



Sabiedrība ar ierobežotu atbildību

**VALMIERAS NAMSAIMNIEKS**  
(Vidēja sabiedrība)

**2022. GADA PĀRSKATS**

---

SAGATAVOTS SASKAŅĀ AR GADA PĀRSKATU UN KONSOLIDĒTO GADA PĀRSKATU LIKUMU  
KOPĀ AR NEATKARĪGU REVIDENTU ZIŅOJUMU

## SATURS

	<b>Lpp.</b>
Vispārīgā informācija par Sabiedrību	3
Vadības ziņojums	4
Finanšu pārskats	
Bilance	7
Peļņas vai zaudējumu aprēķins	9
Naudas plūsmas pārskats	10
Pašu kapitāla izmaiņu pārskats	11
Finanšu pārskata pielikums	12
Neatkarīgu revidentu ziņojums	26

### VISPĀRĪGĀ INFORMĀCIJA PAR SABIEDRĪBU

Sabiedrības nosaukums	VALMIERAS NAMSAIMNIEKS
Sabiedrības veids	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību
Juridiskā adrese	Semināra iela 2a, Valmiera, Valmieras novads, LV-4201
Reģistrācijas numurs, datums un vieta	44103022271 2001.gada 13. februāris (Uzņēmumu Reģistrā); 2004.gada 16.aprīlis (Komercreģistrā) Valmiera, Latvija
Informācija par sabiedrības dalībnieku	Valmieras novada pašvaldība, reģ.Nr.90000043403 Līdzdalības daļa kapitālā 100% no 13.02.2001.
Valde	Andris Kabraks, valdes priekšsēdētājs Ilmārs Skādulis, valdes loceklis
Gada pārskatu sagatavoja	Guntra Zvirgzdiņa, galvenais grāmatvedis
Galvenie pamatdarbības veidi	Nekustamā īpašuma pārvaldīšana par atlīdzību vai uz līguma pamata (68.32 NACE 2.red.)
Pārskata periods	2022. gada 1. janvāris – 2022. gada 31. decembris
Revidents	Judīte Jakovina LR Zvērināts Revidents LZRA Sertifikāts Nr. 105  AS “Nexia Audit Advice” Baznīcas iela 31 –14, Rīga, Latvija, LV -1010 Reģ. Nr. 40003858822 Zvērinātu revidentu komercsabiedrības licence Nr. 134

## 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 novada pašvaldība. Sabiedrības galvenais uzdevums - 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 Sabiedrība ir lielākais namu pārvaldīšanas uzņēmums Valmierā, tās pārvaldīšanā un apsaimniekošanā ir 138 daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, tai skaitā divi Sabiedrībai piederoši īres nami, kā arī apsaimniekošanā ir nodotas Valmieras novada pašvaldībai piederošas 14 dzīvojamās mājas.

Viena no Sabiedrības darbības prioritātēm ir daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku vienkāršotās renovācijas un energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumi un piesaistīto zemesgabalu labiekārtošanas darbi.

2022.gadā tika realizēts daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Stacijas ielā 39, Valmierā renovācijas projekts ar ALTUM līdzfiransējumu.

Piesaistot Valmieras novada līdzfinansējumu tika veiktas pagalma labiekārtošana Stacijas ielā 25, Valmierā par kopējām izmaksām 112 000 EUR, tajā skaitā līdzfinansējums 20 982 EUR, Beātes ielā 23, Valmierā par kopējām izmaksām 61 931 EUR, tajā skaitā līdzfinansējums 21 159 EUR, kā arī izstrādāts pagalma labiekārtošanas projekts Vaidavas ielā 7, Valmierā par kopējām izmaksām 3 485 EUR, tajā skaitā līdzfinansējums 1 200 EUR.

2022.gadā turpinājās energoefektivitātes paaugstināšanas projektu realizācija Turgus ielā 2, Valmierā un L.Laicena ielā 13, Valmierā un uzsākta energoefektivitātes paaugstināšanas projektu realizācija mājām Valmierā - L.Laicena ielā 12,15, J.Enkmaņa ielā 1, V.Baloža ielā 7, A.Upīša ielā 2A, Smiltenes ielā 2a.

2022.gada pārskata periodā Sabiedrības neto apgrozījums ir 3 106 375 EUR, (2021.gadā 2 681 863 EUR), finanšu rezultāts – pārskata gada nesadalītā peļņa 379 239 EUR (2021.gadā 171 415 EUR)

Sabiedrības pārskata perioda neto apgrozījums salīdzinot ar iepriekšējā pārskata perioda rādītājiem ir palielinājies par 424 512 EUR jeb par 15,83 % punktiem. Būtiskākais apgrozījuma palielinājums, kas ir par 35.34% punktiem (2022.g. 485 446 EUR, 2021.g. 358 569 EUR) radies no zaļās zonas uzturēšanai un teritoriju uzkopšanas darbiem, saistībā ar Valmieras novada pašvaldības deleģējamo darbu apjomu palielināšanos, kā arī apgrozījuma palielinājums 18.88% punktu apmērā (2022.g. 1 073 305 EUR, 2021.g. 902 880 EUR) veidojies daudzdzīvokļu ēku apsaimniekošanas un uzturēšanas plānotiem darbiem, sakarā ar apsaimniekojamo māju pieaugumu. Savukārt par 4,07% punktiem (2022.g. 648 671 EUR, 2021.g.676 224 EUR) samazinājies apgrozījums ceļu uzturēšanas darbiem, saistībā ar to, ka 2022. gadā Valmieras novada pašvaldība nav deleģējusi sabiedrību ar ierobežotu atbildību “VALMIERAS NAMSAIMNIEKS” veikt ielu bedrīšu remontu un ceļa zīmju remontu un uzstādīšanu.

### 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 darbuuzņēmējiem, 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.

Sabiedrībai būtisks ilgtermiņa risks ir Valmieras novada pašvaldības deleģējamo pakalpojumu apjoms ilgtermiņā, kas aprūrina Sabiedrības ilgtermiņa plānošanas procesus.

## Finansiālo rezultātu rādītāji

	Normatīvs	2022	2021
Kopējās likviditātes rādītājs <sup>1)</sup> (Apgrozāmie līdzekļi / Īstermiņa saistības)	> 1	0.93	0.36
Saistību īpatsvars bilancē (Kopējās saistības / Aktīvi)	0 - 0,5	0.85	0.87
Neto peļņas rentabilitāte (%) <sup>2)</sup> (Neto peļņa/apgrozījums)		12.21	6.39
Aktīvu aprites rādītājs (Apgrozījums / Aktīvi)	> 1 = 1	0.20	0.18
Īlgtermiņa ieguldījumu segums ar pašu kapitālu (Pašu kapitāls / Īlgtermiņa ieguldījumi)	> 0 = 0	0.21	0.16

<sup>1)</sup>Kopējās likviditātes rādītājs ir uzlabojies, jo būtiski samazinājušās īstermiņa saistības.

<sup>2)</sup>Neto peļņas rentabilitāte (%) pieaugums norāda, kad uzņēmums ir uzlabojis pakalpojumu cenu politiku, kā arī veicis izmaksu optimizāciju.

### Turpmākā sabiedrības attīstība

Sabiedrība turpina aktīvi strādāt pie iespējas piesaistīt Eiropas Savienības fondu projektu līdzekļus. Turpinās darbs pie daudzdzīvokļu dzīvojamu ēku energoefektivitātes pasākumu veikšanas, piesaistīto zemesgabalu labiekārtošanas, pilsētas ielu un teritoriju, ainavu un zaļās zonas uzturēšanas un veidošanas.

