

SIA JK Namu pārvalde

2025. GADA PĀRSKATS

SAGATAVOTS SASKAŅĀ AR GADA PĀRSKATU UN KONSOLIDĒTO GADA PĀRSKATU LIKUMU

KOPĀ AR NEATKARĪGU REVIDENTU ZIŅOJUMU

Jēkabpils, 2026

Saturs

	lpp
Paziņojums par vadības atbildību	3
Informācija par sabiedrību	4
Peļņas vai zaudējumu aprēķins	5
Bilance	6
Finanšu pārskata pielikums	8
Vadības ziņojums	27
Neatkarīgu revidentu ziņojums	30

Paziņojums par vadības atbildību

Sabiedrības vadība ir atbildīga par finanšu pārskatu sagatavošanu, balstoties uz sākotnējo grāmatvedības uzskaiti par katru pārskata periodu, kas patiesi atspoguļo sabiedrības finansiālo stāvokli uz pārskata gada beigām, kā arī darbības rezultātiem un naudas plūsmām par šo periodu.

Vadība apstiprina, ka sastādot šo pārskatu par periodu, kurš beidzas 2025. gada 31. decembrī, tika izmantotas atbilstošas grāmatvedības metodes, to pielietojums bija konsekvents, ir pieņemti saprātīgi un piesardzīgi lēmumi. Vadība apstiprina, ka attiecīgie LR reglamentējošie grāmatvedības uzskaites principi ir ievēroti un finanšu pārskati sastādīti saskaņā ar darbības turpināšanas principu.

Vadība ir atbildīga par atbilstošas grāmatvedības uzskaites kārtošānu, par sabiedrības līdzekļu saglabāšanu, kā arī par krāpšanas un citas negodīgas rīcības novēršanu.

Vadība apstiprina, ka ir sniegusi revīzijas veikšanai nepieciešamās ziņas un skaidrojumus.

Valdes loceklis

Jānis Antonovs

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

Ziņas par sabiedrību

Sabiedrības nosaukums	SIA JK Namu pārvalde
Sabiedrības juridiskais statuss	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību
Reģistra Nr., vieta un datums	540300048, 1991.gada 14.novembrī, UR Jēkabpilī
Adrese (juridiskā un pasta)	Andreja Pormaļa iela 39, Jēkabpils, Jēkabpils nov., LV-5201
Sabiedrības darbības galvenie veidi	6820 – Sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana 6832 – Citas operācijas ar nekustamo īpašumu uz līguma pamata vai par atlīdzību 4399 – Citur neklasificēti specializēti būvdarbi 8110 – Kombinēti ēku uzturēšanas un ekspluatācijas pakalpojumi
Valdes sastāvs	Jānis Antonovs, valdes loceklis
Dalībnieki	Jēkabpils novada pašvaldība 100%
Pārskata gads	01/01/2025 – 31/12/2025 Biruta Novika Zvērināta revidente Sertifikāta Nr.106
Zvērināts revidents	AS "Nexia Audit Advice" Mihaila Tāla iela 1, Rīga, LV-1045 <i>Zvērinātu revidentu komercsabiedrības licence Nr.134</i>

Peļņas vai zaudējumu aprēķins

(klasificēts pēc izdevumu funkcijas)

RĀDĪTĀJA NOSAUKUMS	Piezīmes Nr.	2025 EUR	2024 EUR
Neto apgrozījums:		2 706 377	2 483 964
- no citiem pamatdarbības veidiem	1	2 435 875	2 396 532
- no būvniecības pakalpojumiem	1	270 502	87 432
Pārdotās produkcijas ražošanas pašizmaksa, pārdoto preču vai sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas	2	(2 397 775)	(2 230 980)
Bruto peļņa vai zaudējumi		308 602	252 984
Administrācijas izmaksas	3	(261 915)	(253 547)
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	4	166 707	93 312
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	5	(197 869)	(53 838)
Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas	6	(201)	(627)
Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmuma ienākuma nodokļa		15 324	38 284
Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata gadu	7	(700)	(11 825)
Pārskata gada peļņa vai zaudējumi		14 624	26 459

Pielikums no 8. līdz 26. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa

Valdes loceklis

Jānis Antonovs

Galvenā grāmatvede

Inga Upeniece

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

Bilance 2025. gada 31. decembrī

Aktīvs	Piezīmes numurs	31.12.2025. EUR	31.12.2024. EUR
Ilgtermiņa ieguldījumi			
Pamatlīdzekļi (pamatlīdzekļi, ieguldījuma īpašumi un bioloģiskie aktīvi)			
Nekustamie īpašumi:			
a) zemes gabali, ēkas un inženierbūves		128 183	99 249
Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs		91 433	125 495
Pamatlīdzekļu izveidošana un nepabeigto celtniecības objektu izmaksas		-	7 136
<u>Pamatlīdzekļi kopā</u>	8	219 616	231 880
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi:			
Pārējie aizdevumi un citi ilgtermiņa debitori	11	968 395	1 053 381
<u>Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi kopā</u>		968 395	1 053 381
<u>Ilgtermiņa ieguldījumi kopā</u>		1 188 011	1 285 261
Apgrozāmie līdzekļi			
Krājumi			
Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli	9	28 003	40 204
<u>Krājumi kopā</u>		28 003	40 204
Debitori			
Pircēju un pasūtītāju parādi	10	287 731	485 570
Citi debitori	11	113 771	136 636
Nākamo periodu izmaksas	12	6 774	15 311
Uzkrātie ieņēmumi		81 737	-
<u>Debitori kopā</u>		490 013	637 517
Nauda	13	1 809 485	1 195 228
<u>Apgrozāmie līdzekļi kopā</u>		2 327 501	1 872 949
Aktīvu kopsumma		3 515 512	3 158 210

Pielikums no 8. līdz 26. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa

Valdes loceklis

Jānis Antonovs

Galvenā grāmatvede

Inga Upeniece

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

Bilance 2025. gada 31. decembrī

Pasīvs	Piezīmes numurs	31.12.2025. EUR	31.12.2024. EUR
Pašu kapitāls			
Akciju vai daļu kapitāls, (pamatkapitāls).	14	574 608	574 608
Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa vai nesegtie zaudējumi		50 010	23 551
Pārskata gada peļņa vai zaudējumi		14 624	26 459
Pašu kapitāls kopā		639 242	624 618
Kreditori			
Ilgtermiņa parādi			
Aizņēmumi no kredītiestādēm	15	806 347	869 779
Citi aizņēmumi	16	173 041	190 152
Ilgtermiņa parādi kopā		979 388	1 059 931
Īstermiņa parādi			
Aizņēmumi no kredītiestādēm	15	54 002	48 001
Citi aizņēmumi	16	17 112	32 457
Saņemtie avansi remontiem	17	1 360 871	965 891
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem	18	235 271	241 489
Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	19	107 563	107 236
Pārējie kreditori	20	-	593
Uzkrātās saistības	21	120 963	77 994
Nākamo periodu ieņēmumi	22	1 100	-
Īstermiņa parādi kopā		1 896 882	1 473 661
Kreditori kopā		2 876 270	2 533 592
Pasīvu kopsumma		3 515 512	3 158 210

Pielikums no 8. līdz 26. lapai ir neatņemama šī finanšu pārskata sastāvdaļa

Valdes loceklis

Jānis Antonovs

Galvenā grāmatvede

Inga Upeniece

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

Finanšu pārskata pielikums

Pārskata sagatavošanas pamats

Pārskats ir sagatavots atbilstoši likumiem "Grāmatvedības likums", "Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likums", kā arī ievērojot 2015. gada 22. decembra LR MK pieņemto Noteikumu Nr. 775 "Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma piemērošanas noteikumi" nosacījumus.

Finanšu pārskats sagatavots saskaņā ar sākotnējās vērtības uzskaites principu. Finanšu pārskatā par naudas vienību lietota Latvijas Republikas naudas vienība euro (EUR). Salīdzinot ar iepriekšējo pārskata gadu, Sabiedrības lietotās uzskaites un novērtēšanas metodes nav mainītas.

Peļņas vai zaudējumu aprēķins ir klasificēts pēc izdevumu funkcijas.

Pārskata periods

Pārskata periods ir 12 mēneši no 2025. gada 1. janvāra līdz 2025. gada 31. decembrim.

Pielietotie grāmatvedības principi

Pārskata posteņi novērtēti atbilstoši šādiem grāmatvedības principiem:

- 1) pieņemts, ka uzņēmums darbosies arī turpmāk;
- 2) izmantotas tās pašas novērtēšanas metodes, kas izmantotas iepriekšējā pārskata gadā;
- 3) posteņu novērtēšana veikta ar pienācīgu piesardzību, ievērojot šādus nosacījumus:
 - a) pārskatā iekļauta tikai līdz bilances datumam iegūtā peļņa,
 - b) 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 dienu, kad gada pārskatu paraksta vadība;
 - c) aprēķināts un ņemtas vērā visas vērtības samazināšanās un nolietojuma summas neatkarīgi no tā, vai pārskata gads tiek noslēgts ar peļņu vai zaudējumiem;
- 4) bilances un peļņas vai zaudējumu aprēķina posteņos summas norāda pēc uzkrāšanas principa, proti, ieņēmumus un izdevumus norāda, ņemot vērā to rašanās laiku, nevis naudas saņemšanas vai izdošanas laiku. Ar pārskata gadu saistītos ieņēmumus un izdevumus norāda neatkarīgi no maksājuma vai rēķina saņemšanas datuma;
- 5) izmaksas saskaņo ar ieņēmumiem attiecīgajos pārskata periodos;
- 6) bilances aktīva un pasīva posteņus novērtē atsevišķi;
- 7) pārskata gada sākuma bilance sakrīt ar iepriekšējā gada slēguma bilanci
- 8) norādīti visi posteņi, kuri būtiski ietekmē gada pārskata lietotāju novērtējumu vai lēmumu pieņemšanu, maznozīmīgie posteņi tiek apvienoti un to detalizējums sniegts pielikumā;
- 9) bilances un peļņas vai zaudējumu aprēķina posteņos summas norāda, ņemot vērā saimniecisko darījumu saturu un būtību, nevis tikai juridisko formu;
- 10) bilances un peļņas vai zaudējumu aprēķina posteņus novērtē atbilstīgi iegādes izmaksām vai ražošanas pašizmaksai. Iegādes izmaksas ir preces vai pakalpojuma pirkšanas cena (atskaitot saņemtās atlaides), kurai pieskaitīti ar pirkumu saistītie papildu izdevumi. Ražošanas pašizmaksa ir izejvielu, pamatmateriālu un palīgmateriālu iegādes izmaksas un citi izdevumi, kas ir tieši saistīti ar attiecīgā objekta izgatavošanu. Ražošanas pašizmaksā drīkst iekļaut arī tādu izmaksu daļas, kas ir netieši saistītas ar objekta izgatavošanu, ja vien šīs izmaksas ir attiecināmas uz to pašu laikposmu.

