Sabiedrība ar ierobežotu atbildību

VALMIERAS NAMSAIMNIEKS

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

2018. gada pārskats

Valmiera, 2019

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
Grāmatvedis	Irēna Zilgalve, finanšu un attīstības struktūrvienības vadītāja
Pārskata periods	2018. gada 1. janvāris – 2018. 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 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 finansu 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 pagalms 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", piesaisot 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 ielā10. Iesniegti pieteikumi Valmieras pilsētas pašvaldībā un apstiprināts līdzfinansējums 71 729 EUR no 2019.gada budžeta līdzekļiem auto stāvlaukumu un pagalmu labiekātošanai 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 sabierība saskaras

Sabiedrība saskaras ar riskiem, kas saistīti ar tādiem finanšu instrumentiem, kā aizņēmumi no kredītiestādēm, finanšu līzinga sabiedrības, pircēju un pasūtītāju parādi un citi debitori; parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem, 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 līzingiem.

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 (%) *(Neto peļņa/apgrozījums)*		9.1%	8.5%

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 2019. gadā. Šo aizņēmumu atmaksas gala termiņu paredzēts pagarināt 2019. gadā, slēdzot papildus vienošanos ar kredītiestādēm par atmaksas termiņa pagarinājumu. Ja aizņēmumu līgumi būtu pagarināti 2018. gada beigās, uz gada beigām bilancē 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 izpētes konkurētspējas veicināšanai, meklē jaunus sadarbības partnerus, noieta 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 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 15.martā

BILANCE

AKTĪVS	Piezīme	2018 EUR	2017 EUR
Ilgtermiņa ieguldījumi			
Nemateriālie ieguldījumi:			
Koncesijas, patenti, licences, preču zīmes un tamlīdzīgas tiesības		19 928	40 909
Nemateriālie ieguldījumi kopā	2.1	**19 928**	**40 909**
Pamatlīdzekļi			
Nekustamie īpašumi:		7 235 136	495 046
Zemesgabali, ēkas un inženierbūves		*7 235 136*	*495 046*
Tehnoloģiskās iekārtas un ierīces		8 808	14 093
Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs		421 843	494 163
Pamatlīdzekļu izveidošanas un nepabeigto celtniecības objektu izmaksas		13 230	5 598 762
Pamatlīdzekļi kopā	2.2	**7 679 017**	**6 602 064**
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi			
Pārējie aizdevumi un citi ilgtermiņa debitori	2.3	4 067 036	4 994 372
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi kopā		**4 067 036**	**4 994 372**
Ilgtermiņa ieguldījumi kopā		**11 765 981**	**11 637 345**
Apgrozāmie līdzekļi			
Krājumi			
Izejvielas pamatmateriāli un palīgmateriāli	2.4	29 317	54 442
Gatavie ražojumi un preces pārdošanai		1 871	3 211
Krājumi kopā		**31 188**	**57 653**
Debitori			
Pircēju un pasūtītāju parādi	2.5	607 612	560 488
Radniecīgo sabiedrību parādi	2.6; 1.11	299 150	251 095
Citi debitori	2.7	1 481 781	496 017
Nākamo periodu izmaksas	2.8	17 932	16 901
Debitori kopā		**2 406 475**	**1 324 501**
Nauda	1.4	**597 347**	**772 251**
Apgrozāmie līdzekļi kopā		**3 035 010**	**2 154 405**
AKTĪVS KOPĀ		**14 800 991**	**13 791 750**

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

BILANCE

PASĪVS	Piezīme	2018 EUR	2017 EUR
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 nesegtie zaudējumi	3.3	172 777	(30 610)
Pārskata gada peļņa vai zaudējumi	3.3	242 756	203 387
Pašu kapitāls kopā		**1 561 885**	**1 319 129**
Ilgtermiņa kreditori:			
Aizņēmumi no kredītiestādēm	3.4	9 388 411	7 266 007
Citi aizņēmumi	3.5	45 808	105 455
No pircējiem saņemtie avansi	3.6	174 441	87 045
Ilgtermiņa kreditori kopā		**9 608 660**	**7 458 507**
Īstermiņa kreditori:			
Aizņēmumi no kredītiestādēm	3.4	1 698 752	2 430 674
Citi aizņēmumi	3.5	59 648	599 322
No pircējiem saņemtie avansi	3.6	585 522	486 987
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem	3.7	174 225	295 335
Parādi radniecīgajām sabiedrībām	3.8; 1.11	490 117	421 712
Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	3.9	249 477	104 773
Pārējie kreditori	3.10	65 351	62 429
Nākamo periodu ieņēmumi	3.11	34 547	-
Uzkrātās saistības	3.12	272 807	612 882
Īstermiņa kreditori kopā		**3 630 446**	**5 014 114**
Kreditori kopā		**13 239 106**	**12 472 621**
PASĪVS KOPĀ		**14 800 991**	**13 791 750**