Sabiedrība turpinās aktīvu 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 un apstākļi pēc pārskata gada beigām

01.12.2022. dalībnieku sapulcē ir pieņemts lēmums par reorganizāciju. Reorganizācijas rezultātā Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "BANGA KPU", reģistrācijas Nr. 44103002824, juridiskā adrese: "Attīrīšanas", Mazsalacas pagasts, Valmieras novads, LV- 4215, visu mantu nodod iegūstošajām kapitālsabiedrībām: Pašvaldības SIA "RŪJENAS SILTUMS", reģistrācijas Nr. 44103023807, juridiskā adrese: Raiņa iela 3, Rūjiena, Valmieras novads, LV-4240, un Sabiedrībai ar ierobežotu atbildību "VALMIERAS NAMSAIMNIEKS", reģistrācijas Nr.44103022271, juridiskā adrese: Semināra iela 2A, Valmiera, Valmieras novads, LV-4201. Reorganizācijas veids: sadalīšana sašķelšanas ceļā. Pēc reorganizācijas procesa Sabiedrības ar ierobežotu atbildību "BANGA KPU" tiesības un saistības pāries minētajām iegūstošajām sabiedrībām, kuras darbību turpinās ierastajā kārtībā. Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "BANGA KPU" līdz ar reorganizācijas procesa pabeigšanu beigs pastāvēt bez likvidācijas procesa.

12.12.2022. dalībnieku sapulcē ir pieņemts lēmums par reorganizāciju. Reorganizācijas rezultātā SIA "BN KOMFORTS", reģistrācijas Nr. 44103002754, juridiskā adrese: Vanagu iela 4A, Valmiermuiža, Valmieras pagasts, Valmieras novads, LV- 4219, visu mantu nodod iegūstošajām kapitālsabiedrībām: Sabiedrībai ar ierobežotu atbildību "KOCĒNU KOMUNĀLĀ SAIMNIECĪBA", reģistrācijas Nr. 44103096618, juridiskā adrese: Alejas iela 8, Kocēni, Kocēnu pagasts, Valmieras novads, LV-4220, un Sabiedrībai ar ierobežotu atbildību "VALMIERAS NAMSAIMNIEKS", reģistrācijas Nr.44103022271, juridiskā adrese: Semināra iela 2A, Valmiera, Valmieras novads, LV-4201. Reorganizācijas veids: sadalīšana sašķelšanas ceļā. Pēc reorganizācijas procesa SIA "BN KOMFORTS" tiesības un saistības pāries minētajām iegūstošajām sabiedrībām, kuras darbību turpinās ierastajā kārtībā. SIA "BN KOMFORTS" līdz ar reorganizācijas procesa pabeigšanu beigs pastāvēt bez likvidācijas procesa.

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



**Ieteiktā peļņas sadale vai zaudējumu segšana**

Valde iesaka pārskata gada peļņu EUR 379 239 atstāt nesadalītu un novirzīt saimnieciskās darbības attīstībai, pamatlīdzekļu iegādei un izveidošanai, ražošanas ēku remontam.

Andris Kabraks, valdes priekšsēdētājs \_\_\_\_\_

Ilmārs Skādulis, valdes loceklis \_\_\_\_\_

Valmiera, 2023.gada 17.martā

Handwritten signatures in blue ink over horizontal lines. The top signature is for Andris Kabraks, and the bottom signature is for Ilmārs Skādulis.

**BILANCE**

<b>AKTĪVS</b>	<b>Piezīme</b>	<b>2022 EUR</b>	<b>2021 EUR</b>
<b>Ilgtermiņa ieguldījumi</b>			
<b>Nemateriālie ieguldījumi:</b>			
Koncesijas, patenti, licences, preču zīmes un tamlīdzīgas tiesības		1 000	385
<b>Nemateriālie ieguldījumi kopā</b>	<b>2.1</b>	<b>1 000</b>	<b>385</b>
<b>Pamatlīdzekļi</b>			
Nekustamie īpašumi:		6 760 087	6 819 310
<i>Zemesgabali, ēkas un inženierbūves</i>		<i>6 760 087</i>	<i>6 819 310</i>
Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs		375 056	357 413
Pamatlīdzekļu izveidošanas un nepabeigto celtniecības objektu izmaksas		31 758	31 758
<b>Pamatlīdzekļi kopā</b>	<b>2.2</b>	<b>7 166 901</b>	<b>7 208 481</b>
<b>Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi</b>			
Pārējie aizdevumi un citi ilgtermiņa debitori	2.3	4 071 771	4 610 151
<b>Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi kopā</b>		<b>4 071 771</b>	<b>4 610 151</b>
<b>Ilgtermiņa ieguldījumi kopā</b>		<b>11 239 672</b>	<b>11 819 017</b>
<b>Apgrozāmie līdzekļi</b>			
<b>Krājumi</b>			
Izejvielas pamatmateriāli un palīgmateriāli		78 321	49 783
Gatavie ražojumi un preces pārdošanai		2 022	1 292
<b>Krājumi kopā</b>		<b>80 343</b>	<b>51 075</b>
<b>Debitori</b>			
Pircēju un pasūtītāju parādi	2.4	1 356 710	923 393
Citi debitori	2.5	1 936 111	1 058 616
Nākamo periodu izmaksas	2.6	28 137	20 443
Uzkrātie ieņēmumi		1 227	-
<b>Debitori kopā</b>		<b>3 322 185</b>	<b>2 002 452</b>
<b>Nauda</b>	1.4	<b>1 161 166</b>	<b>744 891</b>
<b>Apgrozāmie līdzekļi kopā</b>		<b>4 563 694</b>	<b>2 798 418</b>
<b>AKTĪVS KOPĀ</b>		<b>15 803 366</b>	<b>14 617 435</b>

Pielikums no 12. līdz 25. lappusei ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa.

Andris Kabraks, valdes priekšsēdētājs



Ilmārs Skādulis, valdes loceklis



Guntra Zvirgzdiņa, galvenais grāmatvedis



Valmiera, 2023.gada 17.martā



**BILANCE**

<b>PASĪVS</b>	<b>Piezīme</b>	<b>2022 EUR</b>	<b>2021 EUR</b>
<b>Pašu kapitāls:</b>			
Akciju vai daļu kapitāls (pamatkapitāls)	3.1	910 988	910 988
Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerve	3.2	231 746	231 746
Nesadalītā peļņa			
Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa vai nesegtie zaudējumi	3.3	802 660	631 245
Pārskata gada peļņa vai zaudējumi	3.3	379 239	171 415
	Nesadalītā peļņa kopā:	1 181 899	802 660
	<b>Pašu kapitāls kopā</b>	<b>2 324 633</b>	<b>1 945 394</b>
<b>Ilgtermiņa kreditori:</b>			
Aizņēmumi no kredītiestādēm	3.4	8 392 353	4 701 175
Citi aizņēmumi	3.5	22 263	-
No pircējiem saņemtie avansi	3.6	130 552	218 351
	<b>Ilgtermiņa kreditori kopā</b>	<b>8 545 168</b>	<b>4 919 526</b>
<b>Īstermiņa kreditori:</b>			
Aizņēmumi no kredītiestādēm	3.4	2 093 791	5 745 207
Citi aizņēmumi	3.5	11 902	-
No pircējiem saņemtie avansi	3.6	1 002 725	926 851
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem	3.7	1 214 986	608 404
Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	3.8	256 424	235 633
Pārējie kreditori	3.9	208 547	88 971
Nākamo pericdu ieņēmumi	3.10	33 999	32 074
Uzkrātās saistības	3.11	111 191	115 375
	<b>Īstermiņa kreditori kopā</b>	<b>4 933 565</b>	<b>7 752 515</b>
	<b>Kreditori kopā</b>	<b>13 478 733</b>	<b>12 672 041</b>
<b>PASĪVS KOPĀ</b>		<b>15 803 366</b>	<b>14 617 435</b>

Pielikums no 12. līdz 25. lappusei ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa.

