



**SABIEDRĪBA AR IEROBEŽOTU ATBILDĪBU
"VALMIERAS NAMSAIMNIEKS"
(Vidējā sabiedrība)**

2025.GADA PĀRSKATS

SAGATAVOTS SASKAŅĀ AR GADA PĀRSKATU UN KONSOLIDĒTO GADA PĀRSKATU LIKUMU

KOPĀ AR NEATKARĪGU REVIDENTU ZIŅOJUMU

Valmiera, 2026



SATURS

Bilance	3
Peļņas vai zaudējumu aprēķins.....	5
Naudas plūsmas pārskats	6
Pašu kapitāla izmaiņu pārskats.....	7
Informācija par Sabiedrību.....	8
Finanšu pārskata pielikums	9
Vadības ziņojums	30
Neatkarīgu revidentu ziņojums	34



Bilance

		AKTĪVS	
		31.12.2025.	31.12.2024.
	Piezīme	EUR	EUR
Ilgtermiņa ieguldījumi			
Nemateriālie ieguldījumi			
Koncesijas, patenti, licences, preču zīmes un tamlīdzīgas tiesības	4	-	-
Ilgtermiņa ieguldījumi kopā		-	-
Pamatlīdzekļi			
Nekustamie īpašumi			
a) zemesgabali, ēkas un inženierbūves		18 771 553	7 568 501
Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs		1 105 534	460 549
Pamatlīdzekļu izveidošana un nepabeigto celtniecības objektu izmaksas		-	4 680 785
Pamatlīdzekļi kopā		19 877 087	12 709 835
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi			
Pārējie aizdevumi un citi ilgtermiņa debitori	6	9 477 266	5 606 206
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi kopā		9 477 266	5 606 206
Ilgtermiņa ieguldījumi kopā		29 354 353	18 316 041
Apgrozāmie līdzekļi			
Krājumi			
Izejvielas, pamatmateriāli un paligmateriāli	7	74 633	84 625
Gatavie ražojumi un preces pārdošanai	8	1 194	1 983
Krājumi kopā		75 827	86 608
Debitori			
Pircēju un pasūtītāju parādi	9	1 287 589	1 289 455
Citi debitori	10	1 221 530	1 211 031
Nākamo periodu izmaksas	11	55 317	36 965
Uzkrātie ieņēmumi	12	5 232	2 112
Debitori kopā		2 569 668	2 539 563
Nauda			
	13	1 436 931	1 004 262
Apgrozāmie līdzekļi kopā		4 082 426	3 630 433
Aktīvs kopā		33 436 779	21 946 474

Pārskata pielikums no 8.lappuses līdz 29.lappusei ir finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

Andris Kabraks
Valdes priekšsēdētājs

Ilmārs Skādulis
Valdes loceklis

Madara Kiļupe
Finanšu nodaļas vadītāja

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas laiks



PASĪVS

		31.12.2025.	31.12.2024.
	Piezīme	EUR	EUR
Pašu kapitāls			
Akciju vai daļu kapitāls (pamatkapitāls)	14	1 489 722	1 489 722
Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerve	15	441 856	441 856
Rezerves			
f) pārējās rezerves	16	43 796	43 796
Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa vai nesegtie zaudējumi		1 918 370	1 746 060
Pārskata gada peļņa vai zaudējumi		316 775	172 310
Pašu kapitāls kopā		4 210 519	3 893 744
Kreditori			
Ilgtermiņa kreditori			
Aizņēmumi no kredītiestādēm	17	24 383 439	13 198 310
Citi aizņēmumi	18	8 601	61 591
No pircējiem saņemtie avansi	19	186 903	163 501
Ilgtermiņa kreditori kopā		24 578 943	13 423 402
Istermiņa kreditori			
Aizņēmumi no kredītiestādēm	20	1 456 281	1 407 653
Citi aizņēmumi	21	27 422	54 255
No pircējiem saņemtie avansi	22	1 501 723	1 211 756
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem	23	855 689	829 162
Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	24	264 039	504 660
Pārējie kreditori	25	340 784	449 295
Nākamo periodu ieņēmumi	27	67 283	36 363
Uzkrātās saistības	26	134 096	136 184
Istermiņa kreditori kopā		4 647 317	4 629 328
Kreditori kopā		29 226 260	18 052 730
Pasīvs kopa		33 436 779	21 946 474

Pārskata pielikums no 8.lappuses līdz 29.lappusei ir finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

Andris Kabraks
Valdes priekšsēdētājs

Ilmārs Skādulis
Valdes loceklis

Madara Kiļupe
Finanšu nodaļas vadītāja

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas laiks



Pelņas vai zaudējumu aprēķins (pēc izdevumu funkcijas)

		2025	2024
	Piezīme	EUR	EUR
Neto apgrozījums	28	4 219 972	4 033 517
b) no sniegtajiem būvniecības pakalpojumiem		117 670	156 029
c) no citiem pamatdarbības veidiem		4 102 302	3 877 488
Pārdotās produkcijas ražošanas pašizmaksa, pārdoto preču vai sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas	29	(3 481 730)	(3 367 763)
Bruto pelna vai zaudējumi		738 242	665 754
Administrācijas izmaksas	30	(349 975)	(376 626)
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	31	152 802	148 299
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	32	(75 324)	(62 667)
Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgie ieņēmumi: b) no citām personām	33	398 127	491 843
Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas: b) no citām personām	34	(545 200)	(693 497)
Pelna vai zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa		318 672	173 106
Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata gadu	35	(1 897)	(796)
Pelņa vai zaudējumi pēc uzņēmumu ienākuma nodokļa aprēķināšanas		316 775	172 310
Pārskata gada peļņa vai zaudējumi		316 775	172 310

Pārskata pielikums no 8.lappuses līdz 29.lappusei ir finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

Andris Kabraks
Valdes priekšsēdētājs

Ilmārs Skādulis
Valdes loceklis

Madara Kļupe
Finanšu nodaļas vadītāja

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas laiks



Naudas plūsmas pārskats

(pēc netiešās metodes)

	Piezīmes	2025	2024
		EUR	EUR
Pamatdarbības naudas plūsma			
Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa		318 672	173 106
Korekcijas:			
pamatlīdzekļu vērtības samazinājuma korekcijas		395 230	325 070
nemateriālo ieguldījumu vērtības samazinājuma korekcijas		-	500
pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi		(397 292)	(490 783)
ilgtermiņa un īstermiņa finanšu ieguldījumu vērtības samazinājuma korekcijas		(12 527)	(21 775)
procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas		536 352	696 935
Peļņa vai zaudējumi pirms apgrozāmo līdzekļu un īstermiņa kreditoru atlikumu izmaiņu ietekmes korekcijām		840 435	683 053
Korekcijas:			
debitoru parādu atlikumu pieaugums vai samazinājums		206 186	171 950
krājumu atlikumu pieaugums vai samazinājums		10 781	(21 175)
piegādātājiem, darbuuzņēmējiem un pārējiem kreditoriem maksājamo parādu atlikumu pieaugums vai samazinājums		(4 029 769)	1 509 474
Bruto pamatdarbības naudas plūsma		(2 972 367)	2 343 302
Izdevumi procentu maksājumiem		(536 352)	(696 935)
Izdevumi uzņēmumu ienākuma nodokļa maksājumiem		(882)	(730)
Pamatdarbības neto naudas plūsma		(3 509 601)	1 645 637
Ieguldīšanas darbības naudas plūsma			
Pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu iegāde		(7 525 011)	(4 943 662)
Ieņēmumi no pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu pārdošanas		12 527	60 175
Saņemtie procenti		397 292	490 783
Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma		(7 115 192)	(4 392 704)
Finansēšanas darbības naudas plūsma			
Saņemtie aizņēmumi		12 433 241	3 815 825
Saņemtās subsīdijas, dotācijas, dāvinājumi vai ziedojumi		532	1 210
Izdevumi aizņēmumu atmaksāšanai		(1 315 210)	(1 348 446)
Izdevumi nomāta pamatlīdzekļa izpirkumam		(61 101)	(46 305)
Finansēšanas darbības neto naudas plūsma		11 057 462	2 422 284
Pārskata gada neto naudas plūsma		432 669	(324 783)
Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada sākumā		1 004 262	1 329 045
Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada beigās	13	1 436 931	1 004 262

Pārskata pielikums no 8.lappuses līdz 29.lappusei ir finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

