

SIA “Gulbenes nami”
2016.gada pārskats

Gulbene

Saturs

	Lpp.
Informācija par sabiedrību	3
Vadības ziņojums	4
Paziņojums par vadības atbildību	6
Peļņas vai zaudējumu aprēķins	7
Bilance	8
Pielikumi	10
Revidenta ziņojums	23

Informācija par sabiedrību

Sabiedrības nosaukums	Gulbenes nami
Sabiedrības juridiskais statuss	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību
Reģistrācijas numurs, vieta un datums	54603000121,12.11.1991
Reģistrēts komercreģistrā	11.10.2002
Adrese	Gaitnieku iela 1B, Gulbene, Gulbenes nov., LV-4401
Sabiedrības darbības galvenie veidi	Nekustamā īpašuma pārvaldīšana par atlīdzību vai uz līguma pamata (68.32, versija 2.0)
Valde valdes loceklis	Ilgvars Kalmanis,amatā no 01.01.-10.10.2016.
valdes loceklis	Vita Aleksāne,amatā no 11.10.2016.-16.01.2017.
valdes loceklis	Rihards Korns, amatā no 17.01.2017. Tiesības pārstāvēt atsevišķi
Gada pārskatu sagatavoja	Antra Skarnele, SIA “Gulbenes nami” Galvenā grāmatvede
Pārskata gads	2016.gada 1.janvāris – 31.decembris

2016.gada pārskats apstiprināts dalībnieku kopsapulcē 2017.gada _____, protokols Nr.____

Revidenta vārds un adrese	SIA “Auditorfirma Inspekcija” Zvērinātu revidentu komercsabiedrība, Licence Nr.13 Daudzeses ielā 6-33 Rīgā, LV-1004 Latvija
	Atbildīgais zvērinātais revidents Aladins Sproģis Sertifikāts Nr.35

**SIA “Gulbenes nami”
Valdes ziņojums
2016.gada darbības pārskatam**

Par sabiedrību

Gulbenes novada SIA “Gulbenes nami” 2002.gada 11.oktobrī ir reorganizēts atbilstoši komerclikuma reģistrām un reģistrēts vienotajā komercuzņēmumu reģistrā ar vienotu reģistrācijas numuru.

Sabiedrības kapitāla daļu turētājs pilnā apmērā ir Gulbenes novada pašvaldība.

**Darbības veidu
raksturojums un analīze**

Nekustamā īpašuma pārvaldīšana par atlīdzību vai uz līguma pamata.

Ēku uzturēšanas un ekspluatācijas darbības (NACE 6832).

Ar 2017.gadu būs papildus jauns darbības veids - komunālo pakalpojumu sniegšana – ūdens ieguve, attīrīšana, sadale un noteķudeņu savākšana un attīrīšana Gulbenes novada teritorijā, izņemot Gulbenes pilsētā.

Pārskata gadā sabiedrības apsaimniekošanā bija 150 daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas /146449,85 m²/, no tām 109 mājas /115903 m²/ dzīvokļu īpašnieki ir pārņemuši savā pārvaldīšanā, Gulbenes novada pašvaldība sabiedrību delīgējusi pārvaldīt un apsaimniekot 41 māju /11644,00 m².

Sabiedrība 2016.gadā papildināja savu klientu portfeli ar Stradu pagasta Šķieneru un Stāķu, Beļavas pagasta un Jaungulbenes pagasta dzīvojamajām mājām, sniedzot administratīvos pakalpojums māju apsaimniekošanā un daļā no klientiem nodrošinot avārijas dienestu.

Izprotot iedzīvotāju vajadzības, Gulbenes novada SIA “Gulbenes nami” sniedz namu apsaimniekošanas pakalpojumus, turklāt atstājot mājas finanšu izlietojuma galvenos jautājumus dzīvokļu īpašnieku pārvaldībā. Veic ēku tehniskā stāvokļa novērtējumu, avārijas situāciju novēršanas darbus, veic dažādu veidu būvdarbus, konsultē un dod ieteikumus mājas sakārtošanas jautājumos, bet gala lēmumu par lieliem, plānotiem remontdarbiem pieņem mājas kopsapulce, mājas padome vai pilnvarotā persona.

Sabiedrība ir Latvijas namu pārvaldītāju un apsaimniekotāju asociācijas (LNPA) biedrs. LNPA uz šodienu apvieno 40 lielos Latvijas daudzdzīvokļu namu apsaimniekotājus, veidojot vērā ņemamu apvienību mājokļu jautājumu risināšanā valsts līmenī.

2015.gadā sabiedrība reģistrēta LR Ekonomikas ministrijas dzīvoamo māju pārvaldnieku reģistrā ar reģistrācijas Nr.643.

2016.gadu sabiedrība noslēdza ar pozitīvu darbības rezultātu jeb peļņu 17 926 EUR apmērā, pretēji 2015.gadam, kad bija 17 359 EUR zaudējumi. Šādu rezultātu galvenokārt nodrošināja sniegt pakalpojumu izmaksu samazināšana. Neto apgrozījums 2016.gadā, salīdzinot ar 2015.gadu samazinājās par 23 431 EUR, jeb aptuveni 3%. Tas saistīts ar PVN ieviešanu ar 2016.gada 01.jūliju, kad mainījās apsaimniekošanas maksas struktūra. Aktīvu kopsumma palielinājusies par 22 103 EUR, lielākoties uz naudas līdzekļu rēķina, kuri ir pieauguši uz dzīvoamo māju uzkrājumu rēķina, kurus tās lietos nākotnē.

Dalībnieku sapulcē tika pieņemts lēmums 2016.gadā samazināt sabiedrības pamatkapitālu par 158 056 EUR, tādējādi samazinot iepriekšējo gadu zaudējumus.

**Sabiedrības turpmākā
attīstība**

Gulbenes novada SIA “Gulbenes namiem” (turpmāk – Sabiedrībai) ir noteikti vispārējie stratēģijas mērķi:

1. Gulbenes novada pašvaldības nekustamā īpašuma lietderīga un racionāla apsaimniekošana,
2. Attīstīt Sabiedrības nekustamos īpašumus,
3. Sniegt kvalitatīvu un augsta līmeņa namu apsaimniekošanas pakalpojumus Gulbenē un novadā,

4. Gulbenes novada iedzīvotājus nodrošināt ar kvalitatīviem dzeramā ūdens apgādes un noteķudeņu savākšanas un attīrišanas pakalpojumiem atbilstoši normatīvo aktu prasībām,
5. Gulbenes novada ūdensvada un kanalizācijas tīklu paplašināšana, lai palielinātu iedzīvotāju skaitu novadā, kuriem pieejami kvalitatīvi dzeramā ūdens pakalpojumi un noteķudeņu savākšanas pakalpojumi.