Andris Kabraks, valdes priekšsēdētājs

Ilmārs Skādulis, valdes loceklis

Guntra Zvirgzdiņa, galvenais grāmatvedis

Valmiera, 2023.gada 17.martā



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

	<b>Piezīme</b>	<b>2022 EUR</b>	<b>2021 EUR</b>
Neto apgrozījums			
<i>no citiem pamatdarbības veidiem</i>	4.1	3 106 375	2 681 863
Pārdotās produkcijas ražošanas pašizmaksa, pārdoto preču vai sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas	4.2	(2 422 039)	(2 207 818)
<b>Bruto peļņa vai zaudējumi</b>		<b>684 336</b>	<b>474 045</b>
Administrācijas izmaksas	4.3	(346 241)	(327 524)
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	4.4	102 830	89 730
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	4.5	(14 999)	(17 952)
Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi <i>no citām personām</i>	4.6	207 202	183 763
Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas <i>no citām personām</i>	4.7	(253 213)	(230 128)
<b>Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa</b>		<b>379 915</b>	<b>171 934</b>
Uzņēmuma ienākuma nodoklis par pārskata gadu		(676)	(519)
<b>Peļņa vai zaudējumi pēc uzņēmumu ienākuma nodokļa aprēķināšanas</b>		<b>379 239</b>	<b>171 415</b>
<b>Pārskata gada peļņa vai zaudējumi</b>		<b>379 239</b>	<b>171 415</b>

Pielikums no 12. līdz 25. lappusei ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa.

Andris Kabraks, valdes priekšsēdētājs

Ilmārs Skādulis, valdes loceklis

Guntra Zvirgzdiņa, galvenais grāmatvedis

Valmiera, 2023.gada 17.martā



**NAUDAS PLŪSMAS PĀRSKATS**  
 (netiešā metode)

	Piezīme	2022 EUR	2021 EUR
<b>I. Pamatdarbības naudas plūsma</b>			
1. Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmuma ienākuma nodokļa.		379 915	171 934
<b>Korekcijas:</b>			
pamatlīdzekļu vērtības samazinājuma korekcijas		260 791	136 500
nemateriālo ieguldījumu vērtības samazinājuma korekcijas		385	678
pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi		(199 991)	(173 897)
ilgtermiņa un īstermiņa finanšu ieguldījumu vērtības samazinājuma korekcijas		(63 450)	-
procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas		246 328	226 479
2. Peļņa vai zaudējumi pirms apgrozāmo līdzekļu un īstermiņa kreditoru atlikumu izmaiņu ietekmes korekcijām.		<b>623 978</b>	<b>361 694</b>
<b>Korekcijas:</b>			
debitoru parādu atlikumu pieaugums vai samazinājums		650 280	265 607
krājumu atlikumu pieaugums vai samazinājums		(29 268)	15 907
piegādātājiem, darbuzņēmējiem un pārējiem kreditoriem maksājamo parādu atlikumu pieaugums vai samazinājums		(690 578)	119 737
<b>3. Bruto pamatdarbības naudas plūsma</b>		<b>554 412</b>	<b>762 945</b>
4. Izdevumi procentu maksājumiem		(246 328)	(226 479)
5. Izdevumi uzņēmuma ienākuma nodokļa maksājumiem.		(669)	(510)
<b>6. Pamatdarbības neto naudas plūsma</b>		<b>307 415</b>	<b>535 956</b>
<b>II. Ieguldīšanas darbības naudas plūsma</b>			
1. Pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu iegāde		(184 211)	(68 216)
2. Ieņēmumi no pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu pārdošanas		63 450	47 800
3. Saņemtie procenti		199 991	173 897
<b>4. Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma</b>		<b>79 230</b>	<b>153 481</b>
<b>III. Finansēšanas darbības naudas plūsma</b>			
1. Saņemtie aizņēmumi		1 135 845	382 130
2. Izdevumi aizņēmumu atmaksāšanai		(1 096 083)	(1 013 586)
3. Izdevumi nomāta pamatlīdzekļa izpirkumam		(10 132)	(14 131)
<b>4. Finansēšanas darbības neto naudas plūsma</b>		<b>29 630</b>	<b>(645 587)</b>
<b>IV. Pārskata gada neto naudas plūsma</b>		<b>416 275</b>	<b>43 850</b>
<b>V. Nauda un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada sākumā</b>		<b>744 891</b>	<b>701 041</b>
<b>VI. Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada beigās</b>	1.4	<b>1 161 166</b>	<b>744 891</b>

Pielikums no 12. līdz 25. lappusei ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa.

Andris Kabraks, valdes priekšsēdētājs



Ilmārs Skādulis, valdes loceklis



Guntra Zvirgzdiņa, galvenais grāmatvedis



Valmiera, 2023.gada 17.martā

### PAŠU KAPITĀLA IZMAIŅU PĀRSKATS

	Piezīme	2022 EUR	2021 EUR
<b>Akciju vai daļu kapitāls (pamatkapitāls)</b>			
Iepriekšējā gada bilancē norādītā summa	3.1	910 988	910 988
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	231 746	231 746
Pārskata gada bilancē norādītā summa perioda beigās	3.2	231 746	231 746
<b>Nesadalītā peļņa</b>			
Iepriekšējā gada bilancē norādītā summa	3.3	802 660	631 245
Nesadalītās peļņas palielinājums/samazinājums	3.3	379 239	171 415
Pārskata gada bilancē norādītā summa perioda beigās		1 181 899	802 660
<b>Pašu kapitāls</b>			
Iepriekšējā gada bilancē norādītā summa		1 945 394	1 773 979
Pārskata gada bilancē norādītā summa perioda beigās		<b>2 324 633</b>	<b>1 945 394</b>

Pielikums no 12. līdz 25. lappusei ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa.

Andris Kabraks, valdes priekšsēdētājs

Ilmārs Skādulis, valdes loceklis

Guntra Zvirgzdiņa, galvenais grāmatvedis

Valmiera, 2023.gada 17.martā



## FINANŠU PĀRSKATA PIELIKUMS

### 1. Sabiedrības sniegtā informācija

#### 1.1. Darbības veids

Sabiedrības ar ierobežotu atbildību “VALMIERAS NAMSAIMNIEKS”, reģ. Nr. 44103022271, juridiskā adrese: Semināra iela 2a, Valmiera, Valmieras novads (turpmāk – Sabiedrība) galvenie darbības virzieni ir: sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana, nekustamā īpašuma pārvaldīšana par atbildību 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 remonts, ūdensvadu un sanitāro mezglu apkope un remonts, kapu apsaimniekošana, dzīvnieku patversmes pakalpojumi.

#### 1.2. Vidējais darbinieku skaits gadā

	2022	2021
Darbinieku skaits	98	101

#### 1.3. Vidējais darbinieku skaits sadalījumā pa kategorijām

	2022	2021
Vakdes locekļi	2	2
Pārējie darbinieki	96	99

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

	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR
Nauda SEB bankas norēķinu kontos	325 738	233 723
Nauda Swedbank norēķinu kontos	480 151	253 580
Nauda Luminor norēķinu kontos	256 078	91 514
Nauda Citadele norēķinu kontos	78 569	166 074
Nauda ceļā	4 344	-
Naudas nodrošinājums Luminor	16 286	-
<b>Kopā</b>	<b><u>1 161 166</u></b>	<b><u>744 891</u></b>

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

Gada pārskats ir sagatavots saskaņā ar Latvijas Republikas likumu “Par grāmatvedību”, “Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likums”, Ministru kabineta 2015.gada 22.decembra noteikumiem Nr.775 „Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma piemērošanas noteikumi”.