Andris Kabraks
Valdes priekšsēdētājs

Ilmārs Skādulis
Valdes loceklis

Madara Kiļupe
Finanšu nodaļas vadītāja

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas laiks



Pašu kapitāla izmaiņu pārskats

	Piezīmes	2025	2024
		EUR	EUR
Akciju vai daļu kapitāls (pamatkapitāls)			
Iepriekšējā gada bilancē norādītā summa		1 489 722	1 489 722
Akciju vai daļu kapitāla (pamatkapitāla) pieaugums/samazinājums		-	-
Pārskata gada bilancē norādītā summa perioda beigās	14	1 489 722	1 489 722
Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerve			
Iepriekšējā gada bilancē norādītā summa		441 856	452 189
Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerves atlikuma pieaugums/samazinājums		-	(10 333)
Pārskata gada bilancē norādītā summa perioda beigās	15	441 856	441 856
Rezerves			
Iepriekšējā gada bilancē norādītā summa		43 796	43 796
Rezervju atlikuma pieaugums/samazinājums		-	-
Pārskata gada bilancē norādītā summa perioda beigās	16	43 796	43 796
Nesadalītā peļņa			
Iepriekšējā gada bilancē norādītā summa		1 918 370	1 746 060
Nesadalītās peļņas pieaugums/samazinājums		316 775	172 310
Pārskata gada bilancē norādītā summa perioda beigās		2 235 145	1 918 370
Pašu kapitāls			
Iepriekšējā gada bilancē norādītā summa		3 893 744	3 731 767
Pārskata gada bilancē norādītā summa perioda beigās		4 210 519	3 893 744

Pārskata pielikums no 8.lappuses līdz 29.lappusei ir finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

Andris Kabraks
Valdes priekšsēdētājs

Ilmārs Skādulis
Valdes loceklis

Madara Kiļupe
Finanšu nodaļas vadītāja

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas laiks



Informācija par Sabiedrību

Sabiedrības nosaukums	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "VALMIERAS NAMSAIMNIEKS"	
Sabiedrības juridiskais statuss	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību	
Reģistrācijas numurs, vieta un datums	Nr. 44103022271 Valmiera, 2001. gada 13.februāris, Ierakstīts Komercreģistrā 2004.gada 16.aprīlis	
Juridiskā adrese	Semināra iela 2A, Valmiera, Valmieras novads, LV-4201	
Valdes sastāvs	Andris Kabraks	Valdes priekšsēdētājs
	Ilmārs Skādulis	Valdes loceklis
Dalībnieki	Valmieras novada pašvaldība	100.00%
Gada pārskatu sagatavoja	Madara Kiļupe	Finanšu nodaļas vadītāja
Galvenie pamatdarbības veidi	Citas operācijas ar nekustamo īpašumu uz līguma pamata vai par atlīdzību (68.32 NACE 2.1 red.)	
Pārskata gads	01.01.2025 – 31.12.2025	
Revidents	Judīte Jakovina LR Zvērināts Revidents LZRA Sertifikāts Nr. 105	AS "Nexia Audit Advice" Mihaila Tāla iela 1, Rīga, Latvija, LV -1045 Reģ. Nr. 40003858822 Zvērinātu revidentu komercsabiedrības licence Nr. 134



Finanšu pārskata sagatavošanas pamatnostādnes

Sabiedrības finanšu pārskats sagatavots saskaņā ar Latvijas Republikas likumu "Grāmatvedības likums", Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likumu, Ministru kabineta 2015.gada 22.decembra noteikumiem Nr.775 „Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma piemērošanas noteikumi”.

Peļņas vai zaudējumu aprēķins sastādīts atbilstoši "Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likums" 3. pielikumā norādītajai shēmai (klasificēts pēc izdevumu funkcijas).

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

Saskaņā ar Latvijas Republikas likumu "Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likums" 5. pantu, Sabiedrība klasificējama kā vidēja sabiedrība. Sabiedrības finanšu pārskats sagatavots saskaņā ar Latvijas Republikas likumu "Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likums" 9. panta prasībām.

Gada pārskats sagatavots saskaņā ar darbības turpināšanas principu.

Likumā noteiktā informācija par Sabiedrību uzrādīta atsevišķā sadaļā, šī gada pārskata 8. lapā.

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.

Pielietotie grāmatvedības principi

Gada pārskata posteņi novērtēti atbilstoši šādiem grāmatvedības principiem:

- a) pieņemts, ka sabiedrība darbosies arī turpmāk;
- b) izmantotas tās pašas novērtēšanas metodes, kas izmantotas iepriekšējā gadā;
- c) 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 posteņi, 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 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.

Pārskata periods

Finanšu pārskats aptver laika periodu no **01.01.2025.** līdz **31.12.2025.**

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.

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.

Naudas vienība un ārvalstu valūtas pārvērtēšana

Sabiedrības funkcionālā valūta un finanšu pārskatā lietotā valūta ir Latvijas Republikas naudas vienība *euro*. 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 gada beigām. Summas, kas saņemamas, maksājamas vai norakstāmas gada laikā, uzrādītas īstermiņa posteņos.

Nemateriālie ieguldījumi un pamatlīdzekļi

Visi nemateriālie ieguldījumi un pamatlīdzekļi sākotnēji novērtēti iegādes vērtībā.

Par pamatlīdzekļiem tiek atzīti iegādātie aktīvi, ja to vērtība pārsniedz 500 euro. Iegādātie aktīvi zem 500 euro tiek uzskaitīti kā mazvērtīgais inventārs.

Pamatlīdzekļu iegādes vērtību veido iegādes cena, ievadmuita un neatskaitāmie iegādes nodokļi, citas uz iegādi tieši attiecināmās izmaksas, lai nogādātu aktīvu tā atrašanās vietā un sagatavotu darba stāvoklī atbilstoši tā paredzētajai lietošanai.

Tikai par atlīdzību iegūtas tiesības tiek atspoguļotas kā "Koncesijas, patenti, licences, preču zīmes un tamlīdzīgas tiesības".

Nemateriālie ieguldījumi un pamatlīdzekļi ir uzrādīti uzskaites vērtībā, atskaitot uzkrāto nolietojumu. Nolietojumu pamatlīdzekļiem un nemateriāliem ieguldījumiem aprēķina pēc *lineārās metodes* nemateriālo ieguldījumu un pamatlīdzekļu lietderīgās izmantošanas laika periodā, lai norakstītu nemateriālo ieguldījumu un pamatlīdzekļa vērtību līdz tā aplēstajai atlikušajai vērtībai lietderīgās izmantošanas perioda beigās, izmantojot šādas vadības noteiktās likmes:

Nemateriālie ieguldījumi:

Koncesijas	2-10	gadi
Patenti, licences un preču zīmes	2-10	gadi
Datorprogrammas u.c.	2-10	gadi

Pamatlīdzekļi

Ēkas un inženierbūves	10-50	gadi
Tehnoloģiskās iekārtas un ierīces	5-7	gadi
Automašīnas	2-10	gadi
Datortehnika	2-7	gadi
Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs	2-10	gadi

Nolietojumu aprēķina sākot ar nākamā mēneša pirmo datumu pēc tā mēneša, kad nemateriālo ieguldījumu vai pamatlīdzekli iespējams izmantot paredzētajam mērķim. Zeme netiek pakļauta nolietojuma aprēķinam. Katrai pamatlīdzekļa daļai, kuras izmaksas ir būtiskas attiecībā pret šī pamatlīdzekļa kopējām izmaksām, nolietojumu aprēķina atsevišķi. Ja Sabiedrība atsevišķi nolieto dažas pamatlīdzekļa daļas, tas atsevišķi nolieto arī atlikušās šī paša pamatlīdzekļa daļas. Atlikumu veido tās pamatlīdzekļa daļas, kas atsevišķi nav svarīgas. Atlikušo daļu nolietojumu aprēķina, izmantojot tuvināšanas metodes, lai patiesi atspoguļotu to lietderīgās lietošanas laiku.

Ja kādi notikumi vai apstākļu maiņa liecina, ka pamatlīdzekļu bilances vērtība varētu būt neatgūstama, attiecīgo pamatlīdzekļu vērtība tiek pārskatīta, lai noteiktu to vērtības samazināšanos.



Ja eksistē vērtības neatgūstamības pazīmes un ja aktīva bilances vērtība pārsniedz aplēsto atgūstamo summu, aktīvs vai naudu ģenerējošā vienība tiek norakstīta līdz tā atgūstamajai summai. Pamatlīdzekļa atgūstamā summa ir lielākā no neto pārdošanas vērtības un lietošanas vērtības.

Ieņēmumi vai zaudējumi no pamatlīdzekļu pārdošanas tiek atspoguļoti attiecīgā perioda peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

Remonta un atjaunošanas darbu izmaksas, kas paaugstina pamatlīdzekļu izmantošanas laiku vai vērtību, tiek kapitalizētas un norakstītas to lietderīgās izmantošanas laikā. Pārējās remonta un atjaunošanas darbu izmaksas tiek atzītas pārskata perioda izdevumos.

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 aizņēmumu procentiem periodos, kad netiek veikti aktīvi nepabeigtās celtniecības objekta attīstības darbi.

Pamatlīdzekļu atlikumi ir pārbaudīti gada inventarizācijā.

Ja nomātajā aktīvā tiek veikti ieguldījumi (piemēram, rekonstrukcija, uzlabošana vai atjaunošana), tad šādas izmaksas atzīst bilances posteņi "Ilgtermiņa ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos" un aprēķina nolietojumu nomas termiņa laikā.