Sabiedrības vīzija un stratēģiskie mērķi:

1. Sabiedrības vīzija - ilgtspējīgu un kvalitatīvu dzīvojamo māju pārvaldīšanas, apsaimniekošanas un ūdenssaimniecības pakalpojumu 100% pieejamības nodrošināšana visā Gulbenes novada teritorijā.
2. Sabiedrības stratēģiskie mērķi plānošanas periodam:
 - Kvalitatīva namu un pieguļošo teritoriju apsaimniekošana, saziņa ar dzīvojamo māju īpašniekiem, nodrošinot izmaksu efektivitātes paaugstināšanu
 - Mērķtiecīgi sakārtot ēku fasādes, pagalmus, jumtus un renovēt ēku inženiertīklus
 - Piesaistīt papildus klientus
 - Atbalsts daudzdzīvokļu māju īpašniekiem renovācijas un energoefektivitātes projektu uzsākšanai, izmantojot ES līdzfinansējumu
 - Tehnoloģiski efektīvas ūdenssaimniecības sistēmas darbības nodrošināšana, maksimāli paaugstinot tās darbības efektivitāti, paaugstinot tehnoloģisko ierīču energoefektivitāti un automatizējot visus tehnoloģiskos procesus
 - Ūdenssaimniecības pakalpojumu pieejamības īpatsvara palielināšana
 - Efektīva Sabiedrības resursu izmantošana un energoresursu izmaksu kontrole un taupīšana
 - Sabiedrības jaunas tehnikas iegāde un vecā autoparka pakāpeniska nomaiņa
 - Darbinieku kvalifikācijas celšana, izglītošana jaunāko tehnoloģiju ieviešanai.

Ieteikums peļņas sadalei

Valde iesaka pārskata gada peļņu novirzīt iepriekšējo gadu zaudējumu segšanai.

**Notikumi pēc pārskata
gada beigām**

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

Valdes loceklis

Rihards Korns



2017.gada 31.martā.

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 2016.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 turpināšanās principu.

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

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

Valdes loceklis

Rihards Korns



2017.gada 31.martā.

Pelņas vai zaudējumu aprēķins par 2016.gadu un 2015.gadu.

	Pielikumi	2016	2015
		Eur	Eur
Neto apgrozījums	17	755 817	779 248
Pārdotās produkcijas ražošanas pašizmaksas, pārdoto preču vai sniegtu pakalpojumu iegādes izmaksas	18	(548 380)	(611 701)
Bruto pelņa vai zaudējumi		207 437	167 547
Pārdošanas izmaksas	19	(386)	(478)
Administrācijas izmaksas	20	(191 810)	(185 330)
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	21	12 383	17 534
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	22	(9 698)	(16 632)
Pelņa vai zaudējumi pirms uzņēmuma ienākuma nodokļa		17 926	(17 359)
Pelņa vai zaudējumi pēc uzņēmuma ienākuma nodokļa aprēķināšanas		17 926	(17 359)
Pārskata gada pelņa vai zaudējumi		17 926	(17 359)

Pielikumi no 10. līdz 22. lapai ir šo finanšu pārskatu neatņemama sastāvdaļa.

Valdes loceklis

Rihards Korns

Gada pārskatu sagatavoja
Galvenā grāmatvede Antra Skarnele

2017.gada 31.martā.

*Bilances 2016.gada un 2015. gada 31.decembrī***AKTĪVS****Ilgtermiņa ieguldījumi***I Nemateriālie ieguldījumi*

Citi nemateriālie ieguldījumi

Nemateriālie ieguldījumi kopā

Pielikumi	31.12.2016	31.12.2015
	Eur	Eur

23

1 953 2 930

1 953 2 930

II Pamatlīdzekļi

Nekustamie īpašumi

Ilgtermiņa ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos

Tehnoloģiskās iekārtas un mašīnas

Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs

Pamatlīdzekļi kopā

24

749 890 748 601

4 306 7 176

10 099 17 605

6 904 7 909

771 199 781 291

III Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi

Pārējie aizdevumi un citi ilgtermiņa debitori

Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi kopā

26

189 228 259 060

189 228 259 060

962 380 1 043 281

*Ilgtermiņa ieguldījumi kopā***Apgrozāmie līdzekļi***I Krājumi*

Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli

27

11 078 9 708

Krājumi kopā

11 078 9 708

II Debitori

Pircēju un pasūtītāju parādi

28

110 545 100 810

Citi debitori

29

72 933 70 953

Nākamo periodu izmaksas

30

3 821 3 756

Debitori kopā

187 299 175 519

IV Nauda

31

295 089 205 235

Apgrozāmie līdzekļi kopā

493 466 390 462

Aktīvu kopsumma

1 455 846 1 433 743

Pielikumi no 10. līdz 22. lapai ir šo finanšu pārskatu neatņemama sastāvdaļa.

Valdes loceklis

Rihards Korns

Gada pārskatu sagatavoja

Galvenā grāmatvede Antra Skarnele

2017.gada 31.martā.

Bilances 2016.gada un 2015. gada 31.decembrī

<u>PASĪVS</u>	Pielikumi	31.12.2016	31.12.2015
		Eur	Eur
Pašu kapitāls			
Pamatkapitāls		240 101	398 157
Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerve		673 739	706 470
Rezerves:			
pārējās rezerves		1	1
Nesadalītā peļna			
Iepriekšējo gadu nesadalītā peļna vai nesegtie zaudējumi		(255 067)	(395 764)
Pārskata gada nesadalītā peļna vai zaudējumi		17 926	(17 359)
<i>Nesadalīta peļna kopā</i>		<u>(237 141)</u>	<u>(413 123)</u>
<i>Pašu kapitāls kopā</i>		<u>676 700</u>	<u>691 505</u>
Kreditori			
<i>I Ilgtermiņa kreditori</i>			
Aizņēmumi no kredītiestādēm	32	259 100	338 218
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem		31 716	-
<i>Ilgtermiņa kreditori kopā</i>		<u>290 816</u>	<u>338 218</u>
<i>II Īstermiņa kreditori</i>			
Aizņēmumi no kredītiestādēm	32	60 294	60 101
No pircējiem saņemtie avansi		341 760	271 921
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem		31 601	22 927
Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas iemaksas		20 303	12 453
Pārējie kreditori	33	10 959	11 959
Uzkrātās saistības	34	23 413	24 659
<i>Īstermiņa kreditori kopā</i>		<u>488 330</u>	<u>404 020</u>
<i>Kreditori kopā</i>		<u>779 146</u>	<u>742 238</u>
Pasīvu kopsumma		<u>1 455 846</u>	<u>1 433 743</u>

Pielikumi no 10. līdz 22. lapai ir šo finanšu pārskatu neatņemama sastāvdaļa.

