



Sabiedrība ar ierobežotu atbildību

VALMIERAS NAMSAIMNIEKS

Vienotais reģistrācijas numurs: 44103022271
Juridiskā adrese: Semināra iela 2a, Valmiera

2017.gada pārskats

Valmiera, 2018

SATURS

	Lpp.
Vispārīgā informācija par Sabiedrību	3
Vadības ziņojums	4
Finanšu pārskats	
Bilance	6
Peļņas vai zaudējumu aprēķins	8
Naudas plūsmas pārskats	9
Pašu kapitāla izmaiņu pārskats	10
Finanšu pārskata pielikums	11
Neatkarīgu revidentu ziņojums	23

VISPĀRĪGĀ INFORMĀCIJA PAR SABIEDRĪBU

Sabiedrības nosaukums	VALMIERAS NAMSAIMNIEKS
Sabiedrības veids	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību
Juridiskā adrese	Semināra iela 2a, Valmiera
Reģistrācijas numurs, datums un vieta	44103022271 2001.gada 13. februāris (UR); 2004.gada 16.aprīlis (KR) Valmiera, Latvija
Informācija par sabiedrības dalībnieku	Valmieras pilsētas pašvaldība, reģ.Nr.90000043403 Līdzdalības daļa kapitālā 100% no 13.02.2001.
Valde	Valdis Jēgers, valdes priekšsēdētājs
	Jānis Zemļickis, valdes loceklis Kaspars Kalniņš, valdes loceklis, atrīvots 05.12.2017. UR lēmums par izmaiņām valdes satāvā 27.12.2017.
Grāmatvedis	Irēna Zilgalve, finanšu un attīstības struktūrvienības vadītāja
Pārskata periods	2017. gada 1. janvāris – 2017. gada 31. decembris
Revidents	SIA "Revīzija un vadības konsultācijas" Reģ.nr. 40003611571 LZRA licence Nr.79 Juridiskā adrese: Dārzaugļu iela 1 -107, Rīga, LV-1012

VADĪBAS ZINOJUMS

Sabiedrības attīstība, darbības finansiālie rezultāti un finansiālais stāvoklis

Sabiedrība savu saimniecisko darbību uzsākusi 2001.gadā, tās galvenais uzdevums bija daudzdzīvokļu dzīvojamo namu pārvaldīšana. 2011.gadā reorganizācijas rezultātā Sabiedrībai tika pievienots pašvaldībai piederošs uzņēmums SIA „Valmieras komunālā saimniecība”, ar mērķi veikt efektīvāku pašvaldības funkciju pildīšanu un nodrošināt racionālu finansu resursu izmantošanu.

Sabiedrības ir lielākais namu pārvaldīšanas uzņēmums Valmierā, tās pārvaldīšanā ir 110 daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas. Viena no Sabiedrības darbības prioritātēm ir daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku vienkāršotas renovācijas un energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumi un labiekārtošanas darbi. 2017.gadā, piesaistot Valmieras pilsētas pašvaldības līdzfinansējumu tika veikta jumta pārseguma siltināšana un seguma nomaiņa ēkai Raiņa ielā 4, kopējās izmaksas EUR 49 979. Veikta pagalma labiekārtošana ar jauna auto stāvlaukuma un gājēju celiņu izbūvi Stacijas ielā 21 un Cēsu ielā 35 izvedots bērnu rotālu laukums, ierīkots apgaismojums auto stāvlaukumā, izbūvēta lietus kanalizācija. Labiekārtošanas kopējās izmaksas EUR 75 000, tajā skaitā pašvaldības līdzfinansējums EUR 16 1686.

Piesaistot pilsētas pašvaldības finansējumu, 2018.gadā plānots uzsākt bēniņu siltināšanu mājai Vaidavas ielā 7 un gājēju ietves pārbūvi ar bruģakmens segumu L.Laicena ielā 9.

Sadarbībā ar AS “Attīstības finanšu institūciju ALTUM”, piesaistot Eiropas Reģionālās attīstības fondu resursus, uzsākta projekta realizācija energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu ietvaros mājai Stacijas ielā 14 un K.Baumaņa ielā 2. Plānots uzsākt būvdarbus šī projekta ietvaros vēl 5 daudzdzīvokļu mājām un uzsākta projekta izstrāde 4 mājām.

2018.gada maijā plānots pabeigt un nodot ekspluatācijā daudzdzīvokļu (150 dzīvokļi) ūres namus Mālu ielā 1 un Kieģeļu ielā 8. Projekta izstrādātājs un būvdarbu veicējs SIA “Monum”, projekta izmaksas 6,6 milj.euro. Projekta finansēšanai ir noslēgts ilgtermiņa aizdevuma līgums no kredītiesādes 5.9 milj. EUR apmērā. Sabiedrības finansējums EUR 659 800. Būvdarbu apmaksai Sabiedrība noslēgusi īstermiņa aizdevuma līgumu EUR 500 000 apmērā no Latvijas komercsabiedrības.

Pārskata periodā neto apgrozījums ir EUR 2 397 914, finanšu rezultāts - peļņa EUR 203 387 apmērā. Sabiedrības pārskata perioda neto apgrozījums ir samazinājies par 4.8%, salīdzinot ar iepriekšējā pārskata perioda rādītājiem.

Būtiski riski un neskaidri apstākļi ar kuriem sabierība saskaras

Sabiedrība saskaras ar riskiem, kas saistīti ar tādiem finanšu instrumentiem, kā aizņēmumi no kredītiesādēm, finanšu līzinga sabiedrības, pircēju un pasūtītāju parādi un citi debitori; parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem, un pārejiem kreditoriem, kas izriet tieši no saimnieciskās darbības.

Finanšu riski

Galvenie finanšu riski, kas saistīti ar Sabiedrības finanšu instrumentiem, ir kredītrisks un likviditātes risks.

Kredītrisks

Sabiedrība ir pakļauta kredītriskam saistībā ar tās pircēju un pasūtītāju parādiem un naudu. Sabiedrība kontrolē savu kredītrisku, patstāvīgi izvērtējot klientu atmaksas vēsturi. Sabiedrībai nav nozīmīgu kredītriska koncentrāciju attiecībā uz kādu vienu darījuma partneri vai līdzīgam raksturojumam atbilstošu darījumu partneru grupu.

Likviditātes risks

Sabiedrība kontrolē savu likviditātes risku, uzturot atbilstošu naudas daudzumu vai nodrošinot atbilstošu finansējumu, izmantojot aizņēmumus no kredītiesādes un finanšu līzingiem.

Finansiālo rezultātu rādītāji

	Normatīvs	2017	2016
Kopējās likviditātes rādītājs (Apgrozāmie līdzekļi / īstermiņa saistības)	> 1	0.43	0.78
Saistību īpatsvars bilancē (Kopējās saistības / Aktīvi)	0 - 0,5	0.90	0.88
Neto peļņas rentabilitāte (%) (Neto peļņa/apgrozījums)		8.5%	1%
Aktīvu aprites rādītājs (Apgrozījums / Aktīvi)	> 1 = 1	0.17	0.28
Ilgtermiņa ieguldījumu segums ar pašu kapitālu (Pašu kapitāls / Ilgtermiņa ieguldījumi)	> 0 = 0	0.11	0.15

Likviditātes rādītājs samazinājis, sakarā ar to, ka īstermiņa saistībās uzrādīta visa aizņēmumu summa, kam iestājies aizņēmumu atmaksāšanas beigu termiņš. Šo aizņēmumu atmaksas gala termiņu paredzēts pagarināt 2018. gadā, slēdzot papildus vienošanos ar kredītiestādēm par atmaksas termiņa pagarinājumu. Tādā gadījumā uz gada beigām īstermiņa saistību summa būtu EUR 553 426 un ilgtermiņa saistības veidotu EUR 9 143 255.

Turpmākā sabiedrības attīstība

Sabiedrība turpinās daudzdzīvokļu dzīvojamu ēku siltuma noturības pasākumu veikšanu, namu pagalmu labiekārtošanu, pilsētas teritoriju uzturēšanu, parku labiekārtošanu un apzaļumošanu.

Sabiedrība neatlaidīgi strādā pie jaunu iespēju izpētes konkurētspējas veicināšanai, meklē jaunus sadarbības partnerus, noienda tirgus. Viens no galvenajiem mērķiem sabiedrības attīstībā ir iekšējo vadības un kontroles procesu uzlabošana un pilnveide. Liela vērība tiek veltīta darba drošības un vides aizsardzības pasākumiem.

Sabiedrība turpinās darbu ar debitoriem, lai nodrošinātu atbilstošu naudas plūsmu sabiedrības īstermiņa un ilgtermiņa izdevumu finansēšanai.

Pasākumi pētniecības un attīstības jomā

Pārskata gadā Sabiedrība nav veikusi pasākumus pētniecības un attīstības jomā.

Finanšu instrumentu izmantošana

Pārskata gadā Sabiedrība nav izmantojusi finanšu instrumentus.