Pamatlīdzekļu pārvērtēšana un rezerves veidošana

Sabiedrība zemes gabalu, ēku un būvju novērtēšanā izmanto pārvērtēšanas metodi. Pamatlīdzekļu objektu, kura vērtība ir būtiski lielāka par tā iegādes izmaksām vai ražošanas pašizmaksu, vai novērtējumu iepriekšējā gada bilancē Sabiedrība pārvērtē atbilstoši augstākai vērtībai, ja var pieņemt, ka vērtības paaugstinājums būs ilgstošs. Šādas pārvērtēšanas rezultātā radušos starpību starp novērtējumu, kas veikts, pamatojoties uz iegādes izmaksām vai ražošanas pašizmaksu, un novērtējumu, kas veikts, pamatojoties uz pārvērtēšanu, ja šī starpība ir pozitīva, iekļauj attiecīgajā bilances aktīva posteņi, kurā norādīts pārvērtētais pamatlīdzekļu objekts, un bilances pasīva posteņi "Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerve" iedaļā "Pašu kapitāls".

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 posteņi „Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerve”.

Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi

Sabiedrība posteņi "Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi" iekļauj prasības par renovāciju darbiem pret daudzdzīvokļu māju iedzīvotājiem ilgtermiņa daļu, kā arī bankas depozīt noguldījumus.

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 iepirkās preces tiek uzskaitītas atbilstoši to iegādes izmaksām pēc 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, analizējot parādu vecuma struktūru. Parādi tiek norakstīti pēc tam, kad ir veiktas visas atbilstošās parādu piedziņas un atgūšanas darbības ievērojot Uzņēmuma ienākuma nodokļa likuma 9.pantu.

Pazīmes, kas liecina par debitoru parāda nedrošumu, ir:



-kavēta parāda apmaksa līdz 360 dienām, 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 atzišanu par bankrotējušu vai maksātnespējīgu) 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 – prasības par renovāciju darbiem pret daudzdzīvokļu māju iedzīvotājiem īstermiņa daļu, kā 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.

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.

Noma

Finanšu nomas darījumi, kuru ietvaros Sabiedrībai tiek nodoti visi riski un atbildība, kas izriet no īpašumtiesībām uz nomas objektu, tiek atzīti bilancē kā pamatlīdzekļi par summu, kas, nomu uzsākot, atbilst nomas ietvaros nomātā īpašuma patiesajai vērtībai, vai, ja tā ir mazāka, minimālo nomas maksājumu pašreizējai vērtībai. Finanšu nomas maksājumi tiek sadalīti starp finanšu izmaksām un saistību samazinājumu, lai katrā periodā nodrošinātu pastāvīgu procentu likmi par saistību atlikumu. Finanšu izmaksas tiek iekļautas peļņas vai zaudējumu aprēķinā kā procentu izmaksas.

Ja ir pietiekams pamats uzskatīt, ka nomas perioda beigās attiecīgais nomas objekts pāries nomnieka īpašumā, par paredzamo izmantošanas laiku tiek pieņemts šī aktīva lietderīgās izmantošanas laiks. Visos citos gadījumos kapitalizēto nomāto aktīvu nolietojums tiek aprēķināts, izmantojot lineāro metodi, aplēstajā aktīvu lietderīgās lietošanas laikā vai nomas periodā atkarībā no tā, kurš no šiem periodiem ir īsāks.

Aktīvu noma, kuras ietvaros praktiski visus no īpašumtiesībām izrietošos riskus uzņemas un atbildību gūst iznomātājs, tiek klasificēta kā operatīvā noma. Nomas maksājumi operatīvās nomas ietvaros tiek uzskaitīti kā izmaksas visā nomas perioda laikā, izmantojot lineāro metodi. No operatīvās nomas līgumiem izrietošās Sabiedrības saistības tiek atspoguļotas kā ārpusbilances saistības.

No pircējiem saņemtie avansi

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

Sabiedrība postenī "No pircējiem saņemtie avansi" iekļauj daudzdzīvokļu iedzīvotāju veiktās samaksas, kas nepieciešamas aizņēmuma pamatsummas un procentu maksājumu rezerves izveidei. Šie uzkrātie līdzekļi tiek veidoti pamatojoties uz daudzdzīvokļu īpašnieku kopsapulces lēmumu un kredītiestādes aizdevuma



līguma nosacījumiem. Uzkrātie līdzekļi tiks izlietoti kredītiestādes aizdevuma segšanai maksājamā perioda beigās.

Postenī tiek iekļauti arī no daudzdzīvokļu īpašniekiem saņemtie avansa maksājumi - māju uzkrājums, kas paredzēts daudzdzīvokļu māju pārvaldīšanas darbību nodrošināšanai, kā arī remontdarbu un citu māju vajadzību nodrošināšanai.

Uzkrājumi

Uzkrājumi tiek atzīti, kad Sabiedrībai ir pašreizējs pienākums (juridisks vai prakses radīts), ko izraisījis kāds pagātnes notikums, un pastāv varbūtība, ka šo saistību izpildei būs nepieciešama ekonomiskos labumus ietverošu resursu aizplūšana no Sabiedrības, un saistību apjomu iespējams pietiekami ticami novērtēt. Ja Sabiedrība paredz, ka uzkrājumu izveidošanai nepieciešamie izdevumi tiks daļēji vai pilnībā atmaksāti, piemēram, apdrošināšanas līguma ietvaros, šo izdevumu atmaksa tiek atzīta kā atsevišķs aktīvs tikai un vienīgi tad, kad ir praktiski skaidrs, ka šie izdevumi patiešām tiks atmaksāti. Ar jebkādu uzkrājumu saistītās izmaksas peļņas vai zaudējumu aprēķinā tiek atspoguļotas, atskaitot summas, kas ir atgūtas.

Uzkrātie ienēmumi

Kā uzkrātie ienēmumi tiek atzīti, skaidri zināmās norēķinu summas ar pircējiem un pasūtītājiem par preču piegādi vai pakalpojumu sniegšanu pārskata gadā, attiecībā uz kuriem saskaņā ar līguma nosacījumiem bilances datumā vēl nav pienācis maksāšanas paredzētā attaisnojuma dokumenta (rēķina) iesniegšanas termiņš.

Uzkrātās saistības

Uzkrātās saistībās tiek atzītas skaidri zināmās saistību summas pret piegādātājiem un darbuņēmējiem par pārskata gadā saņemtajām precēm vai pakalpojumiem, par kurām piegādes, pirkuma vai uzņēmuma līguma nosacījumu vai citu iemeslu dēļ bilances datumā vēl nav saņemts maksāšanai paredzēts attiecīgs attaisnojuma dokuments (rēķins).

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.

Pārējie kreditori

Sabiedrība postenī "Pārējie kreditori" iekļauj kreditorus, kurus nevar uzrādīt citos posteņos, norēķinus par darba samaksu, Sabiedrībai piederošo īres namu īrnieku iemaksātās drošības naudas, kas paredzētas saistību izpildei īres līguma perioda beigās, kā arī debitoru parādu kredīta atlikumus.

Dividendes

Prasījumi un saistības par dividendēm tiek atzītas, kad rodas dalībnieku vai akcionāru tiesības uz dividendžu saņemšanu, tas nozīmē, ka tikai tad, kad ir pieņemts dalībnieku sapulces lēmums par dividendēs izmaksājamo peļņas daļu, kā arī noteikta un aprēķināta dividendes summa.

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.

Ienēmumu atzīšana

Ienēmumi tiek atzīti atbilstoši pārlicēbai par iespēju Sabiedrībai gūt ekonomisko labumu un tik lielā apmērā, kādā to iespējams pamatoti noteikt, atskaitot pievienotās vērtības nodokli un ar pārdošanu saistītās atlaides. Ir ticams, ka Sabiedrība saņems ar darījumu saistītos saimnieciskos labumus.

Pakalpojumu sniegšana

Ienēmumi no pakalpojumiem tiek atzīti periodā, kad pakalpojumi sniegti.

Ienēmumi 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, ienēmumi 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 vai no depozīta noguldījumiem – saņemšanas brīdī;
- ieņēmumi no dividendēm - brīdī, kad rodas likumīgas tiesības uz to saņemšanu;
- pārējie ieņēmumi – to rašanās brīdī.

Izdevumu atzīšana

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.

Uzņēmumu ienākuma nodoklis

Uzņēmumu ienākuma nodokli veido par pārskata gadu aprēķinātais uzņēmumu ienākuma nodoklis. Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata gadu tiek atzīts peļņas vai zaudējumu aprēķinā. Par pārskata periodu aprēķinātais nodoklis ir aprēķināts, ievērojot likuma "Par uzņēmumu ienākuma nodokli" prasības, nosakot ar nodokli apliekamo ienākumu, ar nodokli apliekamo objektu vērtību dalot ar koeficientu 0,8 un piemērojot likumā noteikto 20% nodokļa likmi.