Peļņas vai zaudējumu aprēķins ir sagatavots atbilstoši izdevumu funkcijas metodei.

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

Gada pārskata posteņi novērtēti atbilstoši šādiem grāmatvedības principiem:

- pieņemts, ka sabiedrība darbosies arī turpmāk;
- izmantotas tās pašas novērtēšanas metodes, kas izmantotas iepriekšējā gadā;
- posteņu novērtēšana veikta ar pienācīgu piesardzību:



- pārskatā iekļauta tikai līdz bilances datumam iegūtā peļņa;
  - ņemtas vērā visas paredzamās riska summas un zaudējumi, kas radušies pārskata gadā, vai iepriekšējos gados, arī tad, ja tie kļuvuši zināmi laika posmā starp bilances datumu un gada pārskata parakstīšanas dienu;
  - aprēķinātas un ņemtas vērā visas vērtību samazināšanas un nolietojuma summas, neatkarīgi no tā, vai pārskata gads tiek noslēgts ar peļņu vai zaudējumiem;
- d) ņemti vērā ar pārskata gadu saistītie ieņēmumi un izmaksas neatkarīgi no maksājuma datuma un rēķina saņemšanas vai izrakstīšanas datuma. Izmaksas saskaņotas ar ieņēmumiem pārskata periodā;
- e) aktīva un pasīva posteņu sastāvdaļas novērtētas atsevišķi;
- f) pārskata gada sākuma bilance sakrīt ar iepriekšējā gada slēguma bilanci;
- g) norādīti visi posteņu, kuri būtiski ietekmē gada pārskata lietotāju novērtējumu vai lēmumu pieņemšanu, maznozīmīgie posteņi tiek apvienoti un to detalizējums sniegts pielikumā;
- h) saimnieciskie darījumi gada pārskatā atspoguļoti, ņemot vērā to ekonomisko saturu un būtību, nevis tikai juridisko formu;
- i) bilances un peļņas vai zaudējumu aprēķina posteņus novērtē atbilstīgi iegādes izmaksām vai ražošanas pašizmaksai. Iegādes izmaksas ir preces vai pakalpojuma piršanas cena (atskaitot saņemtās atlaides), kurai pieskaitīti ar pirkumu saistītie papildu izdevumi. Ražošanas pašizmaksa ir izejvielu, pamatmateriālu un palīgmateriālu iegādes izmaksas un citi izdevumi, kas ir tieši saistīti ar attiecīgā objekta izgatavošanu. Ražošanas pašizmaksā drīkst iekļaut arī tādu izmaksu daļas, kas ir netieši saistītas ar objekta izgatavošanu, ja vien šīs izmaksas ir attiecināmas uz to pašu laikposmu.

#### **Darbības turpināšana**

2022.gada 31.decembrī Sabiedrības īstermiņa saistības pārsniedz apgrozāmos līdzekļus par EUR 369 871. Īstermiņa saistības iekļauti no pircējiem saņemtie avansi – iedzīvotāju avansa maksājumi aizņēmumu segšanai EUR 39 844, un saņemtie avansi paredzamiem maksājumiem apsaimniekojamo māju uzturēšanai EUR 962 881.

Sabiedrības pārskata gada rezultāts ir peļņa EUR 379 239. Pašu kapitāls ir pozitīvs un sastāda 14,71 % no bilances kopsummas.

Sarkcijas (ierobežojošie pasākumi attiecībā uz darbībām, ar ko tiek grauta un apdraudēta Ukrainas teritoriālā integritāte, suverinitāte un neatkarība) neietekmē Sabiedrības spēju turpināt darbību.

Sabiedrības vadība prognozē, ka tai nebūs likviditātes problēmas un Sabiedrība varēs norēķināties ar kreditoriem noteiktajos termiņos. Sabiedrības vadība uzskata, ka darbības turpināšanas pieņemums ir piemērojams šī finanšu pārskata sagatavošanā.

#### **Iespējamās saistības un aktīvi**

Šajā finanšu pārskatā iespējamās saistības ir atzītas. Tās kā saistības tiek atzītas tikai tad, ja iespējamība, ka līdzekļi tiks izdoti, kļūst pietiekami pamatota. Iespējamie aktīvi šajā finanšu pārskatā netiek atzīti, bet tiek atspoguļoti tikai tad, kad iespējamība, ka ar darījumu saistītie ekonomiskie guvumi nonāks līdz Sabiedrībai, ir pietiekami pamatota.

#### **Ilgtermiņa un īstermiņa posteņi**

Ilgtermiņa posteņos uzrādītas summas, kuru saņemšanas, maksāšanas, vai norakstīšanas termiņi iestājas vēlāk par gadu pēc attiecīgā pārskata gada beigām. Summas, kas saņemamas, maksājamas vai norakstāmas gada laikā, uzrādītas īstermiņa posteņos.

##### **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 500 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 500 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
Pārējie pamatlīdzekļi	2-30 gadi

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

Izraksas, 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.

Sabiedrība zemes gabalu, ēku un būvju novērtēšanā izmanto pārvērtēšanas metodi.

Pamatlīdzekļi, 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. Pārvērtēšanas rezultātā radies vērtības pieaugums ir atspoguļots postenī “Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerves”. Ja pārvērtēšanas dēļ radies vērtības pieaugums kompensē tā paša pamatlīdzekļa pārvērtēšanas samazinājumu, kas iepriekšējos pārskata periodos atzīts par izmaksām peļņas vai zaudējumu aprēķinā, tad pārvērtēšanas dēļ radušos vērtības pieaugumu atzīst par ieņēmumiem pārskata perioda peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

Pamatlīdzekļu pārvērtēšanas gadījumā izveidotā ilgtermiņa 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 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 uzskaitē, 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 parākus, 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 uzskaitē

#### *Uzkrātās saistības*

Norāda skaidri zināmās saistību summas pret piegādātājiem un darbuuzņēmējiem 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 apliecinājošiem dokumentiem.

Postenī uzskaitē 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 3.11).

#### *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).

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 iesaistīgumu.

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

Lai sagatavotu finanšu pārskatu, vadība izdara spriedumus, aplēses un pieņēmumus, kuri ietekmē grāmatvedības politikas piemērošanu un uzrādītās aktīvu un saistību summas, ieņēmumus un izdevumus. Faktiskie rezultāti var atšķirties no šīm aplēsēm.

Aplēses un ar tām saistītie pieņēmumi tiek regulāri pārbaudīti. Izmaiņas grāmatvedības aplēsēs tiek atzītas tajā periodā, kurā attiecīgās aplēses tiek pārskatītas un nākamajos periodos.

## 1.6. Uzņēmumu ienākuma nodoklis

Uzņēmumu ienākumu nodokli veido pārskata gadā aprēķinātais uzņēmumu ienākuma nodoklis. Uzņēmumu ienākuma nodoklis tiek atzīts peļņas vai zaudējumu aprēķinā. Par pārskata periodu aprēķinātais nodoklis ir aprēķināts, ievērojot Uzņēmumu ienākuma nodokļa likuma prasības, nosakot ar nodokli apliekamo bāzi, ar nodokli apliekamo objektu vērtību daļot ar koeficientu 0,8 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 30.09.2023, saskaņā ar 2022. gada 27. septembra vienošanos pie 2011.gada 30. septembra līguma.