Notikumi pēc pārskata gada pēdējās dienas

No pārskata gada beigām līdz šodienai nav notikuši nekādi svarīgi notikumi, kas varētu būtiski ietekmēt finanšu pārskata novērtējumu.

Valdis Jēgers, valdes priekšsēdētājs



Jānis Zemļickis, valdes loceklis

Valmiera, 2018.gada 15.martā

BILANCE

AKTĪVS	Piezīme	2017 EUR	2016 EUR
Ilgtermiņa ieguldījumi			
Nemateriālie ieguldījumi:			
Koncesijas, patenti, licences, preču zīmes un tamlīdzīgas tiesības		40 909	52 620
Nemateriālie ieguldījumi kopā	2.1	40 909	52 620
Pamatlīdzekļi			
Nekustamie īpašumi:		495 046	515 154
Zemesgabali, ēkas un inženierbūves		495 046	515 154
Tehnoloģiskās iekārtas un ierīces		14 093	19 378
Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs		494 163	593 577
Pamatlīdzekļu izveidošanas un nepabeigto celtniecības objektu izmaksas		5 598 762	667 555
Pamatlīdzekļi kopā	2.2	6 602 064	1 795 664
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi			
Pārējie aizdevumi un citi ilgtermiņa debitori	2.3	4 994 372	5 544 315
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi kopā		4 994 372	5 544 315
Ilgtermiņa ieguldījumi kopā		11 637 345	7 392 599
Apgrozāmie līdzekļi			
Krājumi			
Izejvielas pamatmateriāli un palīgmateriāli	2.4	54 442	99 095
Gatavie ražojumi un preces pārdošanai		3 211	4 346
Krājumi kopā		57 653	103 441
Debitori			
Pircēju un pasūtītāju parādi	2.5	560 488	526 003
Radniecīgo sabiedrību parādi	2.6; 1.11	251 095	342 151
Citi debitori	2.7	496 017	494 618
Nākamo periodu izmaksas	2.8	16 901	16 935
Debitori kopā		1 324 501	1 379 707
Nauda	1.4	772 251	184 362
Apgrozāmie līdzekļi kopā		2 154 405	1 667 510
AKTĪVS KOPĀ		13 791 750	9 060 109

Pielikums no 11. līdz 22. lappusei ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa.

PASĪVS	BILANCE		2017 EUR	2016 EUR
	Piezīme			
Pašu kapitāls:				
Akciju vai daļu kapitāls (pamatkapitāls)	3.1	910 988	910 988	
Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerve	3.2	235 364	235 364	
Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa vai neseigtie zaudējumi	3.3	(30 610)	(56 823)	
Pārskata gada peļņa vai zaudējumi	3.3	203 387	26 213	
	Pašu kapitāls kopā	1 319 129	1 115 742	
Ilgtermiņa kreditori:				
Aizņēmumi no kredītiestādēm	3.4	7 266 007	5 471 784	
Citi aizņēmumi	3.5	105 455	200 725	
No pircējiem saņemtie avansi	3.6	87 045	129 184	
	Ilgtermiņa kreditori kopā	7 458 507	5 801 693	
Īstermiņa kreditori:				
Aizņēmumi no kredītiestādēm	3.4	2 430 674	492 050	
Citi aizņēmumi	3.5	599 322	103 374	
No pircējiem saņemtie avansi	3.6	486 987	262 486	
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem	3.7	295 335	236 085	
Parādi radniecīgajām sabiedrībām	3.8; 1.11	421 712	424 041	
Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	3.9	104 773	91 530	
Pārējie kreditori	3.10	62 429	58 872	
Uzkrātās saistības	3.11	612 882	474 236	
	Īstermiņa kreditori kopā	5 014 114	2 142 674	
	Kreditori kopā	12 472 621	7 944 367	
	PASĪVS KOPĀ	13 791 750	9 060 109	

Pielikums no 11. līdz 22. lappusei ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa.

Sabiedrības vārdā finanšu pārskatu paraksta:

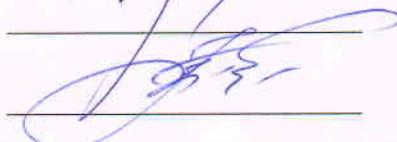
Valdis Jēgers, valdes priekšsēdētājs



Jānis Zemļickis, valdes loceklis



Irēna Zilgalve, finanšu un attīstības struktūrvienības vadītāja



Valmiera, 2018.gada 15.martā

PEĻŅAS VAI ZAUDĒJUMU APRĒĶINS
(klasificēts pēc izdevumu funkcijas)

	Piezīme	2017 EUR	2016 EUR
Neto apgrozījums			
no citiem pamatdarbības veidiem	4.1	2 397 914	2 518 285
Pārdotās produkcijas ražošanas pašizmaka, pārdoto preču vai sniegtu pakalpojumu iegādes izmaksas	4.2	(1 874 693)	(2 108 885)
Bruto peļņa vai zaudējumi		523 221	409 400
Administrācijas izmaksas	4.3	(410 282)	(366 194)
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	4.5	98 338	31 332
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	4.6	(11 536)	(59 940)
Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi			
no citām personām	4.7	172 203	190 619
Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas			
no citām personām	4.8	(162 524)	(179 004)
Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa		209 420	26 213
Uzņēmuma ienākuma nodoklis par pārskata gadu		(6 033)	-
Peļņa vai zaudējumi pēc uzņēmumu ienākuma nodokļa aprēķināšanas		203 387	26 213
Pārskata gada peļņa vai zaudējumi		203 387	26 213

Pielikums no 11. līdz 22. lappusei ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa.

Sabiedrības vārdā finanšu pārskatu paraksta:

Valdis Jēgers, valdes priekšsēdētājs

Jānis Zemļickis, valdes loceklis

Irena Zilgalve, finanšu un attīstības struktūrvienības vadītāja

Valmiera, 2018.gada 15.martā

NAUDAS PLŪSMAS PĀRSKATS
 (netiešā metode)

	Piezīmes numurs	2017 EUR	2016 EUR
I. Pamatdarbības naudas plūsma			
1.Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmuma ienākuma nodokļa.		209 420	26 213
Korekcijas:			
a) pamatlīdzekļu vērtības samazinājuma korekcijas		142 964	131 186
b) nemateriālo ieguldījumu vērtības samazinājuma korekcijas		20 648	11 164
c) zaudējumi (peļņa) no pamatlīdzekļu izslēgšanu		-	(21 542)
d) pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi		(155 777)	(176 352)
e) procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas		154 302	174 670
2.Peļņa vai zaudējumi pirms apgrozāmo līdzekļu un īstermiņa kreditoru atlikumu izmaiņu ietekmes korekcijām.		<u>371 557</u>	<u>145 339</u>
Korekcijas:			
debitoru parādu atlikumu samazinājums		605 149	439 324
krājumu atlikumu samazinājums		45 788	(14 812)
piegādātājiem, darbuzņēmējiem un pārējiem kreditoriem maksājamo parādu atlikumu pieaugums		388 696	264 191
3.Bruto pamatdarbības naudas plūsma		<u>1 411 190</u>	<u>834 042</u>
4.Izdevumi procentu maksājumiem		(154 302)	(174 670)
5.Pamatdarbības neto naudas plūsma		<u>1 256 888</u>	<u>659 372</u>
II.Ieguldīšanas darbības naudas plūsma			
1.Pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu iegāde		(4 958 301)	(442 111)
2.Ieņēmumi no pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu pārdošanas		-	22 000
3.Saņemtie procenti		155 777	176 352
4.Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma		<u>(4 802 524)</u>	<u>(243 759)</u>
III.Finansēšanas darbības naudas plūsma			
1.Saņemtie aizņēmumi		4 805 807	211 173
2.Izdevumi aizņēmumu atmaksāšanai		(572 960)	(680 403)
3.Izdevumi nomāto pamatlīdzeku izpirkumam		(99 322)	(99 113)
4.Finansēšanas darbības neto naudas plūsma		<u>4 133 525</u>	<u>(568 343)</u>
IV.Pārskata gada neto naudas plūsma		<u>587 889</u>	<u>(152 730)</u>
V.Nauda un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada sākumā		<u>184 362</u>	<u>337 092</u>
VI.Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada beigās	1.4	<u>772 251</u>	<u>184 362</u>

Pielikums no 11. līdz 22. lappusei ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa.