Darbības turpināšana

2025.gada 31.decembrī Sabiedrības īstermiņa saistības pārsniedza tās apgrozāmos līdzekļus par EUR 564 891. Īstermiņa saistībās iekļauti no pircējiem saņemtie avansi – iedzīvotāju avansa maksājumi aizņēmumu segšanai EUR 29 920, un saņemtie avansi paredzamiem maksājumiem apsaimniekojamo māju uzturēšanai EUR 1 471 803. Īstermiņa saistībās ir iekļauta ilgtermiņa bankas aizņēmumu īstermiņa daļa par daudzdzīvokļu dzīvojamo māju energoefektivitātes uzlabošanas darbu finansēšanu, kas pēc aizdevuma līgumos paredzētiem nosacījumiem paredz iespēju slēgt papildus vienošanos par termiņa pagarinājumu līdz 2045.gadam. Daudzdzīvokļu īres namu būvniecības finansēšanai izsniegts kredīts ar atmaksas termiņu 2027.gadā, termiņš pēc papildus vienošanās 2042.gads. Sabiedrība 2024.gadā noslēgusi aizdevuma līgumu par zemas īres māju būvniecību - kredīts izsniegts ar atmaksas termiņu 2054.gads. Ir sagaidāms, ka pievienotā procentu likme nepieaugs un saglabāsies patreizējā apmērā no 0.69-5.90%. Ja aizņēmumi nebūs jāatmaksā 2026. gadā, Sabiedrības vadība prognozē, ka tai nebūs likviditātes problēmas un Sabiedrība varēs norēķināties ar pārējiem kreditoriem noteiktajos termiņos. Tāpēc Sabiedrības vadība uzskata, ka darbības turpināšanas pieņēmums ir piemērojams šī finanšu pārskata sagatavošanā

Sabiedrības pārskata gada rezultāts ir peļņa EUR 316 775. Pašu kapitāls ir pozitīvs un sastāda 12.59% no bilances kopsummas.

Notikumi pēc bilances datuma

Finanšu pārskatā tiek atspoguļoti tādi notikumi pēc pārskata gada beigām, kas sniedz papildu informāciju par sabiedrības finansiālo stāvokli bilances sagatavošanas datumā (korigējošie notikumi). Ja notikumi pēc pārskata gada beigām nav koriģējoši, tie tiek atspoguļoti finanšu pārskata pielikumā tikai tad, ja tie ir būtiski.



1. Vidējais darbinieku skaits

	2025.	2024.
Valdes locekļi	2	2
Pārējie darbinieki	113	115
Kopā	115	117

2. Personāla izmaksas

	2025 EUR	2024 EUR
Atlīdzība par darbu	1 698 964	1 625 565
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	395 642	379 263
Kopā	2 094 606	2 004 828

	2025 EUR	2024 EUR
<i>Pamatdarbībā nodarbināto darba samaksa</i>		
Atlīdzība par darbu*	1 546 346	1 490 047
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas*	360 315	348 089
Kopā	1 906 661	1 838 136

	2025 EUR	2024 EUR
<i>Administrācijas darba samaksa</i>		
Atlīdzība par darbu	152 618	135 518
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	35 327	31 174
Kopā	187 945	166 692

3. Atlīdzība vadībai

	2025 EUR	2024 EUR
<i>Valdes locekļi</i>		
Darba alga*	96 871	111 946
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas*	22 852	26 408
Kopā	119 723	138 354

*Pamatlīdzekļu izveidošanas un nepabeigto celtniecības objektu izmaksas iegādes vērtībā ir iekļauta darba alga EUR 64 747, valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas EUR 15 273.



Pielikums Bilancei

4. Nemateriālo ieguldījumu kustības pārskats

	Koncesijas, patenti, licences, preču zīmes un tamlīdzīgas tiesības	Nemateriālie ieguldījumi kopā
	EUR	EUR
Iegādes vērtība uz 31.12.2024.	94 523	94 523
Vērtības palielinājumi, ieskaitot uzlabojumus	-	-
Atsavināšana vai likvidācija pārskata gadā	-	-
Iegādes vērtība uz 31.12.2025.	94 523	94 523
Norakstītā vērtība uz 31.12.2024.	94 523	94 523
Pārskata gadā aprēķinātās vērtības samazinājuma korekcijas	-	-
Uzkrāto vērtības samazinājumu korekciju kopsummas izmaiņas saistībā ar objekta atsavināšanu, likvidāciju vai pārvietošanu uz citu posteni	-	-
Norakstītā vērtība uz 31.12.2025.	94 523	94 523
Bilances vērtība uz 31.12.2024.	-	-
Bilances vērtība uz 31.12.2025.	-	-



5. Pamatlīdzekļu kustības pārskats

	Nekustamie īpašumi	Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs	Pamatlīdzekļu izveidošana un nepabeigto celtniecības objektu izmaksas	Kopā
	EUR	EUR	EUR	EUR
Iegādes izmaksas vai ražošanas pašizmaksa 31.12.2024.	8 709 222	1 965 553	4 680 785	15 355 560
Vērtības palielinājumi, ieskaitot uzlabojumus	149 231	57 967	7 355 284	7 562 482
Atsavināšana vai likvidācija pārskata gadā	-	(78 262)	-	(78 262)
Pārvietots uz citu bilances posteni	11 315 820	720 249	(12 036 069)	-
Iegādes izmaksas vai ražošanas pašizmaksa 31.12.2025.	20 174 273	2 665 507	-	22 839 780
Uzkrātās vērtības samazinājuma korekcijas 31.12.2024.	1 140 721	1 505 004	-	2 645 725
Pārskata gadā aprēķinātās vērtības samazinājuma korekcijas	261 999	133 231	-	395 230
Uzkrāto vērtības samazinājumu korekciju kopsummas izmaiņas saistībā ar objekta atsavināšanu, likvidāciju vai pārvietošanu uz citu posteni	-	(78 262)	-	(78 262)
Uzkrātās vērtības samazinājuma korekcijas 31.12.2025.	1 402 720	1 559 973	-	2 962 693
Bilances vērtība uz 31.12.2024.	7 568 501	460 549	4 680 785	12 709 835
Bilances vērtība uz 31.12.2025.	18 771 553	1 105 534	-	19 877 087



Pārskata gadā finanšu līzingā ir iegādāti jauni pamatlīdzekļi EUR 37 471 (2024.gadā EUR 66 300). Finanšu nomā iegādāto pamatlīdzekļu atlikusī vērtība 2025.gada 31.decembrī EUR 100 086 (2024.gadā EUR 129 307) Īpašuma tiesības uz šiem pamatlīdzekļiem Sabiedrībai pāries tikai pēc visu nomas saistību izpildes (skat. 17. un 18.piezīmēs). Nomātie aktīvi ir iekļāti kā nodrošinājums attiecīgajām finanšu nomas saistībām.

Pamatlīdzekļu izveidošanas izmaksās ir iekļauta darba alga EUR 64 747, valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas EUR 15 274.

Pamatlīdzekļu izveidošanas un nepabeigto celtniecības objektu izmaksu sastāvā iekļautas zemas īres mājokļu Valmierā, Ķieģeļu ielā 11 un Ķieģeļu ielā 13, izmaksas. Pārskata gadā ēkas nodotas ekspluatācijā.

<i>Finanšu nomas, līzīga ietvaros iegādāto aktīvu bilances vērtība</i>	31.12.2025.	31.12.2024.
	EUR	EUR
Transporta līdzekļi	100 086	129 307
Kopā	100 086	129 307

6. Pārējie aizdevumi un citi ilgtermiņa debitori

	31.12.2025.	31.12.2024.
	EUR	EUR
Iedzīvotāju parādi aizdevumu maksājumiem par ēku renovāciju ¹⁾	9 387 909	5 516 464
Termindepozīta noguldījumi par kredītiestādes aizdevumiem ²⁾	89 357	89 742
Kopā	9 477 266	5 606 206

Bilances vērtība uz 31.12.2024

Pārvietošana uz īstermiņa posteni	5 606 206
Izveidoti no jauna ilgtermiņa debitoru parādi	(1 143 376)
Termindepozītu noguldījuma izmaksa naudas līdzekļu postenī	5 014 821
Termindepozītu noguldījuma palielināšana no pieskaitītiem bankas procentiem	(1 100)
	715

Bilances vērtība uz 31.12.2025

9 477 266

¹⁾Postenī atspoguļoti Sabiedrības pārvaldīšanā esošo daudzdzīvokļu dzīvojamo māju īpašnieku aizdevumu parādi Sabiedrībai - kopumā 92 ilgtermiņa aizdevuma līgumi. Postenī 77 aizdevuma līgumi ir par daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku vienkāršotās renovācijas un energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu īstenošanu, 9 līgumi ir aizdevumi par piesaistīto zemesgabalu labiekārtošanas darbiem, kas tiek nodrošināti ar Valmieras novada pašvaldības līdzfinansējumu un 6 aizdevuma līgumi ir renovācijas mājām kopā ar piesaistīto zemesgabalu labiekārtošanas darbiem, kas tiek nodrošināti ar Valmieras novada pašvaldības līdzfinansējumu. Aizdevumu atmaksas termiņš saskaņā ar līgumiem ir vairāk kā viens gads pēc pārskata perioda beigām. Aizdevumu īstermiņa daļa un aprēķinātie aizdevuma procenti EUR 1 193 748 uzrādīti postenī "Citi debitori". Aizdevumu ilgtermiņa daļas atmaksas gala termiņš pēc papildus vienošanās ir 2045. gads.