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, 2019.gada 15.martā

PEĻŅAS VAI ZAUDĒJUMU APRĒĶINS
(klasificēts pēc izdevumu funkcijas)

	Piezīme	2018 EUR	2017 EUR
Neto apgrozījums *no citiem pamatdarbības veidiem*	4.1	2 680 681	2 397 914
Pārdotās produkcijas ražošanas pašizmaksa, pārdoto preču vai sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas	4.2	(2 035 252)	(1 874 693)
Bruto peļņa vai zaudējumi		**645 429**	**523 221**
Administrācijas izmaksas	4.3	(460 292)	(410 282)
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	4.5	82 937	98 338
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	4.6	(7 129)	(11 536)
Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi *no citām personām*	4.7	183 703	172 203
Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas *no citām personām*	4.8	(201 692)	(162 524)
Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa		**242 956**	**209 420**
Uzņēmuma ienākuma nodoklis par pārskata gadu		(200)	(6 033)
Peļņa vai zaudējumi pēc uzņēmumu ienākuma nodokļa aprēķināšanas		**242 756**	**203 387**
Pārskata gada peļņa vai zaudējumi		**242 756**	**203 387**

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, 2019.gada 15.martā

NAUDAS PLŪSMAS PĀRSKATS
(netiešā metode)

	Piezīmes numurs	2018 EUR	2017 EUR
I. Pamatdarbības naudas plūsma			
1.Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmuma ienākuma nodokļa.		242 956	209 420
Korekcijas:			
a) pamatlīdzekļu vērtības samazinājuma korekcijas		205 991	142 964
b) nemateriālo ieguldījumu vērtības samazinājuma korekcijas		22 055	20 648
c) pamatlīdzekļu izveidošanas/rekonstrukcijas vērtības korekcijas		(135 398)	-
d) pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi		(158 947)	(155 777)
e) procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas		196 721	154 302
2.Peļņa vai zaudējumi pirms apgrozāmo līdzekļu un īstermiņa kreditoru atlikumu izmaiņu ietekmes korekcijām.		**373 378**	**371 557**
Korekcijas:			
debitoru parādu atlikumu pieaugums		(154 638)	605 149
krājumu atlikumu samazinājums		26 465	45 788
piegādātājiem, darbuzņēmējiem un pārējiem kreditoriem maksājamo parādu atlikumu samazinājums		(18 816)	388 696
3.Bruto pamatdarbības naudas plūsma		**226 389**	**1 411 190**
4.Izdevumi procentu maksājumiem		(196 721)	(154 302)
5.Izdevumi uzņēmumu ienākuma nodokļa maksājumiem.		(6 060)	-
6.Pamatdarbības neto naudas plūsma		**23 608**	**1 256 888**
II.Ieguldīšanas darbības naudas plūsma			
1.Pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu iegāde		(1 148 620)	(4 958 301)
2.Saņemtie procenti		158 947	155 777
4.Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma		**(989 673)**	**(4 802 524)**
III.Finansēšanas darbības naudas plūsma			
1.Saņemtie aizņēmumi		2 039 422	4 805 807
2.Izdevumi aizņēmumu atmaksāšanai		(1 148 940)	(572 960)
3.Izdevumi nomāto pamatlīdzeku izpirkumam		(99 321)	(99 322)
4.Finansēšanas darbības neto naudas plūsma		**791 161**	**4 133 525**
IV.Pārskata gada neto naudas plūsma		**(174 904)**	**587 889**
V.Nauda un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada sākumā		**772 251**	**184 362**
VI.Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada beigās	1.4	**597 347**	**772 251**