Sabiedrības vārdā finanšu pārskatu paraksta:

Valdis Jēgers, valdes priekšsēdētājs

Jānis Zemlickis, valdes loceklis

Irēna Zilgalve, finanšu un attīstības struktūrvienības vadītāja

Valmiera, 2018.gada 15.martā

PAŠU KAPITĀLA IZMAIŅU PĀRSKATS

	Piezīmes numurs	2017 EUR	2016 EUR
Akciju vai daļu kapitāls (pamatkapitāls)			
Iepriekšējā gada bilancē norādītā summa	3.1	910 988	669 888
Akciju vai daļu kapitāla (pamatkapitāla) pieaugums		-	241 100
Pārskata gada bilancē norādītā summa perioda beigās	3.1	910 988	910 988
Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerve			
Iepriekšējā gada bilancē norādītā summa	3.2	235 364	200 059
Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerves palielinājums par izslēgto atlikto nodokli		-	35 305
Pārskata gada bilancē norādītā summa perioda beigās	3.2	235 364	235 364
Nesadalītā peļņa			
Iepriekšējā gada bilancē norādītā summa	3.3	(30 610)	(37 020)
Pārvērtēšanas rezerves par atlikto nodokli izslēgšana		-	(35 305)
Atliktā nodokļa saistību izslēgšana		-	15 502
Pārskata gada peļņa	3.3	203 387	26 213
Pārskata gada bilancē norādītā summa perioda beigās		172 777	(30 610)
Pašu kapitāls			
Iepriekšējā gada bilancē norādītā summa		1 115 742	832 927
Pārskata gada bilancē norādītā summa perioda beigās		1 319 129	1 115 742

Pielikums no 11. līdz 22. lappusei ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa.

Sabiedrības vārdā finanšu pārskatu paraksta:

Valdis Jēgers, valdes priekšsēdētājs



Jānis Zemļickis, valdes loceklis

Irēna Zilgalve, finanšu un attīstības struktūrvienības vadītāja

Valmiera, 2018.gada 15.martā

FINANŠU PĀRSKATA PIELIKUMS

1. Sabiedrības sniegtā informācija

1.1. Darbības veids

Sabiedrības darbības virzieni: mežistrāde, mežsaimniecības palīgdarbības, metāla izstrādājumu remonts, iekārtu remonts, būvniecības projektu izstrādāšana, dzīvojamo un nedzīvojamo ēku būvniecība, ceļu un maģistrālu būvniecība, cauruļvadu, apkures un gaisa kondicionēšanas iekārtu uzstādīšana, citu inženiersistēmu montāža, sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana, nekustamā īpašuma pārvaldīšana par atlīdzību vai uz līguma pamata, inženierdarbības un ar tām saistītās tehniskās konsultācijas, ēku uzturēšanas un ekspluatācijas darbības, vispārējā ēku tīrīšana, citas ēku un ražošanas oblektu tīrīšanas un uzkopšanas darbības, ainavu veidošanas un uzturēšanas darbības, apbedīšana un ar to saistītā darbība, citur nekvalificēti individuālie pakalpojumi.

1.2. Vidējais darbinieku skaits gadā

	2017	2016
Darbinieku skaits	144	151

1.3. Vidējais darbinieku skaits sadalījumā pa kategorijām

	2017	2016
Valdes locekļi	3	3
Pārējie darbinieki	141	148

1.4. Detalizēta informācija par naudas un tās ekvivalentu atlikumiem pārskata gada sākumā un beigās

	31.12.2017	31.12.2016
	EUR	EUR
Nauda Latvijas Republikā reģistrēto banku norēķinu kontos	<u>772 251</u>	184 362
Kopā	<u>772 251</u>	<u>184 362</u>

Šajā finanšu pārskatā atspoguļotie rādītāji ir izteikti Latvijas funkcionālā valūtā – euro (EUR). Visi darījumi ārvalstu valūtās tiek pārvērtēti euro pēc ECB publicētā eiro atsauges kura. Tām ārvalstu valūtām, kurām ECB nepublicē eiro atsauges kursu, tiek lietots pasaules finanšu tirgus atzīta finanšu informācijas sniedzēja Bloomberg publicētais valūtas tirgus kurss attiecībā pret eiro. Monetārie aktīvi un saistības ārvalstu valūtās tiek pārrēķinātas eiro pēc ECB ero atsauges kursa pārskata gada pēdējā dienā. Ārvalstu valūtas kursu svārstību rezultātā gūtā peļņa vai zaudējumi tiek atspoguļoti attiecīgā perioda peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

1.5. Informācija par lietoto grāmatvedības politiku, tās izmaiņām un atbilstību pieņēmumam, ka sabiedrība darbosies turpmāk

Gada pārskats ir sagatavots saskaņā ar Latvijas Republikas likumiem “Par grāmatvedību”, “Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likums” un un citiem grāmatvedību un gada pārskatus reglamentējošiem normatīvajiem aktiem.

Peļņas vai zaudējumu aprēķins ir sagatavots atbilstoši izdevumu funkcijas metodei.

Naudas plūsmas pārskats sagatavots, pamatdarbības naudas plūsmu nosakot pēc netiešas metodes.

Finanšu pārskats ir sagatavots pieņemot, ka sabiedrība darbosies arī turpmāk, uzskaites un novērtēšanas metodes piemērotas konsekventi salīdzinājumā ar iepriekšējo finanšu gadu un novērtējumi veikti ar pienācīgu piesardzību.

Sabiedrība atbilst vidējas sabiedrības statusam.

1.5.1. Ilgtermiņa ieguldījumu uzskaitē

Nemateriālo ieguldījumu uzskaitē

Par nemateriāliem ieguldījumiem tiek atzītas bezķermeniskas lietas, kas nav finanšu aktīvi un atbilst visiem LR likumdošanā noteiktajiem to atzīšanas nosacījumiem un to sākotnējā vērtība pārsniedz 213 EUR. Bilancē visi nemateriālie ieguldījumi uzrādīti iegādes cenās, atskaitot nolietojumu.

Pamatlīdzekļu uzskaitē

Par pamatlīdzekļiem tiek atzītas kustamas vai nekustamas ķermeniskas lietas, kuras atbilst visiem LR likumdošanā noteiktajiem to atzīšanas nosacījumiem un to sākotnējā vērtība pārsniedz 213 EUR.

Pamatlīdzekļus bilancē norāda neto vērtībā, kuru aprēķina, no pamatlīdzekļa sākotnējās vērtības vai citas uzskaites vērtības, ar kuru pēc sākotnējās vērtības noteikšanas aizstāj šo vērtību (turpmāk – pamatlīdzekļa uzskaites vērtība), atskaitot nolietojumu, kuru aprēķina no nākamā mēneša kas seko mēnesim, kad pamatlīdzekli sāk izmantot paredzētajiem mērķiem, līdz bilances datumam (ieskaitot veiktās korekcijas) (turpmāk – uzkrātais nolietojums), un visus veiktos vērtības norakstījumus (piemēram, zaudējumi no vērtības samazināšanās).

Pamatlīdzekļa sākotnējo vai citu uzskaites vērtību pakāpeniski noraksta tā lietderīgās lietošanas laikā, pamatlīdzekļu nolietojuma aprēķināšanai izmantojot lineāro nolietojuma metodi.

Ilgtermiņa ieguldījumiem ir noteiktas sekojošas gada nolietojuma likmes:

Nemateriālie ieguldījumi:

Datorprogrammas	10-50%
-----------------	--------

Pamatlīdzekļi:

Ēkas un inženierbūves	5%
-----------------------	----

Tehnoloģiskās iekārtas un mašīnas	7%
-----------------------------------	----

Pārējie pamatlīdzekļi	10-50%
-----------------------	--------

Nolietojuma metode tiek pārskatīta ne retāk kā katras pārskata gadā beigās. Pamatlīdzekļu atlikumi ir pārbaudīti gada inventarizācijā.

Izmaksas, kas saistītas ar nomātā īpašuma ilgtermiņa uzlabojumiem, tiek kapitalizētas un atspoguļotas ilgtermiņa ieguldījumu sastāvā. Norakstāmā vērtība šādiem ieguldījumiem tiek aprēķināta visā atlikušajā nomas periodā, izmantojot lineāro metodi.

Pamatlīdzekli, kura vērtība ir būtiski lielāka par tā sākotnējo vērtību vai novērtējumu iepriekšējā gada bilancē, var pārvērtēt atbilstoši augstākai vērtībai, ja var pieņemt, ka vērtības paaugstinājums būs ilgstoss.

Pamatlīdzekļu pārvērtēšanas gadījumā izveidotā iltermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerve tiek samazināta, ja pārvērtētais pamatlīdzekļu objekts ir atsavināts, likvidēts vai tā vērtības palielināšanai vairs nav pamata. Pārvērtēšanas rezerves samazinājumu ietver peļņas vai zaudējumu aprēķinā kā ieņēmumus tajā pārskata gadā, kurā šāds samazinājums veikts.

Pārvērtēšanas rezultāts tiek atzīts peļņas vai zaudējumu aprēķinā, izņemot ja vērtības samazināšanās kompensē iepriekš atzītu pamatlīdzekļu vērtības palielināšanos. Tādā gadījumā par vērtības samazināšanās summu samazina pašu kapitāla posteni „Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerve”.

1.5.2. Apgrozāmo līdzekļu uzskaitē

Krājumu uzskaitē

Krājumus sākotnēji novērtē atbilstoši iegādes izmaksām vai ražošanas pašizmaksai.