## 1.8. Informācija par ārpusbilances saistībām un ķīlām

Sabiedrībai ir no kredītiestādēm saņemtie aizņēmumi 56 daudzdzīvokļu dzīvojamu māju renovācijas darbu finansēšanai un 8 daudzdzīvokļu dzīvojamu māju pagalmu remontiem un 2 daudzdzīvokļu māju jumta remontiem. Kā nodrošinājumi kalpo:

- prasījuma tiesības pret dzīvojamo māju dzīvokļu īpašniekiem/ lietotājiem, kā lietu kopību uz iekļāšanas brīdi, kā arī lietu kopības nākamās sastāvdaļas.

- termiņdepozīti un naudas nodrošinājumi EUR 105 966 apmērā (piezīme 1.4, 2.3 un 3.4).

Sabiedrībai ir saņemts aizņēmums no Latvijas komercbankas, daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Valmierā Mālu ielā 1 un Kieģeļu ielā 8 būvniecībai. Kā aizdevuma nodrošinājums ir hipotēkas uz nekustamiem īpašumiem Valmierā, Mālu iela 1 un Kieģeļu iela 8. Nodrošinātā prasījuma maksimālā summa EUR 8 907 300. (piezīme 3.4)

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

Balstoties uz informāciju, kas ir pieejama šī pārskata parakstīšanas brīdī, Sabiedrības vadība uzskata, ka nepastāv būtiska nenoteiktība attiecībā uz Sabiedrības darbības turpināšanos un darbības turpināšanās principus finanšu pārskata sagatavošanā ir pilnībā piemērojams.

01.12.2022. dalībnieku sapulcē ir pieņemts lēmums par reorganizāciju. Reorganizācijas rezultātā Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "BANGA KPU", reģistrācijas Nr. 44103002824, juridiskā adrese: "Attīrīšanas", Mazsalacas pagasts, Valmieras novads, LV- 4215, visu mantu nodod iegūstošajām kapitālsabiedrībām: Pašvaldības SIA "RŪJENAS SILTUMS", reģistrācijas Nr. 44103023807, juridiskā adrese: Raiņa iela 3, Rūjiena, Valmieras novads, LV-4240, un Sabiedrībai ar ierobežotu atbildību "VALMIERAS NAMSAIMNIEKS", reģistrācijas Nr.44103022271, juridiskā adrese: Semināra iela 2A, Valmiera, Valmieras novads, LV-4201. Reorganizācijas veids: sadalīšana sašķelšanas ceļā. Pēc reorganizācijas procesa Sabiedrības ar ierobežotu atbildību "BANGA KPU" tiesības un saistības pāries minētajām iegūstošajām sabiedrībām, kuras darbību turpinās ierastajā kārtībā. Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "BANGA KPU" līdz ar reorganizācijas procesa pabeigšanu beigs pastāvēt bez likvidācijas procesa.

12.12.2022. dalībnieku sapulcē ir pieņemts lēmums par reorganizāciju. Reorganizācijas rezultātā SIA "BN KOMFORTS", reģistrācijas Nr. 44103002754, juridiskā adrese: Vanagu iela 4A, Valmiermuiža, Valmieras pagasts, Valmieras novads, LV- 4219, visu mantu nodod iegūstošajām kapitālsabiedrībām: Sabiedrībai ar ierobežotu atbildību "KOCĒNU KOMUNĀLĀ SAIMNIECĪBA", reģistrācijas Nr. 44103096618, juridiskā adrese: Alejas iela 8, Kocēni, Kocēnu pagasts, Valmieras novads, LV-4220, un Sabiedrībai ar ierobežotu atbildību "VALMIERAS NAMSAIMNIEKS", reģistrācijas Nr.44103022271, juridiskā adrese: Semināra iela 2A, Valmiera, Valmieras novads, LV-4201. Reorganizācijas veids: sadalīšana sašķelšanas ceļā. Pēc reorganizācijas procesa SIA "BN KOMFORTS" tiesības un saistības pāries minētajām iegūstošajām sabiedrībām, kuras darbību turpinās ierastajā kārtībā. SIA "BN KOMFORTS" līdz ar reorganizācijas procesa pabeigšanu beigs pastāvēt bez likvidācijas procesa.

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

**2. Skaidrojums par bilances posteņiem - Aktīvs**

Skaidrojums par ilgtermiņa ieguldījuma posteņiem

**2.1. Nemateriālie ieguldījumi**

	Koncesijas, patenti, licences, preču zīmes un tamlīdzīgas tiesības EUR	Nemateriālie ieguldījumi kopā EUR
<b>Iegādes izmaksas vai ražošanas pašizmaksa 31.12.2021.</b>	<b>93 597</b>	<b>93 597</b>
Vērtība palielinājumi ieskaitot uzlabojumus	1 000	1 000
Atsavināšana vai likvidācija pārskata gadā	-	-
<b>Iegādes izmaksas vai ražošanas pašizmaksa 31.12.2022.</b>	<b>94 597</b>	<b>94 597</b>
<b>Uzkrātās vērtības samazinājuma korekcija 31.12.2021.</b>	<b>93 212</b>	<b>93 212</b>
Pārskata gadā aprēķinātās vērtības samazinājuma korekcijas	385	385
Uzkrāto vērtības samazinājumu korekciju kopsummās izmaiņas saistībā ar objekta atsavināšanu, likvidāciju vai pārvietošanu uz citu posteni	-	-
<b>Uzkrātās vērtības samazinājuma korekcija 31.12.2022.</b>	<b>93 597</b>	<b>93 597</b>
<b>Bilances vērtība uz 31.12.2021.</b>	<b>385</b>	<b>385</b>
<b>Bilances vērtība uz 31.12.2022.</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>



## 2.2. Pamatlīdzekļu kustības pārskats

	Zemes gabali, ēkas un inženierbūves EUR	Tehnoloģis kāš iekārtas un ierīces EUR	Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs EUR	Pamatlīdzek ļu izveidošanas izmaksas EUR	EUR
<b>Sākotnējā vērtība</b>					
<b>31.12.2021</b>	<b>7 503 593</b>	<b>36 995</b>	<b>1 703 444</b>	<b>31 758</b>	<b>9 275 790</b>
Iegādāts	-	-	87 569	-	87 569
Vērtības palielinājums /rekonstrukcija	130 197	-	1 445	-	131 642
Izslēgts	-	(36 995)	(85 406)	-	(122 401)
<b>Sākotnējā vērtība</b>					
<b>31.12.2022</b>	<b>7 633 790</b>	<b>-</b>	<b>1 707 052</b>	<b>31 758</b>	<b>9 372 600</b>
<b>Uzkrātais nolietojums</b>					
<b>31.12.2021</b>	<b>684 283</b>	<b>36 995</b>	<b>1 346 031</b>	<b>-</b>	<b>2 067 309</b>
Aprēķinātais nolietojums	189 420	-	71 371	-	260 791
Izslēgtais nolietojums	-	(36 995)	(85 406)	-	(122 401)
<b>Uzkrātais nolietojums</b>					
<b>31.12.2022</b>	<b>873 703</b>	<b>-</b>	<b>1 331 996</b>	<b>-</b>	<b>2 205 699</b>
<b>Bilances vērtība</b>					
<b>31.12.2021</b>	<b><u>6 819 310</u></b>	<b>=</b>	<b><u>357 413</u></b>	<b><u>31 758</u></b>	<b><u>7 208 481</u></b>
<b>Bilances vērtība</b>					
<b>31.12.2022</b>	<b><u>6 760 087</u></b>	<b>=</b>	<b><u>375 056</u></b>	<b><u>31 758</u></b>	<b><u>7 166 901</u></b>

Vērtības palielinājumu postenī Zemesgabali, ēkas un inženierbūves EUR 130 197 apmērā veido taksācijas gadā aprēķinātais valsts budžetā atmaksājamais iepriekš atskaitītais priekšnodoklis būvniecības pakalpojumiem (skatīt piezīmi 3.8).