Aplēšu izmantošana

Sagatavojot finanšu pārskatu, vadībai nākas pamatoties uz zināmām aplēsēm un pieņēmumiem, kas ietekmē atsevišķos pārskatos atspoguļotos bilances un peļņas vai zaudējumu aprēķina posteņu atlikumus, kā arī iespējamo saistību apmēru. Nākotnes notikumi var ietekmēt pieņēmumus, pamatojoties uz kuriem veiktas attiecīgās aplēses. Jebkāda aplēšu izmaiņu ietekme tiek atspoguļota finanšu pārskatā to noteikšanas brīdī.

Finanšu pārskata pielikums (*turpinājums*)

Posteņu pārklasifikācija

Pārskata gadā tika veikta posteņu pārklasifikācija, lai finanšu pārskata salīdzinošie rādītāji par iepriekšējo periodu ir klasificēti atbilstoši pārskata gadā lietotajiem principiem un savstarpēji salīdzināmi. Pārklasifikācijai nav ietekmes uz finanšu rezultātu. 2024. gada pārskatā salīdzinošie rādītāji uz 31.12.2024. klasificēti pēc 2025. gada pārskata principiem un ir salīdzināmi.

Finanšu pārskata postenis	2024. gada pārskata dati pirms posteņu pārklasifikācijas	Izmaiņas	2024.gada pārskata dati pēc posteņu pārklasifikācijas
Bilances posteņi (aktīvs)			
<i>Ilgtermiņa ieguldījumi</i>			
Tehnoloģiskās iekārtas un ierīces	102 457	(102 457)	-
Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs	23 038	102 457	125 495
Bilances posteņi (pasīvs)			
<i>Ilgtermiņa parādi</i>			
Aizņēmumi no kredītiestādēm	1 053 381	(190 152)	869 779
Pārējie aizņēmumi	-	190 152	190 152
<i>Īstermiņa parādi</i>			
Aizņēmumi no kredītiestādēm	64 501	(16 500)	48 001
Pārējie aizņēmumi	15 957	16 500	32 457
Bilance	3 158 210		3 158 210

Naudas vienība un ārvalstu valūtas pārvērtēšana

Šajos finanšu pārskatos atspoguļotie rādītāji ir izteikti euro (EUR). Visi darījumi ārvalstu valūtās ir pārvērtēti euro pēc attiecīgās ārvalstu valūtas oficiālā Eiropas Centrālās bankas kursa pret euro, kas spēkā saimnieciskā darījuma dienas sākumā. Monetārie aktīvi un saistības, kas izteikti ārvalstu valūtā, tiek pārrēķināti euro saskaņā ar izmantojamo ārvalstu valūtas kursu, kas ir spēkā pārskata gada pēdējās dienas beigās.

Ilgtermiņa un īstermiņa posteņi

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

Nemateriālie ieguldījumi

Nemateriālie ieguldījumi galvenokārt sastāv no datorprogrammu lietošanas tiesībām, licencēm un patentiem. Nemateriālie ieguldījumi tiek novērtēti pēc to sākotnējās vērtības, atskaitot uzkrāto nolietojumu. Nolietojums tiek aprēķināts pēc lineārās metodes, pielietojot 33.33% nolietojumu likmi gadā.

Gadījumos, kad kāda nemateriālā aktīva bilances vērtība ir augstāka par tā atgūstamo vērtību, attiecīgā aktīva vērtība tiek samazināta līdz atgūstamai vērtībai. Atgūstamā vērtība ir augstāka no attiecīgā nemateriālā ieguldījuma patiesās vērtības, atskaitot pārdošanas izmaksas, vai lietošanas vērtības.

Pamatlīdzekļi

Pamatlīdzekļi ir uzrādīti iegādes vai pārvērtēšanas vērtībā, atskaitot nolietojumu. Nolietojumu aprēķina pēc lineārās metodes attiecīgo pamatlīdzekļu lietderīgā izmantošanas laika garumā. Katram pamatlīdzeklim ar vadītāja rīkojumu tiek noteikta sava nolietojuma likme. Kopumā tās ir šādas:

Ēkas	5%
Būves	10%
Tehnoloģiskās iekārtas, transporta līdzekļi	20 %
Mēbeles un biroja iekārtas	20%
Datori, sakaru līdzekļi, kopētāji un to aprīkojums	35%

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)

Sabiedrība kapitalizē pamatlīdzekļus, kuru vērtība pārsniedz EUR 500 un derīgās lietošanas laiks pārsniedz vienu gadu. Pamatlīdzekļu pašreizējā remonta un uzturēšanas izmaksas tiek iekļautas tā perioda peļņas vai zaudējuma aprēķinā, kurā tās radušās.

Krājumi

Krājumi tiek uzskaitīti zemākajā no pašizmaksas vai neto realizācijas vērtības atbilstoši nepārtrauktās inventarizācijas metodei.

Izmaksas, kas radušās, nogādājot krājumus to tagadējā atrašanās vietā un stāvoklī, tiek uzskaitītas šādi:

- materiāli un iepirktais preces tiek uzskaitītas atbilstoši to iegādes izmaksām vai metodes "Pirmais iekšā - pirmais ārā" (FIFO).

Neto realizācijas vērtība ir aplēstā pārdošanas cena parastās uzņēmējdarbības ietvaros, atskaitot aplēstās produkcijas pabeigšanas un pārdošanas izmaksas. Neto realizācijas vērtība tiek atspoguļota kā pašizmaksa, no kuras atskaitīti izveidotie uzkrājumi.

Debitoru parādi

Debitoru parādi tiek uzskaitīti atbilstoši sākotnējo rēķinu summai, atskaitot nedrošiem parādiem izveidoto uzkrājumu atlikumus. Uzkrājumi nedrošiem parādiem tiek aplēsti, kad pilnas parāda summas iekasēšana ir apšaubāma. Parādi tiek norakstīti, ja to atgūšana ir uzskatāma par neiespējamu.

Pazīmes, kas liecina par debitoru parāda nedrošumu, ir:

- kavēta parāda apmaksā, pēc vairākkārtējiem atgādinājumiem debitors joprojām nemaksā vai debitors apšaubā Sabiedrības tiesības piedzīt šo parādu;
- parādnieka sliktais finanšu stāvoklis un negatīvie darbības rezultāti vai citi apstākļi, kas liecina par parādnieka nespēju apmaksāt pilnu parāda summu (zināms, ka pret debitoru ierosināts tiesas process par tā atzīšanu par bankrotējušu) u.tml.

Pircēju un pasūtītāju parādi

Pircēju un pasūtītāju parādus Sabiedrība uzrāda neto vērtībā, no neapmaksāto sākotnējo rēķinu summas atskaitot uzkrājumus nedrošiem debitoru parādiem.

Citi debitori

Sabiedrība postenī "Citi debitori" iekļauj debitorus, kurus nevar uzrādīt citos posteņos, arī pārmaksātos nodokļus, kreditoru parādu debeta atlikumus.

Nākamo periodu izdevumi un ieņēmumi

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

Maksājumi, kas saņemti pirms bilances datuma, bet attiecas uz nākamo gadu vai tālākiem gadiem, tiek parādīti kā nākamo periodu ieņēmumi.

Naudas līdzekļi

Par naudu un tās ekvivalentiem tiek uzskatīta bezskaidra nauda maksājumu kontos.

Pamatkapitāls

Postenī "Pamatkapitāls" uzrāda daļu lielumu atbilstoši Komercreģistrā reģistrētajam lielumam.

Finanšu pārskata pielikums (*turpinājums*)

Rezerves

Rezerves ir daļa pārskata gada tīrās peļņas, kas novirzīta likuma un statūtu prasībām paredzētiem īpašiem mērķiem (t.sk., zaudējumu segšanai).

Kreditoru parādi

Kreditoru parādus Sabiedrība norāda atbilstoši attaisnojuma dokumentiem, un tie ir saskaņoti ar pašu kreditoru.

Aizdevumi un aizņēmumi

Aizdevumi un aizņēmumi sākotnēji tiek atspoguļoti to sākotnējā vērtībā, ko nosaka, aizdevuma vai aizņēmuma summas patiesajai vērtībai pieskaitot ar aizdevuma izsniegšanu saistītās vai atņemot ar aizņēmuma saņemšanu saistītās izmaksas.

Uzkrājumi

Uzkrājumi tiek atzīti, kad uzņēmumam ir pašreizējs pienākums (juridisks vai prakses radīts), ko izraisījis kāds pagātnes notikums, un pastāv varbūtība, ka šo saistību izpildei būs nepieciešams ekonomiskos labumus ietverošu resursu aizplūšana no uzņēmuma, un saistību apjomu iespējams pietiekami ticami novērtēt.

Uzkrātās saistības neizmantotajiem atvaļinājumiem

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.

No pircējiem saņemtie avansi

No pircēja saņemtais avanss ir maksājums, kuru saskaņā ar noslēgto līgumu pircējs iemaksā pārdevējam pirms preces vai pakalpojuma saņemšanas.

Kā saņemtos avansa maksājumus uzskaita arī iedzīvotāju maksājumus, kas paredzēti dzīvojamās mājas uzturēšanai nākotnē.

Pārējie kreditori

Sabiedrība postenī "Pārējie kreditori" iekļauj kreditorus, kurus nevar uzrādīt citos posteņos, arī debitoru parādu kredīta atlikumus.

Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas

Nodokļu informāciju Sabiedrība saskaņo ar nodokļu administrāciju. Kreditoru sastāvā Sabiedrība uzrāda tikai nodokļu parādus, visas pārmaksas iekļaujot citu debitoru sastāvā.