Krājumu vērtību korigē, lai tie bilances datumā tiktu novērtēti atbilstoši iegādes izmaksām vai ražošanas pašizmaksai, vai zemākajām tirgus cenām šajā datumā, jo tas ir zemākais no vērtības rādītājiem.

Krājumu pašizmaksu uzskaita, izmantojot FIFO metodi.

Krājumi bilancē ir uzrādīti neto vērtībā, no uzskaites vērtības atskaitot uzkrājumus novecojušiem, lēnas apgrozības vai bojātiem krājumiem, kas izveidoti, individuāli izvērtējot krājumu vecumu struktūru.

Uzkrājumu veidošanas grāmatvedības politika nedrošiem parādiem

Debitoru parādus, kuru saņemšana tiek apšaubīta, novērtē atbilstoši neto vērtībai. Ja rodas šaubas par pārskata gadā vai iepriekšējos pārskata gados atzīta debitoru parāda atgūšanu, kārtējā pārskata gadā apšaubāmās summas apmērā veido uzkrājumus nedrošiem parādiem, vienlaikus iekļaujot attiecīgo summu kā izmaksas peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

Uzkrājumi nedrošiem pircēju un pasūtītāju parādiem tiek veidoti, analizējot parādu vecuma struktūru, kā arī balstoties uz informāciju par konkrētu debitoru finansiālo stāvokli un parāda atgūstamību, pielietotojot sekojošu uzkrājumu veidošanas politiku:

Maksājumu kavējums vairāk nekā 180 dienas	100%
Maksājumu kavējums pārvaldīšanas parādiem vairāk nekā 365 dienas	100%

1.5.3. Uzkrājumu veidošanas noteikumi

Uzkrājumus veido tikai tad, ja:

- sabiedrībai saistībā ar konkrētu pagātnes notikumu ir pašreizējs pienākums nākamajos pārskata gados izdarīt par labu citai personai zināmas darbības, kuru pamats ir tiesību akts, līgums vai prakses radīts pienākums;
- sagaidāms, ka šo pienākuma izpildei būs nepieciešama saimnieciskos labumus ietverošu resursu aizplūde un sabiedrība spēj ticami novērtēt (aplēst) pienākuma izpildei nepieciešamo summu.

Uzkrājumi ir paredzēti, lai segtu saistības, kuru būtība ir skaidri noteikta un kuras bilances datumā ir paredzamas vai zināmas vai kuras noteikti radīsies, bet var mainīties šo saistību segšanai nepieciešamās summas lielums vai šo saistību rašanās datums.

1.5.4. Kreditoru uzskaitē

Uzkrātās saistības

Norāda skaidri zināmās saistību summas pret piegādātājiem un darbuzņēmējiem par pārskata gadā saņemtajām precēm vai pakalpojumiem, par kurām bilances datumā vēl nav saņemts attiecīgs norēķinu dokuments (rēķins). Saistību summas aprēķina, pamatojoties uz attiecīgajā līgumā noteikto cenu un faktisko preču vai pakalpojumu saņemšanu apliecinōšiem dokumentiem.

Postenī uzskaita arī aplēstās saistību summas pret darbiniekiem par pārskata gadā uzkrātajām neizmantotām atvainījumu dienām sabiedrības grāmatvedībā, iekļaujot darba devēja valsts sociālās apdrošināšanas obligātās izmaksas. Uzkrāto neizmantoto atvainījumu izmaksu summa tiek noteikta, reizinot darbinieku vidējo dienas atalgojumu pārskata gada pēdējos sešos mēnešos ar pārskata gada beigās uzkrāto neizmantoto atvainījuma dienu skaitu. (piezīme 3.11).

Nomas darījumi

Nomu klasificē par finanšu nomu, ja tā pēc būtības nodod nomniekam visus īpašuma tiesībām raksturīgos riskus un atlīdzības un ja tā atbilst vismaz vienam no šādiem nosacījumiem:

- nomātā aktīva īpašuma tiesības tiks nodotas nomniekam līdz nomas termiņa beigām;
- nomas termiņš ietver būtiski lielāko daļu no aktīva lietderīgās lietošanas laika pat tad, ja īpašuma tiesības netiek nodotas;
- iznomātie aktīvi ir tik specifiski, ka tos, būtiski nepārveidojot, ir tiesīgs lietot tikai nomnieks (piezīme 2.2 un 3.5).

Nomas maksājumi tiek sadalīti starp pamatsummas atmaksu un finanšu izdevumiem. Finanšu izdevumi tiek tūlītēji uzrādīti peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

Operatīvā līzinga izdevumi tiek tūlītēji iekļauti peļņas vai zaudējumu aprēķinā līzinga līguma darbības laikā pēc lineārās metodes.

Aizņēmumu izmaksu un citu izmaksu kapitalizācija

Nepabeigtās celtniecības objektu sākotnējā vērtība tiek palielināta par pamatlīdzekļu izveidošanai izmantoto aizņēmumu procentiem un citām tiešajām izmaksām, kas radušās attiecībā ar attiecīgo objektu līdz jaunizveidotā objekta nodošanai ekspluatācijā. Attiecīgā pamatlīdzekļa sākotnējā vērtība netiek palielināta par pamatlīdzekļu izveidošanai izmantoto aizņēmuma procentiem periodos, kad netiek veikti aktīvi nepabeigtās celtniecības objekta attīstības darbi.

1.5.5. Ieņēmumu atzīšanas principi

Bilances un peļnas vai zaudējumu aprēķina posteņos summas norāda pēc uzkrāšanas principa, proti, ieņēmumus norāda, neskatot vērā to rašanās laiku, nevis naudas saņemšanas vai izdošanas laiku. Ar pārskata gadu saistītos ieņēmumus norāda neatkarīgi no maksājuma vai rēķina saņemšanas datuma.

Ieņēmumi tiek uzrādīti, kad preces tiek nosūtītas pircējiem un arī īpašumtiesības tiek nodotas pircējiem. Ieņēmumi tiek uzrādīti, atskaitot noteiktas piešķirtās atlaides.

Procentu ieņēmumi tiek atzīti, pamatojoties uz proporcionālu laika sadalījumu, neskatot vērā aktīvu faktisko ienesīgumu.

Soda naudas tiek atzītas ieņēmumos to saņemšanas brīdī.

1.5.6. Izdevumu atzīšanas principi

Bilances un peļnas vai zaudējumu aprēķina posteņos summas norāda pēc uzkrāšanas principa, proti, izdevumus norāda, neskatot vērā to rašanās laiku, nevis naudas saņemšanas vai izdošanas laiku. Ar pārskata gadu saistītos izdevumus norāda neatkarīgi no maksājuma vai rēķina saņemšanas datuma. Izmaksas saskaņo ar ieņēmumiem attiecīgajos pārskata periodos.

1.5.7. Informācija par aplēšu izmantošanu

Sagatavojoj finanšu pārskatu, vadība izdara spriedumus, aplēses un pieņēmumus, kas ietekmē atsevišķos pārskatos atspoguļotos bilances un peļnas vai zaudējumu aprēķina posteņu atlikumus, kā arī iespējamo saistību apmēru. Nākotnes notikumi var ietekmēt pieņēmumus, pamatojoties uz kuriem veiktas attiecīgās aplēses. Jebkāda aplēšu izmaiņu ietekme tiek atspoguļota finanšu pārskatā to noteikšanas brīdī.

1.5.8. Papildus sniegtā informācija

Saistītās puses

Ja viena persona var kontrolēt otru vai arī, ja tai ir ievērojama ietekme uz otru personu, pieņemot ar finansēm vai saimniecisko darbību saistītus lēmumus, tad tās tiek uzskatītas par saistītām pusēm. Par saistītām pusēm tiek uzskatīti akcionāri, augsta līmeņa vadība, valdes un padomes locekļi, viņu tuvi ģimenes locekļi un sabiedrības, kas tieši vai netieši caur vienu vai vairākiem starpniekiem kontrolē Sabiedrību vai arī kuras Sabiedrība kontrolē, vai kuri ar Sabiedrību atrodas zem kopējās kontroles.

Saistīto pušu darījums ir resursu, pakalpojumu vai pienākumu nodošana starp pārskatu sniedzēju uzņēmumu un saistīto pusi neatkarīgi no tā, vai tiek nesāta maksas. Kontrole ir spēja noteikt uzņēmuma finanšu un pamatdarbības politiku tā, lai gūtu labumus no tā darbības. Kopīga kontrole ir arī līgumu noteikta saimnieciskās darbības kontroles savstarpēja dalīšana. Galvenais vadības personāls ir tās personas, kuras tieši vai netieši ir pilnvarotas un atbildīgas par uzņēmuma darbības plānošanu, vadīšanu un kontroli. Būtiska ietekme ir tiesības piedalīties uzņēmuma finansiālās un pamatdarbības politikas lēmumu pieņemšanā, bet tā nenozīmē kontroli pār šo politiku. Būtisku ietekmi var iegūt ar akciju īpašumtiesību, statūtu vai līguma palīdzību.