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, 2019.gada 15.martā

PAŠU KAPITĀLA IZMAIŅU PĀRSKATS

	Piezīmes numurs	2018 EUR	2017 EUR
Akciju vai daļu kapitāls (pamatkapitāls)			
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
Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerve			
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
Nesadalītā peļņa			
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
Pašu kapitāls			
Iepriekšējā gada bilancē norādītā summa		1 319 129	1 115 742
Pārskata gada bilancē norādītā summa perioda beigās		**1 561 885**	**1 319 129**

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, 2019.gada 15.martā

FINANŠU PĀRSKATA PIELIKUMS

1. Sabiedrības sniegtā informācija

1.1. Darbības veids

Sabiedrības galvenie darbības virzieni: sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana, nekustamā īpašuma pārvaldīšana par atlīdzību vai uz līguma pamata, sava nekustamā īpašuma izīrēšana, vispārējā ēku tīrīšana, citas ēku un ražošanas objektu tīrīšanas un uzkopšanas darbības, ainavu veidošanas un uzturēšanas darbības, dzīvojamo un nedzīvojamo ēku būvniecība, ceļu uzturēšana un remonti, ūdensvadu un sanitāro mezglu apkope un remonts, kapu apsaimniekošana, dzīvnieku patversmes pakalpojumi.

1.2. Vidējais darbinieku skaits gadā

	2018	2017
Darbinieku skaits	129	144

1.3. Vidējais darbinieku skaits sadalījumā pa kategorijām

	2018	2017
Valdes locekļi	2	3
Pārējie darbinieki	127	141

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

	31.12.2018	31.12.2017
	EUR	EUR
Nauda Latvijas Republikā reģistrēto banku norēķinu kontos	597 347	772 251
Kopā	**597 347**	**772 251**

Šajā finanšu pārskatā atspoguļotie rādītāji ir izteikti Latvijas funkcionālā valūtā – *euro* (EUR). Visi darījumi ārvalstu valūtās tiek pārvērtēti *euro* pēc ECB publicētā eiro atsauces kursa. Tām ārvalstu valūtām, kurām ECB nepublicē eiro atsauces 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 atsauces 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 netiešās 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 uzskaite

Nemateriālo ieguldījumu uzskaite

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 uzskaite

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 nolietojuma likmes:

Nemateriālie ieguldījumi:	
Datorprogrammas	2- 10 gadi
Pamatlīdzekļi:	
Ēkas un inženierbūves	10-50 gadi
Tehnoloģiskās iekārtas un mašīnas	7 gadi
Pārējie pamatlīdzekļi	2-30 gadi

Nolietojuma metode tiek pārskatīta ne retāk kā katra pārskata gada 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 ilgstošs.

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 uzskaite

Krājumu uzskaite

Krājumus sākotnēji novērtē atbilstoši iegādes izmaksām vai ražošanas pašizmaksai.

Krājumu vērtību koriģē, 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, pielietojot 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 uzskaite

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 apliecinošiem dokumentiem.

Postenī uzskaita arī aplēstās saistību summas pret darbiniekiem par pārskata gadā uzkrātajām neizmantotām atvaļinājumu dienām sabiedrības grāmatvedībā, iekļaujot darba devēja valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas. Uzkrāto neizmantoto atvaļinājumu izmaksu summa tiek noteikta, reizinot darbinieku vidējo dienas atalgojumu pārskata gada pēdējos sešos mēnešos ar pārskata gada beigās uzkrāto neizmantoto atvaļinājuma dienu skaitu. (piezīme 3.12).

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.

Operatīvās nomas 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 peļņas vai zaudējumu aprēķina posteņos summas norāda pēc uzkrāšanas principa, proti, ieņēmumus norāda, ņemot 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, ņemot vērā aktīvu faktisko ienesīgumu.

Soda naudas tiek atzītas ieņēmumos to saņemšanas brīdī.

1.5.6. Izdevumu atzīšanas principi

Bilances un peļņas vai zaudējumu aprēķina posteņos summas norāda pēc uzkrāšanas principa, proti, izdevumus norāda, ņemot 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

Sagatavojot finanšu pārskatu, vadība izdara spriedumus, aplēses un pieņēmumus, 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.