Uzņēmuma ienākuma nodoklis

Uzņēmumu ienākuma nodokli pārskata periodā sastāda par pārskata periodu aprēķinātais nodoklis. Uzņēmumu ienākuma nodoklis tiek uzrādīts peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

leņģemumu atzīšanas principi

leņģemumu atzīšana

leņģemumi tiek atzīti atbilstoši pārlicēbai par iespēju Sabiedrībai gūt ekonomisko labumu un tik lielā apmērā, kādā to iespējams pamatot noteikt, atskaitot pievienotās vērtības nodokli un ar pārdošanu saistītās atlaides. Atzīstot leņģemumus, tiek ņemti vērā arī šādi nosacījumi:

Preču pārdošana

leņģemumi no preču pārdošanas tiek atzīti tad, ja ir ievēroti visi šādi nosacījumi:

Sabiedrība ir nodevusi pircējam nozīmīgus īpašuma tiesībām uz precēm raksturīgos riskus un atlīdzības;

- 1) Sabiedrība nepatur turpmākās ar īpašuma tiesībām saistītas pārvaldīšanas tiesības un reālu kontroli pār pārdotajām precēm;

Finanšu pārskata pielikums (*turpinājums*)

- 2) Ir ticams, ka Sabiedrība saņems ar darījumu saistītos saimnieciskos labumus;
- 3) Var ticami novērtēt izmaksas, kas radušās vai radīsies saistībā ar darījumu.

Sabiedrība atspoguļo preču pārdošanu, ņemot vērā darījuma ekonomisko būtību, nevis tikai juridisko formu.

Pakalpojumu sniegšana

Ieņēmumi no pakalpojumiem tiek atzīti periodā, kad pakalpojumi sniegti.

Ieņēmumi no pakalpojumiem un attiecīgās izmaksas atzīstamas, ņemot vērā to, kādā izpildes pakāpē bilances datumā ir attiecīgais darījums.

Ja ar pakalpojumu saistītā darījuma iznākums nevar tikt pamatoti novērtēts, ieņēmumi tiek atzīti tikai tik lielā apmērā, kādā atgūstamas atzītās izmaksas.

Pārējie ieņēmumi

Pārējie ieņēmumi ir ieņēmumi, kas nav iekļauti neto apgrozījumā, ir radušies saimnieciskās darbības rezultātā vai saistītas ar to vai tiešā veidā no tās izrietošas. Pārējie ieņēmumi tiek atzīti šādi:

- ieņēmumi no soda un nokavējuma naudām – saņemšanas brīdī;
- ieņēmumi no pamatlīdzekļu pārdošanas – neto vērtībā, peļņa vai zaudējumi no ilgtermiņa ieguldījumu pārdošanas tiek aprēķināti kā starpība starp pamatlīdzekļa bilances vērtību un pārdošanas rezultātā gūtajiem ieņēmumiem, un iekļauti tā perioda peļņas vai zaudējumu aprēķinā, kurā tie radušies;
- ieņēmumi no valūtas kursa svārstībām – neto vērtībā, peļņa vai zaudējumi no valūtas kursa svārstībām, tiek aprēķināti kā starpība starp ieņēmumiem no valūtas kursa svārstībām un zaudējumiem no valūtas kursa svārstībām, un iekļauti tā perioda peļņas vai zaudējumu aprēķinā, kurā tie radušies;
- procentu ienākumi no Latvijas Republikā reģistrētām kredītiestādēm par norēķinu kontu atlikumiem – saņemšanas brīdī;
- pārējie ieņēmumi – to rašanās brīdī.

Būtiskie pieņēmumi un spriedumi

Latvijas likumdošanas prasības nosaka, ka, sagatavojot finanšu pārskatu, sabiedrības vadība novērtē un izdara aplēses un pieņēmumus, kas ietekmē pārskatos un ārpusbilancē uzrādītos aktīvus un pasīvus uz gada pārskata sagatavošanas dienu, kā arī uzrādītos pārskata perioda ieņēmumus un izdevumus.

Faktiskie rezultāti var atšķirties no šīm aplēsēm. Jomas, kuras visvairāk var ietekmēt pieņēmumi ir vadības pieņēmumi un aprēķini, nosakot pamatlīdzekļu lietderīgās lietošanas laiku, debitoru un krājumu atgūstamo vērtību.

Pamatlīdzekļu izmantošanas perioda noteikšana

Sabiedrības vadība nosaka pamatlīdzekļu lietderīgās ekspluatācijas laiku balstoties uz vēsturisko informāciju, novērtējot aktīva patreizējo stāvokli un ārējiem novērtējumiem

Debitoru atgūstamā vērtība

Aplēstā debitoru atgūstamā vērtība izvērtēta katram klientam atsevišķi. Iedzīvotāju parādus par tri, apsaimniekošanu un komunālajiem pakalpojumiem uzskata par šaubīgiem, ja apmaksā kavēta ilgāk par 6 mēnešiem. Sabiedrības vadība ir izvērtējusi debitoru parādus un pārskata gadā izveidojusi uzkrājumus nedrošajiem debitoru parādiem

Krājumu novērtēšana

Krājumu novērtēšanā vadība paļaujas uz zināšanām, ņemot vērā pamatinformāciju, iespējamus pieņēmumus un nākotnes notikumu apstākļus. Nosakot krājumu vērtības samazinājumu, tiek ņemta vērā pārdošanas iespējamība, ka arī krājumu neto pārdošanas vērtība.

Notikumi pēc bilances datuma

Laika periodā starp pārskata pēdējo dienu un dienu, kad valde paraksta gada pārskatu, nav nekādi nozīmīgi vai ārkārtas apstākļi, kas ietekmētu gada rezultātus un sabiedrības finansiālo stāvokli.

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)

Skaidrojumi pie peļņas vai zaudējuma aprēķina posteņiem

Piezīme Nr.1

Neto apgrozījums

Neto apgrozījuma sadalījums pa pamatdarbības veidiem:

	2025 EUR	2024 EUR
leņģemumi no apsaimniekošanas maksas	2 126 584	2 074 043
leņģemumi no elektroenerģijas patēriņa	9 358	10 679
leņģemumi no apkures un karstā ūdens piegādes	189 464	185 494
leņģemumi no nomas	674	674
leņģemumi no maksas pakalpojumiem	109 795	125 642
leņģemumi no būvniecības pakalpojumiem	270 502	87 432
	2 706 377	2 483 964

Piezīme Nr. 2

Pārdotās produkcijas ražošanas pašizmaksa, pārdoto preču un sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas

	2025 EUR	2024 EUR
Ārējie pakalpojumi par dažādiem remontu darbiem	33 939	20 025
Iegādes un pakalpojumu izdevumi	480 519	336 900
Ražošanas darbinieku atalgojums	738 649	738 712
Sētnieku atalgojums	489 602	472 014
Sociālās apdrošināšanas izmaksas	284 711	280 615
Uzņēmējdarbības riska nodeva	388	414
Ražošanas pamatlīdzekļu nolietojums	54 694	62 149
Valsts, kancelejas nodevas	10 185	15 627
Apdrošināšanas izdevumi	19 649	20 116
Darbinieku apmācības komandējumi	258	155
Transporta izdevumi (tehniskās apskates un ceļa nodevas)	5 437	5 013
Nomas izdevumi (ēku, zemes noma)	1 065	2 814
Elektroenerģijas izdevumi	14 889	16 297
Ūdens, kanalizācijas izdevumi	630	739
Apkures izdevumi	20 010	17 595
Deratizācijas izdevumi	10 613	5 835
Ventilācijas šahtu, dūmvadu tīrīšanas izdevumi	15 869	17 791
Apkures izdevumi iedzīvotājiem sniegtajiem pakalpojumiem	189 465	185 546
Liftu apkopes izdevumi	3 627	2 738
Atkritumu izvešanas izdevumi	17 865	20 901
Uzkrājumi neizmantotajiem atvaļinājumiem, VSAOI	4 555	7 828
Nekustamā īpašuma nodoklis	1 156	1 156
Kopā	2 397 775	2 230 980

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)

Piezīme Nr. 3

Administrācijas izmaksas

	2025 EUR	2024 EUR
Darba alga	197 410	188 480
Sociālās apdrošināšanas izmaksas	46 405	44 434
Uzņēmējdarbības riska nodeva	39	39
Gada pārskata revīzijas izdevumi	2 800	2 500
Banku pakalpojumi	1 658	1 770
Prezentācijas izdevumi	557	842
Pamatlīdzekļu nolietojums	5 647	2 156
Transporta izdevumi	2 933	3 264
Apdrošināšanas izdevumi	1 890	4 557
Sakaru izdevumi	507	538
Biroja izdevumi	4 382	4 667
Biroja mēbeļu, iekārtojuma un elektrotehnikas izdevumi	30	37
Uzkrājumi neizmantotajiem atvaļinājumiem, VSAOI	(2 457)	(111)
Darbinieku apmācības, komandējumi	114	374
Kopā	261 915	253 547

Piezīme Nr.4

Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi

	2025 EUR	2024 EUR
Neto ieņēmumi no ilgtermiņa ieguldījumu atsavināšanas	-	416
Ieņēmumi no kavējumu naudas	17 137	17 751
Uzkrājumu korekcijas	107 356	56 675
Tiesas izdevumu atmaksa	21 008	18 071
Ieņēmumi no procentiem	-	130
Citi ieņēmumi	21 206	269
Kopā	166 707	93 312

Piezīme Nr.5

Pārējie saimnieciskās darbības izdevumi

	2025 EUR	2024 EUR
Neto zaudējumi no ilgtermiņa ieguldījumu izslēgšanas	-	3 575
Anulēti bezcerīgi atgūstamie parādi	424	251
Samaksātas soda naudas un obligātās veselības pārbaudes izdevumi	243	35
Uzkrājums šaubīgiem debitoriem	186 923	40 409
Zaudējumi no valūtas kursa svārstībām	4	-
Citi izdevumi	3 858	3 066
Personāla ilgtspējas izdevumi	5 840	4 896
Ar saimniecisko darbību nesaistītie izdevumi	577	1 606
Kopā	197 869	53 838

Finanšu pārskata pielikums (*turpinājums*)

Piezīme Nr.6

Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas

	2025 EUR	2024 EUR
Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas	201	627

Piezīme Nr.7

Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata gadu

	2025 EUR	2024 EUR
Aprēķinātais nodoklis saskaņā ar deklarāciju	700	11 825

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)