Valdes loceklis Rihards Korns

Gada pārskatu sagatavoja
Galvenā grāmatvede Antra Skarnele

2017.gada 31.martā.

Finanšu pārskata pielikumi

Nozīmīgāko uzskaites principu kopsavilkums

1) Vispārīgie principi

Sabiedrības finanšu pārskati ir sagatavoti saskaņā ar Latvijas Republikas likumiem “Par grāmatvedību”, “Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likums”, un MK noteikumiem Nr.775 “Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma piemērošanas noteikumi”.

Bilanci, Peļnas vai zaudējumu aprēķinu, Pašu kapitāla izmaiņu pārskatu sagatavo, pamatojoties uz “Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma” attiecīgajos pielikumos noteikto shēmu.

Peļnas vai zaudējumu aprēķins klasificēts pēc izdevumu funkcijām.

Finanšu pārskats sagatavots atbilstoši šādiem vispārīgajiem principiem:

- pieņem, ka sabiedrība darbosies arī turpmāk (darbības turpināšanas princips);
- izmanto to pašu grāmatvedības politiku un novērtēšanas metodes, kuras izmantotas iepriekšējā pārskata gadā;
- finanšu pārskatā posteņus atzīst un novērtē, izmantojot piesardzības principu, jo īpaši ievērojot šādus nosacījumus:
 - a) finanšu pārskatā iekļauj tikai līdz bilances datumam iegūto peļņu,
 - b) ņem vērā visas saistības, kā arī paredzamās riska summas un zaudējumus, kas radušies pārskata gadā vai iepriekšējos gados, arī tad, ja tie kļuvuši zināmi laikposmā starp bilances datumu un dienu, kad gada pārskatu paraksta persona vai pārvaldes institūcija,
 - c) aprēķina un ņem vērā visas aktīvu vērtības samazināšanās un nolietojuma summas neatkarīgi no tā, vai pārskata gads tiek noslēgts ar peļņu vai zaudējumiem;
- bilances un peļnas 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;
- izmaksas saskaņo ar ieņēmumiem attiecīgajos pārskata periodos;
- bilances aktīva un pasīva posteņus novērtē atsevišķi;
- jebkāds ieskaits starp bilances aktīva un pasīva posteņiem vai peļnas vai zaudējumu aprēķina ieņēmumu un izdevumu posteņiem ir aizliegts,
- ja tiek izslēgts atsavināts vai likvidēts ilgtermiņa ieguldījumu objekts, savstarpēji ieskaita ar minētā objekta izslēgšanu saistītos ieņēmumus un izmaksas. Peļnas vai zaudējumu aprēķinā norāda neto vērtību — peļņu vai zaudējumus no ilgtermiņa ieguldījumu objekta atsavināšanas, kuru aprēķina kā starpību starp izslēgtā objekta bilances vērtību un tā atsavināšanas vai likvidācijas ieņēmumiem un izdevumiem ar nosacījumu, ka finanšu pārskata pielikumā ir norādītas bruto summas;
- bilances un peļnas vai zaudējumu aprēķina posteņos summas norāda, ņemot vērā saimniecisko darījumu saturu un būtību, nevis tikai juridisko formu;
- bilances un peļnas 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 pašizmaksā 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.

Bilances un peļnas vai zaudējumu aprēķina konkrētajos posteņos norādīta nozīmīga finanšu informācija, kura būtiski ietekmē gada pārskata lietotāju novērtējumu vai lēmumu pieņemšanu. Maznozīmīgas summas, kuras būtiski neietekmē gada pārskata lietotāju novērtējumu vai lēmumu pieņemšanu, minētajās finanšu pārskata sastāvdaļās norādīta attiecīgos līdzīgu finanšu informāciju apvienojošajos posteņos, šo summu detalizējums sniegs tālāk finanšu pārskata pielikumā.

Finanšu pārskatā par naudas vienību lietota Latvijas Republikas naudas vienība Eiro (Eur).

Finanšu pārskata pielikumi

2) Aplēšu izmantošana

Finanšu pārskatu sagatavošanā sabiedrības valde veikusi vairākas aplēses un pieņēmumus, kas ietekmē atsevišķus finanšu pārskatos ietverto bilances un ieņēmumu un izdevumu pārskata posteņu atlīkumu, kā arī iespējamo saistību apmēru. Notikumi nākotnē var ietekmēt minētās aplēses un pieņēmumus. Jebkāda šādu aplēšu un pieņēmumu maiņas ietekme uz sabiedrības darbības rezultātiem tiek uzrādīta finanšu pārskatos tā noteikšanas brīdī.

3) Ieņēmumu atzīšana

Sabiedrības pamatdarbība ir dzīvojamo māju apsaimniekošana, nedzīvojamo telpu nomas pakalpojumu sniegšana, remontdarbu veikšana.

Neto apgrozījums ir gada laikā pārdotās produkcijas un sniegtā pakalpojumu vērtības kopsumma atskaitot piešķirtās atlaides un pievienotās vērtības nodokli.

Ieņēmumi tiek atzīti pēc sekojošiem principiem:

- Trešās personas vārdā iekasētās summas, kuras saņem sabiedrība un kuru dēļ nepalielinās pašu kapitāls, neiekļauj ieņēmumos.
- Ieņēmumi no preču pārdošanas Latvijā tiek atzīti, kad pircējs ir preces akceptējis.
- Ieņēmumi no pakalpojumu sniegšanas tiek atzīti atbilstoši darījuma izpildes pakāpei.
- Ieņēmumi no soda un kavējuma naudām tiek atzīti saņemšanas brīdī.
- Procentu ieņēmumi tiek atzīti pamatojoties uz proporcionālu laika sadalījumu, nemot vērā aktīva faktisko ienesīgumu.

Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi ir dažādi citi ieņēmumi (piemēram, gūto peļņu no ilgtermiņa ieguldījumu objektu atsavināšanas vai no ārvalstu valūtas kursu svārstībām, ieņēmumus no saņemtajām apdrošināšanas atlīdzībām, no saņemtās finanšu palīdzības vai finansiālā atbalsta), kas nav tieši saistīti ar sabiedrības pamatdarbību, bet, kas saimnieciskās darbības rezultātā vai izriet no tās.