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 ņemta maksa.
Kontrole ir spēja noteikt uzņēmuma finanšu un pamatdarbības politiku tā, lai gūtu labumus no tā darbības.
Kopīga kontrole ir ar 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 peļņas vai zaudējumu aprēķinā. Par pārskata periodu aprēķinātais nodoklis ir aprēķināts, ievērojot Uzņēmumu ienākuma nodokla likuma prasības, nosakot ar nodokli apliekamo ienākumu un piemērojot likumā noteikto 20% 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 termiņs 31.05.2018.

1.9. Informācija par ārpusbilances saistībām un ķīlām

No kredītiestādēm saņemtie aizņēmumi daudzdzīvokļu dzīvojamo māju renovācijas darbu finansēšanai nodrošinājums ir komercķīla prasījuma tiesībām pret maksājumiem no māju īpašniekiem kā lietu kopību un ieķīlāšanas brīdī kā lietu kopības nākamās sastāvdaļas.
Termiņdepozīts EUR 55 533 apmērā kalpo kā nodrošinājums aizdevumiem (piezīme 2.3 un 3.4).

Ķīlas (hipotēkas) līgums ilgtermiņa aizdevumam no Latvija komercbankas uz nekustamo īpašumu Valmierā, Mālu ielā 1 un Kieģeļu ielā 8 (piezīme 3.4).
Ķīlas ņēmējs 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	
	2018	**2017**
	EUR	EUR
Saņemti pakalpojumi	2 620 635	2 188 996
Sniegti pakalpojumi	1 593 730	1 482 647
Darījumi kopā	**4 214 365**	**3 671 643**

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. 2018. gadā Sabiedrība nav izveidojusi nekādus uzkrājumus nedrošiem parādiem saistībā ar summām, ko saistītās puses 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

2.1. Nemateriālie ieguldījumi

	Datorprogrammas EUR
Sākotnējā vērtība	
31.12.2017.	**92 203**
Vērtības palielinājums /rekonstrukcija	1 074
31.12.2018.	**93 277**
Nolietojums	
31.12.2017.	**51 294**
Aprēķinātais nolietojums	22 055
31.12.2018.	**73 349**
Bilances vērtība 31.12.2017.	**40 909**
Bilances vērtība 31.12.2018.	**19 928**

2.2. Pamatlīdzekļu kustības pārskats

	Zemes gabali, ēkas un inženierbūves EUR	Tehnoloģiskās iekārtas un ierīces EUR	Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs EUR	Pamatlīdzekļu izveidošanas izmaksas EUR	Kopā EUR
Sākotnējā vērtība 31.12.2017.	**541 210**	**36 995**	**1 550 928**	**5 598 762**	**7 727 895**
Iegādāts	-	-	25 963	1 121 583	1 147 546
Vērtības palielinājums /rekonstrukcija	135 398	-	-	-	135 398
Pārvietots no izveidošanas izmaksām	6 707 115	-	-	-	6 707 115
Pārvietots uz zemesgabali, ēkas un būves	-	-	-	(6 707 115)	(6 707 115)
Izslēgts	-	-	(19 610)	-	(19 610)
Sākotnējā vērtība 31.12.2018.	**7 383 723**	**36 995**	**1 557 281**	**13 230**	**8 991 229**
Uzkrātais nolietojums 31.12.2017.	**46 164**	**22 902**	**1 056 765**	**-**	**1 125 831**
Aprēķināts nolietojums	102 423	5 285	98 283	-	205 991
Izslēgtais nolietojums	-	-	(19 610)	-	(19 610)
Uzkrātais nolietojums 31.12.2018.	**148 587**	**28 187**	**1 135 438**	**-**	**1 312 212**
Bilances vērtība 31.12.2017.	**495 046**	**14 093**	**494 163**	**5 598 762**	**6 602 064**
Bilances vērtība 31.12.2018.	**7 235 136**	**8 808**	**421 843**	**13 230**	**7 679 017**

Pamatlīdzekļi bilances vērtībā EUR 324 498 ir ieķīlāti saskaņā ar finanšu nomas līgumu nosacījumiem (2017.gadā - EUR 376 857). Sabiedrībai ir līgumsaistības EUR 105 456 attiecībā uz nākotnes ieguldījumiem pamatlīdzekļos (skatīt piezīmi 3.5).