Skaidrojums par bilances posteņiem

AKTĪVS

Ilgtermiņa ieguldījumu uzskaitē

Piezīme Nr.8

Pamatlīdzekļu kustības pārskats

	Zemes gabali	Ēkas	Pārējie pamatlīdzekļi	Pamatlīdzekļu izveidošana un nepabeigto celtniecības objektu izmaksas	Kopā
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Sākotnējā vērtība 31.12.2024.	5 524	279 847	570 242	7 136	862 749
legādāts	-	-	22 292	25 784	48 076
Likvidēts	-	-	(5 108)	-	(5 108)
Pārvietots	-	32 920	-	(32 920)	-
31.12.2025.	5 524	312 767	587 426	-	905 717
Nolietojums 31.12.2024.	-	186 122	444 747	-	630 869
Aprēķinātais nolietojums	-	3 986	56 354	-	60 340
Izslēgts	-	-	(5 108)	-	(5 108)
31.12.2025.	-	190 108	495 993	-	686 101
Bilances vērtība 31.12.2024.	5 524	93 725	125 495	7 136	231 880
Bilances vērtība 31.12.2025.	5 524	122 659	91 433	-	219 616

Piezīme Nr.9

Krājumi

	31.12.2025. EUR	31.12.2024. EUR
Izejvielas, materiāli	25 778	37 616
Mobilie telefoni (mazvērtīgais inventārs)	-	235
Degviela, autogāze	2 225	2 353
Kopā	28 003	40 204

Piezīme Nr.10

Pircēju un pasūtītāju parādi

	31.12.2025. EUR	31.12.2024. EUR
Īres un apsaimniekošanas maksas parādi	1 162 413	1 277 842
Uzkrājumi šaubīgiem debitoru parādiem	(893 040)	(816 347)
Pircēju un pasūtītāju parādi	18 358	24 075
kopā	287 731	485 570

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)

Piezīme Nr.11

Citi debitori

	31.12.2025.			31.12.2024.		
	Ilgtermiņa daļa	Īstermiņa daļa	Kopā EUR	Ilgtermiņa daļa	Īstermiņa daļa	Kopā EUR
Citi debitori	-	261	261	-	46	46
Debitori par mājam izdarītiem darbiem	-	29 771	29 771	-	71 519	71 519
Avansa maksājumi par pakalpojumiem	-	12 684	12 684	-	570	570
Projektu uzskaites vērtība dzīvokļu īpašnieku parādiem	968 395	71 055	1 039 450	1 053 381	64 501	1 117 882
Kopā	968 395	113 771	1 082 166	1 053 381	136 636	1 190 017

Piezīme Nr. 12

Nākamo periodu izdevumi

	31.12.2025. EUR	31.12.2024. EUR
Apdrošināšanas izdevumi	6 155	14 570
Laikrakstu abonēšana	126	180
Interneta pakalpojumi	22	6
Zemes noma	142	79
Nākamo periodu izmaksas darba samaksai un VSAOI	329	476
Kopā	6 774	15 311

Piezīme Nr. 13

Naudas līdzekļi kopā

	31.12.2025. EUR	31.12.2024. EUR
Uzņēmuma norēķinu kontos	1 809 485	1 195 228
Kopā:	1 809 485	1 195 228

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)

PASĪVS

Pamatkapitāls

Piezīme Nr.14

Sabiedrības pamatkapitāls 2025.g.ada 31. decembrī ir 574 608 EUR, kas sastāv no Jēkabpils novada pašvaldībai piederošām (100%) 574608 kapitāla daļām, kur vienas daļas nominālvērtība ir EUR 1.

Īpašnieki	Procenti no pamatkapitāla	Daļu skaits	Daļas vērtība EUR	Summa EUR
Jēkabpils novada pašvaldība	100%	574608	1	574 608
Kopā:			x	574 608

ILGTERMIŅA KREDITORU PARĀDI

Piezīme Nr.15

Aizņēmumi no kredītiestādēm

	31.12.2025. EUR			31.12.2024. EUR		
	Ilgtermiņa daļa	Īstermiņa daļa	Kopā	Ilgtermiņa daļa	Īstermiņa daļa	Kopā
AS Swedbank	806 347	54 002	860 349	869 779	48 001	917 780
Kopā	806 347	54 002	860 349	869 779	48 001	917 780

Aizņēmumu no kredītiestādēm atmaksas sadalījums pa gadiem

	31.12.2025. EUR	31.12.2024. EUR
Līdz 1 gadam	54 002	48 001
No 2 līdz 5 gadiem	246 813	230 463
Pēc 5 gadiem	559 534	639 316
Kopā	860 349	917 780

Piezīme Nr.16

Citi aizņēmumi

	31.12.2025. EUR			31.12.2024. EUR		
	Ilgtermiņa daļa	Īstermiņa daļa	Kopā	Ilgtermiņa daļa	Īstermiņa daļa	Kopā
AS AFI ALTUM	173 041	17 112	190 153	190 152	16 500	206 652
Citadele līzings un faktoringis SIA	-	-	-	-	15 957	15 957
Kopā	173 041	17 112	190 153	190 152	32 457	222 609

Aizņēmumu atmaksas sadalījums pa gadiem

	31.12.2025. EUR	31.12.2024. EUR
Līdz 1 gadam	17 112	32 457
No 2 līdz 5 gadiem	70 733	71 504
Pēc 5 gadiem	102 308	118 648
Kopā	190 153	222 609

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)

Sabiedrībai ir 19 aizdevumi, no kuriem 2 ir ēku energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu īstenošanai programmas "Daudzdzīvokļu māju energoefektivitāte 2016–2022" (DME) ietvaros saskaņā ar 15.03.2016. Ministru kabineta noteikumiem Nr. 160 "Darbības programmas "Izaugsme un nodarbinātība" un 17 ir ēku uzlabošanas pasākumiem (norobežojošo konstrukciju un koplīetošanas telpu atjaunošanai, logu un durvju nomaiņai un inženiersistēmu atjaunošanai) "Daudzdzīvokļu māju remonta aizdevuma programma" (DMR) ietvaros saskaņā ar 06.07.2021. Ministru kabineta noteikumiem Nr. 481 "Atbalsta programmas nosacījumi būvdarbiem daudzdzīvokļu mājās, to teritoriju labiekārtošanai un daudzdzīvokļu mājām noteikto atsavināmo zemju izpirkšanai". Pārskata gadā saņemti 6 aizdevumi ēku uzlabošanas pasākumiem (DMR).

3 aizdevumi izsniegti AS "Attīstības finanšu institūcijā Altum". Procentu likme ir 3.5% un 3.9%.

16 aizdevumi izsniegti AS "SWEDBANK". Procentu likme ir 6 mēnešu EURIBOR un pievienotās likmes (2.59% - 3.4% gadā) kopsumma.

Aizdevumu termiņš no 5 līdz 15 gadiem.

Kā nodrošinājums visiem aizdevumiem kalpo komercķīla - prasījuma tiesības kā lietu kopība uz iekļāšanas brīdi, kā arī lietu kopības nākamās sastāvdaļas pret attiecīgās daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem, kas izriet no darījumiem starp komercķīlas devēju un dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem un saistītas ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbībām.

Aizdevuma atmaksu veic attiecīgās mājas dzīvokļu īpašnieki saskaņā ar dzīvokļu īpašnieku lēmumu un aizdevuma līguma noteikumiem. Maksājumi tiek veikti atbilstoši aizdevēja ikmēneša maksājumu grafikam, kas ietver aizdevuma pamatsummas atmaksu un procentus par aizdevuma lietošanu, izmantojot anuitāro metodi.

Aizdevējs, Līguma Nr.	Atmaksas datums	31.12.2025. EUR	31.12.2024. EUR
AS "Attīstības finanšu institūcijā Altum" Līgums Nr.097029/DME000709	15.01.2037.	145 733	156 312
AS "Attīstības finanšu institūcijā Altum" Līgums Nr. 097029/DMR-483	15.09.2034.	11 700	35 798
AS "Attīstības finanšu institūcijā Altum" Līgums Nr. 097029/DMR-484	15.09.2029.	32 720	14 542
AS "SWEDBANK" Līgums Nr. 21-044933-IN	21.12.2036.	170 221	181 566
AS "SWEDBANK" Līgums Nr. 22-041929-IN	28.09.2037.	102 572	112 354
AS "SWEDBANK" Līgums Nr. 22-041893-IN	28.09.2037.	19 543	20 659
AS "SWEDBANK" Līgums Nr. 22-051213-IN	17.11.2037.	26 810	28 321
AS "SWEDBANK" Līgums Nr. 23-020434-IN	27.04.2038.	44 597	47 012
AS "SWEDBANK" Līgums Nr. 23-029296-IN	08.06.2038.	32 945	35 006
AS "SWEDBANK" Līgums Nr. 23-024685-IN	25.05.2038.	82 893	87 352
AS "SWEDBANK" Līgums Nr. 23-024805-IN	25.05.2038.	54 344	57 651
AS "SWEDBANK" Līgums Nr. 23-043373-IN	16.08.2038.	35 620	38 476
AS "SWEDBANK" Līgums Nr. 23-043332-IN	16.08.2038.	46 289	49 395
AS "SWEDBANK" Līgums Nr. 23-050268-IN	18.09.2038.	47 028	49 775
AS "SWEDBANK" Līgums Nr. 23-050359-IN	18.09.2038.	59 230	62 258
AS "SWEDBANK" Līgums Nr. 24-015303-IN	25.03.2039.	33 173	34 887
AS "SWEDBANK" Līgums Nr. 24-021080-IN	19.04.2039.	47 550	49 617
AS "SWEDBANK" Līgums Nr. 24-035833-IN	28.06.2034.	26 114	28 705
AS "SWEDBANK" Līgums Nr. 24-042807-IN	01.08.2034.	31 420	34 746
		1 050 502	1 124 432

Finanšu pārskata pielikums (*turpinājums*)

¹ Līgums Nr.097029/DME000709, aizdevuma izmantošanas mērķis ir daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Liepu ielā 22, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumi saskaņā ar ēku energoefektivitātes pasākumu programmu "Daudzdzīvokļu māju energoefektivitāte 2016 -2022" (DME) atbilstoši 15.03.2016. MK noteikumiem Nr. 160. Procentu likme gadā 3.5%. Saistību nodrošinājums: Komerčķīla – prasījuma tiesības kā lietu kopība uz ieķīlāšanas brīdi, kā arī lietu kopības nākamās sastāvdaļas pret daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Liepu ielā 22, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā, dzīvokļu īpašniekiem, kas izriet no darījumiem starp komerčķīlas devēju un dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem un saistītas ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbībām. Maksimālā prasījuma nodrošinājuma summa 191 667 EUR.