<i>Ipašums</i>	Kadastrālā vērtība uz 31.12.2022. EUR	Bilances vērtība uz 31.12.2022. EUR
Zeme	147 467	256 453
Ēkas	1 426 133	6 503 634

Pārskata gadā finanšu nomā tika iegādāti pamatlīdzekļi EUR 36 000 apmērā. Finanšu nomā iegādāto pamatlīdzekļu atlikusī vērtība 2022. gada 31.decembrī ir EUR 34 200. Ipašuma tiesības uz šiem pamatlīdzekļiem sabiedrībai pāries tikai pēc visu nomas saistību izpildes. Nomātie aktīvi ir iekļāti kā nodrošinājums attiecīgajām finanšu nomas saistībām.

## 2.3. Pārējie aizdevumi un citi ilgtermiņa debitori

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
Iedzīvotāju parādi aizdevumu maksājumiem par ēku renovāciju <sup>1)</sup>	3 982 091	4 537 028
Termiņdepozīta noguldījumi par kredītiestādes aizdevumiem <sup>2)</sup>	89 680	73 123
<b>Kopā</b>	<b><u>4 071 771</u></b>	<b><u>4 610 151</u></b>
<b>Bilances vērtība uz 31.12.2021</b>		<b><u>4 610 151</u></b>
Pārvietošana uz īstermiņa posteni		(1 662 356)
Izveidoti no jauna ilgtermiņa debitoru parādi		1 107 419
Noguldījums depozītkontā		37 677
Termiņdepozīta noguldījuma izmaksa naudas līdzekļu postenī		(4 838)
Termiņdepozīta noguldījuma palielināšana no pieskaitītiem bankas procentiem		4
Naudas nodrošinājums pārvietošana uz bilances posteni nauda (piezīme 1.4)		(16 286)
<b>Bilances vērtība uz 31.12.2022</b>		<b><u>4 071 771</u></b>

<sup>1)</sup>Postenī atspoguļoti pārvaldīšanā esošo 56 daudzdzīvokļu dzīvojamo māju īpašnieku parādi ilgtermiņa aizdevumu atmaksai māju renovācijas un energoefektivitātes uzlabošanai finansēšanu, 8 daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pagalmu remontiem un 2 daudzdzīvokļu māju jumta remontiem, kuru atmaksas termiņš saskaņā ar līgumiem ir vairāk kā viens gads pēc pārskata perioda beigām. Aizdevumu īstermiņa daļa EUR 1 904 527 uzrādīta postenī “Citi debitori” (skatīt piezīmi 2.5). Aizdevumu ilgtermiņa daļas atmaksas gala termiņš pēc papildus vienošanās ir 2042. gads (piezīme 3.4).

<sup>2)</sup>Ilgtermiņa termiņdepozīta konts bloķēts uz 31.12.2022 ar noguldījumu summu EUR 89 680, kā finanšu saistību nodrošinājums par daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku renovāciju un energoefektivitātes uzlabošanu, saskaņā ar Latvijas Republikā reģistrēto kredītiestāžu ilgtermiņa aizdevumu līguma nosacījumiem (piezīme 1.8 un 3.4).

## Apzīmējamie līdzekļi

### 2.4. Pircēju un pasūtītāju parādi

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
Parādi pārvaldīšanas un komunālajiem pakalpojumiem	1 112 372	804 504
Uzkrājums pārvaldīšanas un komunālo pakalpojumu parādiem	(232 932)	(249 674)
Īrnieku parādi īres namos	26 407	27 445
Uzkrājums īres namu īrnieku parādiem	(4 021)	(3 761)
Pircēju un pasūtītāju parādi citiem pakalpojumiem	456 833	344 593
Uzkrājums šaubīgiem pārējiem parādiem	(1 949)	(1 456)
Iedzīvotāju parādi no starpniecības pakalpojumiem	-	1 742
<b>Neto pircēju un pasūtītāju parādi</b>	<b><u>1 356 710</u></b>	<b><u>923 393</u></b>

### 2.5. Citi debitori

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
Iedzīvotāju parādi aizdevumu maksājumiem kredītiestādēm īstermiņa daļa <sup>1)</sup>	1 904 527	1 048 833
Pārējie debitori	60 460	40 923
Uzkrājumi nedrošiem pārējo debitoru parādiem	(31 872)	(31 872)
Pārmaksātās kreditoru summas	2 996	732
<b>Kopā</b>	<b><u>1 936 111</u></b>	<b><u>1 058 616</u></b>

<sup>1)</sup>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.

### 2.6. Nākamo periodu izmaksas

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
Apdrošināšanas maksājumi	22 261	15 936
Citas izmaksas	5 294	4 507
Personāla izdevumi darba algām	582	-
<b>Kopā</b>	<b><u>28 137</u></b>	<b><u>20 443</u></b>

## 3. Skaidrojums bilances posteniem - Pasīvs

### 3.1. Akciju vai daļu kapitāls

Pamatkapitāla daļu skaits 31.12.2022	Nomināvērtība 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

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
Zemesgabali	19 891	19 891
Nedzīvojamās ēkas	211 855	211 855
<b>Kopā</b>	<b><u>231 746</u></b>	<b><u>231 746</u></b>

Pamatlīdzekļu pārvērtēšana veikta piemērojot MK noteikumu Nr.775 “Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma piemērošanas noteikumi” 89.2. punktā minēto metodi.

Pēdējā pārvērtēšanas Sabiedrības nedzīvojamām ēkām, zemei veikta uz 30.12.2015. Zemes vērtība pārskata perioda beigās, ja pārvērtēšana nebūtu veikta ir EUR 5 209, nedzīvojamām ēkām vērtība pārskata perioda beigās, ja pārvērtēšana nebūtu veikta ir EUR 0. Pamatlīdzekļu vērtība perioda beigās, kad pārvērtēšana ir veikta: Zeme – EUR 25100, nedzīvojamām ēkām EUR 153 034.

### 3.3 Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa

Pamatojoties uz Dalībnieku sapulces lēmumu, 2021.gada peļņa EUR 171 415 atstāta nesadalīta un tā novirzīta saimnieciskās darbības attīstībai, pamatlīdzekļu iegādei un izveidošanai. Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa 2022.gada 31.decembrī veido EUR 802 660.

Valde iesaka pārskata gada peļņu EUR 379 239 atstāt nesadalītu un novirzīt saimnieciskās darbības attīstībai, pamatlīdzekļu iegādei un izveidošanai, ražošanas ēku remontam.

### Kreditōri

#### 3.4. Aizņēmumi no kredītiestādēm

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
<b>Ilgtermiņa daļa</b>		
Aizņēmumi no Latvijas Republikā reģistrētām kredītiestādēm, kuras samaksas termiņš ir ilgāks par pieciem gadiem	481 701	30 721
Aizņēmumi no Latvijas Republikā reģistrētām kredītiestādēm, kuras samaksas termiņš iestājas vēlāk par gadu, bet ne vairāk kā piecos gados pēc pārskata gada beigām	7 910 652	4 670 454
<b>Ilgtermiņa daļa kopā</b>	<b>8 392 353</b>	<b>4 701 175</b>
<b>Īstermiņa daļa</b>		
Aizņēmumi no Latvijas Republikā reģistrētām kredītiestādēm	2 093 791	5 745 207
<b>Aizņēmumi no kredītiestādēm kopā</b>	<b><u>10 486 144</u></b>	<b><u>10 446 382</u></b>

Ilgtermiņa aizņēmumi no Latvijas Republikā reģistrētām kredītiestādēm daudzdzīvokļu dzīvojamo māju energoefektivitātes uzlabošanas darbu finansēšanai izsniegti ar pēdējo atmaksas termiņu 2042. gadā. Daudzdzīvokļu īres namu būvniecības finansēšanai izsniegts kredīts ar atmaksas termiņu 2027.gadā, termiņš pēc papildus vienošanās 2042.gads. Izsniegto kredītu procentu likme ir trīs mēnešu EURIBOR un pievienotās likmes (1.19 -8.238 % gadā) kopsumma.