1.6. Uzņēmumu ienākuma nodoklis

Uzņēmumu ienākumu nodokli veido par pārskata gadu aprēķinātais uzņēmumu ienākuma nodoklis. Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata gadu tiek atzīts peļnas vai zaudējumu aprēķinā. Par pārskata periodu aprēķinātais nodoklis ir aprēķināts, ievērojot likuma "Par uzņēmumu ienākuma nodokli" prasības, nosakot ar nodokli apliekamo ienākumu un piemērojot likumā noteikto 15% nodokļa likmi.

1.7. Informācija par noslēgtiem nomas un īres līgumiem, kas būtiski sabiedrības darbībā

Sabiedrībai ir noslēgts nomas līgums par zemes gabalu nomu uz kuriem atrodas Sabiedrībai piederošas ražošanas ēkas un noliktavas Mālu ielā 5, Valmierā. Līgums spēkā līdz 30.09.2021.

1.8. Informācija par citiem līgumiem, kuriem ir svarīga nozīme Sabiedrības darbībā

Daudzdzīvokļu īres nama projekta īstenošanai noslēgts līgums ar SIA "Monum" par būvprojekta izstrādi, būvniecību un autoruzraudzību. Līguma izpildes termiņš 31.05.2018.

1.9. Informācija par ārpusbilances saistībām un kīlām

No kredītiestādēm saņemtie aizņēmumi daudzdzīvokļu dzīvojamo māju renovācijas darbu finansēšanai nodrošinājums ir komercķila prasījuma tiesībām pret maksājumiem no māju īpašniekiem kā lietu kopību un iekīlašanas brīdī kā lietu kopības nākamās sastāvdaļas.

Termiņdepozīts EUR 57 696 apmērā kalpo kā nodrošinājums aizdevumiem (piezīme 2.3 un 3.4).

Kīlas (hipotēkas) līgums ilgtermiņa aizdevumam no Latvija komercbankas uz nekustamo īpašumu Valmierā, Mālu ielā 1 un Kieģeļu ielā 8 (piezīme 3.4).

Kīlas nēmējs Latvijas komercbanka.

Nodrošinātā prasījuma maksimālā summa EUR 8 907 300.

Nekustamais īpašums, saskaņā ar aizdevuma līgumu, ietver visus piederumus, kas ir patstāvīgi saistīti ar to, nekustamā īpašuma uzlabojumi, augļi, pieaugumi (t.sk., zemes gabalu savienošana un pievienošana) un piederumi (blakus lietas), kas varētu rasties restaurācijas, rekonstrukcijas, renovācijas procesā vai jebkādā citā veidā, kā arī uz zemes gabala uzceltu un cieši ar to savienotu ēku (būvi).

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

Laika posmā no pārskata gada pēdējās dienas līdz šo finanšu pārskatu parakstīšanas datumam nav bijuši nekādi notikumi, kuru rezultātā šajos finanšu pārskatos būtu jāveic korekcijas vai kuri būtu jāpaskaidro šajos finanšu pārskatos.

1.11. Informācija par darījumiem ar saistītajām pusēm, ja tie ir būtiski un neatbilst parastajiem tirgus nosacījumiem

Sabiedrībai nav darījumu ar saistītajām personām, kas ir būtiski un neatbilst parastajiem tirgus nosacījumiem.

Par saistīto sabiedrību tiek uzskatīta Valmieras pilsētas pašvaldība, kurai pieder 100% Sabiedrības kapitāla daļu, kā arī komercsabiedrības, kurās pašvaldībai pieder kapitāla daļas – SIA „Valmieras ūdens”, SIA „ZAAO”, SIA „VIDZEMES OLIMPISKAIS CENTRS”, SIA „Vidzemes slimnīca”, SIA „VTU Valmiera”.

Pārskata gadā Sabiedrībai saimnieciskās darbības ietvaros ir bijuši darījumi ar saistītām komercsabiedrībām:

Darījuma apraksts	Darījumu summa	
	2017	2016
	EUR	EUR
Saņemti pakalpojumi	2 188 996	2 092 191
Sniegti pakalpojumi	1 482 647	1 392 690
Darījumi kopā	<u>3 671 643</u>	<u>3 484 881</u>

Pakalpojumi saistītām komersasabiedrībām sniegti pēc sabiedrībā apstiprinātiem izcenojumiem un no saistītām personām saņemti pakalpojumi pēc Sabiedrisko pakalpojumu regulatora apstiprinātiem tarifiem un pilsētas pašvaldības apstiprinātiem izcenojumiem. Nenokārtotās saistības gada beigās nav nekādā veidā nodrošinātas, un norēķini tiek veikti bezskaidras naudas veidā. Ne par kādiem saistīto pušu parādiem nav sniegtas vai saņemtas nekādas garantijas. 2017. gadā Sabiedrība nav izveidojusi nekādus uzkrājumus nedrošiem parādiem saistībā ar summām, ko saistītās putas ir tai parādā. Saistīto pušu parādus un saistības skatīt piezīmi 2.6. un 3.8.

2. Skaidrojums par bilances posteņiem - Aktīvs

Skaidrojums par ilgtermiņa ieguldījuma posteņiem

	Datorprogrammas EUR
Sākotnējā vērtība	
31.12.2016.	83 266
Vērtības palielinājums /rekonstrukcija	8 937
31.12.2017.	92 203
Nolietojums	
31.12.2016.	30 646
Aprēķinātais nolietojums	20 648
31.12.2017.	51 294
Bilances vērtība 31.12.2016.	<u>52 620</u>
Bilances vērtība 31.12.2017.	<u>40 909</u>

2.2. Pamatlīdzekļu kustības pārskats

	Zemes gabali, ēkas un inženierbūves EUR	Tehnoloģis kās iekārtas un ierīces EUR	Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs EUR	Pamatlīdzek ļu izveidošanas izmaksas EUR	Kopā EUR
Sākotnējā vērtība	541 210	36 995	1 556 543	667 555	2 802 303
31.12.2016.					
Iegādāts	-	-	17 659	4 931 207	4 948 866
Vērtības palielinājums /rekonstrukcija	-	-	498	-	498
Izslēgts	-	-	(23 772)	-	(23 772)
Sākotnējā vērtība	541 210	36 995	1 550 928	5 598 762	7 727 895
31.12.2017.					
Uzkrātais nolietojums					
31.12.2016.	26 056	17 617	962 966	-	1 006 639
Aprēķināts nolietojums	20 108	5 285	117 571	-	142 964
Izslēgtais nolietojums	-	-	(23 772)	-	(23 772)
Uzkrātais nolietojums					
31.12.2017.	46 164	22 902	1 056 765	-	1 125 831
Bilances vērtība	<u>515 154</u>	<u>19 378</u>	<u>593 577</u>	<u>667 555</u>	<u>1 795 664</u>
31.12.2016.					
Bilances vērtība	<u>495 046</u>	<u>14 093</u>	<u>494 163</u>	<u>5 598 762</u>	<u>6 602 064</u>
31.12.2017.					

Pamatlīdzekļi bilances vērtībā EUR 376 857 ir ieķīlāti saskaņā ar finanšu nomas līgumu nosacījumiem (2016.gadā - EUR 429 216). Sabiedrībai ir līgumsaistības EUR 204 777 attiecībā uz nākotnes ieguldījumiem pamatlīdzekļos (skatīt piezīmi 3.5.).

Pārskata gadā ojekta izveidošanas ražošanas pašizmaksā ieķīauto aizņēmuma procentu summa 23 954 EUR (skatīt piezīmi 1.5.4.).

2.3. Pārējie aizdevumi un citi ilgtermiņa debitori

	31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR
Iedzīvotāju parādi aizdevumu maksājumiem par ēku renovāciju ¹⁾	4 936 676	5 486 620
Termiņdepozīta noguldījumi par kredītiestādes aizdevumiem ²⁾	57 696	57 695
Kopā	<u>4 994 372</u>	<u>5 544 315</u>
Bilances vērtība uz 31.12.2016.		<u>5 544 315</u>
Pārvietošana uz īstermiņa posteni		(575 312)
Izveidoti no jauna ilgtermiņa debitoru parādi		25 368
Termiņdepozītu noguldījumu pārvietošana no naudas līdzekļu posteņa		1
Bilances vērtība uz 31.12.2017.		<u>4 994 372</u>

¹⁾Postenī atspoguļoti pārvaldīšanā esošo daudzdzīvokļu dzīvojamo māju īpašnieku parādi ilgtermiņa aizdevumu atmaksai māju renovācijas un energoefektivitātes uzlabošanai finansēšanu, kuru atmaksas termiņš saskaņā ar līgumiem ir vairāk kā viens gads pēc pārskata perioda beigām. Aizdevumu īstermiņa daļa EUR 493 453 uzrādīta postenī “Citi debitori” (skatīt piezīmi 2.7). Aizdevumu ilgtermiņa daļas atmaksas gala termiņš ir 2027. gads (piezīme 3.4).