² Līgums Nr. 097029/DMR-483, aizdevuma izmantošanas mērķis ir daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Sila ielā 2, Zasā, Zesas pagastā, Jēkabpils novadā jumta seguma, ieskaitot koka konstrukcijas, ventilācijas izvadus un lietus ūdens notek sistēmu, atjaunošana saskaņā ar Daudzdzīvokļu māju remonta aizdevuma programmu (DMR) atbilstoši 06.07.2021. MK noteikumiem Nr. 481. Procentu likme gadā 3.9%. Saistību nodrošinājums: Komerčķīla – prasījuma tiesības kā lietu kopība uz ieķīlāšanas brīdi, kā arī lietu kopības nākamās sastāvdaļas pret daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Sila ielā 2, Zasā, Zesas pagastā, Jēkabpils novadā, dzīvokļu īpašniekiem, kas izriet no darījumiem starp komerčķīlas devēju un dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem un saistītas ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbībām. Maksimālā prasījuma nodrošinājuma summa 39 283 EUR.

³ Līgums Nr. 097029/DMR-484, aizdevuma izmantošanas mērķis ir daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Sila ielā 2A, Zasā, Zesas pagastā, Jēkabpils novadā jumta seguma, ieskaitot ventilācijas izvadus un lietus ūdens notek sistēmu, atjaunošana saskaņā ar Daudzdzīvokļu māju remonta aizdevuma programmu (DMR) atbilstoši 06.07.2021. MK noteikumiem Nr. 481. Procentu likme gadā 3.9%. Saistību nodrošinājums: Komerčķīla – prasījuma tiesības kā lietu kopība uz ieķīlāšanas brīdi, kā arī lietu kopības nākamās sastāvdaļas pret daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Sila ielā 2A, Zasā, Zesas pagastā, Jēkabpils novadā, dzīvokļu īpašniekiem, kas izriet no darījumiem starp komerčķīlas devēju un dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem un saistītas ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbībām. Maksimālā prasījuma nodrošinājuma summa 19 753.95 EUR.

⁴ Līgums Nr. 21-044933-IN, aizdevuma izmantošanas mērķis ir daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Dārzu ielā 7, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumi saskaņā ar ēku energoefektivitātes pasākumu programmu "Daudzdzīvokļu māju energoefektivitāte 2016 -2022" (DME) atbilstoši 15.03.2016. MK noteikumiem Nr. 160. Procentu likme gadā 2.59% + 6 mēn. EURIBOR. Saistību nodrošinājums: Komerčķīla – visas komerčķīlas devēja prasījuma tiesības pret dzīvojamās mājas Dārzu ielā 7, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā dzīvokļu īpašniekiem, kuru ieķīlāšana nav noteikti aizliegta, kā lietu kopība uz ieķīlāšanas brīdi, kā arī lietu kopības nākamās sastāvdaļas. Maksimālā prasījuma nodrošinājuma summa 309 790 EUR.

⁵ Līgums Nr. 22-041929-IN, aizdevuma izmantošanas mērķis ir daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Celtnieku ielā 5, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā atjaunošana un energoefektivitātes uzlabošana (apkures tīklu un karstā ūdens cauruļvadu nomaiņa māja pagrabā un bēniņos; aukstā ūdens un kanalizācijas tīklu nomaiņa mājas pagrabā; logu nomaiņa koplietošanas telpās un pagrabā; ēkas ārsienu šuvju hermetizācija; betona jumta hidroizolācija; pamatu apmales atjaunošana) saskaņā ar Daudzdzīvokļu māju remonta aizdevuma programmu (DMR) atbilstoši 06.07.2021. MK noteikumiem Nr. 481. Procentu likme gadā 3.4% + 6 mēn. EURIBOR. Saistību nodrošinājums: Komerčķīla – visas komerčķīlas devēja prasījuma tiesības pret dzīvojamās mājas Celtnieku ielā 5C, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā dzīvokļu īpašniekiem, kuru ieķīlāšana nav noteikti aizliegta, kā lietu kopība uz ieķīlāšanas brīdi, kā arī lietu kopības nākamās sastāvdaļas. Maksimālā prasījuma nodrošinājuma summa 178 090 EUR.

⁶ Līgums Nr. 22-041893-IN, aizdevuma izmantošanas mērķis ir daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Rīgas ielā 100, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā jumta seguma, ieskaitot koka konstrukcijas, skursteņus un lietus ūdens notek sistēmu, atjaunošana saskaņā ar Daudzdzīvokļu māju remonta aizdevuma programmu (DMR) atbilstoši 06.07.2021. MK noteikumiem Nr. 481. Procentu likme gadā 3.4% + 6 mēn. EURIBOR. Saistību nodrošinājums: Komerčķīla – visas komerčķīlas devēja prasījuma tiesības pret dzīvojamās mājas Rīgas ielā 100, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā dzīvokļu īpašniekiem, kuru ieķīlāšana nav noteikti aizliegta, kā lietu kopība uz ieķīlāšanas brīdi, kā arī lietu kopības nākamās sastāvdaļas. Maksimālā prasījuma nodrošinājuma summa 51 503 EUR.

Finanšu pārskata pielikums (*turpinājums*)

⁷ Līgums Nr. 22-051213-IN, aizdevuma izmantošanas mērķis ir daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Rīgas ielā 104, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā jumta seguma, ieskaitot koka konstrukcijas, skursteņus un lietus ūdens notek sistēmu, atjaunošana saskaņā ar Daudzdzīvokļu māju remonta aizdevuma programmu (DMR) atbilstoši 06.07.2021. MK noteikumiem Nr. 481. Procentu likme gadā 3.4% + 6 mēn. EURIBOR. Saistību nodrošinājums: Komerckrītā – visas komercrītā devēja prasījuma tiesības pret dzīvojamās mājas Rīgas ielā 104, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā dzīvokļu īpašniekiem, kuru ieķīlāšana nav noteikti aizliegta, kā lietu kopība uz ieķīlāšanas brīdi, kā arī lietu kopības nākamās sastāvdaļas. Maksimālā prasījuma nodrošinājuma summa 49 779 EUR.

⁸ Līgums Nr. 23-020434-IN, aizdevuma izmantošanas mērķis ir daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Bebru ielā 1, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā savietotā jumta seguma atjaunošana un siltināšana saskaņā ar Daudzdzīvokļu māju remonta aizdevuma programmu (DMR) atbilstoši 06.07.2021. MK noteikumiem Nr. 481. Procentu likme gadā 0% + 6 mēn. EURIBOR pirmos 2 gadus, 3.3% + 6 mēn. EURIBOR pēc 2 gadu perioda. Saistību nodrošinājums: Komerckrītā – visas komercrītā devēja prasījuma tiesības pret dzīvojamās mājas Bebru ielā 1, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā dzīvokļu īpašniekiem, kuru ieķīlāšana nav noteikti aizliegta, kā lietu kopība uz ieķīlāšanas brīdi, kā arī lietu kopības nākamās sastāvdaļas. Maksimālā prasījuma nodrošinājuma summa 83 258 EUR.

⁹ Līgums Nr. 23-029296-IN, aizdevuma izmantošanas mērķis ir daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Celtnieku ielā 13, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā jumta seguma, ieskaitot koka konstrukcijas un ventilācijas izvadus, atjaunošana saskaņā ar Daudzdzīvokļu māju remonta aizdevuma programmu (DMR) atbilstoši 06.07.2021. MK noteikumiem Nr. 481. Procentu likme gadā 0% + 6 mēn. EURIBOR pirmos 2 gadus, 3.3% + 6 mēn. EURIBOR pēc 2 gadu perioda. Saistību nodrošinājums: Komerckrītā – visas komercrītā devēja prasījuma tiesības pret dzīvojamās mājas Celtnieku ielā 13, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā dzīvokļu īpašniekiem, kuru ieķīlāšana nav noteikti aizliegta, kā lietu kopība uz ieķīlāšanas brīdi, kā arī lietu kopības nākamās sastāvdaļas. Maksimālā prasījuma nodrošinājuma summa 61 660 EUR.

¹⁰ Līgums Nr. 23-024685-IN, aizdevuma izmantošanas mērķis ir daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Aldaunes ielā 3, Brodos, Ābeļu pagastā, Jēkabpils novadā jumta seguma, ieskaitot koka konstrukcijas, ventilācijas izvadus un lietus ūdens notek sistēmu, atjaunošana; ieejas jumtiņu atjaunošana; koplietošanas telpu kosmētiskais remonts; pamatu apmales atjaunošana saskaņā ar Daudzdzīvokļu māju remonta aizdevuma programmu (DMR) atbilstoši 06.07.2021. MK noteikumiem Nr. 481. Procentu likme gadā 0% + 6 mēn. EURIBOR pirmos 2 gadus, 3.3% + 6 mēn. EURIBOR pēc 2 gadu perioda. Saistību nodrošinājums: Komerckrītā – visas komercrītā devēja prasījuma tiesības pret dzīvojamās mājas Aldaunes ielā 3, Brodos, Ābeļu pagastā, Jēkabpils novadā dzīvokļu īpašniekiem, kuru ieķīlāšana nav noteikti aizliegta, kā lietu kopība uz ieķīlāšanas brīdi, kā arī lietu kopības nākamās sastāvdaļas. Maksimālā prasījuma nodrošinājuma summa 127 918 EUR.

¹¹ Līgums Nr. 23-024805-IN, aizdevuma izmantošanas mērķis ir daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Aldaunes ielā 5, Brodos, Ābeļu pagastā, Jēkabpils novadā jumta seguma, ieskaitot koka konstrukcijas, ventilācijas izvadus un lietus ūdens notek sistēmu, atjaunošana; ieejas jumtiņu atjaunošana; pamatu apmales atjaunošana saskaņā ar Daudzdzīvokļu māju remonta aizdevuma programmu (DMR) atbilstoši 06.07.2021. MK noteikumiem Nr. 481. Procentu likme gadā 0% + 6 mēn. EURIBOR pirmos 2 gadus, 3.3% + 6 mēn. EURIBOR pēc 2 gadu perioda. Saistību nodrošinājums: Komerckrītā – visas komercrītā devēja prasījuma tiesības pret dzīvojamās mājas Aldaunes ielā 5, Brodos, Ābeļu pagastā, Jēkabpils novadā dzīvokļu īpašniekiem, kuru ieķīlāšana nav noteikti aizliegta, kā lietu kopība uz ieķīlāšanas brīdi, kā arī lietu kopības nākamās sastāvdaļas. Maksimālā prasījuma nodrošinājuma summa 96 385 EUR.