²⁾Ilgtermiņa termindepozīta konts bloķēts uz 31.12.2025, ar noguldījumu summu EUR 89 357, kā finanšu saistību nodrošinājums aizdevumiem par daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku vienkāršotās renovācijas un energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu īstenošanu, saskaņā ar Latvijas Republikā reģistrēto kredītiestāžu ilgtermiņa aizdevumu līguma nosacījumiem.



7. Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli

	31.12.2025. EUR	31.12.2024. EUR
Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli	66 958	78 286
Degviela	5 294	4 819
Specapģērbis	2 381	1 520
Kopā	74 633	84 625

8. Gatavie ražojumi un preces pārdošanai

	31.12.2025. EUR	31.12.2024. EUR
Smilts-sāls maisījums	1 194	1 983
Kopā	1 194	1 983

9. Pircēju un pasūtītāju parādi

	31.12.2025. EUR	31.12.2024. EUR
Parādi pārvaldīšanas un komunālajiem pakalpojumiem	1 291 606	1 184 255
Uzkrājumi pārvaldīšanas un komunālo pakalpojumu parādiem	(346 180)	(319 464)
Īrnieku parādi īres namos	44 579	21 347
Uzkrājums īres namu īrnieku parādiem	(4 365)	(4 002)
Valmieras novada pašvaldības parāds	280 728	386 667
Uzkrājumi šaubīgiem debitoriem	-	(163)
Pircēju un pasūtītāju parādi citiem pakalpojumiem	21 846	21 958
Uzkrājumi šaubīgiem debitoriem	(625)	(1 143)
Kopā	1 287 589	1 289 455

	Kopā EUR
<i>Izmaiņas uzkrājumos šaubīgajiem debitoriem</i>	
Uzkrājumi 31.12.2024.	331 086
Uzkrājumu samazinājums	(37 802)
Uzkrājumu palielinājums	63 600
Uzkrājumi 31.12.2025.	356 884



10. Citi debitori

	31.12.2025. EUR	31.12.2024. EUR
Iedzīvotāju parādi aizdevumu maksājumiem kredītiestādēm īstermiņa daļa ¹⁾	1 193 748	1 170 070
Pārējie debitori	28 675	41 918
Uzkrājumi nedrošiem pārējo debitoru parādiem	(5 714)	(6 314)
Pārmaksātās kreditoru summas	3 641	3 686
Neattiecināmās nodokļu iemaksas	1 180	1 671
Kopā	1 221 530	1 211 031

¹⁾Postenī atspoguļoti Sabiedrības pārvaldīšanā esošo daudzdzīvokļu dzīvojamo māju īpašnieku aizdevumu pamatsummas un procentu maksājumu parādi Sabiedrībai - kopumā 92 ilgtermiņa aizdevuma līgumi. Postenī 77 aizdevuma līgumi ir par daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku vienkāršotās renovācijas un energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu īstenošanu, 9 līgumi ir aizdevumi par piesaistīto zemesgabalu labiekārtošanas darbiem, kas tiek nodrošināti ar Valmieras novada pašvaldības līdzfinansējumu un 6 aizdevuma līgumi ir renovācijas mājām kopā ar piesaistīto zemesgabalu labiekārtošanas darbiem, kas tiek nodrošināti ar Valmieras novada pašvaldības līdzfinansējumu.

11. Nākamo periodu izmaksas

	31.12.2025. EUR	31.12.2024. EUR
Apdrošināšanas maksājumi	47 328	28 823
Personāla izdevumi darba algām	534	408
Citas izmaksas	7 455	7 734
Kopā	55 317	36 965

12. Uzkrātie ieņēmumi

	31.12.2025. EUR	31.12.2024. EUR
Termindepozīta uzkrātie noguldījumu procenti	2 174	2 112
Par sniegtajiem pakalpojumiem	3 058	-
Kopā	5 232	2 112

13. Nauda

	31.12.2025. EUR	31.12.2024. EUR
Naudas līdzekļi norēķinu kontos	1 397 371	988 970
Nauda ceļā	9 875	3 584
Termindepozīta noguldījums par kredītiestādes aizdevumiem	29 685	11 708
Kopā	1 436 931	1 004 262



14. Akciju vai daļu kapitāls

Sabiedrības 2025.gada 31.decembrī reģistrētais un pilnībā apmaksātais daļu kapitāls EUR 1 489 722, kas sastāv no 1 489 722 daļām ar vienas daļas nominālvērtību EUR 1.

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

15.Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerve

Pamatlīdzekļu postenis	Posteņa IIPR vērtība uz 31.12.2024. EUR	Posteņa IIPR vērtība uz 31.12.2025. EUR	PL vērtība uz 31.12. 2024. EUR	PL pārvērtēšanas rezerves samazinājuma korekcija EUR	PL vērtība uz 31.12.25., ja pārvērt. nebūtu veikta EUR	PL vērtība uz 31.12.25., kad pārvērt. Veikta EUR
Nekustamie īpašumi t.sk. Zemes gabals, Semināra iela 2a, Valmiera	70 458	70 458	75 000	-	5 209	75 000
Biroja ēka(platība 529 m2), Semināra iela 2a,Valmiera	210 556	210 556	236 000	-	-	196 667
Garāžas(platība 283.6 m2) Semināra iela 2a, Valmiera	24 842	24 842	77 000	-	-	67 941
Noliktavas (platība 235 m2) Ķieģeļu iela 8F,Valmiera	1 000	1 000	1 000	-	-	833
Mehāniskā darbnīca noliktava (platība 954.2m2), Mālu iela 5A,Valmiera	18 700	18 700	35 794	-	-	32 836
Noliktava,(platība 420 m2), Ķieģeļu iela 10, Valmiera	18 700	18 700	18 700	-	-	15 583
Garāžas, angāri, motorizētā transporta nojume Mālu iela 5,Valmiera(platība 397.6 m2)	38 800	38 800	38 800	-	-	32 333
Noliktavas Mālu iela 7, Valmiera (platība 715.5 m2)	58 800	58 800	58 800	-	-	49 000
	441 856	441 856	541 094	-	5 209	470 193

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

Atkārtotā pārvērtēšana veikta 2023. gadā. Vērtētājs SIA "OBER HAUS VĒRTĒŠANAS SERVISS"



16. Rezerves

	31.12.2025. EUR	31.12.2024. EUR
Reorganizācijas rezerve	43 796	43 796
Kopā	43 796	43 796

17. Aizņēmumi no kredītiestādēm (ilgtermiņa)

	Procentu likme	Atmaksas termiņš	31.12.2025. EUR	31.12.2024. EUR
<i>Daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku vienkāršotās renovācijas un energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu īstenošanai aizdevumi:</i>				
SEB Banka	1.8-4.2%	2045. gads	4 582 028	4 396 937
Swedbank	0.0-5.5%	2045. gads	3 772 151	421 620
Luminor Bank	3.0-3.7%	2028. gads	69 013	148 566
Citadele banka	2.2%	2042. gads	243 432	263 386
Attīstības finanšu institūcija Altum	5.9%	2044. gads	419 388	32 174
Kopā			9 086 012	5 262 683

	Procentu likme	Atmaksas termiņš	31.12.2025. EUR	31.12.2024. EUR
<i>Daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku vienkāršotās renovācijas un energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu īstenošanai aizdevumi, kas ņemti kopā ar aizdevumiem par piesaistīto zemesgabalu labiekārtošanas darbiem, kas tiek nodrošināti ar Valmieras novada pašvaldības līdzfinansējumu:</i>				
SEB Banka AS	2.8-3.5%	2028. gads	44 193	165 774
Kopā			44 193	165 774

	Procentu likme	Atmaksas termiņš	31.12.2024. EUR	31.12.2024. EUR
<i>Aizdevumi par piesaistīto zemesgabalu labiekārtošanas darbiem, kas tiek nodrošināti ar Valmieras novada pašvaldības līdzfinansējumu</i>				
SEB Banka AS	2.8-3.5%	2030. gads	29 430	88 007
Kopā			29 430	88 007

	Procentu likme	Atmaksas termiņš	31.12.2025. EUR	31.12.2024. EUR
<i>Ilgtermiņa aizdevums daudzdzīvokļu dzīvojamo māju Mālu iela 1 un Ķieģeļu iela 8, Valmierā būvniecībai, projektēšanai, autoruzraudzībai</i>				
SEB Banka AS	1.19%	2027. gads	3 697 679	3 935 207
Kopā			3 697 679	3 935 207



	Procentu likme	Atmaksas termiņš	31.12.2025. EUR	31.12.2024. EUR
<i>Ilgtermiņa aizdevums zemas īres daudzdzīvokļu dzīvojamo māju Kieģeļu iela 11 un Kieģeļu iela 13, Valmierā būvniecībai, projektēšanai, autoruzraudzībai, būvuzraudzībai un projekta vadībai.</i>				
Attīstības finanšu institūcija Altum AS	0.69%	2054. gads	11 490 368	3 746 639
Kopā			11 490 368	3 746 639
<i>Finanšu nomas saistības ilgtermiņa daļa *</i>				
SEB Banka AS	1.44-1.54%	2028. gads	35 757	-
Kopā			35 757	-

* Iepriekšējā pārskata gadā saistības atspoguļotas postenī "Citi aizņēmumi", bet saistībā ar SEB līzingu reorganizāciju pievienojot to SEB bankai, pārskata gadā tiek atspoguļotas postenī "Aizņēmumi no kredītiestādēm"

Uz pārskata gada beigām Sabiedrībai ir 77 ar māju renovāciju saistīti aizņēmumi, 9 labiekārtošanas darbu aizņēmumi, 6 aizņēmumi ir renovācijas kopā ar labiekārtošanu, 3 daudzdzīvokļu dzīvojamo māju būvniecības aizņēmumi. Kopējā aizņēmumu summa uz pārskata gada beigām - EUR 25 839 721, tai skaitā ilgtermiņa daļa – EUR 24 383 440 un īstermiņa daļa EUR 1 456 281.