Pārskata gadā ojekta izveidošanas ražošanas pašizmaksā iekļauto aizņēmuma procentu summa 23 390 EUR (skatīt piezīmi 1.5.4).
Vērtības palielinājumu postenī Zemesgabali, ēkas un inženierbūves EUR 135 398 apmērā veido taksācijas gadā aprēķinātais valsts budžetā atmaksājamais iepriekš atskaitītais priekšnodoklis būvniecības pakalpojumiem (skatīt piezīmi 3.9).

2.3. Pārējie aizdevumi un citi ilgtermiņa debitori

	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
Iedzīvotāju parādi aizdevumu maksājumiem par ēku renovāciju [1)]	4 011503	4 936 676
Terminēdepozīta noguldījumi par kredītiestādes aizdevumiem [2)]	55 533	57 696
Kopā	**4 067 036**	**4 994 372**

Bilances vērtība uz 31.12.2017.	**4 994 372**
Pārvietošana uz īstermiņa posteni	(1 531 101)
Izveidoti no jauna ilgtermiņa debitoru parādi	605 926
Terminēdepozītu noguldījuma izmaksa naudas līdzekļu postenī	(2 162)
Terminēdepozītu noguldījuma pārvietošana no naudas līdzekļu posteņa	1
Bilances vērtība uz 31.12.2018.	**4 067 036**

[1)]Postenī atspoguļoti pārvaldīšanā esošo daudzdzīvokļu dzīvojamo māju īpašnieku parādi ilgermiņa 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 1 479 890 uzrādīta postenī "Citi debitori" (skatīt piezīmi 2.7). Aizdevumu ilgermiņa daļas atmaksas gala termiņš ir 2033. gads (piezīme 3.4).

[2)]Ilgtermiņa terminēdepozīta konts bloķēts uz 31.12.2018. ar noguldījumu summu EUR 55 533, 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. Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli

	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli	31 719	56 876
Uzkrājumi lēnas apgrozības materiāliem	(2 402)	(2 434)
Kopā	**29 317**	**54 442**

2.5. Pircēju un pasūtītāju parādi

	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
Parādi pārvaldīšanas un komunālajiem pakalpojumiem	957 667	947 783
Uzkrājumi pārvaldīšanas un komunālo pakalpjumu parādiem	(386 664)	(404 629)
Īrnieku parādi īres namos	17 537	-
Pircēju un pasūtītāju parādi citiem pakalpojumiem	66 045	68 798
Uzkrājumi šaubīgiem pārējiem parādiem	(48 741)	(52 229)
Iedzīvotāju parādi no starpniecības pakalpojumiem	1 768	765
Neto pircēju un pasūtītāju parādi	**607 612**	**560 488**

2.6. Radniecīgo sabiedrību parādi

	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
Parādi pilsētas ielu uzturēšanai	205 500	171 283
Parādi pārvaldīšanas un komunālajiem pakalpojumiem	44 827	26 687
Teritorijas un zaļās zonas uzturēsana	24 225	26 701
Dažādi pakalpojumi	24 598	26 424
Kopā	**299 150**	**251 095**

Darījumi ar saistītajām pusēm skatīt piezīmi 1.11.

2.7. Citi debitori

	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
Iedzīvotāju parādi aizdevumu maksājumiem kredītiestādēm īstermiņa daļa [1]	1 479 890	493 453
Pārējie debitori	33 075	32 977
Uzkrājumi nedrošiem pārējo debitoru parādiem	(31 882)	(31 882)
Pārmaksātās kreditoru summas	698	1 469
Kopā	**1 481 781**	**496 017**

[1] Iedzīvotāju parādi aizdevumu maksājumiem kredītiestādēm īstermiņa daļu veido parādi par daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku vienkāršotas renovācijas un energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu un labiekārtošanas darbu veikšanu. Ilgtermiņa daļu skatīt piezīmi 2.3.