²⁾Ilgtermiņa termiņdepozīta konts bloķēts uz 31.12.2017. ar noguldījumu summu EUR 57 696, kā finanšu saistību nodrošinājums par daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku renovāciju un energoefektivitātes uzlabošanu, saskaņā ar Latvijas Republikā reģistrēto kredītiestāžu ilgtermiņa aizdevumu līguma nosacījumiem (piezīme 1.9 un 3.4).

Apgrozāmie līdzekļi

2.4. Izejielas, pamatl materiāli un palīgmateriāli

	31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR
Izejielas, pamatl materiāli un palīgmateriāli	56 876	101 739
Uzkrājumi lēnas apgrozības materiāliem	(2 434)	(2 644)
Kopā	<u>54 442</u>	<u>99 095</u>

2.5. Pircēju un pasūtītāju parādi

	31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR
Parādi pārvaldīšanas un komunālajiem pakalpojumiem	947 783	1 001 244
Uzkrājumi pārvaldīšanas un komunālo pakalpjumu parādiem	(404 629)	(495 291)
Pircēju un pasūtītāju parādi citiem pakalpojumiem	68 798	68 664
Uzkrājumi šaubīgiem pārējiem parādiem	(52 229)	(49 370)
Iedzīvotāju parādi no starpniecības pakalpojumiem	765	756
Neto pircēju un pasūtītāju parādi	<u>560 488</u>	<u>526 003</u>

2.6. Radniecīgo sabiedrību parādi

	31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR
Parādi pilsētas ielu uzturēšanai	171 283	188 298
Parādi par pārvaldīšanas un komunālajiem pakalpojumiem	26 687	36 390
Teritorijas un zāļas zonas uzturēšana	26 701	36 806
Dažādi pakalpojumi	26 424	80 657
Kopā	<u>251 095</u>	<u>342 151</u>

Darījumi ar saistītajām pusēm skatīt piezīmi 1.11.

2.7. Citi debitori

	31.12.2017	31.12.2016
	EUR	EUR
Iedzīvotāju parādi aizdevumu maksājumiem no kredītiestādēm īstermiņa daļa ¹⁾	493 453	492 063
Pārējie debitori	32 977	33 242
Uzkrājumi nedrošiem pārējo debitoru parādiem	(31 882)	(31 907)
Pārmaksātās kreditoru summas	1 469	1 220
Kopā	<u>496 017</u>	<u>494 618</u>

¹⁾ Iedzīvotāju parādi aizdevumu atmaksai no kredītiestādēm īstermiņa daļa veido dzīvokļu īpašnieku parādi par ilgtermiņa aizdevumiem māju renovācijai un remontdarbu veikšanai. Ilgtermiņa daļu skatīt piezīmi 2.3.

2.8. Nākamo periodu izmaksas

	31.12.2017	31.12.2016
	EUR	EUR
Apdrošināšanas maksājumi	13 745	14 151
Citas izmaksas	3 156	2 784
Kopā	<u>16 901</u>	<u>16 935</u>

3. Skaidrojums bilances posteniem - Pasīvs

3.1. Akciju vai daļu kapitāls

Pamatkapitāla daļu skaits	Nomināvērtība EUR	Apmaksātā vērtība EUR
31.12.2017.	1	910 988
<u>910 988</u>	<u>1</u>	<u>910 988</u>

Sabiedrības reģistrētais un pilnībā apmaksātais pamatkapitāls sastāv no viena dalībnieka ieguldījuma.

3.2 Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerve

Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerve ietver nekustamo īpašumu (zeme un ēkas) pārvērtēšanu.

	31.12.2017.	31.12.2016
	EUR	EUR
Pārvērtēšanas rezerve perioda sākumā	235 364	200 059
Atlikais uzņēmumu ienākuma nodoklis no pārvērtēšanas rezerves	-	35 305
Pārvērtēšanas rezerve perioda beigās	<u>235 364</u>	<u>235 364</u>

3.3 Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa

Pamatojoties uz Dalībnieku sapulces lēmumu, 2016.gada peļņa EUR 26 213 atstāta nesadalīta un tā novirzīta iepriekšējo gadu zaudējumu segšanai.

Iepriekšējo gadu nesegtie zaudējumi 2017. gada 31. decembrī ir EUR 30 610 apmērā. Vadības priekšlikums ir 2017. gada peļņu EUR 203 387 atstāt nesadalītu un to novirzīt iepriekšējo periodu zaudējumu segšanai, pamatlīdzekļu iegādei un ražošanas ēku remontam.

Kreditori

3.4. Aizņēmumi no kredītiestādēm

	31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR
Ilgtermiņa daļa		
Aizņēmumi no Latvijas Republikā reģistrētām kredītiestādēm, kuras samaksas termiņš ir ilgāks par pieciem gadiem	911 042	1 931 777
Aizņēmumi no Latvijas Republikā reģistrētām kredītiestādēm, kuras samaksas termiņš iestājas vēlāk par gadu, bet ne vairāk kā piecos gados pēc pārskata gada beigām	6 354 965	3 540 007
Ilgtermiņa daļa kopā	7 266 007	5 471 784

Īstermiņa daļa

Aizņēmumi no Latvijas Republikā reģistrētām kredītiestādēm	2 430 674	492 050
Aizņēmumi no kredītiestādēm kopā	9 696 681	5 963 834

Ilgtermiņa aizņēmumi no Latvijas Republikā reģistrētām kredītiestādēm ar pēdējo atmaksas termiņu 2027. gada septembrī izsniegti daudzdzīvokļu dzīvojamā māju renovācijas un energoefektivitātes uzlabošanas darbu finansēšanai un daudzdzīvokļu tērs nama būvniecībai. Procentu likme ir trīs mēnešu EURIBOR un pievienotās likmes (1,5-7,6% gadā) kopsumma.

Kā nodrošinājums iepriekš minētajiem aizņēmumiem kalpo komercīlas, naudas noguldījumi Termiņdepozītkontos bankā un ķīla uz nekustamo īpašumu (skatīt piezīmi 1.9 un 2.3).

3.5. Citi aizņēmumi

	31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR
Finanšu nomas ilgtermiņa daļa, kuras samaksas termiņš iestājas vēlāk par gadu, bet ne vairāk kā piecos gados pēc pārskata gada beigām	105 455	200 725
Finanšu nomas īstermiņa daļa	99 322	103 374
Īstermiņa aizņēmums no juridiskas personas	500 000	-
Citi aizņēmumi kopā	704 777	304 099

Finanšu nomas saistības

Sabiedrībai ir noslēgti četri finanšu nomas līgumi par autotransporta līdzekļu ceļu uzturēšanai nomu. 2017.gada 31.decembrī nomāto aktīvu bilances vērtība ir EUR 376 857 apmērā. Kā nodrošinājums kalpo nomas priekšmets (skatīt piezīmi 2.2.). Procentu likme ir trīs mēnešu EURIBOR un pievienotās likmes (1,2-1,978%gadā) kopsumma. Līguma beigu termiņš 2021.gada 25.novembris.

Īstermiņa aizņēmums no komeresabiedrības ar mērķi daudzdzīvokļu tērs nama Valmierā būvniecības projekta izpildes finansēšana. Par aizdevuma lietošanu noteikta atlīdzība, atbilstoši faktiskajam aizdevuma lietošanas periodam, piemērojot Latvijas Bankas noteikto iekšķemes nefinanšu uzņēmumiem izsniegtu kredītu gada vidējo procentu likmi, kas 2017.gadā ir noteikta 2.64% apmērā. Aizdevuma atmaksas termiņš ir 30.08.2018.

3.6. No pircējiem saņemtie avansi

	31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR
Ilgtermiņa daļa		
Iedzīvotāju avansa maksājumi ilgtermiņa aizņēmumu segšanai, kuras samaksas termiņš ir ilgāks par pieciem gadiem ¹⁾	51 456	52 006
Iedzīvotāju avansa maksājumi ilgtermiņa aizņēmumu segšanai, kuras samaksas termiņš iestājas vēlāk par gadu, bet ne vairāk kā piecos gados pēc pārskata gada beigām ¹⁾	35 589	77 178
Kopā ilgtermiņa daļa	87 045	129 184
Īstermiņa daļa		
Iedzīvotāju avansa maksājumu aizņēmumu segšanai īstermiņa daļa ¹⁾	43 546	-
Debitoru pārmaksas par pārvaldīšanas un sniegtajiem pakalpojumiem	53 991	14 936
Uzkrājums paredzamiem maksājumiem apsaimniekojamo māju uzturēšanai	389 450	247 550
Kopā īstermiņa daļa	486 987	262 486
Kopā saņemtie avansi	574 032	391 670

¹⁾Aizņēmuma pamatsummas un procentu maksājumiem nepieciešamā līdzekļu rezerve tiek veidota pamatojoties uz

dzīvokļu īpašnieku kopsapulces lēmumu un kredītiestādes aizdevuma līguma nosacījumiem. Uzkrātie līdzekļi tiks izlietoti kredītiestādes aizdevuma segšanai maksājamā perioda beigās (skatīt piezīmi 3.4.).