¹² Līgums Nr. 23-043373-IN, aizdevuma izmantošanas mērķis ir daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Dārzu ielā 2, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā jumta seguma, ieskaitot koka konstrukcijas, ventilācijas izvadus un lietus ūdens notek sistēmu, atjaunošana saskaņā ar Daudzdzīvokļu māju remonta aizdevuma programmu (DMR) atbilstoši 06.07.2021. MK noteikumiem Nr. 481. Procentu likme gadā 0% + 6 mēn. EURIBOR pirmos 2 gadus, 3.3% + 6 mēn. EURIBOR pēc 2 gadu perioda. Saistību nodrošinājums: Komerckrītā – visas komercrītā devēja prasījuma tiesības pret dzīvojamās mājas Dārzu ielā 2, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā dzīvokļu īpašniekiem, kuru ieķīlāšana nav noteikti aizliegta, kā lietu kopība uz ieķīlāšanas brīdi, kā arī lietu kopības nākamās sastāvdaļas. Maksimālā prasījuma nodrošinājuma summa 56 392 EUR.

Finanšu pārskata pielikums (*turpinājums*)

¹³ Līgums Nr. 23-043332-IN, aizdevuma izmantošanas mērķis ir daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Dārzu ielā 3, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā jumta seguma, ieskaitot koka konstrukcijas, ventilācijas izvodus un lietus ūdens noteksisistēmu, atjaunošana; pamatu apmales atjaunošana saskaņā ar Daudzdzīvokļu māju remonta aizdevuma programmu (DMR) atbilstoši 06.07.2021. MK noteikumiem Nr. 481. Procentu likme gadā 0% + 6 mēn. EURIBOR pirmos 2 gadus, 3.3% + 6 mēn. EURIBOR pēc 2 gadu perioda. Saistību nodrošinājums: Komerčķīla – visas komercķīlas devēja prasījuma tiesības pret dzīvojamās mājas Dārzu ielā 3, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā dzīvokļu īpašniekiem, kuru ieķīlāšana nav noteikti aizliegta, kā lietu kopība uz ieķīlāšanas brīdi, kā arī lietu kopības nākamās sastāvdaļas. Maksimālā prasījuma nodrošinājuma summa 72 410 EUR.

¹⁴ Līgums Nr. 23-050268-IN, aizdevuma izmantošanas mērķis ir daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Slimnīcas ielā 1, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā jumta seguma, ieskaitot koka konstrukcijas, ventilācijas izvodus un lietus ūdens noteksisistēmu, atjaunošana; pamatu apmales atjaunošana saskaņā ar Daudzdzīvokļu māju remonta aizdevuma programmu (DMR) atbilstoši 06.07.2021. MK noteikumiem Nr. 481. Procentu likme gadā 0% + 6 mēn. EURIBOR pirmos 2 gadus, 3.3% + 6 mēn. EURIBOR pēc 2 gadu perioda. Saistību nodrošinājums: Komerčķīla – visas komercķīlas devēja prasījuma tiesības pret dzīvojamās mājas Slimnīcas ielā 1, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā dzīvokļu īpašniekiem, kuru ieķīlāšana nav noteikti aizliegta, kā lietu kopība uz ieķīlāšanas brīdi, kā arī lietu kopības nākamās sastāvdaļas. Maksimālā prasījuma nodrošinājuma summa 72 160 EUR.

¹⁵ Līgums Nr. 23-050359-IN, aizdevuma izmantošanas mērķis ir daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Kārļa Skaubiša ielā 14, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā mājas pamatu (cokola) siltināšana un atjaunošana; pamatu apmales atjaunošana; apkures tīklu un karstā ūdens cauruļvadu nomaiņa mājas pagrabā; individuālo siltuma uzskaites ierīču uzstādīšana saskaņā ar Daudzdzīvokļu māju remonta aizdevuma programmu (DMR) atbilstoši 06.07.2021. MK noteikumiem Nr. 481. Procentu likme gadā 0% + 6 mēn. EURIBOR pirmos 2 gadus, 3.3% + 6 mēn. EURIBOR pēc 2 gadu perioda. Saistību nodrošinājums: Komerčķīla – visas komercķīlas devēja prasījuma tiesības pret dzīvojamās mājas Kārļa Skaubiša ielā 1, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā dzīvokļu īpašniekiem, kuru ieķīlāšana nav noteikti aizliegta, kā lietu kopība uz ieķīlāšanas brīdi, kā arī lietu kopības nākamās sastāvdaļas. Maksimālā prasījuma nodrošinājuma summa 92 301 EUR.

¹⁶ Līgums Nr. 24-015303-IN, aizdevuma izmantošanas mērķis ir daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Celtnieku ielā 11, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā mājas pamatu (cokola) siltināšana un lieveņu atjaunošana; apkures tīklu nomaiņa mājas pagrabā; lietus ūdens noteksisistēmas izbūve saskaņā ar Daudzdzīvokļu māju remonta aizdevuma programmu (DMR) atbilstoši 06.07.2021. MK noteikumiem Nr. 481. Procentu likme gadā 1% + 6 mēn. EURIBOR pirmos 12 mēnešus, 3% + 6 mēn. EURIBOR pēc 12 mēnešu perioda. Saistību nodrošinājums: Komerčķīla – visas komercķīlas devēja prasījuma tiesības pret dzīvojamās mājas Celtnieku ielā 11, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā dzīvokļu īpašniekiem, kuru ieķīlāšana nav noteikti aizliegta, kā lietu kopība uz ieķīlāšanas brīdi, kā arī lietu kopības nākamās sastāvdaļas. Maksimālā prasījuma nodrošinājuma summa 71 316 EUR.

¹⁷ Līgums Nr. 24-021080-IN, aizdevuma izmantošanas mērķis ir daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Rīgas ielā 162, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā jumta seguma, ieskaitot koka konstrukcijas, skursteņus un lietus ūdens noteksisistēmu, atjaunošana saskaņā ar Daudzdzīvokļu māju remonta aizdevuma programmu (DMR) atbilstoši 06.07.2021. MK noteikumiem Nr. 481. Procentu likme gadā 1% + 6 mēn. EURIBOR pirmos 12 mēnešus, 3% + 6 mēn. EURIBOR pēc 12 mēnešu perioda. Saistību nodrošinājums: Komerčķīla – visas komercķīlas devēja prasījuma tiesības pret dzīvojamās mājas Rīgas ielā 162, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā dzīvokļu īpašniekiem, kuru ieķīlāšana nav noteikti aizliegta, kā lietu kopība uz ieķīlāšanas brīdi, kā arī lietu kopības nākamās sastāvdaļas. Maksimālā prasījuma nodrošinājuma summa 69 464 EUR.

¹⁸ Līgums Nr. 24-035833-IN, aizdevuma izmantošanas mērķis ir daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Sila ielā 4, Zasā, Zesas pagastā, Jēkabpils novadā jumta seguma, ieskaitot koka konstrukcijas, ventilācijas izvodus un lietus ūdens noteksisistēmu, atjaunošana; koplietošanas telpu logu un ārdurvju nomaiņa saskaņā ar Daudzdzīvokļu māju remonta aizdevuma programmu (DMR) atbilstoši 06.07.2021. MK noteikumiem Nr. 481. Procentu likme gadā 1% + 6 mēn. EURIBOR pirmos 12 mēnešus, 3% + 6 mēn. EURIBOR pēc 12 mēnešu perioda. Saistību nodrošinājums: Komerčķīla – visas komercķīlas devēja prasījuma tiesības pret dzīvojamās mājas Sila ielā 4, Zasā, Zesas pagastā, Jēkabpils novadā dzīvokļu īpašniekiem, kuru ieķīlāšana nav noteikti aizliegta, kā lietu kopība uz ieķīlāšanas brīdi, kā arī lietu kopības nākamās sastāvdaļas. Maksimālā prasījuma nodrošinājuma summa 42 382 EUR.

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)

¹⁹ Līgums Nr. 24-042807-IN, aizdevuma izmantošanas mērķis ir daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Madonas ielā 26, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā jumta seguma, ieskaitot koka konstrukcijas, ventilācijas izvodus un lietus ūdens notek sistēmu, atjaunošana saskaņā ar Daudzdzīvokļu māju remonta aizdevuma programmu (DMR) atbilstoši 06.07.2021. MK noteikumiem Nr. 481. Procentu likme gadā 1% + 6 mēn. EURIBOR pirmos 12 mēnešus, 3% + 6 mēn. EURIBOR pēc 12 mēnešu perioda. Saistību nodrošinājums: Komerčtīla – visas komercētīlas devēja prasījuma tiesības pret dzīvojamās mājas Madonas ielā 26, Jēkabpilī, Jēkabpils novadā dzīvokļu īpašniekiem, kuru ieķīlāšana nav noteikti aizliegta, kā lietu kopība uz ieķīlāšanas brīdi, kā arī lietu kopības nākamās sastāvdaļas. Maksimālā prasījuma nodrošinājuma summa 54 231 EUR.