Kā nodrošinājums iepriekš minētajiem aizņēmumiem kalpo komercķīlas, naudas noguldījumi termiņdepozītontos bankā, naudas nodrošinājums un ķīla uz nekustamo īpašumu (skatīt piezīmi 1.8 un 2.3).

#### 3.5. Citi aizņēmumi

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
Finanšu nomas ilgtermiņa daļa, kuras samaksas termiņš iestājas vēlāk par gadu, bet ne vairāk kā piecos gados pēc pārskata gada beigām	22 263	-
Finanšu nomas īstermiņa daļa	11 902	-



<b>Citi aizņēmumi kopā</b>	<b><u>34 165</u></b>	<b>=</b>
<i>Finanšu nomas saistības</i>		
Sabiedrībai ir noslēgti finanšu nomas līgumi par jaunu traktoru ceļu uzturēšanai nomu, kura līguma beigu termiņš ir 2025.gada 25. septembris, procentu likme ir trīs mēnešu EURIBOR un pievienotās likmes 2,1% gadā.		
<b>3.6. No pircējiem saņemtie avansi</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>Ilgtermiņa daļa</b>		
Iedzīvotāju avansa maksājumi ilgtermiņa aizņēmumu segšanai, kuru samaksas termiņš iestājas vēlāk par gadu <sup>1)</sup>	130 552	153 658
Īrnieku iemaksātie avansi īres maksas segšanai	-	64 693
<b>Kopā ilgtermiņa daļa</b>	<b><u>130 552</u></b>	<b><u>218 351</u></b>
<b>Īstermiņa daļa</b>		
Iedzīvotāju avansa maksājumu aizņēmumu segšanai īstermiņa daļa <sup>1)</sup>	39 844	2 483
Debitoru pārmaksas pārvaldīšanas un citiem pakalpojumiem	-	27 227
Saņemtie avansi paredzamiem maksājumiem apsaimniekojamo māju uzturēšanai	962 881	896 755
Īrnieku iemaksātie avansi īres maksas segšanai	-	386
<b>Kopā īstermiņa daļa</b>	<b><u>1 002 725</u></b>	<b><u>926 851</u></b>
<b>Kopā saņemtie avansi</b>	<b><u>1 133 277</u></b>	<b><u>1 145 202</u></b>
<sup>1)</sup> 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).		
<b>3.7. Parādi piegādātājiem un darbuņēmējiem</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Parāds piegādātājiem par materiāliem un pakalpojumiem	1 175 271	589 205
Parāds darbuņēmējiem par būvniecības pakalpojumiem	39 715	19 199
<b>Kopā</b>	<b><u>1 214 986</u></b>	<b><u>608 404</u></b>
<b>3.8. Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Uzņēmuma ienākuma nodoklis	57	50
Pievienotās vērtības nodoklis	190 411	180 979
Sociālās iemaksas	43 476	36 123
Iedzīvotāju ienākuma nodoklis	22 441	18 449
Uzņēmējdarbības riska nodeva	39	32
<b>Kopā</b>	<b><u>256 424</u></b>	<b><u>235 633</u></b>
<b>3.9. Pārējie kreditori</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Norēķini par darba samaksu	82 195	66 807
Ieturējumi no darba samaksas	782	63
Debitoru pārmaksas pārvaldīšanas un citiem pakalpojumiem	36 139	-
Īrnieku iemaksātais drošības naudas īres maksas segšanai <sup>1)</sup>	66 639	-
Citi kreditori	22 792	22 101
<b>Kopā</b>	<b><u>208 547</u></b>	<b><u>88 971</u></b>

<sup>1)</sup>Īrnieku iemaksātais drošības naudas kalpo saistību izpildei līguma perioda beigās.

### 3.10. Nākamo periodu ieņēmumi

	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR
Ieņēmumi no līgumsoda	1 569	-
Ieņēmumi no īres maksas	32 051	31 404
Ieņēmumi no nomas maksas	379	670
<b>Kopā</b>	<b><u>33 999</u></b>	<b><u>32 074</u></b>

### 3.11. Uzkrātās saistības

	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR
Saistības darbinieku uzkrātiem atvaļinājumiem	98 863	107 150
Saistības kreditoriem	4 030	1 737
Saistības Gada pārskata un revīzijas izdevumiem	1 400	2 800
Saistības uzkrātiem ilgtermiņa aizdevumu procentu maksājumiem	6 898	3 688
<b>Kopā</b>	<b><u>111 191</u></b>	<b><u>115 375</u></b>

## 4. Skaidrojums par peļņas vai zaudējumu aprēķinu

### 4.1. Neto apgrozījums no citiem pamatdarbības veidiem:

	2022	2021
	EUR	EUR
Daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku apsaimniekošana	1 073 305	902 880
Sava nekustamā īpašuma izīrēšana	404 471	389 165
Ceļu uzturēšana un remonts	648 671	676 224
Zaļās zonas uzturēšana, ziedu stādījumi, teritoriju kopšana	485 446	358 569
Būvniecības remontdarbi	100 863	83 667
Ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmu apkope un remonts, pārvietojamo sanitāro mezglu uzstādīšana un apkope	254 368	169 109
Kapu apsaimniekošana	65 836	70 476
Dzīvnieku patversmes uzturēšana	73 415	31 773
<b>Kopā</b>	<b><u>3 106 375</u></b>	<b><u>2 681 863</u></b>

### 4.2. Pārdotās produkcijas ražošanas pašizmaksa, pārdoto preču vai sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas

	2022	2021
	EUR	EUR
Personāla izmaksas :		
a) atlīdzība par darbu	1 026 052	1 014 552
b) valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	239 358	237 346
c) pārējās sociālās nodrošināšanas izmaksas	385	400
Pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu nolietojums	242 346	249 482
Materiālu izmaksas	386 356	288 412
Citas ražošanas izmaksas	527 542	417 626
<b>Kopā</b>	<b><u>2 422 039</u></b>	<b><u>2 207 818</u></b>

### 4.3. Administrācijas izmaksas

	2022	2021
	EUR	EUR
Personāla izmaksas:		
a) atlīdzība par darbu	210 695	193 980
b) valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	48 081	43 665
c) pārējās sociālās nodrošināšanas izmaksas	30	30
Pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu nolietojums	18 830	17 738
Gada pārskata un revīzijas izdevumi	2 800	2 800
Pārējie izdevumi	65 805	69 311
<b>Kopā</b>	<b><u>346 241</u></b>	<b><u>327 524</u></b>



#### 4.3.1. Informācija par piešķirto atlīdzību valdei par funkciju pildīšanu

	2022 EUR	2021 EUR
Atlīdzība par darbu	78 539	56 478
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	18 527	13 163
<b>Kopā</b>	<b><u>97 066</u></b>	<b><u>69 641</u></b>