4) Nemateriālie ieguldījumi

Nemateriālie ieguldījumi galvenokārt sastāv no par atlīdzību iegūtām lietošanas tiesībām, licencēm, patentiem, koncesijām un tam līdzīgām tiesībām. Nemateriālie ieguldījumi tiek novērtēti pēc to sākotnējās izmaksu vērtības, atskaitot uzkrāto nolietojumu. Nolietojums tiek aprēķināts pēc lineārās metodes, pielietojot 20 % nolietojuma likmi gadā. Izņēmuma gadījumā, ja nemateriālās vērtības vai attīstības izmaksu objekta lietderīgās lietošanas laiku nav iespējams ticami aplēst, to sākotnējo vērtību noraksta pakāpeniski, sadalot pa gadiem laikposmā, kas nav ilgāks par 10 gadiem (katru šādu gadījumu paskaidro finanšu pārskata pielikumā, norādot laikposma ilgumu, kurā paredzēts norakstīt attiecīgā posteņa sākotnējo vērtību).

5) Pamatlīdzekļi

Pamatlīdzekļi tiek novērtēti pēc to sākotnējās izmaksu vērtības vai pārvērtētās sākotnējās vērtības, atskaitot uzkrāto nolietojumu. Nolietojums tiek aprēķināts pēc lineārās metodes, pielietojot sekojošas vadības noteiktas pamatlīdzekļu nolietojuma aprēķināšanas likmes, kas balstītas uz pamatlīdzekļu lietderīgās kalpošanas laika novērtējumu, attiecībā uz finanšu uzskaitē esošo pamatlīdzekļu iedalījumu kategorijās:

Kategorija finanšu uzskaitē	Nolietojuma likme %	Postenis finanšu pārskatā
Zemes		Zemes gabali, ēkas un būves
Ēkas	5	Zemes gabali, ēkas un būves
Būves	10	Zemes gabali, ēkas un būves
Iekārtas un tehniskais aprīkojums	20	Pārējie pamatlīdzekļi
Mēbeles un biroja iekārtas	20	Pārējie pamatlīdzekļi
Datori un aprīkojums	35	Pārējie pamatlīdzekļi
Automašīnas	20	Pārējie pamatlīdzekļi

Uzņēmuma ienākuma nodokļa aprēķināšanai pamatlīdzekļu nolietojums tiek rēķināts pēc LR likuma “Par uzņēmuma ienākuma nodokli” 13.panta prasībām un likmēm.

Aktīvu aplēstās atlikušās vērtības un lietderīgās izmantošanas periodi tiek pārskatīti un nepieciešamības gadījumā koriģēti katrā pārskata datumā.

Finanšu pārskata pielikumi

Sabiedrība kapitalizē pamatlīdzekļus, kuru vērtība pārsniedz Eur 150 un derīgās lietošanas laiks pārsniedz 1 gadu.

Pamatlīdzekļu kārtējā remonta un uzturēšanas izmaksas tiek iekļautas tā perioda peļņas vai zaudējumu aprēķinā, kurā tās ir radušās.

Pamatlīdzekļu objektu uzskaites vērtības atzīšanu pārtrauc, ja tas tiek atsavināts vai gadījumā, kad no aktīva turpmākās lietošanas nākotnē nav gaidāmi nekādi saimnieciskie labumi.

6) Pārvērtēšana

Atkāpjoties no likuma “Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likums” normām pamatlīdzekļu objektu, kura vērtība ir būtiski lielāka par tā iegādes izmaksām vai ražošanas pašizmaksu, vai novērtējumu iepriekšējā gada bilancē, var pārvērtēt atbilstoši augstākai vērtībai, ja var pieņemt, ka vērtības paaugstinājums būs ilgstošs. 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 (turpmāk — vērtības pieaugums), iekļauj attiecīgajā bilances aktīva postenī, kurā norādīts pārvērtētais pamatlīdzekļu objekts, un bilances pasīva postenī “Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerve” iedaļā “Pašu kapitāls”. Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezervē neiekļauj summu, kuras apmērā pārvērtēšanas rezultātā radies vērtības pieaugums pilnībā vai daļēji kompensē tā paša pamatlīdzekļu objekta vērtības samazinājuma korekcijas, kas iepriekšējos pārskata gados bija ietvertas peļņas vai zaudējumu aprēķinā kā izmaksas. Šo summu ietver peļņas vai zaudējumu aprēķinā kā ieņēmumus tajā pārskata gadā, kurā konstatēts pamatlīdzekļu objekta vērtības pieaugums.

Pārvērtētā pamatlīdzekļu objekta ikgadējo nolietojumu kārtējā pārskata gadā aprēķina, pamatojoties uz šā objekta vērtību attiecīgajā pārskata gadā, un tādās pašās summās ietver peļņas vai zaudējumu aprēķinā kā izmaksas.

Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezervi samazina, ja pārvērtētais pamatlīdzekļu objekts ir atsavināts, likvidēts vai tā vērtības palielināšanai vairs nav pamata vai ja veic pārvērtētā pamatlīdzekļu objekta ikgadējo nolietojuma aprēķināšanu. Pārvērtēšanas rezerves samazinājumu ietver peļņas vai zaudējumu aprēķinā kā ieņēmumus tajā pārskata gadā, kurā šāds samazinājums veikts.

Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezervi neizmaksā, nesadala dividendēs un neizlietot zaudējumu segšanai, pamatkapitāla palielināšanai, citu rezervju veidošanai vai citiem mērķiem

7) Ilgtermiņa ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos

Nomāto pamatlīdzekļu kapitālā remonta izmaksas tiek norakstītas pēc lineārās metodes īsākajā no kapitālo uzlabojumu lietderīgās izmantošanas laika un nomas perioda.

8) Noma bez izpirkuma tiesībām (operatīvā noma)

Gadījumos, kad pamatlīdzekļi tiek nomāti uz nomas bez izpirkuma tiesībām noteikumiem, nomas maksājumi un priekšāpmaksas maksājumi par nomu tiek iekļauti peļņas vai zaudējuma aprēķinā pēc lineārās metodes nomas perioda laikā.

9) Krājumi

Izejvielas, materiāli un preces pārdošanai gada pārskatā tiek novērtēti pēc FIFO metodes (pirmais iekšā, pirmais ārā).

Sabiedrība lieto vienu un to pašu krājumu izlietojuma un atlikuju vērtības noteikšanas metodi visiem līdzīga veida un lietojuma krājumiem.

Krājumu vērtību koriģē, lai tie bilances datumā tiktu novērtēti atbilstoši iegādes izmaksām vai ražošanas pašizmaksai, vai zemākajām tirgus cenām šajā datumā, atkarībā no tā, kurš no šiem rādītājiem ir zemāks, vai īpašos gadījumos — atbilstoši neto pārdošanas vērtībai. Krājumu vērtības samazinājuma korekcijas var pārtraukt, ja vērtības samazināšanai vairs nav pamata.

Finanšu pārskata pielikumi

10) Debitori

Debitoru parādi novērtēti, ievērojot piesardzības principu, bilancē uzrādot tikai reālos debitorus. Speciālie uzkrājumi šaubīgiem parādiem tiek veidoti gadījumos, kad pēc vadības uzskatiem šo debitoru parādu atgūšana ir apšaubāma. Bezcerīgie parādi tiek norakstīti pārskata gada zaudējumos.

11) Uzkrājumi

Sabiedrība veidot uzkrājumus izdevumu segšanai, ja šo izdevumu būtība ir skaidri noteikta un to rašanās bilances datumā ir paredzama vai zināma vai kuri noteikti radīsies, bet var mainīties šo izdevumu segšanai nepieciešamās summas lielums vai to rašanās datums.

Uzkrājumus novērtē saskaņā ar precīzāko grāmatvedības aplēsi par summu, kas nepieciešama bilances datumā, lai segtu šā panta pirmajā daļā minētās saistības vai otrajā daļā minētos izdevumus, kuri varētu rasties.

Uzkrājumus nedrīkst izmantot aktīvu vērtības korigēšanai.

12) Uzkrātās saistības

Skaidri zināmas norēķinu summas ar piegādātājiem un darbuzņēmējiem par pārskata gadā saņemtajām precēm vai pakalpojumiem, ja bilances datumā vēl nav saņemts attiecīgs norēķinu dokuments saskaņā ar piegādes, pirkuma vai uzņēmuma līguma nosacījumiem vai citu iemeslu dēļ, neatzīst par uzkrājumiem, bet par uzkrātajām saistībām. Sabiedrība veido uzkrājumus saistībām pret darbiniekiem par neizmantoto atvālinājumu un uzņēmuma ienākuma nodokļa saistībām.

Uzkrātās neizmantoto atvālinājumu izmaksas tiek aplēstas, reizinot darbinieku vidējo dienas izpeļņu par pārskata gada pēdējiem sešiem mēnešiem ar pārskata gada beigās uzkrāto neizmantoto atvālinājuma dienas skaitu.

13) Nauda un naudas ekvivalenti

Naudas plūsmas pārskata mērķiem nauda un naudas ekvivalenti sastāv no atlikumiem tekošo bankas kontu atlikumiem un īstermiņa depozītiem ar termiņu līdz 90 dienām.

14) Notikumi pēc bilances datuma

Finanšu pārskatos 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 korigējoši, tie tiek atspoguļoti finanšu pārskatu pielikumos, tikai tad, ja tie ir būtiski.

15) Salīdzinošā informācija

Lai uzlabotu sagatavotā peļņas vai zaudējumu aprēķina un bilances salīdzināmību, atsevišķi 2015.gada peļņas vai zaudējumu aprēķina un bilances posteņi ir pārklassificēti atbilstoši 2016.gadā pielietotajai klasifikācijai. Posteņu pārklassificēšana neietekmē pārskata perioda neto peļņu vai zaudējumus un pašu kapitāla posteņus. Finanšu pārskatā salīdzinošie rādītāji par iepriekšējo periodu klasificēti pēc pārskata gada principiem un ir salīdzināmi.

	Posteņu vērtības pēc pārklassifikācijas	Posteņu vērtības pirms pārklassifikācijas
	Eur	Eur
Uzkrātās saistības	-	269 436
No pircējiem saņemtie avansi	269 436	-
Uzkrājumi	-	22 139
Uzkrātās saistības neizmantotiem atvālinājumiem	22 139	-
Pārklassifikācijas ietekme	<hr/>	<hr/>
2015.gada peļnā	22 139	22 139

16) Saistītās puses

Par saistītajām pusēm tiek uzskatīti Sabiedrības dalībnieki, valdes locekļi, viņu tuvi ģimenes locekļi un sabiedrības, kuros minētajām personām ir kontrole vai būtiska ietekme.

Finanšu pārskata pielikumi**17)****Neto apgrozījums**

Sadalījumā pa pamatdarbības veidiem atbilstoši statistiskajai klasifikācijai

Dzīvokļa saimniecības pakalpojumi

	2016	2015
	Eur	Eur
	755 817	779 248
	755 817	779 248

18)**Pārdotās produkcijas ražošanas pašizmaka, pārdoto preču vai sniegtu pakalpojumu iegādes izmaksas**

Materiālu izmaksas

Personāla izmaksas

Pamatlīdzekļu nolietojums

Citas ražošanas izmaksas

Nekustamā īpašuma nodoklis

	2016	2015
	Eur	Eur
	177 369	154 806
	168 995	179 921
	16 064	15 728
	182 600	257 894
	3 352	3 352
	548 380	611 701

19)**Pārdošanas izmaksas**

Citas pārdošanas izmaksas/reklāmas izdevumi

	2016	2015
	Eur	Eur
	386	478
	386	478

20)**Administrācijas izmaksas**

Personāla izmaksas

Citas administrācijas izmaksas

	2016	2015
	Eur	Eur
	154 634	147 562
	37 176	37 768
	191 810	185 330

Finanšu pārskata pielikumi**21)****Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi**

	2016 Eur	2015 Eur
Pārdoti apgrozības līdzekļi un citi ieņēmumi	-	2 459
Soda naudas saņemtas no īrniekiem, dzīvokļu īpašnieki	7 545	7 599
Ieņēmumi no metāllūžņu nodošanas	164	-
Uzkrājumu samazinājums atvaļinājumiem	964	2 001
Uzkrājuma samazinājums nelikvīdiem	421	1 776
Ieņēmumi no atgūtiem šaubīgo debitoru parādiem	-	70
Ieņēmumi no atgūtiem norakstītiem bezcerīgiem debitoru parādiem	486	-
Likvidēto pamatlīdzekļu rezultāts	-	1 502
Ieņēmumi no komisijas maksas par gāzes maksājumu iekasēšanu	964	937
 Ieņēmumi no komisijas maksas par īres maksas peļņas daļas iekasēšanu	 1 247	 976
Ienākumi no atgūtiem materiāliem	451	180
Pārējie ieņēmumi	141	34
	12 383	17 534

22)**Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas**

	2016 Eur	2015 Eur
Norakstīti bezcerīgie debitori, izveidoti uzkrājumi	8 928	16 016
Soda naudas par maksājumu kavējumiem	1	-
Ar saimniecisko darbību nesaistītie izdevumi	472	616
Pamatlīdzekļu atlikušās vērtības samazinājums	297	-
	9 698	16 632

23)

Nemateriālie ieguldījumi	Koncesijas patenti licences, preču zīmes un tamlīdzīgas tiesības	Citi nemateriālie ieguldījumi	Kopā
---------------------------------	---	--	-------------

	Eur	Eur	Eur
Sākotnējā vērtība			
31.12.2015	110	4 953	5 063
Norakstīts	(110)	(70)	(180)
31.12.2016	-	4 883	4 883
Nolietojums			
31.12.2015	110	2 023	2 133
Aprēķināts	-	977	977
Norakstīts	(110)	(70)	(180)
31.12.2016	-	2 930	2 930
Atlikusī bilances vērtība			
31.12.2015	-	2 930	2 930
Atlikusī bilances vērtība			
31.12.2016	-	1 953	1 953

Finanšu pārskata pielikumi**24)**

Pamatlīdzekļi	Zemesgabali	Ēkas un inženierbūves	Ilgtermiņa ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos	Tehnoloģiskās iekārtas un ierīces	Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs	Kopā
	Eur	Eur	Eur	Eur	Eur	Eur
Sākotnējā vērtība						
31.12.2015	128 170	661 478	7 176	156 633	46 463	999 920
Iegādāts		37 770			3 182	40 952
Norakstīts			(2 870)	(4 256)	(6 735)	(13 861)
31.12.2016	128 170	699 248	4 306	152 377	42 910	1 027 011
Nolietojums						
31.12.2015		41 047		139 028	38 554	218 629
Aprēķināts		36 481		7 364	3 972	47 817
Norakstīts				(4 114)	(6 520)	(10 634)
31.12.2016	-	77 528	-	142 278	36 006	255 812
Atlikusī bilances vērtība						
31.12.2015	128 170	620 431	7 176	17 605	7 909	781 291
Atlikusī bilances vērtība						
31.12.2016	128 170	621 720	4 306	10 099	6 904	771 199

Vērtība, kāda būtu norādīta bilancē, ja attiecīgais postenis nebūtu pārvērtēts

31.12.2015	34 483	8 723
31.12.2016	34 483	42 741

2014.gada 22.decembrī visi nekustamie īpašumi, kas bija mūsu īpašumā tika pārvērtēti, balstoties uz SIA Arco Real Estate 2014.gadā veiktajiem novērtējumiem, pielietojot ieņēmumu pieeju. Pārvērtēšanas brīdī kopējā nekustamo īpašumu tirgus vērtība sastādīja Eur 782 200. Pārvērtēšanas rezultātā Sabiedrības bilance pārskata gada beigās uzrādīta nekustamo īpašumu pārvērtēšanas rezerve Eur 673 739.

Uz 2016.gada 31.decembri Sabiedrības vadība ir veikusi pamatlīdzekļu vērtības samazināšanās pārbaudi. Pamatlīdzekļu atlikusī vērtība uz 2016.gada 31.decembri ir Eur 766 893. Pārbaudes rezultātā, Sabiedrības vadība secināja, ka pamatlīdzekļu atgūstamā vērtība ir augstāka par to bilances vērtību.

Saimnieciskajā darbībā tiek izmantoti arī pamatlīdzekļi ar nulles bilances vērtību. Šo pamatlīdzekļu iegādes izmaksas bija Eur 195 286.

25)**Pamatlīdzekļu bilances vērtības ar un bez pārvērtēšanas**

Pamatlīdzekļu postenis	31.12.2016		31.12.2015	
	Bilances vērtība nepārvērtējot	Bilances vērtība pēc pārvērtēšanas	Bilances vērtība nepārvērtējot	Bilances vērtība pēc pārvērtēšanas
	Eur	Eur	Eur	Eur
Ēkas	42 741	621 720	8 723	620 431
	42 741	621 720	8 723	620 431

Sabiedrība veica ēku un zemes pārvērtēšanu 2014.gadā decembrī. Nekustamais īpašums tika novērtēts pēc tirgus vērtības. Novērtējumu veica neatkarīgs vērtētājs SIA Arco Real Estate – sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Māris Laukalējs. Nekustamo īpašumu tirgus vērtība tika noteikta, izmantojot ieņēmumu pieeju.

Finanšu pārskata pielikumi

Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerve	Eur
Atlikums	
31.12.2015	706 470
Pārvērtēšanas rezerves vērtības norakstīšana	<u>32 731</u>
Atlikums	
31.12.2016	<u>673 739</u>

Novērtēšanas rezultātā tika konstatēts aktīvu vērtības pieaugums Eur 739 201 apmērā iekļauts pašu kapitāla postenī „Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerve”, savukārt vērtības samazinājums Eur 1 074 atzīts peļņas vai zaudējumu aprēķinā par 2014.gadu. Pārvērtēšanas rezervi noraksta pielietojot 5% nolietojuma likmi.

26)

Ilgtermiņa aizdevumi citām sabiedrībām	31.12.2016	31.12.2015
	Eur	Eur
Norēķini ar iedzīvotājiem par dzīvojamo māju renovācijas aizņēmumiem, kas saņemami:		
1) Ilgāk kā 5 gadu laikā	58 772	93 699
2) 2-5 gadu laikā	<u>130 456</u>	<u>165 361</u>
	<u>189 228</u>	<u>259 060</u>

Ilgtermiņa aizdevumu norēķini par renovācijas aizņēmumiem veicami ar trīspadsmit dzīvojamajām mājām Gulbenes pilsētā, laika posmā no 2018.gada līdz 2027.gadam, AS “SEB banka” klientiem –mainīgā likme, AS ALTUM un AS AS “Swedbanka” – fiksētā likme. Aizdevumu nodrošinājums ir šo dzīvojamo māju iedzīvotāju maksājumi.

27)

Izejvielas un materiāli	31.12.2016	31.12.2015
	Eur	Eur
Materiāli, rezerves daļas, degviela	<u>11 078</u>	<u>9 708</u>
	<u>11 078</u>	<u>9 708</u>

28)

Pircēju un pasūtītāju parādi	31.12.2016	31.12.2015
	Eur	Eur
Pircēju un pasūtītāju uzskaites vērtība	232 637	215 592
Uzkrājumi šaubīgiem parādiem	<u>(122 092)</u>	<u>(114 782)</u>
Bilances vērtība	<u>110 545</u>	<u>100 810</u>

Pircēju parādi uzradīti neto vērtībā no pilnās summas atskaitot uzkrājumus šaubīgiem parādiem. Pārskata gadā izveidoti papildus uzkrājumi šaubīgi atgūstamiem parādiem 8 345 EUR apmērā, saņemti iepriekšējos periodos norakstītie parādi Eur 486 apmērā.

29)

Finanšu pārskata pielikumi

Citi debitori	31.12.2016	31.12.2015
	Eur	Eur
VENDEN garantijas nauda	47	47
Dažādas personas par norēķiniem	214	10
Dažādas sabiedrības par elektrību, ūdeni, siltumenerģiju	-	31
Dažādas fiziskas personas par elektrību, ūdeni, atkritumiem, īres maksas peļņas daļu	21 140	18 582
Pārējie aizdevumi un citi īstermiņa debitori par dzīvojamā māju renovācijas darbiem	51 532	52 283
	72 933	70 953

30)

Nākamo periodu izmaksas	31.12.2016	31.12.2015
	Eur	Eur
Apdrošināšanas maksājumi	2 888	2 819
Abonentizdevumi u.c. Izmaksas	933	937
	3 821	3 756

31)

Naudas līdzekļi	31.12.2016	31.12.2015
	Eur	Eur
Nauda banku kontos	294 668	204 367
Nauda ceļā, iemaksāta Norēķinu centrā	421	868
	295 089	205 235

32)**Aizņēmumi no kredītiestādēm**

31.12.2016			31.12.2015		
Ilgtermiņa daļa Eur	Īstermiņa daļa Eur	Kopā Eur	Ilgtermiņa daļa Eur	Īstermiņa daļa Eur	Kopā Eur
259 100	60 294	319 394	338 218	60 101	398 319
259 100	60 294	319 394	338 218	60 101	398 319

Aizņēmuma atmaksas sadalījums pa gadiem:

	31.12.2016	31.12.2015
	Eur	Eur
Līdz 1 gadam	60 294	60 101
No 2 līdz 5 gadiem	221 003	243 892
Virs 5 gadiem	38 097	94 326
	319 394	398 319

Aizņēmumu ķīlas un garantijas.

Finanšu pārskata pielikumi**Attīstības Finanšu institūcija Altum - aizņēmuma atlikums uz 31.12.2016.g. 33 937 EUR**

Līguma Nr.,datums	Nodrošinājums	Noteiktā % likme	Dzēšanas gala termiņs
147588/01 no 18.06.2008	Komercķīla ar prasījuma summu 61 800 EUR prasījuma tiesībām uz ēkas dzīvokļu īpašniekiem O.Kalpaka iela 45,Gulbene	7.25	28.05.2023

AS Swedbank - aizņēmuma atlikums uz 31.12.2016.g. 172 267 EUR

Līguma Nr.,datums	Nodrošinājums	Noteiktā % likme	Dzēšanas gala termiņs
08-061793-IN no 12.05.2008	Komercķīlas līgums Nr.08-061793-IN/1 Prasījuma tiesības pret ēkas dzīvokļu īpašniekiem Nākotnes ielā 2 k-5,Gulbenē	6.2	12.05.2023
08-079769-IN no 26.06.2008	Komercķīlas līgums Nr.08-079769-IN/1 Prasījuma tiesības pret ēkas dzīvokļu īpašniekiem Rīgas ielā 39,Gulbenē	4.96	26.06.2018
08-087575-IN no 16.07.2008	Komercķīlas līgums Nr.08-087575-IN/1 Prasījuma tiesības pret ēkas dzīvokļu īpašniekiem Rīgas ielā 51,Gulbenē	7.0	16.07.2023
08-087605-IN no 16.07.2008	Komercķīlas līgums Nr.08-087605-IN/1 Prasījuma tiesības pret ēkas dzīvokļu īpašniekiem Ābeļu ielā 1,Gulbenē	7.4	16.07.2023
08-087540-IN no 16.07.2008	Komercķīlas līgums Nr.08-087540-IN/1 Prasījuma tiesības pret ēkas dzīvokļu īpašniekiem Gaitnieku ielā 1A,Gulbenē	6.9	16.07.2023

AS SEB banka - aizņēmuma atlikums uz 31.12.2016.g. 113 190 EUR

Līguma Nr.,datums	Nodrošinājums	Noteiktā % likme	Dzēšanas gala termiņs
GU12030 no 09.08.2012	1)Komercķīlas līgums Nr.GU12030/KK-1 debitoru parādiem dzīvokļu īpašnieku apsaimniekošanas maksai Ābeļu ielā 9,Gulbenē 2)Finanšu ķīlas līgums nr.GU12030/FK-1 uz naudas līdzekļiem 3)Finanšu ķīlas līgums nr.GU12030/FK-2 uz naudas līdzekļiem	mainīgā	25.07.2017
GU12029 no 09.08.2012	1)Komercķīlas līgums Nr.GU120290/KK-1 debitoru parādiem dzīvokļu īpašnieku apsaimniekošanas maksai Rīgas iela 58A,Gulbenē 2)Finanšu ķīlas līgums nr.GU12029/FK-1 uz naudas līdzekļiem 3)Finanšu ķīlas līgums nr.GU12029/FK-2 uz naudas līdzekļiem	mainīgā	08.08.2017 (galīgais termiņš 08.08.2027.) Ievērots princips,ka mainoties līguma termiņam,nemainīties līguma nosacījumi
GU12016 no 14.05.2012	1)Komercķīlas līgums Nr.GU12016/KK-1 debitoru parādiem dzīvokļu īpašnieku apsaimniekošanas maksai Skolas iela 5 k-1,Gulbenē 2)Finanšu ķīlas līgums nr.GU12016/FK-1 uz naudas līdzekļiem 3)Finanšu ķīlas līgums nr.GU12016/FK-2 uz naudas līdzekļiem	mainīgā	12.05.2017 (galīgais termiņš 12.05.2027) Ievērots princips,ka mainoties līguma termiņam,nemainīties līguma nosacījumi

Finanšu pārskata pielikumi

GU10014 no 11.05.2015.	1)Komerçķīlas līgums Nr.GU10014/KK-1 debitoru parādiem dzīvokļu īpašnieku apsaimniekošanas maksai Skolas iela 1A,Gulbenē 2)Finanšu ķīlas līgums nr.GU10014/FK-1 uz naudas līdzekļiem 3)Finanšu ķīlas līgums nr.GU10014/FK-2 uz naudas līdzekļiem	mainīgā	12.05.2020
GU13029 no 08.07.2013	1)Komerçķīlas līgums Nr.GU13029/KK-1 debitoru parādiem dzīvokļu īpašnieku apsaimniekošanas maksai O.Kalpaka iela 47,Gulbenē 2)Finanšu ķīlas līgums nr.GU13029/FK-1 uz naudas līdzekļiem 3)Finanšu ķīlas līgums nr.GU13029/FK-2 uz naudas līdzekļiem 4)Cesijas līgums Nr.GU13029/CL-1 uz prasījumiem pret dzīvokļu īpašniekiem	mainīgā	06.07.2018
GU13027 no 08.07.2013	1)Komerçķīlas līgums Nr.GU13027/KK-1 debitoru parādiem dzīvokļu īpašnieku apsaimniekošanas maksai Rīgas ielā 48,Gulbenē 2)Finanšu ķīlas līgums nr.GU13027/FK-1 uz naudas līdzekļiem 3)Finanšu ķīlas līgums nr.GU13027/FK-2 uz naudas līdzekļiem 4)Cesijas līgums Nr.GU13027/CL-1 uz prasījumiem pret dzīvokļu īpašniekiem	mainīgā	06.07.2018
GU13028 no 08.07.2013	1)Komerçķīlas līgums Nr.GU13028/KK-1 debitoru parādiem dzīvokļu īpašnieku apsaimniekošanas maksai Ābeļu ielā 13,Gulbenē 2)Finanšu ķīlas līgums nr.GU13028/FK-1 uz naudas līdzekļiem 3)Finanšu ķīlas līgums nr.GU13028/FK-2 uz naudas līdzekļiem 4)Cesijas līgums Nr.GU13028/CL-1 uz prasījumiem pret dzīvokļu īpašniekiem	mainīgā	06.07.2018

33)

Pārējie kreditori

	31.12.2016	31.12.2015
	Eur	Eur
Darba samaksa darbiniekiem par decembri	10 935	11 404
Ieturējumi no darba algām	<u>24</u>	<u>555</u>
	<u>10 959</u>	<u>11 959</u>

34)

Uzkrātās saistības

	31.12.2016	31.12.2015
	Eur	Eur
Saistības par rēķiniem, kas izrakstīti pēc 31.12. par decembri	2 239	2 520
Uzkrātās saistības neizmantotiem atvaļinājumiem	<u>21 174</u>	<u>22 139</u>
	<u>23 413</u>	<u>24 659</u>

Finanšu pārskata pielikumi**35)**

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Vidējais darbinieku skaits pārskata gadā	27	29

Ziņas par ārpusbilances saistībām

Sabiedrībai ir operatīvās nomas līgumi trīs automašīnu nomai līdz 2020.gadam. Eur 9974 tiks norakstīti izmaksas 2017.gadā, Eur 11 745 atlikušajā nomas periodā.

Partneris	Līguma nr.	Datums	Beigu datums	Valūta	Objekts	Izmaksas 2017
SIA FAVORIT RENT	001/FR/2014	12.02.2014.	24.04.2018.	EUR	Skoda Octavia	4000
SIA ALD Automotive	5132	30.08.2012	29.08.2017.	EUR	Opel Astra	2404
SIA FAVORIT RENT	16/11/2016-1	16.11.2016	01.12.2020.	EUR	Opel Combo VAN	3570

36)**Notikumi pēc pārskata gada beigām**

Dalībnieku sapulcē, 2017.gada 30 martā ir pieņemts lēmums, apstiprināt pamatkapitāla samazināšanas rezultāta novirzīšanu uz iepriekšējo periodu zaudējumu segšanu.

37)**Darbības turpināšanas pieņēmums**

Sabiedrība 2016.gadā ir veikusi virkni pasākumu, kas ļaus 2017.gadā samazināt izmaksas un palielināt neto apgrozījumu.

Sabiedrība gan pašu spēkiem, gan ar apakšuzņēmēju palīdzību veiks apsaimniekojamo māju iedzīvotāju pasūtījumus atkarībā no šo māju uzkrātajiem līdzekļiem.

Sabiedrība 2017.gadā veiks pasākumus ūdenssaimniecības objektu pārņemšanā – tātad paplašināsies darbības apjoms un virzieni, palielināsies darbinieku skaits, pieaugus aktīvu vērtībā.

Sabiedrība neplāno tuvāko divpadsmīt mēnešu laikā likvidēt sabiedrību vai pārtraukt saimniecisko darbību. Nemot vērā iepriekš minēto, finanšu pārskats ir sastādīts pēc darbības turpināšanas principiem.

38)**Finanšu riska vadība**

Sabiedrības nozīmīgākie finanšu instrumenti ir aizņēmumi no kredītiestādēm, nauda. Šo finanšu instrumentu galvenais uzdevums ir nodrošināt Sabiedrības saimnieciskās darbības finansējumu. Sabiedrība saskaras arī ar vairākiem citiem finanšu instrumentiem, piemēram, pircēju un pasūtītāju parādi, citi debitori, parādi piegādātājiem un pārējie kreditori, kas izriet tieši no tās saimnieciskās darbības.

Finanšu riski, kas saistīti ar Sabiedrības finanšu instrumentiem, galvenokārt, procentu likmju risks, likviditātes risks un kredītrisks. Sabiedrība neizmanto atvasinātus finanšu instrumentus finanšu riska vadībai.

Procentu likmju risks

Sabiedrība ir pakļauta procentu likmju riskam galvenokārt saistībā ar tās aizņēmumiem priekš dzīvojamajām mājām. Sabiedrība pati nav pakļauta procentu likmju riskam, jo tās saimnieciskās darbības nodrošināšanai netiek izmantoti aizņēmumi.

Kredītrisks

Sabiedrība ir pakļauta kredītriskam saistībā ar tā pircēju un pasūtītāju parādiem, izsniegtajiem īstermiņa aizdevumiem un naudu un tās ekvivalentiem. Sabiedrība kontrolē savu kredītrisku, pastāvīgi izvērtējot klientu

Finanšu pārskata pielikumi

parādu atmaksas vēsturi un nosakot kreditēšanas nosacījumus katram klientam atsevišķi. Bez tam Sabiedrība nepārtraukti uzrauga debitoru parādu atlikumus, lai mazinātu neatgūstamo parādu rašanās iespēju. Sabiedrībai nav nozīmīgu kredītriska koncentrāciju attiecībā uz kādu vienu darījumu partneri vai līdzīgam raksturojumam atbilstošu darījumu partneru grupu.

Likviditātes risks

Sabiedrība kontrolē savu likviditātes risku, uzturot atbilstošu naudas un naudas ekvivalentu daudzumu.

Valdes loceklis

Rihards Korns

Gada pārskatu sagatavoja

Galvenā grāmatvede Antra Skarnele

2017.gada 31.martā.