

Sabiedrības īss darbības apraksts pārskata gadā

Veicot dzīvojamo māju pārvaldīšanu nepieciešama apjomīga informācijas apmaiņa starp dzīvokļu īpašniekiem un pārvaldnieku. Sniedzamai informācijai jābūt saprotamai, atbilstoši un korektai. Pārskata periodā dzīvojamo māju pārvaldīšana tika organizēta Covid 19 pandēmijas laikā. Visu 2021.gadu tika ierobežota dzīvokļu īpašnieku apkalpošana klātienē. Tikai gadījumos, kad to nevar izslēgt, ar klientiem tikāmies klātienē.

Savukārt, uzņēmumā ieviestā Dzīvokļu īpašnieku informatīva sistēma, ļauj veikt dzīvojamo māju pārvaldīšanu attālināti. Izmantojot uzņēmuma rīcībā esošos IT risinājumus dzīvokļu īpašniekiem ir iespēja ne tikai iepazīties ar juridisko, finanšu un tehnisko informāciju par katru dzīvojamo 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 pārvaldnieka darbību. Pārskata periodā esam saņēmuši 8 ieteikumus pārvaldīšanas darbību pilnveidošanai.

2021.gadā informatīvajā sistēmā tika veikti vairāki uzlabojumi, arī lēmumu elektroniskas pieņemšanas procedūrā, kas deva iespēju dzīvokļu īpašnieku kopībām pārskata periodā pieņemt 740 lēmumus.

2021.gadā ar uzņēmuma Informatīvajā sistēmā integrētās tiešsaistes platformas palīdzību, tika organizētas 150 dzīvokļu īpašnieku sapulces, izmantojot gan datorus, gan viedtālrunus. Atskaišu sapulcēs apspriesti atkritumu apsaimniekošanas, māju tehniskā stāvokļa, siltināšanas un dažādu Jelgavas valstspilsētas pašvaldības pieejamo atbalsta programmu jautājumi.

Pandēmijas apstākļos lielu vērību pievēršam darbinieku drošībai. Pirms avārijas izsaukumiem intervējam pieteicēju, lai uzzinātu, vai dzīvoklī atrodas persona, kas saistīta ar Covid 19. Darbiniekus esam nodrošinājuši ar nepieciešamajiem darba aizsardzības līdzekļiem, regulāri veicām eksprestestus.

Lielākā daļa no dzīvojamajām mājām, kuras pārvaldām, celtas pagājušā gadsimta 60.-80. gados. Vairākām no tām ir beidzies normatīvais kalpošanas laiks. Lai noteiktu mājas tehnisko stāvokli un konstruktīvo elementu, mājā esošo inženierkomunikāciju nolietojumu organizējām 62 māju tehnisko apsekošanu. Pēc to rezultātiem piedāvājam dzīvokļu īpašniekiem pieņemt lēmumus par māju atjaunošanas darbiem. Dzīvokļu īpašniekiem piedāvājam vairākus veidus kā piesaistīt finanšu līdzekļus māju atjaunošanai.

Viens no tiem ir piedalīšanās valsts atbalstītajā "Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu programmā". Pārskata periodā, vienas dzīvojamās mājas siltināšanas projekts tika turpināts no iepriekšējā perioda, tika uzsākti vēl divi siltināšanas projekti. Organizēti, izvērtēti un saskaņoti finanšu institūcijā "Altum" būvniecības dalībnieku

iepirkumi 16 daudzdzīvokļu mājām. 4 māju kopībām organizēta lēmuma pieņemšana būvniecības darbu uzsākšanai.

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

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

2021.gadā uzņēmums iegādājies 10 kooperatīva pajas, kļuvis par Eiropas mājokļu kooperatīva LIM Living in Metropoles biedru. Savstarpēji sadarbojoties, esam popularizējuši kooperatīvo dzīvojamo māju pārvaldīšanas modeli Latvijā. 2022. gadā paredzēts uzsākt pirmā pieejamā īres nama izbūvi, Jelgavā, Peldu ielā.

Uzņēmuma darbinieki, piedaloties attālināti semināros, ir pilnveidojuši profesionālo kvalifikāciju.

Sabiedrības finanšu darbību 2021.gadā raksturo neto apgrozījums 4369491 EUR apmērā, pārskata gada peļņa EUR 18718.

Uzņēmuma darbību raksturojošie finanšu rādītāji ir šādi:

- kopējā likviditāte (apgrozāmie līdzekļi: īstermiņa saistības) – 1.87;
- absolūtā likviditāte (nauda: īstermiņa saistības) – 0.52;
- maksātpēja (kopējās saistības: aktīvu vērtība) – 0.67.

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

Notikumi pēc pārskata gada pēdējās dienas

Laika periodā starp pārskata gada pēdējo dienu un dienu, kad valdes loceklis paraksta gada pārskatu, uzņēmums ir veicis materiālo ieguldījumu (zeme, Jelgavā, Peldu ielā), iegādājoties 40 Eiropas mājokļu kooperatīva LIM Living in Metropoles pajas. Citi nozīmīgi vai ārkārtas apstākļi, kas varētu ietekmēt gada pārskata rādītājus nav bijuši.

Nākotnes izredzes un turpmākā attīstība, attīstības pasākumi

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

Attīstīt un pilnveidot Dzīvokļu īpašnieku informatīvo sistēmu.

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

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

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

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

Salīdzinošā informācija

Pārskata rādītāji 2021.gadā atbilst 2020.gadā izmantotajai posteņu klasifikācijai.

Priekšlikumi par sabiedrības peļņas izlietošanu

Sabiedrība 2021.gadu ir noslēgusi ar peļņu 18718 EUR apmērā un paredz peļņu atstāt nesadalītu, izmantot sabiedrības attīstībai, lai veiktu visas nepieciešamās dzīvojamo māju pārvaldīšanas darbības atbilstoši dzīvokļu īpašnieku interesēm

Valdes loceklis

Signis Rīns

Finanšu pārskats

1. Bilance 2021.gada 31.decembrī

Nr.	Aktīvs	Piez. Nr.	31.12.2021	31.12.2020.
	Ilgtermiņa ieguldījumi			
I.	Nemateriālie ieguldījumi:			
1.	Citi nemateriālie ieguldījumi	1	41513	52194
	Nemateriālie ieguldījumi kopā:		41513	52194
II.	Pamatlīdzekļi (pamatlīdzekļi, ieguldījuma īpašumi):			
1.	Nekustamie īpašumi:		194682	208075
a)	zemesgabali, ēkas un inženierbūves,	2	194682	208075
2.	Transportlīdzekļi	3	190842	251153
3.	Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs.	4	21330	23499
	Pamatlīdzekļi (pamatlīdzekļi, ieguldījuma īpašumi) kopā:		406854	482727
III.	Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi:			
1.	Pārējie vērtspapīri un ieguldījumi.	5	2158610	2210754
	Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi kopā:		2158610	2210754
	Ilgtermiņa ieguldījumi kopā :		2606977	2745675
	Apgrozāmie līdzekļi			
I.	Krājumi:			
1.	Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli.	6	57693	58684
	Krājumi kopā:		57693	58684
II	Debitori:			
1.	Pircēju un pasūtītāju parādi.	7	2085769	2097710
2.	Citi debitori.	8	28959	18371
3.	Nākamo periodu izmaksas.	9	14203	20209
4.	Uzkrātie ieņēmumi	10	18428	0
	Debitori kopā:		2147359	2136290
IV.	Nauda.	11	857483	269277
	Apgrozāmie līdzekļi kopā:		3062535	2464251
	BILANCE:		5669512	5209926

2.

Valdes loceklis

Signis Rīns

Finanšu direktore

Tatjana Stepanova

Nr.	Pasīvs	Piez. Nr.	31.12.2021.	31.12.2020.
Pašu kapitāls:				
1.	Daļu kapitāls (pamatkapitāls).	12	197621	197621
2.	Rezerves:	13		
a)	Rezerves pašu akcijām vai daļām		380890	380890
b)	Pārējās rezerves		87276	87276
3.	Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa vai nesegtie zaudējumi.		1172339	1154726
4.	Pārskata gada peļņa vai zaudējumi.		18718	17613
Pašu kapitāls kopā:			1856844	1838126
Kreditori:				
Ilgtermiņa kreditori:				
1.	Aizņēmumi no kredītiestādēm.	14	1883483	1825757
2.	Nākamo periodu ieņēmumi.	15	291211	0
Ilgtermiņa kreditori kopā:			2174694	1825757
Īstermiņa kreditori				
1.	Aizņēmumi no kredītiestādēm.	16	306037	309806
2.	No pircējiem saņemtie avansi	17	88749	77396
3.	Parādi piegādātājiem un darbuizpildītājiem.	18	702506	723806
4.	Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas.	19	140067	103517
5.	Pārējie kreditori.	20	101715	85157
6.	Nākamo periodu ieņēmumi.	21	6958	806
7.	Uzkrātās saistības.	22	291942	245555
Īstermiņa kreditori kopā:			1637974	1546043
Kreditori kopā:			3812668	3371800
BILANCE:			5669512	5209926

Valdes loceklis _____

Signis Rīns

Finanšu direktore _____

Tatjana Stepanova

**2. Peļņas vai zaudējumu aprēķins
(klasificēts pēc izdevumu funkcijas)
par 2021.gadu**

Nr. p.k.	RĀDĪTĀJA NOSAUKUMS	Piezīme s nr.	2021.gads	2020. gads
1.	Neto apgrozījums	23	4369491	4009304
	a) no citiem pamatdarbības veidiem.		4369491	4009304
2.	Pārdotās produkcijas ražošanas pašizmaksa, pārdoto preču vai sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas.	24	-2871216	-2872370
3.	Bruto peļņa vai zaudējumi		1498275	1136934
4.	Administrācijas izmaksas.	25	-1399230	-1120160
5.	Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi.	26	6941	73768
6.	Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas.	27	-6812	-2269
7.	Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi			
	Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas		-80456	-70660
8.	a) citām personām.	28	-80456	-70660
9.	Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa		18718	17613
10.	Peļņa vai zaudējumi pēc uzņēmumu ienākuma nodokļa aprēķināšanas		18718	17613
	Pārskata gada peļņa vai zaudējumi		18718	17613

Valdes loceklis _____

Signis Rīns

Finanšu direktore _____

Tatjana Stepanova

3.Naudas plūsmas pārskats par 2021.gadu Pēc tiešās metodes

I Pamatdarbības naudas plūsma	2021.gads	2020. gads
1. Ieņēmumi par īri, apsaimniekošanu un pārējiem pakalpojumiem, kas sniegti dzīvokļu īrniekiem un īpašniekiem	8510796	7601361
2. Ieņēmumi no pārējo pakalpojumu sniegšanas	582284	655076
3. Pašvaldības īpašuma apsaimniekošanas un uzturēšanas ieņēmumi	168136	129180
4. Maksājumi darbiniekiem	-1440111	-1275415
5. Izdevumi nodokļu maksājumiem	-1514462	-1372659
6. Maksājumi pārējiem piegādātājiem un pamatdarbības izdevumiem	-6203709	-5694077
7. Parēji ieņēmumi	3905	29565
Bruto pamatdarbības naudas plūsma	106839	73031
8. Izdevumi procentu maksājumiem	-80456	-62255
9. Izdevumi uzņēmumu ienākuma nodokļa maksājumiem	0	0
Pamatdarbības neto naudas plūsma	26383	10776
II Ieguldīšanas darbības naudas plūsma		
1. Pamatlīdzekļu iegāde	-31405	-87679
2. Ieguldījums dzīvojamo māju renovācijā	-944183	-1360905
3. LiM Living in Metropolises SCE daļas iegāde	-10000	0
4. Līdzfinansējums no ALTUM un Jelgavas valstspilsētas pašvaldības	515928	449146
5. Ieguldījuma dzīvojamo māju renovācijā atmaksa	351026	367943
Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma	-118634	-631495
III Finansēšanas darbības naudas plūsma		
1. Saņemtie aizņēmumi	410216	707071
2. Aizņēmumu atmaksa	-356259	-208319
3. Saņemtie līdzfinansējumi ELENA un LIM projektu ietvaros	626500	
Finansēšanas darbības neto naudas plūsma	680457	498752
IV Naudas un tās ekvivalentu neto naudas pieaugums vai samazinājums	588206	-121967
V Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada sākuma	269277	391244
VI Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada beigās	857483	269277

4.Pašu kapitāla izmaiņu pārskats par 2020.gadu un 2021.gadu

	Pamat kapitāls	Speciālās rezerves	Pārējās rezerves	Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa	Pārskata gada nesadalītā peļņa	Pašu kapitāls kopā
Uz 31.12.2019.	197621	380890	87276	1130225	24501	1820512
2019.gada peļņa				24501	-24501	0
2020.gada peļņa					17613	17613
Izmaiņas kopā				24501	-6888	17613
Uz 31.12.2020.g.	197621	380890	87276	1154726	17613	1838126
2020.gada peļņa				17613	-17613	0
2021.gada peļņa					18718	18718
Uz 31.12.2021.g.	197621	380890	87276	1172339	18718	1856844

Valdes loceklis

Signis Rīns

Finanšu direktore

Tatjana Stepanova

5. Pielikums 2021.gada finanšu pārskatam

5.1. Vispārīgā informācija par sabiedrību

1. Uzņēmuma pilns nosaukums	Jelgavas Nekustamā īpašuma pārvalde
2. Uzņēmuma juridiskais statuss	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību
3. Reģistrācijas Nr., vieta un datums	43603011548, Bauskā, 16.06.1998
4. Nodokļa maksātāja numurs	LV43603011548
5. Adrese (juridiskā un faktiskā)	Pulkveža Brieža iela 26, Jelgava, LV-3001
6. Tālrunis, e-pasts	63020605
7. Pamatdarbības NACE2 kods un veids	68.32- nekustamā īpašuma pārvaldīšana par atlīdzību vai uz līguma pamata
8. Valde (vārds, uzvārds)	Juris Vidžis – līdz 2021.gada 2.jūnijam Signis Rīns – no 2021.gada 3.jūnija
9. Finanšu direktore (vārds, uzvārds)	Tatjana Stepanova
10. Dalībnieku pilns vārds vai nosaukums, rezidences valsts, daļu skaits un īpatsvars %	Jelgavas pilsētas pašvaldība, 100 %, 1 EUR nominālvērtība, pamatkapitāls 197621 EUR.
11. Bankas iestādes nosaukums, valūtas veids	AS SEB BANKA, EUR AS SWEDBANK, EUR AS CITADELE BANKA, EUR AS LUMINOR BANK, EUR
12. Pārskata gads	01.01.2021. – 31.12.2021.
13. Iepriekšējais periods	01.01.2020. – 31.12.2020.
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	2022.gada 23.aprīlis
17. Vadības lēmums saskaņā ar pārskata gada finanšu rezultātu:	Peļņu atstāt sabiedrības rīcībā turpmākai attīstībai

5.2. Uzskaites un novērtēšanas metodes – vispārīgie principi

5.2.1. Pārskata sagatavošanas pamats

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

Peļņas vai zaudējumu aprēķina shēma vertikālā formā (klasificēta pēc izdevumu funkcijas). Grāmatvedības uzskaitē veikta ar datorprogrammas "Kentaurs Integra" palīdzību.

5.2.2. Pielietotie grāmatvedības principi

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

Finanšu pārskats sagatavots atbilstoši šādiem vispārīgajiem principiem:

- 1) pieņemts, ka sabiedrība darbosies arī turpmāk (darbības turpināšanas princips);
- 2) izmantotas tādas pašas grāmatvedības politikas un novērtēšanas metodes, kuras izmantotas iepriekšējā pārskata gadā.
- 3) finanšu pārskatā posteņi atzīti un novērtēti, izmantojot piesardzības principu, jo īpaši ievēroti šādi nosacījumi:
 - a) finanšu pārskatā iekļauta tikai līdz bilances datumam iegūtā peļņa,
 - b) ņemtas vērā visas saistības, kā arī paredzamās riska summas un zaudējumi, kas radušies pārskata gadā vai iepriekšējos gados, arī tad, ja tie kļuvuši zināmi laikposmā starp bilances datumu un dienu, kad gada pārskats ir parakstīts,
 - c) aprēķinātas un ņemtas vērā visas aktīvu vērtības samazināšanās un nolietojuma summas neatkarīgi no tā, vai pārskata gads tiek noslēgts ar peļņu vai zaudējumiem;
- 4) bilances un peļņas vai zaudējumu aprēķina posteņos summas norādītas pēc uzkrāšanas principa, proti, ieņēmumi un izdevumi norādīti, ņemot vērā to rašanās laiku, nevis naudas saņemšanas vai izdošanas laiku. Ar pārskata gadu saistītie ieņēmumi un izdevumi norādīti neatkarīgi no maksājuma vai rēķina saņemšanas datuma;
- 5) izmaksas saskaņotas ar ieņēmumiem attiecīgajos pārskata periodos;
- 6) pārskata gada sākumā attiecīgajos bilances posteņos norādītas summas (sākuma atlikumi), kas atbilst tajos pašos bilances posteņos norādītajām summām iepriekšējā pārskata gada beigās (beigu atlikumi);
- 7) bilances aktīva un pasīva posteņi novērtēti atsevišķi;
- 8) izņemot peļņas vai zaudējumu aprēķina posteņus "Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi" un "Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas", citas jebkādas ieskaites starp bilances aktīva un pasīva posteņiem vai peļņas vai zaudējumu aprēķina ieņēmumu un izdevumu posteņiem nav veiktas;
- 9) bilances un peļņas vai zaudējumu aprēķina posteņos summas norādītas, ņemot vērā saimniecisko darījumu saturu un būtību, nevis tikai juridisko formu;
- 10) bilances un peļņas vai zaudējumu aprēķina posteņi novērtēti atbilstīgi iegādes izmaksām vai ražošanas pašizmaksai. Iegādes izmaksas ir preces vai pakalpojuma pirkšanas cena (atskaitot saņemtās atlaides), kurai pieskaitīti ar pirkumu saistītie papildu izdevumi. Ražošanas 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 01.01.2021. līdz 31.12.2021.

Iepriekšējais periods

No 01.01.2020. līdz 31.12.2020.

5.2.4. Naudas vienība un ārvalstu valūtas pārvērtēšana

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

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

5.2.5. Ilgtermiņa un īstermiņa posteņi

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

5.2.6. Nemateriālie ieguldījumi un pamatlīdzekļi

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

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

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

Nemateriālo ieguldījumu inventarizācija veikta 27.-30.12.2021.

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 01.12.2021.- 30.12.2021.

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.

Operatīva noma

Sabiedrībai ir operatīva noma. Nomu klasificē par operatīvo nomu, ja tā nenodod nomniekam visus īpašuma tiesībām raksturīgos riskus un atbildības. 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 darbuizņēmējiem 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. Ieņēmumu atzīšanas principi un neto apgrozījums

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

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

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

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

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

5.2.16. Izdevumu atzīšanas principi

Lielāka daļa no izdevumiem uzrādīta 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.

5.2.17. Grāmatvedības aplēse un tās maiņa

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

2021.gadā aplēšu maiņas nebija.

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

Laika posmā no pārskata gada pēdējās dienas līdz šī finanšu pārskata parakstīšanas datumam nav 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 01.01.2020.	116465	116465
Iegāde	7368	7368
Izslēgšana	-10894	-10894
Iegādes vai pārvērtētā vērtība 31.12.2020.	112939	112939
Nolietojums 2020.gads		
Uzkrātais nolietojums 01.01.2020.	51728	51728
Aprēķināts pārskata gadā	19911	19911
Izslēgšana	-10894	-10894
Uzkrātais nolietojums 31.12.2020.	60745	60745
Bilances vērtība 01.01.2020.	64737	64737
Bilances vērtība 31.12.2020.	52194	52194
Iegādes vai pārvērtētā vērtība 01.01.2021.	112939	112939
Iegāde	10206	10206
Iegādes vai pārvērtētā vērtība 31.12.2021.	123145	123145
Nolietojums 2021.gads		
Uzkrātais nolietojums 01.01.2021.	60745	60745
Aprēķināts pārskata gadā	20887	20887
Uzkrātais nolietojums 31.12.2021.	81632	81632
Bilances vērtība 01.01.2021.	52194	52194
Bilances vērtība 31.12.2021.	41513	41513

Piezīme Nr.2;3;4. Pamatlīdzekļi

Pamatlīdzekļu kustības pārskats par 2020.gadu un 2021.gadu

N.p.k.	Ilgtermiņa ieguldījumu veidi	Pamatlīdzekļi, tajā skaitā :				Kopā pamatlīdzekļi
		Zeme	Ēkas un būves	Transportlīdzekļi, iekārtas un ierīces	Pārējie	
I	Sākotnējā vērtība	2	3	4	5	
1	Uz 01.01.2020.	30620	176294	584210	192352	983476
2	iegāde	26413	5934	34300	21032	87679
3	Izslēgšana			-32271	-27334	-59605
4	Uz 31.12.2020.	57033	182228	586239	186050	1011550
II	Vērtības norakstīšana					
1	Uz 01.01.2020.	0	17991	295036	162597	475624
2	Aprēķināts pārskata gadā	0	13195	72321	25959	111475
3	Izņemšana no darbības			-32271	-26005	-58276
4	Uz 31.12.2020.	0	31186	335086	162551	528823
III	Atlikusī vērtība					
1	Uz 01.01.2020.	30620	158303	289174	29755	507852
2	Uz 31.12.2020.	57033	151042	251153	23499	482727
IV	Sākotnējā vērtība					
1	Uz 01.01.2021.	57033	182228	586239	186050	1011550
2	iegāde	0	0	9910	21495	31405
3	Izslēgšana			-17500	-48351	-65851
4	Uz 31.12.2021.	57033	182228	578649	159194	977104
V	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
VI	Atlikusī vērtība					
1	Uz 31.12.2020.	57033	151042	251153	23499	482727
2	Uz 31.12.2021.	57033	137649	190842	21330	406854

Zemes gabalu kadastra vērtība uz 2021.gada 31.decembri sastāda 120412 EUR.

Būvju kadastrālā vērtība uz 2021.gada 31.decembri ir EUR 351602.

Visi īpašumi ir ierakstīti Zemesgrāmatās.

Piezīme Nr. 5. Pārējie ilgtermiņa ieguldījumi

	2021.gada 31.decembrī	2020.gada 31.decembrī
1.Ilgtermiņa ieguldījumi –renovācijas un citu remontdarbu izmaksas dzīvojamās mājās*	2148610	2210754
2.Ilgtermiņa ieguldījumi - Līdzdalība LiM Living in Metropolis SCE	10000	0
Bilances vērtība	2158610	2210754

* 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 - 15 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.

Piezīme Nr.6 Krājumi

	2021.gada 31.decembrī	2020.gada 31.decembrī
Izejvielas un materiāli	50114	55023
Rezerves daļas	1168	1108
Degviela un smērvielas	910	576
Mazvērtīgais inventārs	5501	1977
Bilances vērtība	57693	58684

Piezīme Nr.7 Pircēju un pasūtītāju parādi

Parāds par:	2021.gada 31.decembrī	2020.gada 31.decembrī
Neapdzīvojamo telpu nomu un pārējiem pakalpojumiem	143207	153006
Dzīvokļu īri, dzīvojamo telpu pārvaldīšanu un pārējiem pakalpojumiem dzīvokļos	1039153	1040299
Auksto ūdeni un kanalizācijas pakalpojumiem dzīvokļos	656277	657001
Siltumenerģiju dzīvokļos	247132	247404
Šaubīgo debitoru parādi	1245617	1248614
Uzkrājumi šaubīgiem parādiem	-1245617	-1248614
Bilances vērtība	2085769	2097710