#### 4.4 Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi

	2022 EUR	2021 EUR
Ieņēmumi no apgrozāmo līdzekļu pārdošanas	10 837	6 039
Ieņēmumi no šaubīgo debitoru parādu atmaksas	21 977	29 456
Ieņēmumi no izsoles	-	6 653
Ieņēmumi no ilgtermiņa ieguldījumu pārdošanas, neto	63 450	29 258
<i>Ieņēmumi no pamatlīdzekļu pārdošanas</i>	<i>63 450</i>	<i>47 798</i>
<i>Pārdoto pamatlīdzekļu atlikusī vērtība</i>	<i>-</i>	<i>18 540</i>
Pārējie ieņēmumi	6 566	18 324
<b>Kopā</b>	<b><u>102 830</u></b>	<b><u>89 730</u></b>

#### Informācija par peļņu vai zaudējumiem no ilgtermiņa objektu atsavināšanas

Ilgtermiņa ieguldījumu objekts	Bilances vērtība izslēgšanas brīdī EUR	Atsavināšanas ieņēmumi EUR	Atsavināšanas izdevumi EUR	Bruto ieņēmumi vai izdevumi EUR	Peļņa vai zaudējumi no objekta atsavināšanas EUR
Pārējie pamatlīdzekļi	-	63 450	-	63 450	63 450
<b>Kopā</b>	<b>-</b>	<b>63 450</b>	<b>-</b>	<b>63 450</b>	<b>63 450</b>

#### 4.5 Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas

	2022 EUR	2021 EUR
Izdevumi uzkrājumiem šaubīgiem debitoru parādiem un norakstītiem parādiem	10 358	6 833
Izdevumi mājas uzkrājumu izmaksai	-	5 462
Izdevumi personāla ilgtspējas pasākumiem	-	1 073
Pārējie saimnieciskie izdevumi	4 641	4 584
<b>Kopā</b>	<b><u>14 999</u></b>	<b><u>17 952</u></b>

#### 4.6. Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi no citām personām

	2022 EUR	2021 EUR
Saņemtā sēda nauda un līgumsodi	7 211	9 866
Ieņēmumi no aizdevumu procentu kompensācijas	199 987	173 854
Procentu ieņēmumi no naudas atlikumiem banku kontos	4	43
<b>Kopā</b>	<b><u>207 202</u></b>	<b><u>183 763</u></b>

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

4.7. Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas citām personām

	2022	2021
	EUR	EUR
Samaksātā kavējuma nauda un līgumsodi	18	9
Procentu maksājumi par aizņēmumiem kredītiestādēm	244 741	225 429
Procentu maksājumi par finanšu nomu	435	93
Garantijas procentu maksājums	1 152	957
Uzkrāto procentu maksājumi	6 867	3 640
<b>Kopā</b>	<b><u>253 213</u></b>	<b><u>230 128</u></b>

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

4.8. Finanšu pārskata parakstīšana

Sabiedrības valde un galvenais grāmatvedis apstiprināja un parakstīja finanšu pārskatu, kas atspoguļots no 7. līdz 25. lapai, 2023.gada 17.martā.

Andris Kabraks, valdes priekšsēdētājs



Ilmārs Skādulis, valdes loceklis



Guntra Zvirgzdiņa, galvenais grāmatvedis



**NEATKARĪGU REVIDENTU ZIŅOJUMS**

SIA "VALMIERAS NAMSAIMNIEKS",  
Reģ.Nr. 44103022271  
dalībniekam

**Mūsu atzinums ar iebildi par finanšu pārskatu**

Esam veikuši SIA "VALMIERAS NAMSAIMNIEKS" ("Sabiedrība") pievienotajā gada pārskatā ietvertā finanšu pārskata no 7. līdz 25. lapai revīziju. Pievienotais finanšu pārskats ietver:

- bilanci 2022.gada 31.decembrī,
- peļņas vai zaudējumu aprēķinu par gadu, kas noslēdzās 2022.gada 31.decembrī,
- pašu kapitāla izmaiņu pārskatu par gadu, kas noslēdzās 2022.gada 31.decembrī,
- naudas plūsmas pārskatu par gadu, kas noslēdzās 2022.gada 31.decembrī, kā arī
- finanšu pārskata pielikumu, kas ietver nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkumu un citu paskaidrojošu informāciju.

Mūsaprāt, izņemot atzinuma ar iebildi pamatojuma rindkopā aprakstīto apstākļu iespējamo ietekmi, pievienotais finanšu pārskats sniedz patiesu un skaidru priekšstatu par SIA "VALMIERAS NAMSAIMNIEKS" finansiālo stāvokli 2022.gada 31.decembrī un par tās darbības finanšu rezultātiem un naudas plūsmu gadā, kas noslēdzās 2022.gada 31.decembrī, saskaņā ar Latvijas Republikas Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likumu ("Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likums").

**Atzinuma ar iebildi pamatojums**

Saskaņā ar Sabiedrības grāmatvedības politiku, Sabiedrība uzskaita nedzīvojamās ēkas un zemi pārvērtētajā vērtībā. Sabiedrība nav veikusi nedzīvojamo ēku un zemes pārvērtēšanu kopš 2015.gada. Saskaņā ar 2015.gada 22.decembra Ministru kabineta noteikumu Nr. 775 „Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma piemērošanas noteikumi” 5.3. punkta prasībām, pārvērtēšana jāveic regulāri, lai aktīvu uzskaites vērtība neatšķirtos no to patiesās vērtības bilances datumā. Tā kā nedzīvojamo ēku un zemes turpmākā pārvērtēšana netika veikta, un vadība nesniedza nekādas aplēses par pārvērtēto pamatīdzekļu uzskaites vērtības atbilstību patiesajai vērtībai pārskata perioda bilances datumā, mēs nevarējām noteikt iespējamo ietekmi uz Sabiedrības ilgtermiņu ieguldījumu sastāvā iekļauto nedzīvojamo ēku un zemes bilances vērtību 2022.gada 31.decembrī EUR 178 133 apmērā un ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerves vērtību EUR 231 746 apmērā 2022.gada 31.decembrī. Šo apstākļu rezultātā mums nebija iespējams noteikt vai ir nepieciešami labojumi attiecībā uz ilgtermiņa ieguldījumu sastāvā iekļauto nekustamo īpašumu posteni, kā arī pašu kapitāla sastāvā atspoguļoto ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezervi.

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 Starptautiskā Profesionālu grāmatvežu ētikas kodeksa (tostarp Starptautisko Neatkarības standartu) prasībām un Revīzijas pakalpojumu likumā iekļautajām neatkarības prasībām, kas ir piemērojamas mūsu veiktajai finanšu pārskata revīzijai Latvijas Republikā. Mēs esam ievērojuši arī Starptautiskā Profesionālu grāmatvežu ētikas kodeksa (tostarp Starptautisko Neatkarības standartu) 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 ar iebildi.

**Citi apstākļi**

Mēs vēršam Jūsu uzmanību, ka iepriekšējo pārskata periodu neesam revidējuši mēs, revīziju veikuši citi revidenti.



### **Ziņošana par citu informāciju**

Par citu informāciju atbild Sabiedrības vadība. Citu informāciju veido Vadības ziņojums, kas sniegts pievienotā gada pārskatā no 4. līdz 6. 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, izņemot "Atzinuma ar iebildi pamatojums" minēto.

### **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, mūsaprāt:

- 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 izraisītas 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 sazināties 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.

AS "Nexia Audit Advice"  
Zvērinātu revidentu komercsabiedrība, licence Nr. 134

**Judīte Jakovina**  
Valdes locekle,  
atbildīgā zvērināta revidente, sertifikāts Nr. 105

Valmierā,  
2023.gada 17.martā