ĪSTERMIŅA KREDITORU PARĀDI

Piezīme Nr.17

Saņemtie avansi

	31.12.2025. EUR	31.12.2024. EUR
Saņemtie avansi māju remontiem un uzturēšanai	1 342 142	943 684
Saņemtie avansi par apsaimniekošanu	18 305	21 453
Saņemtie avansi dažādi	424	754
Kopā:	1 360 871	965 891

Piezīme Nr.18

Parādi piegādātājiem un darbuņēmējiem

	31.12.2025. EUR	31.12.2024. EUR
Parādi piegādātājiem un darbuņēmējiem	235 271	241 489

Piezīme Nr.19

Nodokļi

Nodokļa veids	31.12.2025. EUR	31.12.2024. EUR
Uzņēmuma ienākumu nodoklis	623	10 094
Pievienotās vērtības nodoklis	38 376	35 253
Sociālās iemaksas	48 192	41 693
Iedzīvotāju ienākuma nodoklis	20 338	20 159
Uzņēmējdarbības riska nodeva	34	37
Kopā	107 563	107 236

Piezīme Nr.20

Pārējie kreditori

	31.12.2025. EUR	31.12.2024. EUR
Norēķini par ieturējumiem par arodbiedrības maksu	-	593

Finanšu pārskata pielikums (turpinājums)

Piezīme Nr.21

Uzkrātās saistības

	31.12.2025. EUR	31.12.2024. EUR
Uzkrātās saistības atvaļinājumiem	53 898	48 934
Uzkrātās saistības VSAOI	12 581	12 200
Uzkrātās saistības valdei manīgajai daļai	-	2 010
Uzkrātās saistības prēmijai, slimības lapai	-	1 237
Uzkrātās saistības pakalpojuma sniedzējam	54 484	13 613
Kopā	120 963	77 994

Piezīme Nr.22

Nākamo periodu ieņēmumi

	31.12.2025. EUR	31.12.2024. EUR
Saņemtā Altum grants	1 100	-

Informācija par DME energograntu:

2025. gadā Sabiedrība uzsāka dalību AS "Attīstības finanšu institūcija Altum" administrētajā energogranta programmā divām pārvaldīšanā esošām mājām – Brīvības ielā 5A, Jēkabpilī (projekta Nr. EG-4) un Slimnīcas ielā 12, Jēkabpilī (projekta Nr. EG-34). Projekta mērķis ir sagatavot nepieciešamo tehnisko dokumentāciju, lai piedalītos Daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes (DME) programmā un sasniegtu vismaz 30% primārās enerģijas ietaupījumu. 2025. gada augustā ar Altum tika noslēgti divi grantu līgumi (Nr. 3.18.3-1-5 un Nr. 3.18.3-1-8), un uzsākta tehniskās dokumentācijas sagatavošana. Projekta izmaksas tiek segtas no diviem avotiem: 90% ir Eiropas Savienības energogrants un 10% ir dzīvokļu īpašnieku līdzdalības maksājums no māju uzkrājuma līdzekļiem. SIA JK Namu pārvalde kā pilnvarotā persona nodrošina PVN nomaksu. Tehniskās dokumentācijas izstrāde turpināsies līdz 2026. gada jūlijam (Slimnīcas iela 12) un septembrim (Brīvības iela 5A).

	Izpildītāji	Energo grants, EUR (90%)	Dzīvokļu īpašnieku līdzdalība, EUR (10%)	KOPĀ, EUR (bez PVN)
Brīvības iela 5A	SIA "SILTIE NAMI", SIA "CMB"	12 708	1 412	14 120
Slimnīcas iela 12	SIA "SILTIE NAMI", SIA "CMB"	10 008	1 112	11 120
KOPĀ		22 716	2 524	25 240

Piezīme Nr.23

Darījumi ar Jēkabpils novada pašvaldību

	2025 EUR	2024 EUR
Pēc pašvaldības lēmuma samaksātā peļņas daļa 0.10EU/m ²	1 579	1 000
Pēc pašvaldības lēmuma aprēķinātā īres maksa (no 01.11.2022.)	245 719	248 739
Pēc pašvaldības lēmuma samaksātā īres maksa (no 01.11.2022.)	242 357	232 921
Iepirkti pakalpojumi no pašvaldības	417	531
Pārdotas preces un pakalpojumi pašvaldībai	440 057	359 224
(t.sk., tukšo dzīv. apsaimniekošanas maksas segšana saskaņā ar līgumu)	129 531	121 163
(t.sk. atlaide soc. dzīv. saskaņā ar domes lēmumu 50% un 70%)	22 655	22 010

Finanšu pārskata pielikums (*turpinājums*)

Piezīme Nr.24

Personāla izmaksas

	2025 EUR	2024 EUR
Atlīdzība par darbu	1 362 492	1 357 799
Valsts sociālās apdrošināšanas iemaksas	331 116	325 049
Parējās sociālās izmaksas	63 170	41 407
Uzņēmējdarbības riska nodeva	427	453
Uzkrājumi atvaļinājumiem, VSAOI	6 108	7 717
Darbinieku apdrošināšana	18 011	16 458
Kopā	1 781 324	1 748 883

Tai skaitā augstākās vadības amatpersonu atlīdzība par darbu

Valde	2025 EUR	2024 EUR
Atlīdzība par darbu	45 560	35 061
Valsts sociālās apdrošināšanas iemaksas	10 748	8 271
Kopā	56 308	43 332

Vidējais darbinieku skaits pārskata gadā

	2025	2024
Vidējais darbinieku skaits pārskata gadā	100	106

Piezīme Nr.25

Finanšu risku pārvaldība

Sabiedrība saskaras ar tādiem finanšu instrumentiem, kā aizņēmumi no dalībnieka, aizņēmumi no kredītiestādes, finanšu līzings sabiedrības, pircēju un pasūtītāju parādi un citi debitori, parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem un pārējie kreditori, kas izriet tieši no tās saimnieciskās darbības.

Finanšu riski

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

Valūtas risks

Ārvalstu valūtas riskam pakļautajos Sabiedrības monetārajos aktīvos un saistībās ietilpst nauda, parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem. Sabiedrība nav pakļauta ārvalstu valūtas kursu svārstību riskam, jo norēķini notiek *euro*.

Likviditātes risks

Sabiedrība kontrolē savu likviditātes risku, uzturot atbilstošu naudas daudzumu vai nodrošinot atbilstošu finansējumu, izmantojot aizņēmumus no dalībnieka un kredītiestādes, kā arī finanšu līzingus.

Kredītrisks

Sabiedrība ir pakļauta kredītriskam saistībā ar tā pircēju un pasūtītāju parādiem un naudu. Sabiedrība kontrolē savu kredītrisku, pastāvīgi izvērtējot klientu parādu atmaksas vēsturi un nosakot kredīšanas nosacījumus katram klientam atsevišķi. Sabiedrībai nav nozīmīgu kredītriska koncentrāciju attiecībā uz kādu vienu darījumu partneri vai līdzīgam raksturojumam atbilstošu darījumu partneru grupu.

Finanšu pārskata pielikums (*turpinājums*)

Piezīme Nr.26

Sabiedrības darbības turpināšana

Pārskata periodu Sabiedrība ir noslēgusi ar peļņu 14 624 EUR apmērā. Pārskata perioda beigās Sabiedrības īstermiņa aktīvi pārsniedz Sabiedrības īstermiņa saistības par 430 619 EUR. Sabiedrības rīcībā pietiek apgrozāmo līdzekļu, lai segtu īstermiņa saistības. Sabiedrības vadība uzskata, ka piemērojams darbības turpināšanas princips finanšu pārskata sagatavošanā.

Piezīme Nr.27

Informācija par būtiskiem nomas un īres līgumiem

No pašvaldības tiek nomātas telpas lauku teritorijā ofisam un zeme bērnu laukumam ar nomas maksu gadā EUR 617. No juridiskas personas tiek nomāta zeme zem administratīvās ēkas, darbnīcas un garāžas par 567 EUR gadā.

Piezīme Nr.28

Notikumi pēc bilances datuma

Laika posmā no pārskata gada pēdējās dienas līdz šī finanšu pārskata parakstīšanas datumam nav bijuši nekādi notikumi, kuru rezultātā šajā finanšu pārskatā būtu jāveic korekcijas vai jāatklāj papildus informācija.

Galvenais grāmatvedis ir sagatavojis Sabiedrības 2025. gada pārskatu un valde un galvenais grāmatvedis parakstījuši to.

Galvenā grāmatvede

Inga Upeniece

VALDES LOCEKĻA ELEKTRONISKAIS PARAKSTS ATTIECINĀMS UZ PAZIŅOJUMU PAR VADĪBAS ATBILDĪBU 3. LAPĀ UN VADĪBAS ZIŅOJUMU GADA PĀRSKATĀ NO 27. LĪDZ 29. LAPAI, KĀ ARĪ GADA PĀRSKATU KĀ VIENOTU DOKUMENTU NO 5. LĪDZ 26. LAPAI.

PAR GRĀMATVEDĪBAS KĀRTOŠANU ATBILDĪGĀS PERSONAS ELEKTRONISKAIS PARAKSTS ATTIECINĀMS UZ GADA PĀRSKATU KĀ VIENOTU DOKUMENTU NO 5. LĪDZ 26.LAPAI.

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

Vadības ziņojums

Sabiedrības darbība pārskata periodā

Kapitālsabiedrības pamatpakalpojums ir daudzdzīvokļu dzīvojamo māju un tām pieguļošo teritoriju nepārtraukta pārvaldīšana un apsaimniekošana, kas sevī ietver māju tehnisko uzturēšanu, mājas un teritoriju sanitāro kopšanu, pārvaldīšanas darbību administrēšanu. SIA JK Namu pārvalde uzdevums ir tās klientiem sniegt nepārtrauktu un stabilu dzīvojamo māju pārvaldīšanas pakalpojumu, atbilstoši 2024. gada 5. janvārī noslēgtajam līgumam ar Jēkabpils novada pašvaldību.

Uz pārskata perioda beigām SIA JK Namu pārvaldes apsaimniekošanā ir 235 daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas ar 7239 dzīvokļu īpašumiem, kuru platība sastāda 336523 m², ieskaitot balkonus un lodžijas. Jēkabpils novada pašvaldībai pieder 23% no visiem dzīvokļu īpašumiem. Papildus pamatdarbībai sabiedrība veic dažādus maksas pakalpojumus: nekustamā īpašuma remonta pakalpojumus, dažādus santehniskos darbus, tehnikas pakalpojumus u.c.

2025. gadā Sabiedrība uzsāka dalību AS "Attīstības finanšu institūcija Altum" administrētajā Daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes (DME) energogranta programmā dzīvojamām mājām Brīvības ielā 5A, Jēkabpilī (projekta Nr. EG-4) un Slimnīcas ielā 12, Jēkabpilī (projekta Nr. EG-34). Programmas ietvaros piesaistīts Eiropas Savienības finansiālais atbalsts (energogrants) InvestEU konsultāciju centra (InvestEU Advisory Hub) ietvaros, kas sedz 90% no tehniskās dokumentācijas izstrādes izmaksām, savukārt 10% ir dzīvokļu īpašnieku līdzdalības maksājums no māju uzkrājuma līdzekļiem. Pārskata gadā minētajām mājām ir pieņemti dzīvokļu īpašnieku kopsapulces lēmumi par dalību programmā, noslēgti Grantu līgumi ar AS "Altum" (Nr. 3.18.3-1-5 un Nr. 3.18.3-1-8) un uzsākta projektēšanas un energoefektivitātes dokumentācijas sagatavošana, piesaistot pakalpojumu sniedzējus SIA "SILTIE NAMI" un SIA "CMB". Šo darbību mērķis ir sagatavot nepieciešamo tehnisko dokumentāciju pilnvērtīgai dalībai DME programmā, lai nākotnē sasniegtu vismaz 30% primārās enerģijas ietaupījumu.