Piezīme Nr.8 Citi debitori

Debitora nosaukums	2021.gada 31.decembrī	2020.gada 31.decembrī
Samaksāti avansi piegādātājiem	6471	6965
Nodrošinājuma summas	22488	11215
Uzņēmējdarbības riska valsts nodevas pārākums	0	191
Bilances vērtība	28959	18371

Piezīme Nr. 9 Nākamo periodu izdevumi

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

Izmaksu veids	2021.gada 31.decembrī	2020.gada 31.decembrī
Preses izdevumu abonēšana	560	680
Apdrošināšana	12827	17830
Luminor līzings iemaksa	496	1219
Pārējie izdevumi	320	480
Bilances vērtība	14203	20209

Piezīme Nr.10 Uzkrātie ieņēmumi

Zemgales apgabaltiesa 2021.gada 9.jūnijā pieņēma spriedumu civillietā C15249216, kurš ir stājies spēkā un 20.12.2021.g. sabiedrība pārskatīja AAS „BALTA” 36856.01 EUR. T.k. sabiedrība uzskata, ka tiesa, pieņemot spriedumu, ir kļūdaini secinājusi, ka SIA „Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde” ir atbildīga par zaudējumiem, kas AAS „BALTA” ir radušies saistībā ar izmaksāto apdrošināšanas atlīdzību, tika uzrakstīta vēstule SIA “GREN Jelgava” ar piedāvājumu, lai izvairītos no tiesvedības procesa, atlīdzināt SIA „Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde” nodarītos zaudējumus 36856,01 EUR. SIA “GREN Jelgava” no savas puses apliecināja gatavību mierizlīgumam, sedzot pusi no sprieduma summas - EUR 18428 .

Piezīme Nr.11 Naudas līdzekļi

Naudas līdzekļu glabāšanas vieta	2021.gada 31.decembrī	2020.gada 31.decembrī
	EUR	EUR
Centrālā kase Pulkveža Brieža ielā 26	113	53
Norēķinu konts A/S SEB Banka	101464	72119
Norēķinu konti A/S SWEDBANK	616817	96150
Kredītlīniju konti A/S SWEDBANK	0	6595
Depozītu konti A/S SWEDBANK	3001	3000
Norēķinu konti A/S Citadele banka	37797	34024
Depozītu konti AS LUMINOR BANK	882	882
Kredītlīnijas konts AS LUMINOR BANK	48669	216
Norēķinu konti AS LUMINOR BANK	48488	55891
Norēķinu konti A/S PrivatBank	0	177
Norēķinu konts A/S Latvijas Pasts	252	170
Bilances vērtība	857483	269277

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:

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

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 komercķīlas. Līguma nodrošinājumam kalpo kredītņēmēja prasījumiem pret ēku dzīvokļu īpašniekiem saistībā ar ēkas pārvaldīšanas un apsaimniekošanu.

Kredītiestāde	Dzīvojamā māja	Aizņēmuma līguma sākotnējā summa EUR	Spēkā esošā % likme	Atmaksas termiņš
AS LUMINOR BANK	4.līnijā 1	180000	Bāzes likme 4,72% un pievienotā likme 1,5%	31.10.2022
AS LUMINOR BANK	K.Helmaņa ielā 3	137000	Bāzes likme – 3 (trīs) mēnešu EURIBOR papildus likme – 3% gadā	30.08.2024
AS LUMINOR BANK	Kr.Barona ielā 19	208461	Bāzes likme – 3 (trīs) mēnešu EURIBOR papildus likme – 2.9% gadā	07.06.2022
AS LUMINOR BANK	Raiņa ielā 10	201198	Bāzes likme – 3 (trīs) mēnešu EURIBOR, papildus likme – 2.9% gadā	31.07.2022
AS LUMINOR BANK	Brīvības bulvārī 28	581487	Bāzes likme – 3 (trīs) mēnešu EURIBOR, papildus likme – 2.8% gadā	20.09.2022
AS LUMINOR BANK	Lāčplēša ielā 19a	185813	Bāzes likme – 3 (trīs) mēnešu EURIBOR, papildus likme – 2.8% gadā	20.09.2022
AS LUMINOR BANK	Raiņa ielā 9	316685	Bāzes likme – 3 (trīs) mēnešu EURIBOR, papildus likme – 2.9% gadā	30.06.2023
AS LUMINOR BANK	Dobeles ielā 8	75292	Bāzes likme – 3 (trīs) mēnešu EURIBOR, papildus likme – 2.9% gadā	16.09.2023
AS SWEDBANK	Kalnciema ceļā 99	169792	Bāzes likme – 3 (trīs) mēnešu EURIBOR, papildus likme – 4% gadā	28.02.2024
AS SWEDBANK	Kalnciema ceļā 101	189649	Bāzes likme – 3 (trīs) mēnešu EURIBOR, papildus likme – 4% gadā	28.02.2024
AS SWEDBANK	Kronvalda ielā 5	196849	Bāzes likme – 3 (trīs) mēnešu EURIBOR, papildus likme – 4% gadā	28.07.2024

AS SWEDBANK	Lielā ielā 39	46070	Bāzes likme – 3 (trīs) mēnešu EURIBOR, papildus likme – 4% gadā	01.04.2025
AS LUMINOR BANK	Lāčplēša ielā 33	168000	Bāzes likme – 3 (trīs) mēnešu EURIBOR, pievienotā likme – 3.3% gadā	31.03.2025
AS LUMINOR BANK	Katoļu ielā 17	840000	Bāzes likme – 3 (trīs) mēnešu EURIBOR, piev. likme – 3.3% gadā	31.03.2025
AS LUMINOR BANK	Svētes ielā 28	130000	Bāzes likme – 3 (trīs) mēnešu EURIBOR, pievienotā likme – 3.3% gadā	31.08.2025
AS LUMINOR BANK	Kungu ielā 23	125000	Bāzes likme – 3 (trīs) mēnešu EURIBOR, pievienotā likme – 3.3% gadā	31.08.2025
AS SWEDBANK	Vīgriežu ielā 30	172591	Bāzes likme – 6 (sešu) mēnešu EURIBOR, pievienotā likme – 2.5% gadā	18.09.2027
AS SWEDBANK	Vīgriežu ielā 30	32308	Bāzes likme – 6 (sešu) mēnešu EURIBOR, pievienotā likme – 3.5% gadā	04.12.2022
AS LUMINOR BANK	Lāčplēša ielā 21	162515	Bāzes likme – 6 (sešu) mēnešu EURIBOR, pievienotā likme – 2.6% gadā	22.04.2033
AS LUMINOR BANK	Lāčplēša ielā 23	130912	Bāzes likme – 6 (sešu) mēnešu EURIBOR, pievienotā likme – 2.6% gadā	22.04.2033
AS LUMINOR BANK	Lāčplēša ielā 17	158912	Bāzes likme – 6 (sešu) mēnešu EURIBOR, pievienotā likme – 2.85% gadā	16.10.2031
AS LUMINOR BANK	Lāčplēša ielā 17	49050	Bāzes likme – 6 (sešu) mēnešu EURIBOR, piev. likme – 2.6% gadā	16.10.2033
AS SWEDBANK	Dobeles ielā 10	60733	Bāzes likme – 6 (sešu) mēnešu EURIBOR, pievienotā likme – 4% gadā	04.12.2032
AS SWEDBANK	Dobeles ielā 10	56949	Bāzes likme – 6 (sešu) mēnešu EURIBOR, pievienotā likme – 4% gadā	04.12.2032
AS SWEDBANK	Māras ielā 5	132021	Bāzes likme – 6 (sešu) mēnešu EURIBOR, pievienotā likme – 4% gadā	14.10.2031
AS SWEDBANK	Māras ielā 5	274015	Bāzes likme – 6 (sešu) mēnešu EURIBOR, pievienotā likme – 4% gadā	14.10.2034

AS SWEDBANK	Mātera ielā 22	210821	Bāzes likme – 6 (sešu) mēnešu EURIBOR, pievienotā likme – 4% gadā	12.05.2035
AS SWEDBANK	Mātera ielā 22	139797	Bāzes likme – 6 (sešu) mēnešu EURIBOR, pievienotā likme – 4% gadā	12.05.2030
AS SWEDBANK	Mātera ielā 17	306366.01	Bāzes likme – 6 (sešu) mēnešu EURIBOR, piev. likme – 3.5% gadā	21.05.2036
AS SWEDBANK	Mātera ielā 17	56500	Bāzes likme – 6 (sešu) mēnešu EURIBOR, pievienotā likme – 4% gadā	04.11.2028
AS SWEDBANK	Lielā ielā 13	214694	Bāzes likme – 6 (sešu) mēnešu EURIBOR, pievienotā likme – 3.5% gadā	22.06.2036
AS SWEDBANK	Lielā ielā 13	157761	Bāzes likme – 6 (sešu) mēnešu EURIBOR, pievienotā likme – 4% gadā	22.06.2036

Ilgtermiņa saistības

	2021.gada 31.decembrī	2020.gada 31.decembrī
Aizņēmumi no AS LUMINOR BANK, dzīv.māju renovācijai un energoefektivitātes paaugstināšanai, kas atmaksājami ilgāk kā 5 gados pēc pārskata perioda beigām	256634	336250
Aizņēmumi no AS LUMINOR BANK, dzīv.māju renovācijai un energoefektivitātes paaugstināšanai, kas atmaksājami vēlāk par gadu, bet ne vairāk kā 5 gados pēc pārskata perioda beigām	507589	517448
Aizņēmumi no AS SWEDBANK dzīv.māju renovācijai un energoefektivitātes paaugstināšanai, kas atmaksājami ilgāk kā 5 gados pēc pārskata perioda beigām	681867	558324
Aizņēmumi no AS SWEDBANK dzīv.māju renovācijai un energoefektivitātes paaugstināšanai, kas atmaksājami vēlāk par gadu, bet ne vairāk kā 5 gados pēc pārskata perioda beigām	437393	413735
Kopā	1883483	1825757

Piezīme Nr.15 Nākamo periodu ieņēmumi

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

	2021.gada 31.decembrī	2020.gada 31.decembrī
Saņemtās summas ELENA-2017-128 projekta ietvaros	291211	0

Piezīme Nr.16 Īstermiņa saistības

Aizņēmumi no kredītiestādēm

	2021.gada 31.decembrī	2020.gada 31.decembrī
Overdrafta līgums AS LUMINOR BANK **	100000	100000
Aizņēmumi no AS LUMINOR BANK kas atmaksājami nākošajā pārskata gadā	106342	105777
Kredītlīnija SWEDBANK *	19539	29595
Aizņēmumi no AS SWEDBANK, kas atmaksājami nākošajā pārskata gadā	80156	74434
Kopā	306037	309806

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

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

Piezīme Nr.17 No pircējiem saņemtie avansi

	2021.gada 31.decembrī	2020.gada 31.decembrī
Citi saņemtie avansi	14208	17558
Dzīvokļu īpašnieku avansa maksājumi	74541	59838
Kopā	88749	77396

Piezīme Nr.18 Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem

	2021.gada 31.decembrī	2020.gada 31.decembrī
Parādi par piegādātājiem materiāliem	21594	27284
Parāds par atkritumu izvešanu	160259	107449
Parāds darbuzņēmējiem par dzīvojamajās mājās izpildītajiem remontdarbiem	137739	129995
Parāds par gāzi	1165	747

Parādi par dažādiem pakalpojumiem administrācijas uzturēšanai	741	811
Parāds par auksto ūdeni un kanalizāciju	338047	361017
Parāds par siltumenerģiju	36419	89597
Parāds par liftu apkalpošanu	6160	6160
Parāds par zemes nomu	382	746
Bilances vērtība	702506	723806

Piezīme Nr.19 Nodokļi un sociālās nodrošināšanas maksājumi

	2021.gada 31.decembrī	2020.gada 31.decembrī
Sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	62307	52075
Iedzīvotāju ienākuma nodoklis	27377	17993
Pievienotās vērtības nodoklis	50303	33449
Uzņēmējdarbības riska valsts nodeva	80	0
Bilances vērtība	140067	103517