3.7. Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem

	31.12.2017	31.12.2016
	EUR	EUR
Parāds piegādātājiem par materiāliem un pakalpojumiem	27 502	68 465
Parāds darbuzņēmējiem par būvniecības pakalpojumiem	265 395	164 086
Parāds no starpniecības pakalpojumiem	2 438	3 534
Kopā	<u>295 335</u>	<u>236 085</u>

3.8. Parādi radniecīgām sabiedrībām

	31.12.2017	31.12.2016
	EUR	EUR
Parāds par siltumenerģiju	321 052	271 272
Parāds par ūdeni un kanalizāciju	59 055	80 175
Parāds par atkritumu izvešanu	27 036	39 145
Citi pakalpojumi	14 569	33 449
Kopā	<u>421 712</u>	<u>424 041</u>

Darījumi ar saistītām pusēm skatīt piezīmi 1.11.

3.9. Nodokļi un sociālās nodrošināšanas maksājumi

Nodokļa veids	Atlikums	Aprēķināts 2017. gadā	Samaksāts 2017. gadā	Kavējuma nauda	Atlikums 31.12.2017.
	31.12.2016.				
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Uzņēmuma ienākuma nodoklis	-	6 033	-	-	6 033
Pievienotās vērtības nodoklis	40 557	415 559	(405 203)	2	50 915
Sociālās iemaksas	33 406	382 594	(384 455)	-	31 545
Iedzīvotāju ienākuma nodoklis	17 484	209 657	(210 936)	-	16 205
Uzņēmējdarbības riska nodeva	52	610	(615)	-	47
Dabas resursu nodoklis	31	28	(31)	-	28
Kopā:	<u>91 530</u>	<u>1 014 481</u>	<u>(1 001 240)</u>	<u>2</u>	<u>104 773</u>
Tai skaitā:					
Nodokļu pārmaksa					
Nodokļu parāds	91 530				104 773

3.10. Pārējie kreditori

	31.12.2017	31.12.2016
	EUR	EUR
Norēķini par darba samaksu	52 315	48 282
leturējumi no darba samaksas	331	88
Citi kreditori	9 783	10 502
Kopā	<u>62 429</u>	<u>58 872</u>

3.11. Uzkrātās saistības

	31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR
Saistības darbinieku uzkrātiem atvaijinājumiem	92 228	85 417
Elektroenerģijas izdevumi	13 915	13 819
Veiktie būvniecības darbi	494 499	364 000
Gada pārskata un revīzijas izdevumiem	2 400	2 400
Saistības pret jauno mājas apsaimniekotāju	-	3 510
Saistības uzkrātiem ilgtermiņa aizdevumu procentu maksājumiem	4 664	4 256
Citas uzkrātās saistības par pakalpojumiem	5 176	834
Kopā	<u>612 882</u>	<u>474 236</u>

4. Skaidrojums par peļņas vai zaudējumu aprēķinu

4.1. Neto apgrozījums pa darbības veidiem.

	2017 EUR	2016 EUR
Nekustamo īpašumu pārvaldīšana	839 378	1 001 687
Nekustamo īpašumu uzturēšana un remonti	166 273	80 822
Ceļu uzturēšana un remonti	730 879	717 516
Ainavu veidošana un uzturēšana	328 325	347 439
Ieņēmumi no pārējiem pakalpojumiem	333 059	345 839
Ieņēmumi no pašvaldības finansējuma avārijas dienesta uzturēšanai	-	24 982
Kopā	<u>2 397 914</u>	<u>2 518 285</u>

Neto apgrozījums ir ieņēmumi no produkcijas vai preču pārdošanas un pakalpojumu sniegšanas, no kuriem atskaitīta tirdzniecības atlaide un citas piešķirtās atlaides, kā arī pievienotās vērtības nodoklis un citi nodokļi, kas tieši saistīti ar apgrozījumu.

4.2. Pārdotās produkcijas ražošanas pašizmaksas, pārdoto preču vai sniegtu pakalpojumu iegādes izmaksas

	2017 EUR	2016 EUR
Personāla izmaksas :		
a) atlīdzība par darbu	878 209	910 938
b) valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	206 617	213 047
c) pārējās sociālās nodrošināšanas izmaksas	521	569
Pamatatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu nolietojums	130 444	119 920
Materiālu izmaksas	351 780	408 632
Izdevumi apsaimniekojamo ēku uzturēšanai	123 992	281 528
Citas ražošanas izmaksas	183 130	174 251
Kopā	<u>1 874 693</u>	<u>2 108 885</u>

4.3. Administrācijas izmaksas

	2017 EUR	2016 EUR
Personāla izmaksas :		
a) atlīdzība par darbu	252 268	228 681
b) valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	58 306	50 515
c) pārējās sociālās nodrošināšanas izmaksas	85	81
Pamatatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu nolietojums	33 168	22 430
Pārējie izdevumi	66 455	64 487
Kopā	<u>410 282</u>	<u>366 194</u>

4.4. Atlīdzība vadībai

	2017	2016
	EUR	EUR
Atlīdzība par darbu	51 860	45 396
Valsts sociālās apdrošināšanas iemaksas	11 256	9 336
Pārejās sociālās nodrošināšanas izmaksas	-	13
Kopā	63 116	54 745

4.5 Pārejie saimnieciskās darbības ieņēmumi

	2017	2016
	EUR	EUR
Ieņēmumi no apgrozāmo līdzekļu pārdošanas	4 296	6 707
Ieņēmumi no šaubīgo debitoru parādu atmaksas	92 203	1 145
Ieņēmumi no pamatlīdzekļu pārdošanas	-	21 542
Pārejie ieņēmumi	1 839	1 938
Kopā	98 338	31 332

4.6 Pārejās saimnieciskās darbības izmaksas

	2017	2016
	EUR	EUR
Izdevumi pabalstu izmaksām	1 067	1 067
Izdevumi uzkrājumiem šaubīgiem debitoru parādiem	4 375	38 610
Izdevumi uzkrājumiem lēnas aprites materiāliem	260	-
Izdevumi mājas uzkrājumu izmaksai	865	15 209
Pārejie saimnieciskie izdevumi	4 969	5 054
Kopā	11 536	59 940

4.7. Pārejie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi no citām personām

	2017	2016
	EUR	EUR
Saņemtā soda nauda un līgumsodi	16 426	14 267
Ieņēmumi no aizdevumu procentu kompensācijas	155 576	176 148
Procentu ieņēmumi no naudas atlikumiem banku kontos	201	204
Kopā	172 203	190 619

Ieņēmumus no aizdevumu procentu kompensācijas veido daudzdzīvokļu namu īpašnieku maksājumi Sabiedrībai par aizņēmumiem no Latvijas Republikā reģistrētām kredītiestādēm ēku renovācijai un energoefektivitātes uzlabošanai.

4.8. Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas citām personām

	2017	2016
	EUR	EUR
Samaksātā kavējuma nauda un līgumsodi	34	77
Procentu maksājumi par aizņēmumiem kredītiestādēm	150 948	170 931
Procentu maksājumi par finanšu nomu	3 354	3 739
Uzkrāto procentu maksājumi	8 188	4 257
Kopā	162 524	179 004

Procentu maksājumus veido maksājumi pārskata gadā par aizņēmumiem no Latvijas Republikā reģistrētām kredītiestādēm.

Sabiedrības vārdā finanšu pārskatu paraksta:

Valdis Jēgers, valdes priekšsēdētājs

Jānis Zemļickis, valdes loceklis

Irēna Zilgalve, finanšu un attīstības struktūrvienības vadītāja

Valmiera, 2018.gada 15.martā



Revīzija un vadības konsultācijas SIA

Neatkarīgu revidētu ziņojums

Sabiedrības ar ierobežotu atbildību "VALMIERAS NAMSAIMNIEKS" dalībniekiem

Mūsu atzinums par finanšu pārskatu

Esam veikuši Sabiedrības ar ierobežotu atbildību "VALMIERAS NAMSAIMNIEKS" ("Sabiedrība") pievienotajā gada pārskatā ietvertā finanšu pārskata no 6. līdz 22. lapai revīziju. Pievienotais finanšu pārskats ietver:

- bilanci 2017. gada 31. decembrī,
- peļņas vai zaudējumu aprēķinu par gadu, kas noslēdzās 2017. gada 31. decembrī,
- pašu kapitāla izmaiņu pārskatu par gadu, kas noslēdzās 2017. gada 31. decembrī,
- naudas plūsmas pārskatu par gadu, kas noslēdzās 2017. gada 31. decembrī, kā arī
- finanšu pārskata pielikumu, kas ietver nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkumu un citu paskaidrojošu informāciju.

