

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

**2017.GADA PĀRSKATS**

---

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

**KOPĀ AR NEATKARĪGU REVIDENTU ZIŅOJUMU**

**Jelgavā, 2018**

## SATURS

	<b>Lpp.</b>
I. Vadības ziņojums.....	3-4
II. Finanšu pārskats, t.sk.:	
1. Bilance.....	5-6
2. Peļņas vai zaudējumu aprēķins.....	7
3. Finanšu pārskata pielikums	
3.1. Vispārīgā informācija par sabiedrību.....	8
3.2. Uzskaites un novērtēšanas metodes – vispārīgie principi.....	9-13
3.3. Bilances posteņu tšifrējums.....	13-20
3.4. Peļņas vai zaudējumu aprēķina posteņu atšifrējums.....	21-23
3.5. Pārējā informācija.....	24-25
Vadības paziņojums.....	25
Revidentu ziņojums.....	26

## 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. Visa sabiedrības darbība ir vērsta uz to, lai sniegtu kvalitatīvus pārvaldīšanas pakalpojumus atbilstoši pastāvošiem normatīvajiem aktiem, izmantojot mūsdienīgus metodes un tehnoloģijas, lai nodrošināt mūsu klientu apmierinātību ar saņemtajiem pakalpojumiem.

### *Sabiedrības īss darbības apraksts pārskata gadā*

Pārskata periodā ir palielinājies māju skaits, kuras pārvaldām uz pārvaldīšanas pilnvarojuma līguma pamata - 77 dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieki ir pieņēmuši lēmumu par pārvaldīšanas tiesību nodošanu uzņēmumam un uzdevuši tās pārņemt no Jelgavas pašvaldības, no tām 10 dzīvojamo māju ir noslēguši pārvaldīšanas pilnvarojuma līgumu. Pārjaunots vienas dzīvojamās mājas pārvaldīšanas pilnvarojuma līgums. 96% dzīvojamo māju sabiedrība pārvalda uz pilnvarojuma līguma pamata.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas procesā ir nepieciešama apjomīga informācijas apmaiņa starp kopīpašniekiem un pārvaldnieku. To nodrošina mūsdienīgs IT risinājums - uzņēmumā ieviestā Dzīvokļu īpašnieku informatīvā sistēma. Tā ļauj dzīvokļu īpašniekiem iesaistīties savas dzīvojamās mājas pārvaldīšanā 24/7 režīmā, atrodoties jebkurā pasaules daļā, kurā ir pieejami interneta pakalpojumi. Informatīvo sistēmu lieto vairāk kā 60% dzīvokļu īpašnieku.

Uzņēmuma darbību ietekmē divi svarīgākie faktori: dzīvojamo ēku nolietošanās un dzīvokļu īpašnieku maksāspēja. Dzīvojamo māju un tajā ietilpstošo iekārtu un komunikāciju būtisks nolietojums prasa dzīvojamās mājas īpašniekiem paredzēt finanšu līdzekļus to atjaunošanai.

Viens no veidiem, kā piesaistīt finanšu līdzekļus dzīvojamo māju atjaunošanai ir piedalīšanās valsts atbalstītajā “Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu programmā”. Pārskata periodā ir uzsākta vienas dzīvojamās mājas siltināšana, AS “Attīstības finanšu institūcija Altum” iesniegti piecu dzīvojamo māju pieteikumi, no kuriem apstiprināti trīs.

Pārskata periodā, izmantojot pašvaldības atbalstīto programmu “Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju *pagalmu labiekārtošanas* programmā”, divu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieki labiekārtojuši pagalmus. Divu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieki, izmantojot *Jelgavas* pilsētas pašvaldības atbalstīto programmu “Dzīvojamo māju pieslēgšana *centralizētajai kanalizācijas sistēmai*”, ir pieslēgušies centralizētās kanalizācijas tīkliem.

Pārvaldnieka pienākums ir sniegt dzīvojamās mājas īpašniekam aktuālu, nepārprotamu un pilnīgu informāciju par dzīvojamās mājas īpašniekam saistošiem normatīvajiem aktiem un no tiem izrietošajām saistībām, par pārvaldnieka saistībām, kas izriet no pārvaldīšanas uzdevuma, kā arī — pēc dzīvojamās mājas īpašnieka pieprasījuma — par jautājumiem, kas attiecas uz pārvaldīšanas uzdevumu. Pārskata periodā tika organizēti vairāki semināri un izdots kārtējais avīzes “Darīsim kopā” speciālizlaidums, kurā sniegta informācija par normatīvo aktu izmaiņām dzīvojamo māju pārvaldīšanas jomā un aktuālais dzīvojamo māju pārvaldīšanā Jelgavā.

Lai sekmīgi realizētu dzīvojamo māju pārvaldīšanu, ir jāgūst dzīvokļu īpašnieku uzticība. Dzīvokļu īpašnieku apmierinātības izvērtēšanai tika ieviesta pārvaldnieka darbības novērtēšanas sistēma. Tā ļauj analizēt dzīvokļu īpašnieku viedokli un, to izvērtējot, uzlabot uzņēmuma darbību.

Uzņēmuma darbinieki pilnveido profesionālo kvalifikāciju, piedaloties semināros un konferencēs, uz klausot speciālistu pieredzi pārvaldīšanas jomā.

Uzņēmuma tēla veidošanai un popularizēšanai esam piedalījušies Jelgavas pilsētā organizētajos "Metāla svētkos".

Sabiedrības finanšu darbību 2017.gadā raksturo neto apgrozījums 3965380 EUR apmērā, pārskata gada peļņa EUR 199822.

Uzņēmuma darbību raksturojošie finanšu rādītāji ir šādi:

- apgrozījuma rentabilitāte (neto peļņa: neto apgrozījums) – 5 procenti;
- kopējā likviditāte (apgrozāmie līdzekļi: īstermiņa saistības) – 1.95;
- absolūtā likviditāte ( nauda: īstermiņa saistības) – 0.38;
- maksātspēja (kopējās saistības: aktīvu vērtība) – 0.57.