Piezīme Nr.20 Pārējie kreditori

	2021.gada 31.decembrī	2020.gada 31.decembrī
Līdz bilances datumam iekasētās, bet nepārskaitītās starpniecības summas	12	12
Norēķini par darba samaksu	101703	85145
Bilances vērtība	101715	85157

Piezīme Nr.21 Nākamo periodu ieņēmumi

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

	2021.gada 31.decembrī	2020.gada 31.decembrī
Saņemtās summas ELENA-2017-128 projekta ietvaros	6958	806
Bilances vērtība	6958	806

Piezīme Nr.22 Uzkrātās saistības

	2021.gada 31.decembrī	2020.gada 31.decembrī
Par elektroenerģiju	50749	17599
Par sakaru pakalpojumiem	654	665
Par siltumenerģiju	60624	47314
Par neizmantotajiem atvaļinājumiem	179915	179915
Pārējās uzkrātās saistības	0	62
Bilances vērtība	291942	245555

Nodokļi un sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas (īstermiņa)

Nodokļa veids	Atlikums uz 31.12.2020.		Aprēķināts taksācijas periodā	Samaksāts taksācijas periodā	Atlikums uz 31.12.2021.	
	Pārmaksa	Parāds			Pārmaksa	Parāds
PVN		33449	247082	230228		50303
IIN		17993	319404	310020		27377
VSAO		52075	679795	669563		62307
Riska nodeva	191		982	711		80
Kopā	191	103517	1247263	1210522	0	140067

5.4. 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	Par 2021.gadu	Par 2020.gadu
Ieņēmumi par īri un privatizēto dzīvokļu apsaimniekošanu	2879952	2807957
Ieņēmumi par īri un pašvaldības dzīvojamo māju pārvaldīšanu	165235	163957
Ieņēmumi par siltumpunktu uzturēšanu un rēķinu apkalpošanu	43144	39239
Ieņēmumi par siltumpunktu uzturēšanu un rēķinu apkalpošanu pašvaldības dzīvojamās mājās un nedzīvojamās ēkās	9810	9015
Ieņēmumi par neapdzīvojamo telpu nomu	21121	23570
Ieņēmumi par nedzīvojamo telpu nomu pašvaldības ēkās	113794	118328
Ieņēmumi par reklāmas laukumu nomu	14893	12067
Ieņēmumi par reklāmas laukumu nomu pašvaldības ēkās	604	604
Ieņēmumi par maksājumu iekasēšanu trešo personu uzdevumā	61610	116026
Ieņēmumi par maksājumu iekasēšanu pašvaldības uzdevumā	0	29
Ieņēmumi par dokumentu noformēšanu	0	296
Ieņēmumi par remontdarbu veikšanu	521433	543887
Ieņēmumi par remontdarbu veikšanu pašvaldības īpašumā	16564	12599
Pašvaldības finansējums pašvaldības īpašuma apsaimniekošanas izdevumu segšanai	132399	101290
Pašvaldības finansējums cesijas darījuma izdevumus	18258	20422

segšanai		
DBU LIM projekta Nr.35522/01-25 finansējums	14500	15750
Projekta ELENA-2017-128 finansējums	314631	0
Pašvaldības līdzfinansējums pašvaldības atbalstāmās programmās	41543	24268
Kopā	4369491	4009304

Piezīme Nr. 24 Pārdotās produkcijas ražošanas izmaksas

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

Izmaksu veids	Par 2021.gadu	Par 2020.gadu
Materiālu un izejvielu izmaksas	299608	413287
No ārpusē pasūtīto izpildīto remontdarbu izmaksas apsaimniekošanā esošajās ēkās	663256	536870
Dūmvadu un ventilācijas kanālu tīrīšanas un apsekošanas izmaksas	22183	67739
Deratizācijas un dezinfekcijas darbu izmaksas	5124	10315
Siltumpunktu uzturēšanas izmaksas	3050	3067
Transporta uzturēšanas izmaksas	72389	78197
Transporta pakalpojumu izmaksas	10426	17879
Apdrošināšanas maksājumi	51048	32974
Strādājošo darba samaksa	1062675	998361
Sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	242783	232565
Pamatlīdzekļu nolietojums	106000	111475
Uzņēmējdarbības riska valsts nodeva	982	989
Izmaksas par apsardzes pakalpojumiem	42862	42329
Inkasācijas pakalpojumu izmaksas	41	71
Naudas apgrozījuma blakus izmaksas	9384	8079
Rēķinu noformēšanas un piegādes izmaksas	50974	48575
Ar darbu un ugunsdrošību saistītas izmaksas	3794	16879
Izmaksas ražošanas telpu uzturēšanai	17344	18871
Pašvaldības īpašumu apsaimniekošanas izdevumi	174288	195076
Valsts nodeva par būvniecības pakalpojumiem	500	500
Nekustamā īpašuma nodoklis par ēkām un būvēm	5268	5284
Nekustamā īpašuma nodoklis par zemi	1826	1289
Pārējās ar pamatdarbību saistītas izmaksas	25411	31699
Kopā	2871216	2872370

Piezīme Nr. 25 Administrācijas izmaksas

	Par 2021.gadu	Par 2020.gadu
Darba samaksa	935193	746466
Sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	225286	181588
Sakaru izdevumi	10941	11414

Strādājošo apmācību, kursu un semināru izmaksas	1429	1645
Kancelejas izmaksas	6858	14589
Ar juridisko darbību saistītas izmaksas	58105	50527
Datortehnikas un citas biroja tehnikas uzturēšanas un apkalpošanas izmaksas	17451	24906
Izmaksas par programnodrošinājuma uzturēšanu	10237	13195
Pasta pakalpojumi, preses izdevumu izmaksas	2028	3122
Metodiskās literatūras un informācijas izmaksas	2056	1677
Nemateriālo ieguldījumu vērtības norakstītā daļa	20887	19911
Reklāmas un sludinājumu izmaksas	4205	4551
Komandējumu izmaksas	1264	936
Gada pārskata un revīzijas izmaksas	3120	3120
Nomas maksa	0	749
Izmaksas administrācijas ēkas uzturēšanai	19485	16427
Samaksātais PVN par vieglajām a/mašīnām	3064	2188
Izmaksas par operatīvo līzingu	5141	5158
ELENA-2017-128 projekta vadīšana	53917	
Citas administrācijas izmaksas	18563	17991
Kopā	1399230	1120160

Piezīme Nr.26 Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi

	Par 2021.gadu	Par 2020.gadu
Saņemtās soda naudas un līgumsodi	3722	2684
Saņemtas kredītu procentu summas no iedzīvotājiem	54436	43169
Ieņēmumi no uzkrājumu šaubīgajiem debitoru parādiem samazināšanai	0	66553
Ieņēmumi no uzkrāto saistību neizmantojamiem atvaļinājumiem samazināšanai	0	7158
Pārējie ar saimniecisko darbību nesaistīti ieņēmumi	16427	8254
Pārējie ieņēmumi no procentiem un tiem pielīdzinātiem ieņēmumiem	0	2
Starpniecības pakalpojumu sniegšanas rezultāts:		
par SSA izvešanu un asenizācijas pakalpojumu nepārtrauktības nodrošināšanu	-14020	5328
par komunālās elektroenerģijas nepārtrauktības nodrošināšanu	-15618	-6441
par auksto ūdeni un kanalizācijas pakalpojumu nepārtrauktības nodrošināšanu	-5514	-3224
par siltumenerģijas piegādes nepārtrauktības nodrošināšanu	-9515	-6839
par zemes nomas līgumu izpildi	-22986	-42876
Kopā	6941	73768

Piezīme Nr.27

Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas

	Par 2021.gadu	Par 2020.gadu
Darbinieku ilgtspējas pasākumu izdevumi	6803	2269
Zaudējumi no valūtas konvertācijas	9	
Kopā	6812	2269

Piezīme Nr.28

Pārējie procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas

	Par 2021.gadu	par 2020.gadu
Procentu maksājumi par aizņēmumiem Luminor Banka	28732	34037
Komisija par kredīta līgumu noformēšanu Luminor Banka	1000	1980
Komisija par kredīta līgumu noformēšanu SWEDBANK	4348	3082
Procentu maksājumi par aizņēmumiem SWEDBANK	40726	28218
Maksājumi Garantijas aģentūrai	5650	3343
Kopā	80456	70660

5.5. Pārējā informācija

5.5.1. Uzņēmumā nodarbināto personu skaits

	2021.gads	2020.gads
Vidējais uzņēmumā nodarbināto personu skaits gadā, t.sk.,	226	229
pārvaldes darbinieki	60	64
strādnieki	33	37
sētnieki	133	128

Sabiedrībā nodarbināto personāla izmaksas

	2021.gads	2020.gads
Personāla izmaksas:		
Atlīdzība par darbu	1997868	1744827
VSAOI	468069	414153
Riska nodeva	982	989
Atlīdzība par darbu kopā, t.sk.:	2465937	2158980
- postenī "Pārdotās produkcijas ražošanas pašizmaksa, pārdoto preču vai sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas"	1305458	1230926
- postenī "Administrācijas izmaksas"	1160479	928054

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

Sabiedrība galvojumus vai garantijas neizsniedza.

Sabiedrībai ir noslēgts 2017.gada 17.jūlija līzings (nomas) līgums ar SIA "DNB līzings" par vieglo automašīnu VOLVO XC60. Nomas beigu datums – 15.07.2022. Mainīga procentu likme

1.90% gadā, kas sastāv no procentu likmes mainīgas daļas (6 mēnešu EURIBOR) un procentu likmes nemainīgas daļas 1.90%.

5.5.3. Uzņēmuma darbs ar debitoriem

Darbs ar parādniekiem						
	Parāda piedziņa	Parāda piedziņa un izlikšana	Procesuālo tiesību pārņemšana	Blakus sūdzības	Lietas izskatīšana sakarā ar jaunatklātiem apstākļiem	Apelācijas sūdzības
2013.g.	155	23	-	5	-	8
2014.g.	158	40	-	5	-	4
2015.g.	168	49	-	4	-	2
2016.g.	169	41	-	6	-	2
2017.g.	199	40	58	11	3	5
2018.g.	204	17	29	14	4	12
2019.g.	170	22	3	22	7	23
2020.g.	166	20	25	13	6	23
2021.g.	151	27	12	4	-	7

Darbs ar parādniekiem					
	Kasācijas sūdzības	Ārpus tiesas piedziņa	Brīdinājumi	Vienošanās	Karstā ūdens atslēgšana (organizētas)
2013.g.	3	79	429	148	63
2014.g.	8	58	629	189	105
2015.g.	1	6	471	165	72
2016.g.	5	8	527	144	22
2017.g.	4	-	453	120	39
2018.g.	2	-	278	102	6
2019.g.	8	-	380	87	13
2020.g.	5	-	284	71	3
2021.g.	4	-	111	19	-

5.5.4. Informācija par zvērināto revidentu sniegtajiem pakalpojumiem

	2021.gadā	2020.gadā
Zvērinātu revidentu komercsabiedrība SIA "DZ Birojs", reģ.Nr.40003541217, licence Nr.108	3120	3120

5.5.5. Informācija par atlīdzībām valdes locekļiem

	2021.gadā			2020.gadā		
	Aprēķināta atlīdzība	VSAOI	Kopā	Aprēķināta atlīdzība	VSAOI	Kopā
Valdes loceklis Juris Vidžis	19681	4088	23769	40744	9409	50153
Valdes loceklis Signis Rīns	24150	4915	29065			

5.5.6. Darījumi 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.

	2021.gadā	2020.gadā
Pašvaldības īpašuma apsaimniekošanas un uzturēšanas pakalpojumi	437969	433630
Kopā:	437969	433630

Sabiedrības valdes loceklis ieņem valdes locekļa amatu Biedrībā „Zemgales reģionālā enerģētikas aģentūra” un Latvijas namu pārvaldītāju un apsaimniekotāju asociācijā. 2021.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.

2022.gada 4.martā

Valdes loceklis _____

Signis Rīns

Finanšu direktore _____

Tatjana Stepanova