Izsniegtiem aizdevumiem procentu likme ir trīs, seši un divpadsmit mēnešu EURIBOR un pievienotās likmes (0.69 -5.9% gadā) kopsumma.

Kā nodrošinājums aizņēmumiem kalpo komercķīlas, naudas noguldījumi termiņdepozītkontos bankās, naudas nodrošinājums un ķīla uz nekustamo īpašumu.

	31.12.2025. EUR	31.12.2024. EUR
<i>Ilgtermiņa aizņēmumu atmaksas termiņš</i>		
No 2 - 5 gadiem	8 344 341	7 957 774
Pēc 5 gadiem	16 039 098	5 240 536
Kopā	24 383 439	13 198 310

18. Citi aizņēmumi (ilgtermiņa)

<i>Finanšu nomas saistību ilgtermiņa daļa</i>	Atmaksas termiņš	Faktiskā procentu likme (%)	31.12.2025. EUR	31.12.2024. EUR
Līgums W088159 (SEB Līzings)	25.08.2026	1.65%+3mēn Euribor	-	5 151
Līgums 284200 (Swedbank Līzings)	30.11.2026	0.00%+3 mēn Euribor	-	13 093
Līgums 290903 (Swedbank Līzings)	30.07.2027	0.00%+3 mēn Euribor	8 601	22 930
Līgums PLX128095* (SEB Līzings)	27.12.2027	1.54%+3 mēn Euribor	-	20 417
Kopā			8 601	61 591

Ilgtermiņa aizņēmumu atmaksas termiņš ir periodā no 2 līdz 5 gadiem.



19. No pircējiem saņemtie avansi (ilgtermiņa)

	31.12.2025. EUR	31.12.2024. EUR
Iedzīvotāju avansa maksājumi ilgtermiņa aizņēmumu segšanai	186 903	163 501
Kopā	186 903	163 501

Aizdevumiem par daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku vienkāršotās renovācijas un energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu īstenošanu, pamatsummas un procentu maksājumiem nepieciešamā līdzekļu rezerve tiek veidota pamatojoties uz daudzdzīvokļu māju īpašnieku kopsapulces lēmumiem un kredītiestādes aizdevuma līgumu nosacījumiem. Uzkrātos līdzekļus izlietos, lai nosegtu aizdevuma divus pēdējos pamatsummas un procentu maksājumus.

20. Aizņēmumi no kredītiestādēm (īstermiņa)

	31.12.2025. EUR	31.12.2024. EUR
Aizņēmumi no Latvijas komercbankām	1 456 281	1 407 653
Kopā	1 456 281	1 407 653

21. Citi aizņēmumi (īstermiņa)

	31.12.2025. EUR	31.12.2024. EUR
Finanšu noma	27 422	54 255
Kopā	27 422	54 255

22. No pircējiem saņemtie avansi (īstermiņa)

	31.12.2025. EUR	31.12.2024. EUR
Iedzīvotāju avansa maksājumi ilgtermiņa aizņēmumu segšanai	29 920	11 927
Saņemtie avansi paredzamiem maksājumiem apsaimniekojamo māju uzturēšanai	1 471 803	1 199 829
Kopā	1 501 723	1 211 756

23. Parādi piegādātājiem un darbuņēmējiem

	31.12.2025. EUR	31.12.2024. EUR
Parāds piegādātājiem par materiāliem un pakalpojumiem	737 000	703 078
Parāds Valmieras novada pašvaldībai	118 689	126 084
Kopā	855 689	829 162



24. Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas

	31.12.2025. EUR	31.12.2024. EUR
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	56 140	50 904
Iedzīvotāju ienākuma nodoklis	25 870	26 539
Uzņēmumu ienākuma nodoklis	1 163	148
Pievienotās vērtības nodoklis	180 827	427 028
Uzņēmējdarbības riska valsts nodeva	39	41
Kopā	264 039	504 660

25. Pārējie kreditori

	31.12.2025. EUR	31.12.2024. EUR
Norēķini par darba algu	112 463	98 377
Norēķini par ZTI ieturējumiem	1 414	1 618
Īrnieku iemaksātās drošības naudas īres maksas segšanai	137 852	85 582
Debitoru pārmaksas pārvaldīšanas un citiem pakalpojumiem	48 565	44 797
Ieturējums garantijas laika garantijai	-	171 542
Citi kreditori	40 490	47 379
Kopā	340 784	449 295

26. Uzkrātās saistības

	31.12.2025. EUR	31.12.2024. EUR
Uzkrātās saistības neizmantoto atvaļinājumu izmaksām	120 074	121 873
Uzkrātās saistības piegādātājiem	14 022	14 311
Kopā	134 096	136 184

27. Nākamo periodu ieņēmumi

	31.12.2025. EUR	31.12.2024. EUR
Ieņēmumi no līgumsodiem	-	58
Ieņēmumi no īres maksas	64 664	34 544
Ieņēmumi no nomas maksas	877	551
Ieņēmumi no ziedojumiem dzīvnieku patversmei	1 742	1 210
Kopā	67 283	36 363



Pielikums Peļņas vai zaudējuma aprēķinam

28. Neto apgrozījums

	2025. EUR	2024. EUR
<i>Sadalījumā pa darbības veidiem</i>		
Daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku apsaimniekošana	1 803 457	1 627 601
Zaļās zonas uzturēšana, ziedu stādījumi, teritoriju kopšana	916 334	853 575
Sava nekustamā īpašuma izīrēšana	546 728	485 185
Ceļu uzturēšana	267 115	338 600
Ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmu apkope un remonts	166 801	218 274
Būvniecības remontdarbi	117 670	156 029
Pārvietojamo sanitāro mezglu uzstādīšana un apkope, sabiedrisko tualetu uzturēšana	120 051	122 461
Dzīvnieku patversmes uzturēšana	120 026	112 280
Kapu apsaimniekošana	87 979	92 164
Pārējie maksas pakalpojumi	73 811	27 348
Kopā	4 219 972	4 033 517

Visi ieņēmumi gūti Latvijas Republikā.

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

	2025. EUR	2024. EUR
Darba alga	1 507 198	1 475 353
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	351 080	344 622
Izejvielas, materiāli un palīgmateriāli	400 108	411 904
Pamatlīdzekļu nolietojums	362 026	289 131
Māju pārvaldīšanas izdevumi	295 113	291 532
Transporta, iekārtu remontu un uzturēšanas izdevumi	107 391	102 560
Komunālie izdevumi	84 791	87 514
Teritoriju uzturēšanas un uzkopšanas izdevumi	79 534	66 644
Apdrošināšanas izdevumi	51 331	40 719
Mazvērtīgais inventārs	11 068	20 849
Uzkrātās saistības neizmantojamiem atvaļinājumiem	550	5 803
Citi saimnieciskās darbības izdevumi	231 540	231 132
Kopā	3 481 730	3 367 763



30. Administrācijas izmaksas

	2025. EUR	2024. EUR
Administrācijas personāla algas	223 890	235 042
Valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	52 141	54 651
Pamatlīdzekļu nolietojums	33 204	35 939
Biroja uzturēšanas izmaksas	5 051	8 018
Mazvērtīgais inventārs	4 683	7 899
Gada pārskata revīzijas izdevumi	3 600	3 200
Uzkrātās saistības atvaļinājumiem	(2 349)	(77)
Nemateriālo ieguldījumu norakstītā vērtība	-	500
Pārējie administrācijas izdevumi	29 755	31 454
Kopā	349 975	376 626

31. Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi

	2025. EUR	2024. EUR
Ieņēmumi no apgrozāmo līdzekļu pārdošanas	1 659	6 540
Ieņēmumi no šaubīgo debitoru parādu atmaksas	31 021	81 421
Ieņēmumi no ilgtermiņa ieguldījumu pārdošanas, neto	12 527	21 775
<i>Ieņēmumi no pamatlīdzekļu pārdošanas</i>	<i>12 527</i>	<i>60 175</i>
<i>Pārdoto pamatlīdzekļu atlikusī vērtība</i>	<i>-</i>	<i>(38 400)</i>
Ieņēmumi no apdrošināšanas atlīdzībām	80 845	-
Ilgtermiņa pārvērtēšanas rezerves samazinājums	-	10 333
Saņemtās soda naudas un līgumsodi	16 537	21 505
Pārējie ieņēmumi	10 213	6 725
Kopā	152 802	148 299

32. Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas

	2025. EUR	2024. EUR
Izveidoti uzkrājumi šaubīgiem debitoru parādiem	66 569	57 490
Ar saimniecisko darbību nesaistīti izdevumi	3 342	2 814
Samaksātā kavējuma nauda un līgumsodi	100	351
Citas izmaksas	5 313	2 012
Kopā	75 324	62 667

33. Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi

	2025. EUR	2024. EUR
Ieņēmumi no aizdevumu procentu kompensācijas	390 247	481 080
Procentu ieņēmumi no naudas atlikumiem banku kontos	7 880	10 763
Kopā	398 127	491 843



Ieņēmumus no aizdevumu procentu kompensācijas veido daudzdzīvokļu namu īpašnieku maksājumi Sabiedrībai par aizņēmumiem no Latvijas Republikā reģistrētām kredītiestādēm par daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku vienkāršotās renovācijas un energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu īstenošanas un piesaistīto zemesgabalu labiekārtošanas darbu aizdevumiem.

34. Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas

	2025. EUR	2024. EUR
Procentu maksājumi par aizņēmumiem kredītiestādēm	531 133	678 897
Procentu maksājumi par finanšu nomu	3 006	3 752
Garantijas procentu maksājumi	1 100	1 181
Uzkrāto procentu maksājumi	9 961	9 667
Kopā	545 200	693 497

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

35. Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata gadu

	2025. EUR	2024. EUR
Uzņēmumu ienākuma nodoklis	1 897	796
Kopā	1 897	796

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	-	12 527	-	12 527	12 275
Kopā	-	12 527	-	12 527	12 527

36. Finanšu risku pārvaldība

Sabiedrība saskaras ar tādiem finanšu instrumentiem, kā 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 likviditātes risks un kredītrisks.

Likviditātes risks

Sabiedrība kontrolē savu likviditātes risku, uzturot atbilstošu naudas daudzumu vai nodrošinot atbilstošu finansējumu, izmantojot aizņēmumus no 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. Sabiedrībai nav nozīmīgu



kreditriska koncentrāciju attiecībā uz kādu vienu darījumu partneri vai līdzīgam raksturojumam atbilstošu darījumu partneru grupu.

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

37. Ziņas par ārpusbilances saistībām un iekļātiem aktīviem

Sabiedrībai Latvijas Republikā reģistrētās kredītiestādēs ir noslēgti 77 aizņēmumu līgumi, kas saistīti dzīvojamo ēku vienkāršotās renovācijas un energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu īstenošanai. Deviņas daudzdzīvokļu mājas ir saņēmušas aizdevumus piesaistīto zemesgabalu labiekārtošanas darbiem, kas tiek nodrošināti ar Valmieras novada pašvaldības līdzfinansējumu, kā arī 6 mājām ir noslēgti aizdevuma līgumi par renovāciju un pagalmu labiekārtošanas darbiem. 2025.gadā noslēgti septiņi aizņēmumu līgumi dzīvojamo ēku vienkāršotās renovācijas un energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu īstenošanai.

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 119 042 apmērā.

Sabiedrībai ir saņemts aizņēmums no Latvijas komercbankas, daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Valmierā Mālu ielā 1 un Ķieģeļu ielā 8 būvniecībai, projektēšanai, autoruzraudzībai.

Kā aizdevuma nodrošinājums ir hipotēkas uz nekustamiem īpašumiem Valmierā, Mālu iela 1 un Ķieģeļu iela 8. Nodrošinātā prasījuma maksimālā summa EUR 8 907 300.

Sabiedrība ir noslēgusi divus aizdevuma līgumus ar Attīstības finanšu institūcija Altum. Aizdevumu izmantošanas mērķis - zemas īres māju būvniecība Valmierā, Ķieģeļu ielā 11 un Ķieģeļu ielā 13 saskaņā ar projektu izmaksu tāmi un norādīto attiecināmo izmaksu pievienotās vērtības nodokļa daļas finansēšanu. Kopējā piešķirtā aizdevuma summa EUR 11 490 368.

Kā aizdevuma nodrošinājums ir hipotēkas ar pirmā prasījuma tiesībām par prasījumu summu EUR 2 306 535 un kārtējā prasījuma tiesībām par prasījuma summu EUR 10 465 675, kas nodrošina galveno prasījumu, kā arī visus blakus prasījumus uz nekustamiem īpašumiem Valmierā, Ķieģeļu iela 11 un Ķieģeļu iela 13 un komercķīlas ar pirmā prasījuma tiesībām uz prasījuma tiesībām kā lietu kopība uz iekļāšanas brīdi EUR 2 096 850 un par prasījuma summu EUR 9 514 250 ar kārtējām prasījuma tiesībām uz prasījuma tiesībām kā lietu kopību uz iekļāšanas brīdi, kā arī lietu kopības nākamajām sastāvdaļām, kas izriet no dzīvojamās īres mājas – Valmierā, Ķieģeļu iela 11 un Ķieģeļu iela 13, īres līgumiem ar dzīvokļu īrniekiem. Nodrošinātā prasījuma maksimālā summa EUR 11 611 100.

38. Informācija par būtiskiem nomas un īres līgumiem

Sabiedrībai 2011.gada 30.septembrī ir noslēgts nomas līgums par zemes gabalu nomu uz kuriem atrodas Sabiedrībai piederošas ražošanas ēkas un noliktavas Mālu ielā 5, Valmierā. Saskaņā ar 2025. gada 3. oktobra vienošanos, līguma darbības termiņš pagarināts līdz 30.09.2026.

39. 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.

Valde un finanšu nodaļas vadītāja ir sagatavojuši un parakstījuši Sabiedrības 2025. gada pārskatu.

Andris Kabraks
Valdes priekšsēdētājs

Ilmārs Skādulis
Valdes loceklis

Madara Kiļupe
Finanšu nodaļas vadītāja



Vadības ziņojums

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas laiks

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.

Šobrīd Sabiedrība ir lielākais namu pārvaldīšanas uzņēmums Valmierā, tās pārvaldīšanā un apsaimniekošanā ir 157 daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, četri Sabiedrībai piederoši īres nami, kā arī apsaimniekošanā ir nodotas Valmieras novada pašvaldībai piederošas vai pārvaldībā esošas 10 dzīvojamās mājas.

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

Dzīvojamām mājām- Rīgas iela 14, Valmiera, Dzirnau iela 19, Valmiermuiža, Valmieras pagasts, Valmieras novads, Alejas iela 11, Kocēni, Kocēnu pagsts, Valmieras novads ,Dārza iela 12, Seda, Valmieras novads ir pabeigta projektu izstrāde par daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku energoefektivitātes paaugstināšanu un tehniskā stāvokļa uzlabošanu. Mājām -Rīgas iela 14, Valmiera un Alejas iela 11, Kocēni, Kocēnu pagsts, Valmieras novads un Dārza iela 12 , Seda, Valmieras novads ir saņemts atzinums no AS "Attīstības finanšu institūcijas Altum" par kapitāla atlaides rezervēšanu, notiek darbs pie dokumentācijas gatavošanas, lai uzsāktu projekta īstenošanu. Māja- Dzirnau iela 19, Valmiermuiža, Valmieras pagasts, Valmieras novads ,gaida nākamo AS "Attīstības finanšu institūcijas Altum" atbalsta programmu, kurā pieteikties finansējumam.

Dzīvojamai mājai- Dārza iela 12, Seda, Valmieras novads, turpinās darbs pie iepirkumu procedūras, lai noteiktu visus projekta realizētājus.

Dzīvojamām mājām- G.Apiņa iela 2, Valmiera, Siguldas iela 8A, Valmiera, Stacijas iela 23, Valmiera un Laimdotas iela 1, Burtnieki, Valmieras pagasts , Valmieras novads, ir noslēgušies izsludinātie iepirkumi projektu realizēšanai. AS "Attīstības finanšu institūcijas Altum" ir izvērtējusi iepirkumu dokumentāciju, izsludinātas sarunu procedūras ar finansētājiem.

Dzīvojamām mājām- Jaunatnes iela 15a, Burtnieki, Burtnieku pagasts, Valmieras novads, Ozolu iela 2, Valmiermuiža, Valmieras pagasts, Valmieras novads, "Liepas" Bērzaine, Valmieras novads būvniecības darbi ēkas energoefektivitātes paaugstināšanai un tehniskā stāvokļa uzlabošanai pabeigti pārskata gadā. Vanagu iela 5, Valmiermuiža ,Valmieras pagasts, Valmieras novads un Rīgas iela 28, Valmiera turpinās uzsāktie būvniecības darbi ēkas energoefektivitātes paaugstināšanai un tehniskā stāvokļa uzlabošanai.