"Maksājumi par turpmākajos periodos obligāto pārvaldīšanas darbību ietvaros veicamo dzīvojamās mājas remontu, atjaunošanu vai pārbūvi" un citiem uzkrājumiem gada laikā iedzīvotāji veikuši maksājumus 707 tūkst. EUR apmērā, savukārt remontdarbos ieguldīti 488 tūkst. EUR. 2025. gadā par iedzīvotāju uzkrātajiem līdzekļiem tika veikti šādi remontdarbi: aukstā ūdensvada tīklu nomaiņa, kanalizācijas tīklu nomaiņa, karstā ūdensvada tīklu nomaiņa, lietus kanalizācijas tīklu (t. sk. atsevišķu posmu) nomaiņa, lietus ūdens novadīšanas sistēmas nomaiņa, stāvvadu maiņa, radiatoru maiņa koplietošanas telpās, kāpņu margu remonts, skursteņgalvu pārmūrēšana, pamatu apmales un cokola remonts, elektroinstalācijas sakārtošana, apkures ventiļu nomaiņa, ieejas lieverņu atjaunošana, fasādes remonts, guļvada nomaiņa, logu starpaiļu siltināšana, jumta seguma konstrukciju remonts, koplietošanas telpu logu nomaiņa un citi darbi.

Sabiedrība 2025. gadā iepriekšējā gada peļņu reinvestēja uzņēmuma pamatlīdzekļu atjaunošanā. Kopumā sabiedrība iegādājās pamatlīdzekļus 48 tūkst. EUR apmērā, tika atjaunots jumts vienai no Sabiedrības ēkām, tika iegādāts jauns zāles pļāvējs, kā arī iegādāti citi saimnieciskajai darbībai nepieciešamie pamatlīdzekļi.

Sabiedrības darbības finansiālie rezultāti un finansiālais stāvoklis

2025. gadu SIA JK Namu pārvalde noslēdza ar pozitīvu darbības rezultātu jeb peļņu 14 624 EUR apmērā. Sabiedrības neto apgrozījums sastāda 2 706 377 EUR, palielinājums par 222 tūkst. EUR salīdzinājumā ar 2024. gadu. Apgrozījuma pieaugums saistīts ar ieņēmumu no maksas pakalpojumu palielinājumu, saistībā ar Jēkabpils novada pašvaldības pasūtīto darbu apjoma pieaugumu. Uzņēmuma peļņa samazinājusies par 11 835 EUR, vairāk nekā 45%, salīdzinājumā ar 2024. gadu. Uzņēmuma bilances kopsumma pieaugusi par 357 tūkst. EUR, kas galvenokārt saistīts ar īstermiņa saistību un naudas līdzekļu apjoma pieaugumu. Saistību pieaugums galvenokārt ir saistīts ar iedzīvotāju maksājumiem par plānotajiem remontdarbiem nākotnē un uzkrātajiem apsaimniekošanas līdzekļiem. Bruto peļņas rādītājs pieaug par 22% un neto peļņas rādītājs samazinās par 45%. Pieaugot saistībām, nedaudz pasliktinās maksāspējas rādītājs - kopējās saistības pret pašu kapitālu, respektīvi par 0.4, savukārt kopējās likviditātes rādītājs paliek nemainīgs attiecībā pret 2024. gadu, un tas ir ieteicamajās robežās. Absolūtās likviditātes koeficients ir virs ieteicamajām robežām – 0.9, bet te jāņem vērā uzņēmuma specifika, proti, tiek uzkrāti iedzīvotāju līdzekļi. Finansiālo rezultātu atspoguļojums sniegts zemāk esošajā tabulā.

Vadības ziņojums (turpinājums)

Finansiālo rezultātu rādītāji:	2025	2024
Likviditāte (maksāspēja, t.i., spēja laikus un pilnīgi dzēst savas īstermiņa saistības):		
Likviditātes kopējais koeficients (koeficienta ieteicama robeža 1-2) Apgrozāmie līdzekļi/ Īstermiņa saistības	1.2	1.3
Likviditātes starpseguma koeficients (koeficienta ieteicama robeža 0.7-0.8) Naudas līdzekļi+Īstermiņa vērtspapīri+Debitori/Īstermiņa saistības	1.2	1.3
Absolūtās likviditātes koeficients (koeficienta ieteicama robeža 0.2-0.25). Naudas līdzekļi+Īstermiņa vērtspapīri/Īstermiņa saistības	1.0	0.8
Rentabilitāte (Sabiedrības panākumi peļņas gūšanā):		
Bruto peļņas rādītājs (%) Apgrozījums-Pārdotās produkcijas ražošanas izmaksas/Apgrozījums	11.4	10.2
Peļņa pirms procentu maksājumiem rādītājs (%) Peļņa pirms procentu maksājumiem/Apgrozījums	0.6	1.6
Ar nodokli apliekamās peļņas rādītājs (%) Ar nodokli apliekamā peļņa/Apgrozījums	0.6	1.5
Neto peļņas rādītājs (%) Neto peļņa/Apgrozījums	0.5	1.1
Nodrošinājuma ar pašu līdzekļiem koeficients:		
Ilgtermiņa ieguldījumu segums ar pašu kapitālu Pašu kapitāls/Ilgtermiņa ieguldījumi	0.5	0.5
Ilgtermiņa ieguldījumu segums ar pašu kapitālu un ilgtermiņa saistībām Pašu kapitāls + Ilgtermiņa saistības/Ilgtermiņa ieguldījumi	1.4	1.3
Apgrozāmo līdzekļu segums ar īstermiņa saistībām Īstermiņa saistības/Apgrozāmie līdzekļi		0.8
Neto apgrozāmais kapitāls (EUR) Apgrozāmie līdzekļi – Īstermiņa saistības	430 619	399 288
Saistību vai maksāspējas rādītāji (Sabiedrības spēja segt īstermiņa un ilgtermiņa saistības):		
Saistību īpatsvars bilancē Kopējās saistības/Bilances kopsumma	0.8	0.8
Saistību attiecība pret pašu kapitālu Kopējās saistības/Pašu kapitāls	4.5	4.1
Peļņas pietiekamība procentu maksājumu segšanai Peļņa pirms procentu maksājumiem/Procentu maksājumi	77.2	62.1

Nekustamā īpašuma apsaimniekošanas nozare ir ļoti specifiska un tās darbību bieži raksturo ne tikai finanšu, bet arī dažādi nefinanšu rādītāji. Šie rādītāji palīdz novērtēt uzņēmuma efektivitāti, pakalpojumu kvalitāti, klientu apmierinātību, vides ilgtspēju un citus svarīgus aspektus, kas ir būtiski nekustamā īpašuma apsaimniekošanas veiksmīgai darbībai. Sabiedrības darbībā lielāka uzmanība tiek veltīta īpašumu uzturēšanas un remonta izmaksām, klientu apmierinātībai un lojalitātei, īpašuma energoefektivitātei un vides ilgtspējībai, atbildības un regulējuma ievērošanai, darbinieku apmierinātībai un apmācībām.

Vadības ziņojums (turpinājums)

Turpmākā sabiedrības attīstība un nākotnes izredzes

Sabiedrība turpinās līdzšinējo darbu namu apsaimniekošanā. Ņemot vērā straujo daudzdzīvokļu dzīvojamo māju tehniskā stāvokļa pasliktināšanos, lielākā uzmanība turpmākajos gados tiks pievērsta darbiem, kas saistīti ar jumta seguma nomaiņu, iekšējo inženiertīklu sakārtošanu un ēku pamatu atjaunošanu. Tā kā šie darbi ir finansiāli ietilpīgi, tad uzņēmums meklēs finansējuma piesaistes iespējas, kā arī tiek uzkrāti dzīvokļu īpašnieku maksājumi šim mērķim.

Māju tehniskā apsekošana un tehniskā atzinuma izstrāde tiek plānota 47 daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām. Turpinot darbu pie ēku energoefektivitātes uzlabošanas, 2025. gadā piesaistītais finansējums Energogranta ietvaros mājām Brīvības iela 5A un Slimnīcas iela 12 ļaus 2026. gadā pabeigt tehniskās dokumentācijas izstrādi un pretendēt uz tālāku Eiropas Savienības atbalstu pilnai ēku atjaunošanai Daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes (DME) programmas ietvaros.

Pasākumi pētniecības un attīstības jomā

Sabiedrība pārskata gadā nav veikusi pasākumus pētniecības un attīstības jomā.

Sabiedrības akciju vai daļu kopums

Sabiedrības īpašnieku struktūrā izmaiņas nav notikušas. Sabiedrības vienīgais īpašnieks ir Jēkabpils novada pašvaldība. Sabiedrības reģistrētais un pilnībā apmaksātais pamatkapitāls uz pārskata perioda beigām ir 574608 EUR, sastāv no 574608 daļām ar vienas daļas nominālvērtību 1 EUR. Pārskata gadā izmaiņas pamatkapitālā nav notikušas.

Sabiedrības filiāles un pārstāvniecības ārvalstīs

Sabiedrībai nav filiāļu un pārstāvniecību ārvalstīs.

Finanšu instrumentu izmantošana un ar to saistītie riski

Kopumā sabiedrības riski saistās ar tās spēju pielāgoties tirgus apstākļiem, uzturēt stabilu naudas plūsmu un nodrošināt finansiālo stabilitāti pat pie izaicinājumiem, kas var rasties saistībā ar kredītriska vai likviditātes trūkumu.

Notikumi un apstākļi pēc pārskata gada beigām

Laika periodā starp pārskata gada pēdējo dienu un dienu, kad valde paraksta gada pārskatu, nav bijuši nekādi nozīmīgi vai ārkārtas apstākļi, kas būtiski ietekmētu gada rezultātus un sabiedrības finansiālo stāvokli.

Valdes ieteiktā peļņas sadale vai zaudējumu segšana

Pārskata perioda peļņu plānots novirzīt kapitālsabiedrības vispārējo stratēģisko mērķu sasniegšanai.

Valdes loceklis

Jānis Antonovs

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU