



Sabiedrība ar ierobežotu atbildību

## **VALMIERAS NAMSAIMNIEKS**

Vienotais reģistrācijas numurs: 44103022271

Juridiskā adrese: Semināra iela 2a, Valmiera

### **Neauditēts saīsinātais starpperiodu finanšu pārskats par periodu no 2018.gada 1.janvāra līdz 31.decembrim**

Valmiera, 2019

**SATURS**

	<b>Lpp.</b>
Vispārīgā informācija par Sabiedrību	3
Vadības ziņojums	4
Finanšu pārskats	
Saīsinātā bilance	6
Saīsināts peļņas vai zaudējumu aprēķins	7
Naudas plūsmas pārskats	8
Pašu kapitāla izmaiņu pārskats	9
Finanšu pārskata pielikums	10

### 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
Grāmatvedis	Irēna Zilgalve, finanšu un attīstības struktūrvienības vadītāja
Pārskata periods	2018. gada 1. janvāris – 2018. gada 31. decembris

## VADĪBAS ZIŅOJUMS

### Sabiedrības attīstība, darbības finansiālie rezultāti un finansiālais stāvoklis

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību “VALMIERAS NAMSAIMNIEKS” (turpmāk – Sabiedrība) ir izveidota 2001.gada 13.februārī, tās dibinātājs un kapitāldaļu turētājs ir Valmieras pilsētas pašvaldība. Sabiedrības galvenais uzdevums bija daudzdzīvokļu dzīvojamo namu pārvaldīšana un apsaimniekošana. 2011.gadā reorganizācijas rezultātā Sabiedrībai tika pievienots pašvaldībai piederošs uzņēmums SIA „Valmieras komunālā saimniecība”, ar mērķi veikt efektīvāku pašvaldības funkciju pildīšanu un nodrošināt racionālu finanšu resursu izmantošanu. Šobrīd Sabiedrības ir lielākais namu pārvaldīšanas uzņēmums Valmierā, tās pārvaldīšanā ir 110 daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas.

Viena no Sabiedrības darbības prioritātēm ir daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku vienkāršotas renovācijas un energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumi un labiekārtošanas darbi. 2018.gadā īstenoti trīs projekti daudzdzīvokļu dzīvojamām ēkām Stacijas ielā 14, K.Baumaņa ielā 2 un A.Upīša ielā 6, Valmierā vispārējai mājas renovācijai, veicot ārsienu, pagrabu un bēniņu pārsegumu siltināšanu, logu, durvju un jumta seguma nomaiņu, uzlabojot ventilācijas sistēmu, atjaunojot udensapgādes un apkures sistēmu, veicot remontus kāpņu telpā. Par projektu nodošanu ekspluatācijā saņemts ALTUM pozitīvs atzinums un piešķirts GRANTS 256 697 EUR apmērā, projektu kopējā summa 549 407 EUR.

Piesaistot Valmieras pilsētas pašvaldības līdzfinansējumu tika labiekārtots pagalmis L.Laicena ielā 9, nomainīts jumta segums un nosiltināti bēniņi Vaidavas ielā 7. Projektu izmaksas 74 435 EUR, tajā skaitā pašvaldības līdzfinansējums 31 923 EUR.

2018.gada jūnijā nodots ekspluatācijā daudzdzīvokļu īres nams Mālu ielā 1 un Kieģeļu ielā 8, Valmierā. Projekta izstrādātājs un būvdarbu veicējs SIA “Monum”, projekta izmaksas 6,6 milj.euro.

2019.gadā Sabiedrība sadarbībā ar AS “Attīstības finanšu institūciju ALTUM”, piesaistot Eiropas Reģionālās attīstības fondu resursus, tiks nodoti ekspluatācijā uzsāktie projekti mājai Beātes ielā 23, Diakonāta ielā 1, Rīgas ielā 18, projektu summa 1 343 832 EUR. Plānots uzsākt vienkāršotās renovācijas projektu realizāciju piecām daudzdzīvokļu mājām – Rūpniecības ielā 42, Gaujas ielā 2, Stacijas ielā 41, Viestura laukums 2 un G.Apiņa ielā 10. Iesniegti pieteikumi Valmieras pilsētas pašvaldībā un apstiprināts līdzfinansējums 71 729 EUR no 2019.gada budžeta līdzekļiem auto stāvlaukumu un pagalmu labiekārtošanai sešām daudzdzīvokļu mājām.

Pārskata periodā Sabiedrības neto apgrozījums ir 2 680 681 EUR, finanšu rezultāts - peļņa 242 756 EUR. Sabiedrības pārskata perioda neto apgrozījums ir palielinājies par 11.8%, salīdzinot ar iepriekšējā pārskata perioda rādītājiem. Apgrozījuma palielinājums, galvenokārt, saistīts ar ekspluatācijā nodoto namu dzīvokļu īres maksām, tās veido 142 703 EUR apgrozījuma palielinājumu. Par aptuveni 7% palielinājušies ieņēmumi no pilsētas ielu un ceļu uzturēšanas.

### Būtiski riski un neskaidri apstākļi ar kuriem sabiedrība saskaras

Sabiedrība saskaras ar riskiem, kas saistīti ar tādiem finanšu instrumentiem, kā aizņēmumi no kredītiestādēm, finanšu līzings sabiedrības, pircēju un pasūtītāju parādi un citi debitori; parādi piegādātājiem un darbuņēmējiem, un pārējiem 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 kredītiestādēm un finanšu līzīgiem.

### Finansiālo rezultātu rādītāji

	Normatīvs	2018	2017
Kopējās likviditātes rādītājs (Apgrozāmie līdzekļi / Īstermiņa saistības)	> 1	0.84	0.43
Saistību īpatsvars bilancē (Kopējās saistības / Aktīvi)	0 - 0,5	0.89	0.90
Neto peļņas rentabilitāte (%)		9.1%	8.5%

(Neto peļņa/apgrozījums)

Aktīvu aprites rādītājs (Apgrozījums / Aktīvi)	> 1 = 1	0.18	0.17
Ilgtermiņa ieguldījumu segums ar pašu kapitālu (Pašu kapitāls / Ilgtermiņa ieguldījumi)	> 0 = 0	0.13	0.11

Likviditātes rādītājs par pārskata gadu ir uzlabojies, tomēr ir mazāks par normu, sakarā ar to, ka īstermiņa saistībās uzrādīta visa aizņēmumu summa, kam iestājies aizņēmumu atmaksāšanas beigu termiņš. Šo aizņēmumu atmaksas gala termiņu paredzēts pagarināt 2019. gadā, slēdzot papildus vienošanos ar kredītiestādēm par atmaksas termiņa pagarinājumu. Tādā gadījumā uz gada beigām īstermiņa saistību summa būtu 736 935 EUR un ilgtermiņa saistības veidotu 10 350 228 EUR.

### Turpmākā sabiedrības attīstība

Sabiedrība turpinās daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku siltuma noturības pasākumu veikšanu, namu pagalmu labiekārtošanu, pilsētas teritoriju uzturēšanu, ainavu veidošanu un uzturēšanu.

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

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

Valmieras pilsētas pašvaldības dome ar 2018.gada 22.marta Lēmumu Nr.134 (protokols Nr.3,43.§) ir uzdevusi Sabiedrībai veikt četru jaunu daudzdzīvokļu īres namu projektēšanas un būvniecības darbus ar kopējo dzīvokļu skaitu līdz 300, ar mērķi normatīvajos aktos noteiktā kārtībā nodrošināt dzīvokļus īres piedāvājumam.

### 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

Laika posmā no pārskata perioda beigām līdz šo finanšu pārskatu parakstīšanas datumam nav notikuši nekādi svarīgi notikumi, kas varētu būtiski ietekmēt finanšu pārskata novērtējumu.

Valdis Jēgers, valdes priekšsēdētājs

  


Jānis Zemļickis, valdes loceklis

Valmiera, 2019.gada 28.februārī

**SAĪSINĀTĀ BILANCE**

<b>AKTĪVS</b>	<b>31.12.2018 EUR</b>	<b>31.12.2017 EUR</b>
<b>Ilgtermiņa ieguldījumi</b>		
Nemateriālie ieguldījumi:	19 928	40 909
Pamatlīdzekļi	7 679 017	6 602 064
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi	4 067 036	4 994 372
<b>Ilgtermiņa ieguldījumi kopā</b>	<b>11 765 981</b>	<b>11 637 345</b>
<b>Apgrozāmie līdzekļi</b>		
Krājumi	31 188	57 653
Debitori	2 406 475	1 324 501
Nauda	597 347	772 251
<b>Apgrozāmie līdzekļi kopā</b>	<b>3 035 010</b>	<b>2 154 405</b>
<b>AKTĪVS KOPĀ</b>	<b>14 800 991</b>	<b>13 791 750</b>
<b>PASĪVS</b>	<b>2018 EUR</b>	<b>2017 EUR</b>
Pašu kapitāls:	1 561 885	1 319 129
<b>Pašu kapitāls kopā</b>	<b>1 561 885</b>	<b>1 319 129</b>
<b>KREDITORI</b>		
Ilgtermiņa kreditori:	9 608 660	7 458 507
Īstermiņa kreditori:	3 630 446	5 014 114
<b>Kreditori kopā</b>	<b>12 472 621</b>	<b>12 472 621</b>
<b>PASĪVS KOPĀ</b>	<b>14 800 991</b>	<b>13 791 750</b>

Valdis Jēgers, valdes priekšsēdētājs

Jānis Zemļickis, valdes loceklis

2019.gada 28.februārī



---

---

**PEĻNAS VAI ZAUDĒJUMU APRĒĶINS**  
(klasificēts pēc izdevumu funkcijas)

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Neto apgrozījums		
<i>no citiem pamatdarbības veidiem</i>	2 680 681	2 397 914
Pārdotās produkcijas ražošanas pašizmaksa, pārdoto preču vai sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas	(2 035 252)	(1 874 693)
<b>Bruto peļņa vai zaudējumi</b>	<b>645 429</b>	<b>523 221</b>
Administrācijas izmaksas	(460 292)	(410 282)
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	82 937	98 338
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	(7 129)	(11 536)
Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi <i>no citām personām</i>	183 703	172 203
Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas <i>no citām personām</i>	(201 692)	(162 524)
<b>Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa</b>	<b>242 956</b>	<b>209 420</b>

Valdis Jēgers, valdes priekšsēdētājs

Jānis Zemļickis, valdes loceklis

2019.gada 28.februārī



**NAUDAS PLŪSMAS PĀRSKATS**  
 (netiešā metode)

	Piezīmes numurs	2018 EUR	2017 EUR
<b>I. Pamatdarbības naudas plūsma</b>			
1. Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmuma ienākuma nodokļa.		242 956	209 420
<b>Korekcijas:</b>			
a) pamatlīdzekļu vērtības samazinājuma korekcijas		205 991	142 964
b) nemateriālo ieguldījumu vērtības samazinājuma korekcijas		22 055	20 648
c) pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi		(158 947)	(155 777)
d) procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas		196 721	154 302
2. Peļņa vai zaudējumi pirms apgrozāmo līdzekļu un īstermiņa kreditoru atlikumu izmaiņu ietekmes korekcijām.		<b>508 776</b>	<b>371 557</b>
<b>Korekcijas:</b>			
debitoru parādu atlikumu pieaugums		(154 638)	605 149
krājumu atlikumu samazinājums		26 465	45 788
piegādātājiem, darbuuzņēmējiem un pārējiem kreditoriem maksājamo parādu atlikumu samazinājums		(24 676)	388 696
<b>3. Bruto pamatdarbības naudas plūsma</b>		<b>355 927</b>	<b>1 411 190</b>
4. Izdevumi procentu maksājumiem		(196 721)	(154 302)
5. Izdevumi uzņēmumu ienākuma nodokļa maksājumiem.		(6 060)	-
<b>6. Pamatdarbības neto naudas plūsma</b>		<b>153 146</b>	<b>1 256 888</b>
<b>II. Ieguldīšanas darbības naudas plūsma</b>			
1. Pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu iegāde		(1 278 156)	(4 958 301)
2. Saņemtie procenti		158 947	155 777
<b>4. Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma</b>		<b>(1 119 209)</b>	<b>(4 802 524)</b>
<b>III. Finansēšanas darbības naudas plūsma</b>			
1. Saņemtie aizņēmumi		2 039 422	4 805 807
2. Izdevumi aizņēmumu atmaksāšanai		(1 148 941)	(572 960)
3. Izdevumi nomāto pamatlīdzekļu izpirkumam		(99 322)	(99 322)
<b>4. Finansēšanas darbības neto naudas plūsma</b>		<b>791 159</b>	<b>4 133 525</b>
<b>IV. Pārskata gada neto naudas plūsma</b>		<b>(174 904)</b>	<b>587 889</b>
<b>V. Nauda un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada sākumā</b>		<b>772 251</b>	<b>184 362</b>
<b>VI. Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada beigās</b>	1.4	<b>597 347</b>	<b>772 251</b>

Valdis Jēgers, valdes priekšsēdētājs

Jānis Zemļickis, valdes loceklis

2019. gada 28. februārī



### PAŠU KAPITĀLA IZMAIŅU PĀRSKATS

	Piezīmes numurs	2018 EUR	2017 EUR
<b>Akciju vai daļu kapitāls (pamatkapitāls)</b>			
Iepriekšējā gada bilancē norādītā summa	3.1	910 988	910 988
Akciju vai daļu kapitāla (pamatkapitāla) pieaugums		-	-
Pārskata gada bilancē norādītā summa perioda beigās	3.1	910 988	910 988
<b>Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerve</b>			
Iepriekšējā gada bilancē norādītā summa	3.2	235 364	235 364
Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerves palielinājums par izslēgto atlikto nodokli		-	-
Pārskata gada bilancē norādītā summa perioda beigās	3.2	235 364	235 364
<b>Nesadalītā peļņa</b>			
Iepriekšējā gada bilancē norādītā summa	3.3	172 777	(30 610)
Pārvērtēšanas rezerves par atlikto nodokli izslēgšana		-	-
Atliktā nodokļa saistību izslēgšana		-	-
Pārskata gada peļņa	3.3	242 756	203 387
Pārskata gada bilancē norādītā summa perioda beigās		415 533	172 777
<b>Pašu kapitāls</b>			
Iepriekšējā gada bilancē norādītā summa		1 319 129	1 115 742
Pārskata gada bilancē norādītā summa perioda beigās		<b>1 561 885</b>	<b>1 319 129</b>

Valdis Jēgers, valdes priekšsēdētājs

Jānis Zemļickis, valdes loceklis

2019.gada 28.februārī



## FINANŠU PĀRSKATA PIELIKUMS

### Pārskata sagatavošanas pamatnostādnes

Neauditēts starpperiodu finanšu pārskats sagatavots saskaņā ar Latvijas Republikas likumu “Par grāmatvedību” un “Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likumu” un spēkā esošiem citiem grāmatvedību un gada pārskatus reglamentējošiem normatīvajiem aktiem.

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.

Peļņas vai zaudējumu aprēķins ir sagatavots atbilstoši izdevumu funkcijas metodei.

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

Sagatavojot finanšu pārskatu, Sabiedrības vadība pamatojas uz zināmām aplēsēm un pieņēmumiem, kas ietekmē atsevišķos pārskatos atspoguļotos bilances un peļņas 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.

Finanšu pārskatā norādīti visi posteņi, kuri būtiski ietekmē pārskata lietotāju novērtējumu vai lēmumu pieņemšanu, maznozīmīgie posteņi tiek apvienoti. Saimnieciskie darījumi pārskatā atspoguļoti, ņemot vērā to ekonomisko saturu un būtību, nevis tikai juridisko formu.

Nemateriālie ieguldījumi ir uzskaitīti to sākotnējā vērtībā, kura tiek amortizēta noteiktajā lietderīgās lietošanas laikā, izmantojot lineāro metodi.

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.

Krājumus sākotnēji novērtē atbilstoši iegādes izmaksām vai ražošanas pašizmaksai.

Krājumu pašizmaksu uzskaita, izmantojot FIFO metodi.

Sabiedrība atbilst vidējas sabiedrības statusam.

Valdis Jēgers, valdes priekšsēdētājs

Jānis Zemļickis, valdes loceklis

2019.gada 28.februārī