Sabiedrība, lai risinātu nepietiekamā dzīvojamā fonda problēmu Valmieras pilsētā īstenošanu, 2024. gadā uzsāka projektu un noslēdza aizdevuma līgumus ar AS "Attīstības finanšu institūcija Altum" par zemas īres māju Valmierā- Kļieģeļu ielā 11 un Kļieģeļu ielā 13 būvniecību saskaņā ar izmaksu tāmi un norādīto attiecināmo izmaksu pievienotās vērtības nodokļa daļas finansēšanu. Kopējā piešķirtā aizdevuma summa EUR 11 611 100.

2025. gada 9.oktobrī zemas īres mājas tika pieņemtas ekspluatācijā un Sabiedrība noslēdza projektu, izmantojot aizdevuma summu 11 490 368 EUR.

Sabiedrības, pārskata gada Neto apgrozījums ir EUR 4 219 972 (2024. gada attiecīgajā periodā EUR 4 033 517), finanšu rezultāts – peļņa EUR 316 775 (2024. gada attiecīgajā periodā EUR 172 310).

Sabiedrības pārskata perioda Neto apgrozījums, salīdzinot ar iepriekšējā pārskata perioda rādītājiem ir pieaudzis par EUR 186 455 jeb 4,62%.

Būtiskākais apgrozījuma pieaugums- 10.80% ir daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku apsaimniekošanā no EUR 1 627 601 (2024. gadā), uz EUR 1 803 457 pārskata periodā. Pieaugumu galvenokārt noteica apsaimniekojamo māju skaita palielināšanās, kā arī fakts, ka no oktobra beigām tika uzsākta zemas īres maksas mājokļu ekspluatācija. Līdz ar zemas maksas īres mājokļu ekspluatāciju apgrozījuma pieaugums 12.68% ir no sava nekustamā īpašuma izīrēšanas EUR 485 185 (2024. gadā), uz EUR 546 728 pārskata periodā.

Pārskata gadā, salīdzinot ar iepriekšējo pārskata gadu, samazinājās apgrozījums no ceļu uzturēšanas darbiem par 21.11 %. Iepriekšējā pārskata gadā tie bija EUR 338 600 , pārskata gadā - EUR 267 115. Tas skaidrojams ar



ceļu uzturēšanas pakalpojuma pieprasījuma samazināšanos ziemas sezonā, sakarā ar meteoroloģiskiem laikapstākļiem.

Finansiālo rezultātu rādītāji:

Likviditāte (maksātspēja, t.i., spēja laikus un pilnīgi dzēst savas īstermiņa saistības):

	2025	2024
Likviditātes kopējais koeficients	0.88	0.78
Likviditātes starpseguma koeficients	0.86	0.77
Absolūtās likviditātes koeficients	0.31	0.22

Likviditātes rādītāji uzlabojas, tomēr vēl joprojām koeficients zem 1 var liecināt par grūtībām segt visas saistības ar esošajiem aktīviem. Rādītāji uzlabojušies, jo Sabiedrība palielinājusi apgrozāmos līdzekļus.

Rentabilitāte (Sabiedrības panākumi peļņas gūšanā):

	2025	2024
Bruto peļņas rādītājs (%)	17.49	16.51

Parāda Sabiedrības pakalpojumu sniegšanas atdevi jeb kādā mērā neto apgrozījuma pārmaiņas ietekmē bruto peļņas lielumu. 2024. gadā šis rādītājs bija 16,51 %, bet 2025. gadā tas pieauga līdz 17,49 %. Tas liecina par uzņēmuma darbības efektivitātes pieaugumu un labāku izmaksu kontroli.

Peļņas pirms procentu maksājumiem rādītājs (%)	20.47	21.49
---	-------	-------

Parāda kopumā cik rentabla ir saimnieciskā darbība, neskaitot procentus. Sabiedrība ir aizņēmusies projekta zemas īres namu būvniecība realizēšanai kā rezultātā ir palielinājušies procentu maksājumi.

Ar nodokli apliekamās peļņas rādītājs (%)	7.55	4.29
--	------	------

Neto peļņas rādītājs (%)	7.51	4.27
---------------------------------	------	------

Neto peļņas rādītājs (%) raksturo uzņēmuma spēju gūt peļņu no apgrozījuma.

2024. gadā šis rādītājs bija 4.27 %, bet 2025. gadā tas pieauga līdz 7.51 %. Tas norāda uz uzņēmuma rentabilitātes uzlabošanos.

Nodrošinājuma ar pašu līdzekļiem koeficients:

	2025	2024
Ilgtermiņu ieguldījumu segums ar pašu kapitālu	0.14	0.21

Pašu kapitāls ir mazāks nekā ilgtermiņa ieguldījumi, kas nozīmē, ka pašu kapitāls nesedz ilgtermiņa ieguldījumus un liecina par racionālu pašu kapitāla izmantošanu.

Ilgtermiņa ieguldījumu segums ar pašu kapitālu un ilgtermiņa saistībām	0.98	0.95
---	------	------

Sabiedrības ilgtermiņa ieguldījumi ir vienādi ar esošo kapitālu. Tas norāda, ka Sabiedrība izmanto ilgtermiņa kredītus, lai iegādātos ilgtermiņa ieguldījumus.



1.14 1.28

Apgrozāmo līdzekļu segums ar īstermiņa saistībām

Sabiedrība apgrozāmo līdzekļu realizācijai neizmanto finansēšanas līdzekļus, kas pārsniedz 1 gada termiņu. 2024. gadā tas bija 1.28, bet 2025. gadā samazinājās līdz 1.14. Tas liecina par nelielu uzņēmuma īstermiņa finanšu stāvokļa uzlabošanos.

Neto apgrozāmais kapitāls (564 891) (998 895)

Sabiedrības neto apgrozāmais kapitāls ir negatīvs, tas liecina, ka Sabiedrībai īstermiņā ir lielāks saistību apjoms nekā aktīvu, kas var radīt īstermiņa likviditātes izaicinājumus. Tomēr tas nenozīmē, ka Sabiedrība ir pakļauta tūlītējam finansiālām grūtībām. Sabiedrība joprojām var veiksmīgi pārvaldīt savus finanšu resursus, izmantojot alternatīvus finansēšanas avotus, lai segtu īstermiņa saistības.

2024. gadā tas bija negatīvs -998 895, savukārt 2025. gadā tas uzlabojās līdz -564 891. Lai gan rādītājs joprojām ir negatīvs, tā uzlabošanās liecina par pakāpenisku finanšu stāvokļa stabilizēšanos.

Saistību vai maksāspējas rādītāji (Sabiedrības spēja segt īstermiņa un ilgtermiņa saistības):

	2025	2024
Saistību īpatsvars bilancē	0.87	0.82

Sabiedrībai ir augsts saistību īpatsvars bilancē, tas norāda uz lielu aizņemto līdzekļu daudzumu.

Saistību attiecība pret pašu kapitālu 6.94 4.64

Sabiedrība savas darbības nodrošināšanai izmanto aizņemto kapitālu.

2024. gadā tas bija 4.64, bet 2025. gadā pieauga līdz 6.94. Tas liecina par pieaugošu uzņēmuma atkarību no aizņemtā kapitāla.

Peļņas pietiekamība procentu maksājumu segšanai 1.58 1.25

Tā kā Sabiedrības pasīvu lielāko daļu veido aizņemtais kapitāls, tad ir svarīgi sekot līdzi, lai Sabiedrība spēj nosegt procentu maksājumus.

Saistību īpatsvars bilancē ir augsts - Sabiedrība ir starpnieks starp dzīvokļu īpašniekiem un finanšu iestādēm, daudzdzīvokļu māju renovācijām un pagalmu labiekārtošanas darbiem, kā arī Sabiedrībai ir jauns aizņēmums projektam- zemas ires namu būvniecība.

Turpmākā sabiedrības attīstība

Sabiedrība turpina aktīvi strādāt pie iespējas piesaistīt Eiropas Savienības fondu projektu līdzekļus. Turpinās darbs pie daudzdzīvokļu dzīvojamo 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 pēc pārskata gada pēdējās dienas

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

Valdes ieteiktā peļņas sadale vai zaudējumu segšana

Sabiedrības pārskata gada rezultāts peļņa EUR 316 775. Valde iesaka pārskata gada peļņu EUR 316 775, atstāt nesadalītu, un novirzīt saimnieciskās darbības attīstībai, pamatlīdzekļu iegādei un izveidošanai, ražošanas ēku remontam.

Andris Kabraks
Valdes priekšsēdētājs

Ilmārs Skādulis
Valdes loceklis

VALDES PRIEKŠSĒDĒTĀJA UN VALDES LOCEKĻA ELEKTRONISKAIS PARAKSTS ATTIECINĀMS UZ VADĪBAS ZIŅOJUMU NO 30. LĪDZ 33. LAPAI, KĀ ARĪ GADA PĀRSKATU KĀ VIENOTU DOKUMENTU NO 3. LĪDZ 29. LAPAI.

PAR GRĀMATVEDĪBAS KĀRTOŠANU ATBILDĪGĀS PERSONAS ELEKTRONISKAIS PARAKSTS ATTIECINĀMS UZ GADA PĀRSKATU KĀ VIENOTU DOKUMENTU NO 3. LĪDZ 29. LAPAI.