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

### ***Notikumi pēc pārskata gada pēdējās dienas***

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

### ***Nākotnes izredzes un turpmākā attīstība, attīstības pasākumi***

Izvērtēt nepieciešamību un ekonomisko pamatotību iesaistīties īres tirgus attīstībā.

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

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 gūtu starptautisku pieredzi dzīvojamo māju pārvaldīšanā.

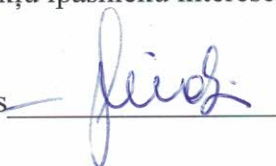
### ***Salīdzinošā informācija***

Pārskata rādītāji 2017.gadā atbilst 2016.gadā izmantotajai posteņu klasifikācijai.

### ***Priekšlikumi par sabiedrības peļņas izlietošanu***

Sabiedrība 2017.gadu ir noslēgusi ar peļņu 199822 EUR apmērā un paredz peļņas atstāt nesadalītu, izmantot sabiedrības attīstībai, lai veiktu visas nepieciešamās dzīvojamo māju pārvaldīšanas darbības atbilstoši dzīvokļu īpašnieku interesēm.

Valdes loceklis



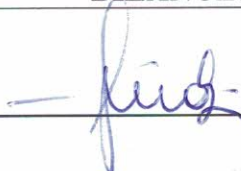
Juris Vidzis

## Finanšu pārskats

### 1. Bilance 2017.gada 31.decembrī

Nr.	Aktīvs	Piez. Nr.	31.12.2017.	31.12.2016.
	<b>Ilgtermiņa ieguldījumi</b>			
<b>I.</b>	<b>Nemateriālie ieguldījumi:</b>			
1.	Citi nemateriālie ieguldījumi	1	49021	762
	<b>Nemateriālie ieguldījumi kopā:</b>		<b>49021</b>	<b>762</b>
<b>II.</b>	<b>Pamatlīdzekļi (pamatlīdzekļi, ieguldījuma īpašumi):</b>			
1.	Nekustamie īpašumi:		88085	88653
a)	zemesgabali, ēkas un inženierbūves,	2	88085	88653
2.	Transportlīdzekļi	3	152203	87924
3.	Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs.	4	36189	26662
	<b>Pamatlīdzekļi (pamatlīdzekļi, ieguldījuma īpašumi) kopā:</b>		<b>276477</b>	<b>203239</b>
<b>III.</b>	<b>Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi:</b>			
1.	Pārējie vērtspapīri un ieguldījumi.	5	1020466	1048997
	<b>Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi kopā:</b>		<b>1020466</b>	<b>1048997</b>
	<b>Ilgtermiņa ieguldījumi kopā :</b>		<b>1345964</b>	<b>1252998</b>
	<b>Apgrozāmie līdzekļi</b>			
<b>I.</b>	<b>Krājumi:</b>			
1.	Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli.	6	49141	61448
2.	Gatavie ražojumi un preces pārdošanai	7	3710	2420
	<b>Krājumi kopā:</b>		<b>52851</b>	<b>63868</b>
<b>II</b>	<b>Debitori:</b>			
1.	Pircēju un pasūtītāju parādi.	8	1826261	2016737
2.	Citi debitori.	9	7395	14089
3.	Nākamo periodu izmaksas.	10	22956	22075
	<b>Debitori kopā:</b>		<b>1856612</b>	<b>2052901</b>
<b>IV.</b>	<b>Nauda.</b>	11	<b>468262</b>	<b>463339</b>
	<b>Apgrozāmie līdzekļi kopā:</b>		<b>2377725</b>	<b>2580108</b>
	<b>BILANCE:</b>		<b>3723689</b>	<b>3833106</b>

Valdes loceklis:



Juris Vidzis

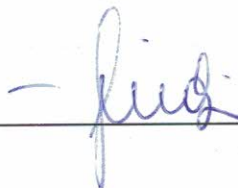
Nr.	Pasīvs	Piez. Nr.	31.12.2017.	31.12.2016.
<b>Pašu kapitāls:</b>				
1.	Daļu kapitāls (pamatkapitāls).	12	197621	197621
2.	Rezerves:			
a)	Rezerves pašu akcijām vai daļām	13	380890	380890
b)	Pārējās rezerves	14	87276	87276
3.	Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa vai nesegtie zaudējumi.		723924	601100
4.	Pārskata gada peļņa vai zaudējumi.		199822	122824
<b>Pašu kapitāls kopā:</b>			<b>1589533</b>	<b>1389711</b>
<b>Kreditori:</b>				
<b>Ilgtermiņa kreditori:</b>				
1.	Aizņēmumi no kredītiestādēm.	15	914246	1210766
<b>Ilgtermiņa kreditori kopā:</b>			<b>914246</b>	<b>1210766</b>
<b>Īstermiņa kreditori</b>				
1.	Aizņēmumi no kredītiestādēm.	16	220305	269767
2.	No pircējiem saņemtie avansi	17	17641	2899
3.	Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem.	18	563325	507317
4.	Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas.	19	110204	157687
5.	Pārējie kreditori.	20	111853	91245
6.	Nākamo periodu ieņēmumi.	21	776	779
7.	Uzkrātās saistības.	22	195806	202935
<b>Īstermiņa kreditori kopā:</b>			<b>1219910</b>	<b>1232629</b>
<b>Kreditori kopā:</b>			<b>2134156</b>	<b>2443395</b>
<b>BILANCE:</b>			<b>3723689</b>	<b>3833106</b>

Valdes loceklis:  Juris Vidzis

**2. Peļņas vai zaudējumu aprēķins  
(klasificēts pēc izdevumu funkcijas)  
par 2017.gadu**

Nr. p.k.	RĀDĪTĀJA NOSAUKUMS	Piezīmes nr.	2017.	2016.
1.	Neto apgrozījums	23	3965380	3995914
	a) no citiem pamatdarbības veidiem.		3965380	3995914
2.	Pārdotās produkcijas ražošanas pašizmaksa, pārdoto preču vai sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas.	24	-2639352	-2804812
3.	<b>Bruto peļņa vai zaudējumi</b>		<b>1326028</b>	<b>1191102</b>
4.	Administrācijas izmaksas.	25	-1054798	-1000835
5.	Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi.	26	37224	44016
6.	Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas.	27	-4361	-5443
7.	Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi			
8.	Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas	28	-48306	-61228
	a) citām personām.		-48306	-61128
9.	<b>Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa</b>		<b>255787</b>	<b>167612</b>
10.	Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata gadu.	29	-55965	-44788
11.	<b>Peļņa vai zaudējumi pēc uzņēmumu ienākuma nodokļa aprēķināšanas</b>		<b>199822</b>	<b>122824</b>
12.	<b>Pārskata gada peļņa vai zaudējumi</b>		<b>199822</b>	<b>122824</b>

Valdes loceklis: \_\_\_\_\_



Juris Vidzis

### 3. Pielikums 2017.gada finanšu pārskatam

#### 3.1. Vispārīgā informācija par sabiedrību

<b>1. Uzņēmuma pilns nosaukums</b>	Jelgavas Nekustamā īpašuma pārvalde
<b>2. Uzņēmuma juridiskais statuss</b>	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību
<b>3. Reģistrācijas Nr., vieta un datums</b>	43603011548, Bauskā, 16.06.1998
<b>4. Nodokļa maksātāja numurs</b>	LV43603011548
<b>5. Adrese (juridiskā un faktiskā)</b>	Pulkeveža Brieža iela 26, Jelgava, LV-3001
<b>6. Tālrunis, e-pasts</b>	63020605
<b>7. Pamatdarbības NACE2 kods un veids</b>	68.32- nekustamā īpašuma pārvaldīšana par atlīdzību vai uz līguma pamata
<b>8. Valde (vārds, uzvārds)</b>	Juris Vidžis
<b>9. Finanšu direktore, vārds, uzvārds</b>	Tatjana Stepanova
<b>10. Dalībnieku pilns vārds vai nosaukums, rezidences valsts, daļu skaits un īpatsvars %</b>	Jelgavas pilsētas pašvaldība, 100 %, 1 EUR nominālvērtība, pamatkapitāls 197621 EUR.
<b>11. Bankas iestādes nosaukums, valūtas veids</b>	AS SEB Banka, EUR AS Swedbanka, EUR AS Citadele, EUR Nordea banka AB, EUR AS DNB banka, EUR AS Privatbank, EUR
<b>12. Pārskata gads</b>	01.01.2017. – 31.12.2017.
<b>13. Iepriekšējais periods</b>	01.01.2016. – 31.12.2016.
<b>15. Revidenta vārds, uzvārds, sertifikāta numurs, adrese</b>	„DZ BIROJS” SIA, Zvērinātu revidentu komercsabiedrība, licence Nr.108, zvērināta revidente Anna Jesemčika, sertifikāts Nr.125
<b>16. Gada pārskata plānotais apstiprināšanas datums</b>	2018.gada 28.aprīlis
<b>17. Vadības lēmums saskaņā ar pārskata gada finanšu rezultātu:</b>	Peļņu atstāt sabiedrības rīcībā turpmākai attīstībai



## 3.2. Uzskaites un novērtēšanas metodes – vispārīgie principi

### 3.2.1. 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.

### 3.2.2. 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.

### 3.2.3. Pārskata periods

No 01.01.2017. līdz 31.12.2017.

Iepriekšējais periods

No 01.01.2016. līdz 31.12.2016.

### 3.2.4. 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.

### 3.2.5. 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.

### 3.2.6. 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 šās 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 28.-29.12.2017.

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 01.12.2017.- 29.12.2017.

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.

### 3.2.7. Krājumu novērtēšana

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

### 3.2.8. 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.

### 3.2.9. Nākamo periodu izmaksas

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

### 3.2.10. 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.

### 3.2.11. 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.

### **3.2.12. 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".

### **3.2.13. Uzņēmuma ienākuma nodoklis**

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

### **3.2.14. Uzkrātās saistības**

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

### **3.2.15. 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.

### **3.2.16. 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.

### **3.2.17. 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 ieņēmumu atzīšanai.

2017.gada aplēšu maiņas nebija.

### 3.2.18. 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.

## 3.3. Bilances posteņu atšifrējums

### Piezīme Nr. 1. Nemateriālie ieguldījumi

Nemateriālie ieguldījumi	Citi nemateriālie ieguldījumi	Nemateriālie ieguldījumi kopā
<b>Iegādes vai pārvērtētā vērtība 01.01.2016.</b>	<b>18011</b>	<b>18011</b>
Iegāde	835	835
<b>Iegādes vai pārvērtētā vērtība 31.12.2016.</b>	<b>18846</b>	<b>18846</b>
<b>Nolietojums 2016.gads</b>		
<b>Uzkrātais nolietojums 01.01.2016.</b>	<b>17512</b>	<b>17512</b>
Aprēķināts pārskata gadā	572	572
<b>Uzkrātais nolietojums 31.12.2016.</b>	<b>18084</b>	<b>18084</b>
<b>Bilances vērtība 01.01.2016.</b>	<b>499</b>	<b>499</b>
<b>Bilances vērtība 31.12.2016.</b>	<b>762</b>	<b>762</b>
<b>Iegādes vai pārvērtētā vērtība 01.01.2017.</b>	<b>18846</b>	<b>18846</b>
Iegāde	52707	52707
Izslēgšana	-1679	-1679
<b>Iegādes vai pārvērtētā vērtība 31.12.2017.</b>	<b>69874</b>	<b>69874</b>
<b>Nolietojums 2017.gads</b>		
<b>Uzkrātais nolietojums 01.01.2017.</b>	<b>18084</b>	<b>18084</b>
Aprēķināts pārskata gadā	4448	4448
Izslēgšana	-1679	-1679
<b>Uzkrātais nolietojums 31.12.2017.</b>	<b>20853</b>	<b>20853</b>
<b>Bilances vērtība 01.01.2017.</b>	<b>762</b>	<b>762</b>
<b>Bilances vērtība 31.12.2017.</b>	<b>49021</b>	<b>49021</b>

### Piezīme Nr.2;3;4. Pamatlīdzekļi

#### Pamatlīdzekļu kustības pārskats par 2016. gadu un 2017.gadu

N.p.k.	Ilgtermiņa ieguldījumu veidi	Pamatlīdzekļi, tajā skaitā :				Kopā pamatlīdzekļi
		Zeme	Ēkas un būves	Transport -līdzekļi	Pārējie	
I	Sākotnējā vērtība	2	3	4	5	
1	Uz 01.01.2016.	30620	66045	302135	128431	527231
2	iegāde			31500	13896	45396
3	Ieskaitīts -			300	176	476

	<b>pārklasificēts</b>					
4	Izslēgšana			12785	7179	19964
5	<b>Uz 31.12.2016.</b>	<b>30620</b>	<b>66045</b>	<b>321150</b>	<b>135324</b>	<b>553139</b>
II	<b>Vērtības norakstīšana</b>					-
1	<b>Uz 01.01.2016.</b>	<b>0</b>	<b>7444</b>	<b>199857</b>	<b>99783</b>	<b>307084</b>
2	<b>Aprēķināts pārskata gadā</b>	<b>0</b>	<b>568</b>	<b>45386</b>	<b>15685</b>	<b>61639</b>
4	<b>Izņemšana no darbības</b>		<b>0</b>	<b>-12017</b>	<b>-6806</b>	<b>-18823</b>
5	<b>Uz 31.12.2016.</b>	<b>0</b>	<b>8012</b>	<b>233226</b>	<b>108662</b>	<b>349900</b>
III	<b>Atlikusī vērtība</b>					
1	<b>Uz 01.01.2016.</b>	<b>30620</b>	<b>58601</b>	<b>102278</b>	<b>28648</b>	<b>220147</b>
2	<b>Uz 31.12.2016.</b>	<b>30620</b>	<b>58033</b>	<b>87924</b>	<b>26662</b>	<b>203239</b>
IV	<b>Sākotnējā vērtība</b>					
1	<b>Uz 01.01.2017.</b>	<b>30620</b>	<b>66045</b>	<b>321150</b>	<b>135324</b>	<b>553139</b>
2	iegāde			101890	26979	128869
3	<b>Ieskaitīts - pārklasificēts</b>				+1230	+1230
4	Izslēgšana			-5502	-7396	-12898
5	<b>Uz 31.12.2017.</b>	<b>30620</b>	<b>66045</b>	<b>417538</b>	<b>156137</b>	<b>670340</b>
V	<b>Vērtības norakstīšana</b>					
1	<b>Uz 01.01.2017.</b>	<b>0</b>	<b>8012</b>	<b>233226</b>	<b>108662</b>	<b>349900</b>
2	<b>Aprēķināts pārskata gadā</b>	<b>0</b>	<b>568</b>	<b>37875</b>	<b>17866</b>	<b>56309</b>
3	<b>Iepr. perioda korekcija</b>			-264	693	429
4	<b>Izņemšana no darbības</b>			-5502	-7273	-12775
5	<b>Uz 31.12.2017.</b>	<b>0</b>	<b>8580</b>	<b>265335</b>	<b>119948</b>	<b>393863</b>
VI	<b>Atlikusī vērtība</b>					
1	<b>Uz 31.12.2016.</b>	<b>30620</b>	<b>58033</b>	<b>87924</b>	<b>26662</b>	<b>203239</b>
2	<b>Uz 31.12.2017.</b>	<b>30620</b>	<b>57465</b>	<b>152203</b>	<b>36189</b>	<b>276477</b>

Zemes gabalu kadastra vērtība uz 2017.gada 31.decembri sastāda 85286 EUR.

Būvju kadastrālā vērtība uz 2017.gada 31.decembri ir EUR 351602.

Visi īpašumi ir ierakstīti Zemesgrāmatās.

#### **Piezīme Nr. 5. Pārējie ilgtermiņa ieguldījumi**

	<b>2017.gada 31.decembrī</b>	<b>2016.gada 31.decembrī</b>
Ilgtermiņa ieguldījumi –renovācijas darbu izmaksas dzīvojamās mājās	1020466	1048997
<b>Bilances vērtība</b>	<b>1020466</b>	<b>1048997</b>

#### **Piezīme Nr.6**

##### **Krājumi**

	<b>2017.gada 31.decembrī</b>	<b>2016.gada 31.decembrī</b>
Izejvielas un materiāli	39231	38604
Rezerves daļas	502	502
Degviela un smērvielas	37	127
Mazvērtīgais inventārs	9371	22215
<b>Bilances vērtība</b>	<b>49141</b>	<b>61448</b>

### Piezīme Nr.7

#### Gatavie ražojumi un preces pārdošanai

	2017.gada 31.decembrī	2016.gada 31.decembrī
E-karšu vērtība paredzēta realizācijai	3710	2420
<b>Bilances vērtība</b>	<b>3710</b>	<b>2420</b>

### Piezīme Nr.8

#### Pircēju un pasūtītāju parādi

Parāds par:	2017.gada 31.decembrī	2016.gada 31.decembrī
Neapdzīvojamo telpu nomu un pārējiem pakalpojumiem	103060	115190
Dzīvokļu īri, dzīvojamo telpu pārvaldīšanu un pārējiem pakalpojumiem dzīvokļos	999206	1116816
Auksto ūdeni un kanalizācijas pakalpojumiem dzīvokļos	629836	703969
Siltumenerģiju dzīvokļos	94159	80762
Šaubīgo debitoru parādi	1473564	1389310
Uzkrājumi šaubīgiem parādiem	-1473564	-1389310
<b>Bilances vērtība</b>	<b>1826261</b>	<b>2016737</b>

#### Izmaiņas uzkrājumos šaubīgiem un bezcerīgiem debitoriem:

	2017.gads	2016.gads
<b>Pārskata gada sākumā</b>	<b>1389310</b>	<b>1295334</b>
Uzkrājumu pieaugums	113384	98771
Gada laikā norakstītie neatgūstamie debitoru parādi	29130	4795
<b>Pārskata gada beigās</b>	<b>1473564</b>	<b>1389310</b>

### Piezīme Nr.9

#### Citi debitori

Debitora nosaukums	2017.gada 31.decembrī	2016.gada 31.decembrī
Maiņas nauda kasēs un nauda pie norēķinu personām	783	731
Samaksāti avansi piegādātājiem	1705	8523
Nodrošinājuma summas	4835	4835
Uzņēmējdarbības riska valsts nodevas pārmaxsa	72	
<b>Bilances vērtība</b>	<b>7395</b>	<b>14089</b>

### Piezīme Nr. 10

#### Nākamo periodu izdevumi

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

Izmaksu veids	2017.gada 31.decembrī	2016.gada 31.decembrī
Preses izdevumu abonēšana	1004	991
Apdrošināšana	13116	9684
Nomas maksājumi	343	183
Remontdarbu izmaksas	5035	11217
Luminor līzings iemaksa	3318	
Pārējie izdevumi	140	
<b>Bilances vērtība</b>	<b>22956</b>	<b>22075</b>

**Piezīme Nr.11**  
**Naudas līdzekļi**

Naudas līdzekļu glabāšanas vieta	2017.gada	2016.gada
	31.decembrī	31.decembrī
	EUR	EUR
Centrālā kase Pulkveža Brieža ielā 26	4334	2751
Norēķinu punkti kopā	13052	24403
Norēķinu konts A/S SEB Banka	46151	45905
Norēķinu konti A/S SWEDBANK	136872	77085
Kredītliniju konti A/S SWEDBANK	892	14024
Depozītu konti A/S SWEDBANK	3000	3000
Norēķinu konts A/S Citadele banka	19659	26664
Norēķinu konti AS LUMINOR BANK (bijusi Nordea Bank AB Latvijas filiāle)	54380	106071
Depozītu konti AS LUMINOR BANK (bijusi Nordea Bank AB Latvijas filiāle)	0	31458
Kredītlinijas konts AS LUMINOR BANK (bijusi Nordea Bank AB Latvijas filiāle)	98787	0
Norēķinu konti AS LUMINOR BANK (bijusi AS DnB Banka)	33914	105735
Norēķinu konti A/S PrivatBank	931	43
Inkasētā nauda no norēķinu punktiem (nauda ceļā)	56290	26200
<b>Bilances vērtība</b>	<b>468262</b>	<b>463339</b>

**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.

**Piezīme Nr.14**  
**Rezerves**

Rezerves izveidotas no 2004.gada peļņas.

**Piezīme Nr.15**  
**Aizņēmumi no kredītiestādēm.**

Lai veiktu dzīvojamo māju renovācijai un energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumus, dzīvokļu īpašnieku vārdā tika noformēti kredīti no kredītiestādēm. Saskaņā ar šiem aizņēmumu līgumiem sabiedrībai ir noformētas finanšu un 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 (bijusi Nordea Bank AB)	4.līnijā 1	180000	Bāzes likme 4,72% un pievienotā likme 1,5%	31.10.2022



Latvijas filiāle)				
AS LUMINOR BANK (bijusi AS DnB Banka)	K.Helmaņa ielā 3	137000	Bāzes likme – 3 (trīs) mēnešu EURIBOR papildus likme – 3% gadā	30.08.2019
AS LUMINOR BANK (bijusi AS DnB Banka)	Kr.Barona ielā 19	208461	Bāzes likme – 3 (trīs) mēnešu EURIBOR papildus likme – 2.9% gadā	07.06.2022
AS LUMINOR BANK (bijusi AS DnB Banka)	Raiņa ielā 10	201198	Bāzes likme – 3 (trīs) mēnešu EURIBOR, papildus likme – 2.9% gadā	31.07.2022
AS LUMINOR BANK (bijusi AS DnB Banka)	Brīvības bulvārī 28	581487	Bāzes likme – 3 (trīs) mēnešu EURIBOR, papildus likme – 2.8% gadā	20.09.2022
AS LUMINOR BANK (bijusi AS DnB Banka)	Lāčplēša ielā 19a	185813	Bāzes likme – 3 (trīs) mēnešu EURIBOR, papildus likme – 2.8% gadā	20.09.2022
AS LUMINOR BANK (bijusi AS DnB Banka)	Raiņa ielā 9	316685	Bāzes likme – 3 (trīs) mēnešu EURIBOR, papildus likme – 2.9% gadā	30.06.2023
AS LUMINOR BANK (bijusi AS DnB Banka)	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 (bijusi Nordea Bank AB Latvijas filiāle)	Lāčplēša ielā 33	168000	Bāzes likme – 3 (trīs) mēnešu EURIBOR, pievienotā likme – 3.3% gadā	31.03.2020
AS LUMINOR BANK (bijusi Nordea Bank AB Latvijas filiāle)	Katoļu ielā 17	840000	Bāzes likme – 3 (trīs) mēnešu EURIBOR, pievienotā likme – 3.3% gadā	31.03.2020
AS LUMINOR BANK (bijusi Nordea Bank AB Latvijas filiāle)	Svētes ielā 28	130000	Bāzes likme – 3 (trīs) mēnešu EURIBOR, pievienotā likme – 3.3% gadā	31.08.2020
AS LUMINOR BANK (bijusi Nordea Bank AB Latvijas filiāle)	Kungu ielā 23	125000	Bāzes likme – 3 (trīs) mēnešu EURIBOR, pievienotā likme – 3.3% gadā	31.08.2020
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

## Ilgtermiņa saistības

	2017.gada 31.decembrī	2016.gada 31.decembrī
Aizņēmumi no AS LUMINOR BANK (bijusi Nordea Bank AB Latvijas filiāle), kas atmaksājami ilgāk kā 5 gados pēc pārskata perioda beigām	240447	19948
Aizņēmumi no AS LUMINOR BANK (bijusi Nordea Bank AB Latvijas filiāle), kas atmaksājami vēlāk par gadu, bet ne vairāk kā 5 gados pēc pārskata perioda beigām	175409	419574
Aizņēmumi no AS LUMINOR BANK (bijusi AS DnB Banka) dzīv.māju renovācijai un energoefektivitātes paaugstināšanai, kas atmaksājami ilgāk kā 5 gados pēc pārskata perioda beigām	82705	300238
Aizņēmumi no AS LUMINOR BANK (bijusi AS DnB Banka) dzīv.māju renovācijai un energoefektivitātes paaugstināšanai, kas atmaksājami vēlāk par gadu, bet ne vairāk kā 5 gados pēc pārskata perioda beigām	241911	263130
Aizņēmumi no AS SWEDBANK dzīv.māju renovācijai un energoefektivitātes paaugstināšanai, kas atmaksājami ilgāk kā 5 gados pēc pārskata perioda beigām	102816	132934
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	70958	74942
<b>Kopā</b>	<b>914246</b>	<b>1210766</b>

## Piezīme Nr.16

### Īstermiņa saistības

#### Aizņēmumi no kredītiestādēm

	2017.gada 31.decembrī	2016.gada 31.decembrī
Aizņēmumi no AS LUMINOR BANK (bijusi Nordea Bank AB Latvijas filiāle), kas atmaksājams nākošajā pārskata gadā	44076	93061
Overdrafta līgums AS LUMINOR BANK (bijusi Nordea Bank AB Latvijas filiāle) ***	11512	
Aizņēmumi no AS LUMINOR BANK (bijusi AS DnB Banka), kas atmaksājami nākošajā pārskata gadā	38502	52362
Kredītlīnija SWEDBANK *	93551	71783
Aizņēmumi no AS SWEDBANK, kas atmaksājami nākošajā pārskata gadā	11964	13146
Kredītlīnija SWEDBANK **	20700	39415
<b>Kopā</b>	<b>220305</b>	<b>269767</b>

\* 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.

\*\* Kredītlīnija SWEDBANK - līgums Nr.15-050510-KR no 28.12.2015.g. – piešķirta 2015.gada 26.novembra “Vienošanās par cesijas darījumu un iegūtā prasījuma piedziņas procesu” ar Jelgavas pilsētas Domi un 2015.gada 1.decembra cesijas līguma ar SIA “Fortum Jelgava” izpildei - EUR 41724.00 apmērā, bāzes likme – 6 (sešu) mēnešu EURIBOR, papildus likme – 2.8 % gadā.

\*\*\*Overdrafta līgums AS LUMINOR BANK (bijusi Nordea Bank AB Latvijas filiāle) – 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 dzīvojamās mājas Dambja ielā 2 remontdarbiem

### Piezīme Nr.17

#### No pircējiem saņemtie avansi

	2017.gada 31.decembrī	2016.gada 31.decembrī
Citi saņemtie avansi	2044	2899
Dzīvokļu īpašnieku avansa maksājumi	15597	
<b>Kopā</b>	<b>17641</b>	<b>2899</b>

### Piezīme Nr.18

#### Parādi piegādātājiem un darbuizpildītājiem

	2017.gada 31.decembrī	2016.gada 31.decembrī
Parādi par piegādātajiem materiāliem	30966	33981
Parāds par atkritumu izvešanu	56086	55313
Parāds darbuizpildītājiem par dzīvojamajās mājās izpildītajiem remontdarbiem	92028	27843
Parāds par gāzi	525	477
Parādi par dažādiem pakalpojumiem administrācijas uzturēšanai	2682	8424
Parāds par auksto ūdeni un kanalizāciju	349851	348849
Parāds par siltumenerģiju	23845	23365
Parāds par liftu apkalpošanu	6520	6855
Parāds par zemes nomu	822	2210
<b>Bilances vērtība</b>	<b>563325</b>	<b>507317</b>

### Piezīme Nr.19

#### Nodokļi un sociālās nodrošināšanas maksājumi

	2017.gada 31.decembrī	2016.gada 31.decembrī
Sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	56498	55260
Iedzīvotāju ienākuma nodoklis	21312	19261
Uzņēmuma ienākuma nodoklis	11177	26236
Pievienotās vērtības nodoklis	21217	56872
Uzņēmējdarbības riska valsts nodeva	0	58
<b>Bilances vērtība</b>	<b>110204</b>	<b>157687</b>

**Piezīme Nr.20**  
**Pārējie kreditori**

	2017.gada 31.decembrī	2016.gada 31.decembrī
Līdz bilances datumam iekasētās, bet nepārskaitītās starpniecības summas	36156	19363
Norēķini par darba samaksu	75697	71755
Norēķini par FKTK darbības finansēšanu	0	127
<b>Bilances vērtība</b>	<b>111853</b>	<b>91245</b>

**Piezīme Nr.21**  
**Nākamo periodu ieņēmumi**

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

	2017.gada 31.decembrī	2016.gada 31.decembrī
Saņemtās summas	776	779
<b>Bilances vērtība</b>	<b>776</b>	<b>779</b>

**Piezīme Nr.22**  
**Uzkrātās saistības**

	2017.gada 31.decembrī	2016.gada 31.decembrī
Par elektroenerģiju	9745	17845
Par sakaru pakalpojumiem	575	489
Par nomas maksājumiem	713	708
Par deratizācijas un dezinsekcijas darbiem	0	63
Par siltumenerģiju	17513	16295
Skursteņslauķu pakalpojumi	447	592
Par neizmantotajiem atvaļinājumiem *	166751	157853
Par zemes nomu	0	7063
Pārējās uzkrātās saistības	62	2027
<b>Bilances vērtība</b>	<b>195806</b>	<b>202935</b>

\*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 31.12.2016.		Aprēķināts taksācijas periodā	Samaksāts taksācijas periodā	Atlikums uz 31.12.2017.	
	Pārmaksa	Parāds			Pārmaksa	Parāds
PVN	0	56872	448288	483943		21217
UIN	0	26236	55965	71024		11177
IIN	0	19261	288999	286948		21312
VSAO	0	55260	541814	540576		56498
Riska nodeva	0	58	1070	1200	72	
<b>Kopā</b>	<b>0</b>	<b>157687</b>	<b>1336136</b>	<b>1383691</b>	<b>72</b>	<b>110204</b>

### 3.4. Peļņas vai zaudējumu aprēķina posteņu atšifrējums

#### Piezīme Nr.23

##### Neto apgrozījums

Aprgrozījums 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 2017.gadu	par 2016.gadu
Ieņēmumi par īri un privatizēto dzīvokļu apsaimniekošanu	2733543	2795125
Ieņēmumi par īri un pašvaldības dzīvojamo māju pārvaldīšanu	161836	166985
Ieņēmumi par siltumpunktu uzturēšanu un rēķinu apkalpošanu	23045	22435
Ieņēmumi par siltumpunktu uzturēšanu un rēķinu apkalpošanu pašvaldības dzīvojamās mājās un nedzīvojamās ēkās	8526	6936
Ieņēmumi par neapdzīvojamo telpu nomu	17731	16256
Ieņēmumi par nedzīvojamo telpu nomu pašvaldības ēkās	120342	93117
Ieņēmumi par reklāmas laukumu nomu	14040	16377
Ieņēmumi par reklāmas laukumu nomu pašvaldības ēkās	585	387
Ieņēmumi par maksājumu iekasēšanu trešo personu uzdevumā	311688	313405
Ieņēmumi par maksājumu iekasēšanu pašvaldības uzdevumā	11849	11911
Ieņēmumi par dokumentu noformēšanu	2291	1997
Ieņēmumi par remontdarbu veikšanu un pakalpojumiem juridiskajām personām	292221	263457
Ieņēmumi par remontdarbu un uzkopšanas veikšanu pašvaldības īpašumā	32566	19574
Pašvaldības finansējums pašvaldības īpašuma apsaimniekošanas izdevumu segšanai	227779	264566
Pašvaldības finansējums cesijas darījuma izdevumus segšanai	7338	3386
<b>Kopā</b>	<b>3965380</b>	<b>3995914</b>

#### Piezīme Nr. 24

##### Pārdotās produkcijas ražošanas izmaksas

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

Izmaksu veids	par 2017.gadu	par 2016.gadu
Materiālu un izejvielu izmaksas	444291	391117
No ārpusē pasūtīto izpildīto remontdarbu izmaksas apsaimniekošanā esošajās ēkās	576828	658764
Dūmvadu un ventilācijas kanālu tīrīšanas un apsekošanas izmaksas	5919	14620
Deratizācijas un dezinfekcijas darbu izmaksas	1159	12917
Siltumpunktu uzturēšanas izmaksas	4361	9338
Transporta uzturēšanas izmaksas	50523	56438
Transporta pakalpojumu izmaksas	15976	21271
Apdrošināšanas maksājumi	18652	15861
Strādājošo darba samaksa	891059	896020
Sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	202661	203640
Uzkrāto saistību darbinieku neizmantotiem atvaļinājumiem palielināšanas izmaksas	8905	

Pamatlīdzekļu nolietojums	56309	61640
Pašizmaksā ieskaitāmais PVN	0	128660
Uzņēmējdarbības riska valsts nodeva	1070	1097
Izmaksas par apsardzes pakalpojumiem	30000	30077
Inkasācijas pakalpojumu izmaksas	6942	6924
Naudas apgrozījuma blakus izmaksas	5419	4833
Rēķinu noformēšanas un piegādes izmaksas	50526	51049
Ar darba un ugunsdrošību saistītas izmaksas	8009	2110
Izmaksas ražošanas telpu uzturēšanai	21048	22933
Izmaksas uzkrājumu šaubīgiem debitoriem palielināšanai	113384	98771
Pašvaldības īpašumu apsaimniekošanas izdevumi	112211	104790
Valsts nodeva par būvniecības pakalpojumiem	500	500
Nekustamā īpašuma nodoklis par ēkām un būvēm	5274	5274
Nekustamā īpašuma nodoklis par zemi	1279	1279
Pārējās ar pamatdarbību saistītas izmaksas	7047	4889
<b>Kopā</b>	<b>2639352</b>	<b>2804812</b>

### Piezīme Nr. 25

#### Administrācijas izmaksas

	par 2017.gadu	par 2016.gadu
Darba samaksa	735197	680475
Sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	172095	158540
Sakaru izdevumi	12125	11672
Strādājošo apmācību, kursu un semināru izmaksas	8565	8007
Kancelejas izmaksas	10779	11114
Ar juridisko darbību saistītas izmaksas	6663	8506
Datortehnikas un citas biroja tehnikas uzturēšanas un apkalpošanas izmaksas	15123	12271
Izmaksas par programnodrošinājuma uzturēšanu	12671	17674
Pasta pakalpojumi, preses izdevumu izmaksas	2407	2630
Metodiskās literatūras un informācijas izmaksas	3442	6406
Nemateriālo ieguldījumu vērtības norakstītā daļa	4448	572
Reklāmas un sludinājumu izmaksas	5136	5268
Komandējumu izmaksas	5342	6830
Gada pārskata un revīzijas izmaksas	3120	3120
Nomas maksa	23023	23343
Izmaksas administrācijas ēks uzturēšanai	11919	19397
Līdzfinansējums projektā "Zemgales reģionālās enerģētikas aģentūras izveide enerģijas vadības un efektivitātes atbalstīšanai Zemgales reģiona pašvaldībās"	7500	7500
Samaksātais PVN par vieglajām a/mašīnām	1862	4688
Izmaksas par operatīvo līzingu	2187	0
Citas administrācijas izmaksas	11194	12822
<b>Kopā</b>	<b>1054798</b>	<b>1000835</b>

### Piezīme Nr.26

#### Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi

	par 2017.gadu	par 2016.gadu
Saņemtās soda naudas un līgumsodi	5259	1799
Saņemtas kredītu procentu summas no	34304	38770

iedzīvotājiem		
Pārējie ar saimniecisko darbību nesaistīti ieņēmumi	392	2174
<b>Starpniecības pakalpojumu sniegšanas rezultāts:</b>		
par SSA izvešanu un asenizācijas pakalpojumu nepārtrauktības nodrošināšanu	-2509	560
par komunālās elektroenerģijas nepārtrauktības nodrošināšanu	3431	-3338
par auksto ūdeni un kanalizācijas pakalpojumu nepārtrauktības nodrošināšanu	5636	7638
par siltumenerģijas piegādes nepārtrauktības nodrošināšanu	-11350	-2047
par gāzes piegādes nepārtrauktības nodrošināšanu	-69	230
par zemes nomas līgumu izpildi	2130	-1770
<b>Kopā</b>	<b>37224</b>	<b>44016</b>

#### Piezīme Nr.27

##### Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas

	par 2017.gadu	par 2016.gadu
Zaudējumi no valūtas konvertācijas	0	1
Pārējie ar saimniecisko darbību nesaistīti izdevumi	4361	5442
<b>Kopā</b>	<b>4361</b>	<b>5443</b>

#### Piezīme Nr.28

##### Pārējie procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas

	par 2017.gadu	par 2016.gadu
Procentu maksājumi par aizņēmumu Luminor Banka (bijušā Nordea Bank AB Latvijas filiāle)	18701	27000
Procentu maksājumi par aizņēmumiem Luminor Banka (bijušā DnB Banka )	14973	20035
Komisija par kredīta līgumu noformēšanu Luminor Banka (bijušā Nordea Bank AB Latvijas filiāle)	500	0
Komisija par kredīta līgumu noformēšanu SWEDBANK	1170	0
Komisija par kredītlīnijas noformēšanu SWEDBANK	638	1829
Procentu maksājumi par aizņēmumiem SWEDBANK	11055	11161
Maksājumi Garantijas aģentūrai	1269	1203
<b>Kopā</b>	<b>48306</b>	<b>61228</b>

#### Piezīme Nr.29

##### Uzņēmuma ienākuma nodoklis

	par 2017.gadu	par 2016.gadu
Peļņa vai zaudējumi pirms nodokļiem	255787	167612
Izdevumu posteņi, kas nesamazina ar nodokli apliekamos ieņēmumus	180684	106934
Atšķirības starp pamatlīdzekļu nolietojuma aprēķiniem	63373	24039
Ar nodokli apliekamā peļņa	373098	298585
<b>Aprēķinātais nodoklis 15%</b>	<b>55965</b>	<b>44788</b>

### 3.5. Pārējā informācija

#### 3.5.1. Uzņēmumā nodarbināto personu skaits

	2017.gadā	2016.gadā
<b>Vidējais uzņēmumā nodarbināto personu skaits gadā, t.sk.,</b>	<b>247</b>	<b>253</b>
pārvaldes darbinieki	72	73
strādnieki	43	44
sētnieki	132	136

#### Sabiedrībā nodarbināto personāla izmaksas

	2017.	2016.
<b>Personāla izmaksas:</b>		
Atlīdzība par darbu	<b>1626256</b>	<b>1576495</b>
VSAOI	<b>374756</b>	<b>362180</b>
Riska nodeva	<b>1070</b>	<b>1097</b>
<b>Atlīdzība par darbu kopā, t.sk.:</b>	<b>2001012</b>	<b>1938675</b>
- postenī "Pārdotās produkcijas ražošanas pašizmaksa, pārdoto preču vai sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas"	<b>1093720</b>	<b>1099660</b>
- postenī "Administrācijas izmaksas"	<b>907292</b>	<b>839015</b>

#### 3.5.2. Bilancē neiekļautās finansiālās saistības, sniegtās garantijas, un citas iespējamās saistības :

Sabiedrība galvojumus vai garantijas neizsniedza.

#### 3.5.3. Uzņēmuma darbs ar debitoriem

Darbs ar parādnikiem						
	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

Darbs ar parādnikiem					
	Kasācijas sūdzības	Ārpusstiesas 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



### 3.5.4. Informācija par zvērināto revidentu sniegtajiem pakalpojumiem

	revīzijas un konsultatīvie pakalpojumi (EUR)	
	2017.gadā	2016.gadā
Zvērinātu revidentu komercsabiedrība SIA "DZ Birojs", reģ.Nr.40003541217, licence Nr.108	3120	3120

### 3.5.5. Informācija par atlīdzībām valdes locekļiem

	2017.gadā			2016.gadā		
	Aprēķināta atlīdzība	VSAOI	Kopā	Aprēķināta atlīdzība	VSAOI	Kopā
Valdes loceklis Juris Vidžis	31004	10569	41573	26377	6222	32599

### 3.5.6. Darījumi ar saistītām pusēm.

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

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

	2017.gadā	2016.gadā
Pašvaldības īpašuma apsaimniekošanas un uzturēšanas pakalpojumi	323855	363866
Nekustamā īpašuma nodokļa un pašvaldības nodevas iekasēšanas pakalpojumi	11849	12315
<b>Kopā:</b>	<b>335704</b>	<b>376181</b>

### Vadības paziņojums

SIA "Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde" ir maza 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 un pielikuma.

2018.gada 23.martā

Valdes loceklis \_\_\_\_\_

Juris Vidžis

Finanšu direktore \_\_\_\_\_

Tatjana Stepanova