2.8. Nākamo periodu izmaksas

	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
Apdrošināšanas maksājumi	14 610	13 745
Citas izmaksas	3 322	3 156
Kopā	**17 932**	**16 901**

3. Skaidrojums bilances posteņiem - Pasīvs

3.1. Akciju vai daļu kapitāls

Pamatkapitāla daļu skaits 31.12.2018.	Nominālvērtība EUR	Apmaksātā vērtība EUR
910 988	1	910 988

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

3.2 Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerve

Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerve ietver nekustamo pārvērtēšanu: zemei EUR 19 891 un ēkām EUR 215 473 apmērā.

3.3 Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa

Pamatojoties uz Dalībnieku sapulces lēmumu, 2017.gada peļņa EUR 203 387 atstāta nesadalīta un tā novirzīta iepriekšējo gadu zaudējumu segšanai un pamatlīdzekļu iegādei.

Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa 2018. gada 31. decembrī ir EUR 172 777 apmērā. Vadības priekšlikums ir 2018. gada peļņu EUR 242 756 atstāt nesadalītu un to novirzīt pamatlīdzekļu iegādei, izveidošanai un ražošanas ēku remontam.

Kreditori

3.4. Aizņēmumi no kredītiestādēm

	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
Ilgtermiņa daļa		
Aizņēmumi no Latvijas Republikā reģistrētām kredītiestādēm, kuras samaksas termiņš ir ilgāks par pieciem gadiem	1 059 968	911 042
Aizņēmumi no Latvijas Republikā reģistrētām kredītiestādēm, kuras samaksas termiņš iestājas vēlāk par gadu, bet ne vairāk kā piecos gados pēc pārskata gada beigām	8 328 443	6 354 965
Ilgtermiņa daļa kopā	**9 388 411**	**7 266 007**

Īstermiņa daļa		
Aizņēmumi no Latvijas Republikā reģistrētām kredītiestādēm	1 698 752	2 430 674
Aizņēmumi no kredītiestādēm kopā	**11 087 163**	**9 696 681**

Ilgtermiņa aizņēmumi no Latvijas Republikā reģistrētām kredītiestādēm ar pēdējo atmaksas termiņu 2028. gadā un termiņu pēc papildus vienošanās 2033.gadā izsniegti daudzdzīvokļu dzīvojamo māju renovācijas un energoefektivitātes uzlabošanas darbu finansēšanai un daudzdzīvokļu īres nama būvniecībai. Procentu likme ir trīs mēnešu EURIBOR un pievienotās likmes (1.19 -4.7% gadā) kopsumma.
Kā nodrošinājums iepriekš minētajiem aizņēmumiem kalpo komercķīlas, naudas noguldījumi Terminēdepozītkontos bankā un ķīla uz nekustamo īpašumu (skatīt piezīmi 1.9 un 2.3).

3.5. Citi aizņēmumi

	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
Finanšu nomas ilgtermiņa daļa, kuras samaksas termiņš iestājas vēlāk par gadu, bet ne vairāk kā piecos gados pēc pārskata gada beigām	45 808	105 455
Finanšu nomas īstermiņa daļa	59 648	99 322
Īstermiņa aizņēmums no juridiskas personas	-	500 000
Citi aizņēmumi kopā	**105 456**	**704 777**

Finanšu nomas saistības
Sabiedrībai ir noslēgti finanšu nomas līgumi par autotransporta līdzekļu ceļu uzturēšanai nomu. 2018.gada 31.decembrī nomāto aktīvu bilances vērtība ir EUR 324 498 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. Pēdējā Līguma beigu termiņš 2021.gada 25.novembris.

3.6. No pircējiem saņemtie avansi

	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
Ilgtermiņa daļa		
Iedzīvotāju avansa maksājumi ilgtermiņa aizņēmumu segšanai, kuru samaksas termiņš ir ilgāks par pieciem gadiem [1)]	68 341	51 456
Iedzīvotāju avansa maksājumi ilgtermiņa aizņēmumu segšanai, kuru samaksas termiņš iestājas vēlāk par gadu, bet ne vairāk kā piecos gados pēc pārskata gada beigām [1)]	40 137	35 589
Īrnieku iemaksātie avansi īres maksas segšanai[2)]	65 963	-
Kopā ilgtermiņa daļa	**174 441**	**87 045**
Īstermiņa daļa		
Iedzīvotāju avansa maksājumu aizņēmumu segšanai īstermiņa daļa [1)]	26 877	43 546
Īrnieku iemaksātie avansi īres maksas segšanai[2)]	1 715	-
Debitoru pārmaksas pārvaldīšanas un sniegtajiem pakalpojumiem	41 271	53 991
Saņemtie avansi paredzamiem maksājumiem apsaimniekojamo māju uzturēšanai	515 659	389 450
Kopā īstermiņa daļa	**585 522**	**486 987**
Kopā saņemtie avansi	**759 963**	**574 032**

[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).
[2)]Īrnieku iemaksātie avansi kalpo kā drošības nauda saistību izpildei līguma perioda beigās.

3.7. Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem

	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
Parāds piegādātājiem par materiāliem un pakalpojumiem	48 880	27 502
Parāds darbuzņēmējiem par būvniecības pakalpojumiem	123 617	265 395
Parāds no starpniecības pakalpojumiem	1 728	2 438
Kopā	**174 225**	**295 335**

3.8. Parādi radniecīgām sabiedrībām

	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
Parāds par siltumenerģiju	395 898	321 052
Parāds par ūdeni un kanalizāciju	43 243	59 055
Parāds par atkritumu izvešanu	34 534	27 036
Citi pakalpojumi	16 442	14 569
Kopā	**490 117**	**421 712**

Darījumi ar saistītām pusēm skatīt piezīmi 1.11.

3.9. Nodokļi un sociālās nodrošināšanas maksājumi

	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
Uzņēmuma ienākuma nodoklis	173	6 033
Pievienotās vērtības nodoklis	202 793	50 915
Sociālās iemaksas	32 426	31 545
Iedzīvotāju ienākuma nodoklis	14 016	16 205
Uzņēmējdarbības riska nodeva	44	47
Dabas resursu nodoklis	25	28
Kopā	**249 477**	**104 773**

3.10. Pārējie kreditori

	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
Norēķini par darba samaksu	56 775	52 315
Ieturējumi no darba samaksas	147	331
Citi kreditori	8 429	9 783
Kopā	**65 351**	**62 429**

3.11. Nākamo periodu ieņēmumi

	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
Ieņēmumi no īres maksas	33 247	-
Ieņēmumi no nomas maksas	1 300	-
Kopā	**34 547**	**-**

3.12. Uzkrātās saistības

	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
Saistības darbinieku uzkrātiem atvaļinājumiem	99 431	92 228
Elektroenerģijas izdevumi	14 353	13 915
Veiktie būvniecības darbi	148 625	494 499
Gada pārskata un revīzijas izdevumiem	2 700	2 400
Saistības uzkrātiem ilgtermiņa aizdevumu procentu maksājumiem	4 902	4 664
Citas uzkrātās saistības par pakalpojumiem	2 796	5 176
Kopā	**272 807**	**612 882**

4. Skaidrojums par peļņas vai zaudējumu aprēķinu

4.1. Neto apgrozījums no citiem pamatdarbības veidiem:

Nace kods		2018 EUR	2017 EUR
6832	Nekustamā īpašumu pārvaldīšana par atlīdzību vai uz līguma pamata	897 317	850 325
6820	Sava nekustamā īpašuma īzīrēšana	143 682	-
8129	Ceļu uzturēšana un remonti	783 786	730 879
8130	Ainavu veidošana un uzturēšana	466 571	464 389
4399	Dažādi būvdarbi	142 624	105 806
4322	Ūdensvadu un sanitāro mezglu apkope un remonts	133 427	140 597
9603	Kapu apsaimniekošana	76 636	75 543
9609	Dzīvnieku patversmes pakalpojumi	36 638	30 375
	Kopā	**2 680 681**	**2 397 914**

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 pašizmaksa, pārdoto preču vai sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas

	2018 EUR	2017 EUR
Personāla izmaksas :		
a) atlīdzība par darbu	866 522	878 209
b) valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	207 711	206 617
c) pārējās sociālās nodrošināšanas izmaksas	474	521
Pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu nolietojums	193 002	130 444
Materiālu izmaksas	350 853	351 780
Citas ražošanas izmaksas	416 690	307 122
Kopā	**2 035 252**	**1 874 693**

4.3. Administrācijas izmaksas

	2018 EUR	2017 EUR
Personāla izmaksas :		
a) atlīdzība par darbu	285 210	252 268
b) valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	64 853	58 306
c) pārējās sociālās nodrošināšanas izmaksas	85	85
Pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu nolietojums	35 044	33 168
Pārējie izdevumi	75 100	66 455
Kopā	**460 292**	**410 282**

4.4. Informācija par piešķirto atlīdzību valdei par funkciju pildīšanu

	2018 EUR	2017 EUR
Atlīdzība par darbu	46 075	51 860
Valsts sociālās apdrošināšanas iemaksas	9 819	11 256
Kopā	**55 894**	**63 116**

4.5 Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi

	2018 EUR	2017 EUR
Ieņēmumi no apgrozāmo līdzekļu pārdošanas	10 768	4 296
Ieņēmumi no šaubīgo debitoru parādu atmaksas	21 453	92 203
Ieņēmumi no izsoles	18 719	-
Pārējie ieņēmumi	31 997	1 839
Kopā	**82 937**	**98 338**

4.6 Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas

	2018 EUR	2017 EUR
Izdevumi pabalstu izmaksām	-	1 067
Izdevumi uzkrājumiem šaubīgiem debitoru parādiem	-	4 375
Izdevumi uzkrājumiem lēnas aprites materiāliem	-	260
Izdevumi mājas uzkrājumu izmaksai	324	865
Izdevumi personāla ilgtspējas pasākumiem	4 946	-
Pārējie saimnieciskie izdevumi	1 859	4 969
Kopā	**7 129**	**11 536**

4.7. Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi no citām personām

	2018 EUR	2017 EUR
Saņemtā soda nauda un līgumsodi	24 756	16 426
Ieņēmumi no aizdevumu procentu kompensācijas	158 656	155 576
Procentu ieņēmumi no naudas atlikumiem banku kontos	291	201
Kopā	**183 703**	**172 203**

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

	2018 EUR	2017 EUR
Samaksātā kavējuma nauda un līgumsodi	69	34
Procentu maksājumi par aizņēmumiem kredītiestādēm	188 969	150 948
Procentu maksājumi par finanšu nomu	2 056	3 354
Procentu maksājums par īstermiņa aizdevumu	5 275	-
Garantijas procentu maksājums	421	-
Uzkrāto procentu maksājumi	4 902	8 188
Kopā	**201 692**	**162 524**

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, 2019.gada 15.martā

Neatkarīgu revidentu ziņojums

Sabiedrības ar ierobežotu atbildību "VALMIERAS NAMSAIMNIEKS" dalībniekam

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 2018. gada 31. decembrī,
- peļņas vai zaudējumu aprēķinu par gadu, kas noslēdzās 2018. gada 31. decembrī,
- pašu kapitāla izmaiņu pārskatu par gadu, kas noslēdzās 2018. gada 31. decembrī,
- naudas plūsmas pārskatu par gadu, kas noslēdzās 2018. 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 2018. gada 31. decembrī un par tās darbības finanšu rezultātiem un naudas plūsmu gadā, kas noslēdzās 2018. 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 *Revidenta 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 neatkarības 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.

Vien.reģ. Nr. 40003611571; Dārzaugļu iela 1-107, Rīga, LV-1012, Latvija; Tālr. +371 67292134; Fakss +371 67292134; e-pasts: rvk@apollo.lv

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 izraisītas būtiskas neatbilstības.

Sagatavojot 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 izraisītas būtiskas neatbilstības, un sniegt revidentu 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 izraisītas neatbilstības, jo krāpšana var ietvert slepenas norunas, dokumentu viltošanu, informācijas neuzrādīšanu ar nodomu, informācijas nepatiesu 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, revidentu ziņojumā tiek vērsta uzmanība uz finanšu pārskatā sniegto informāciju par šiem apstākļiem, vai, ja šāda informācija nav sniegta, mēs sniedzam modificētu atzinumu.
Mūsu secinājumi ir pamatoti ar revīzijas pierādījumiem, kas iegūti līdz revidentu 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, 2019. gada 15. martā.