Mūsuprāt, pievienotais finanšu pārskats sniedz patiesu un skaidru priekšstatu par Sabiedrības ar ierobežotu atbildību "VALMIERAS NAMSAIMNIEKS" finansiālo stāvokli 2017. gada 31. decembrī un par tās darbības finanšu rezultātiem un naudas plūsmu gadā, kas noslēdzās 2017. gada 31. decembrī, saskaņā ar Latvijas Republikas Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likumu ("Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likums").

Atzinuma pamatojums

Atbilstoši Latvijas Republikas Revīzijas pakalpojumu likumam ("Revīzijas pakalpojumu likums") mēs veicām revīziju saskaņā ar Latvijas Republikā atzītiem starptautiskajiem revīzijas standartiem (turpmāk - SRS). Mūsu pienākumi, kas noteikti šajos standartos, ir turpmāk aprakstīti mūsu ziņojuma sadaļā *Revidēta atbildība par finanšu pārskata revīziju*.

Mēs esam neatkarīgi no Sabiedrības saskaņā ar Starptautiskās Grāmatvežu ētikas standartu padomes izstrādātā Profesionālu grāmatvežu ētikas kodeksa (SGĒSP kodekss) prasībām un Revīzijas pakalpojumu likumā iekļautajām neatkarībās prasībām, kas ir piemērojamas mūsu veiktajai finanšu pārskata revīzijai Latvijas Republikā. Mēs esam ievērojuši arī SGĒSP kodeksā un Revīzijas pakalpojumu likumā noteiktos pārējos profesionālās ētikas principus un objektivitātes prasības.

Mēs uzskatām, ka mūsu iegūtie revīzijas pierādījumi dod pietiekamu un atbilstošu pamatojumu mūsu atzinumam.

Ziņošana par citu informāciju

Par citu informāciju atbild Sabiedrības vadība. Citu informāciju veido Vadības ziņojums, kas ietverts pievienotā gada pārskatā no 4. līdz 5. lapai.

Mūsu atzinums par finanšu pārskatu neattiecas uz gada pārskatā ietverto citu informāciju, un mēs nesniedzam par to nekāda veida apliecinājumu, izņemot to kā norādīts mūsu ziņojuma sadaļā *Citas ziņošanas prasības saskaņā ar Latvijas Republikas tiesību aktu prasībām*.

Saistībā ar finanšu pārskata revīziju mūsu pienākums ir iepazīties ar citu informāciju un, to darot, izvērtēt, vai šī cita informācija būtiski neatšķiras no finanšu pārskata informācijas vai no mūsu zināšanām, kuras mēs ieguvām revīzijas gaitā, un vai tā nesatur cita veida būtiskas neatbilstības.

Ja, balstoties uz veikto darbu un ņemot vērā revīzijas laikā gūtās ziņas un izpratni par Sabiedrību un tās darbības vidi, mēs secinām, ka citā informācijā ir būtiskas neatbilstības, mūsu pienākums ir ziņot par šādiem apstākļiem. Mūsu uzmanības lokā nav nākuši apstākļi, par kuriem būtu jāziņo.

Citas ziņošanas prasības saskaņā ar Latvijas Republikas tiesību aktu prasībām

Papildus tam, saskaņā ar Revīzijas pakalpojumu likumu mūsu pienākums ir sniegt viedokli, vai Vadības ziņojums ir sagatavots saskaņā ar tā sagatavošanu reglamentējošā normatīvā akta, Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma, prasībām.

Pamatojoties vienīgi uz mūsu revīzijas ietvaros veiktajām procedūrām, mūsuprāt:

- Vadības ziņojumā par pārskata gadu, par kuru ir sagatavots finanšu pārskats, sniegtā informācija atbilst finanšu pārskatam, un
- Vadības ziņojums ir sagatavots saskaņā ar Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma prasībām.

Vadības un personu, kurām uzticēta Sabiedrības pārraudzība, atbildība par finanšu pārskatu

Vadība ir atbildīga par tāda finanšu pārskata, kas sniedz patiesu un skaidru priekšstatu, sagatavošanu saskaņā ar Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likumu, kā arī par tādas iekšējās kontroles sistēmas uzturēšanu, kāda saskaņā ar vadības viedokli ir nepieciešama, lai būtu iespējams sagatavot finanšu pārskatu, kas nesatur ne krāpšanas, ne kļūdas dēļ izraisītās būtiskas neatbilstības.

Sagatavojojot finanšu pārskatu, vadības pienākums ir izvērtēt Sabiedrības spēju turpināt darbību, pēc nepieciešamības sniedzot informāciju par apstākļiem, kas saistīti ar Sabiedrības spēju turpināt darbību un darbības turpināšanas principa piemērošanu, ja vien vadība neplāno Sabiedrības likvidāciju vai tās darbības izbeigšanu, vai arī tai nav citas reālas alternatīvas kā Sabiedrības likvidācija vai darbības izbeigšana.

Personas, kurām uzticēta Sabiedrības pārraudzība, ir atbildīgas par Sabiedrības finanšu pārskata sagatavošanas procesa uzraudzību.

Revidenta atbildība par finanšu pārskata revīziju

Mūsu mērķis ir iegūt pietiekamu pārliecību par to, ka finanšu pārskats kopumā nesatur kļūdas vai krāpšanas dēļ izraisītās būtiskas neatbilstības, un sniegt revidēntu ziņojumu, kurā izteikts atzinums. Pietiekama pārliecība ir augsta līmeņa pārliecība, bet tā negarantē, ka revīzijā, kas veikta saskaņā ar SRS, vienmēr tiks atklāta būtiska neatbilstība, ja tāda pastāv. Neatbilstības var rasties krāpšanas vai kļūdas dēļ, un tās ir uzskatāmas par būtiskām, ja var pamatoti uzskatīt, ka tās katra atsevišķi vai visas kopā varētu ietekmēt saimnieciskos lēmumus, ko lietotāji pieņem, balstoties uz šo finanšu pārskatu.

Veicot revīziju saskaņā ar SRS, visa revīzijas procesa gaitā mēs izdarām profesionālus spriedumus un saglabājam profesionālo skepticismu. Mēs arī:

- identificējam un izvērtējam riskus, ka finanšu pārskatā varētu būt krāpšanas vai kļūdas dēļ izraisītās būtiskas neatbilstības, izstrādājam un veicam revīzijas procedūras šo risku mazināšanai, kā arī iegūstam revīzijas pierādījumus, kas sniedz pietiekamu un atbilstošu pamatojumu mūsu atzinumam. Risks, ka netiks atklātas būtiskas neatbilstības krāpšanas dēļ, ir augstāks nekā risks, ka netiks atklātas kļūdas izraisītās neatbilstības, jo krāpšana var ietvert slepenas norunas, dokumentu viltošanu, informācijas neuzrādīšanu ar nodomu, informācijas nepatiesus atspoguļošanu vai iekšējās kontroles pārkāpumus;
- iegūstam izpratni par iekšējo kontroli, kas ir būtiska revīzijas veikšanai, lai izstrādātu konkrētajiem apstākļiem atbilstošas revīzijas procedūras, bet nevis, lai sniegtu atzinumu par Sabiedrības iekšējās kontroles efektivitāti;

- izvērtējam pielietoto grāmatvedības politiku atbilstību un grāmatvedības aplēšu un attiecīgās vadības uzrādītās informācijas pamatotību;
- izdarām secinājumu par vadības piemērotā darbības turpināšanas principa atbilstību, un, pamatojoties uz iegūtajiem revīzijas pierādījumiem, par to, vai pastāv būtiska nenoteiktība attiecībā uz notikumiem vai apstākļiem, kas var radīt nozīmīgas šaubas par Sabiedrības spēju turpināt darbību. Ja mēs secinām, ka būtiska nenoteiktība pastāv, revidēntu ziņojumā tiek vērsta uzmanība uz finanšu pārskatā sniegtu informāciju par šiem apstākļiem, vai, ja šāda informācija nav sniegta, mēs sniedzam modificētu atzinumu.
- Mūsu secinājumi ir pamatoti ar revīzijas pierādījumiem, kas iegūti līdz revidēntu ziņojuma datumam. Tomēr nākotnes notikumu vai apstākļu ietekmē Sabiedrība savu darbību var pārtraukt;
- izvērtējam vispārēju finanšu pārskata struktūru un saturu, ieskaitot atklāto informāciju un skaidrojumus pielikumā, un to, vai finanšu pārskats patiesi atspoguļo pārskata pamatā esošos darījumus un notikumus.

Mēs sazināmies ar personām, kurām uzticēta Sabiedrības pārraudzība, un, cita starpā, sniedzam informāciju par plānoto revīzijas apjomu un laiku, kā arī par svarīgiem revīzijas novērojumiem, tajā skaitā par būtiskiem iekšējās kontroles trūkumiem, kādus mēs identificējam revīzijas laikā.

SIA „Revīzija un vadības konsultācijas”

Dārzaugļu iela 1-107, Rīga, LV-1012

Licence Nr. 79



Zigrīda Šneidere

Valdes locekle

LR zvērināta revidente

Sertifikāta Nr. 110

Rīgā, 2018. gada 15. martā.