

AS “OLAINES ŪDENS UN SILTUMS”
2022.gada pārskats

Olainē, 2023

Saturs

	Lpp.
Informācija par sabiedrību	3
Vadības ziņojums	4
Paziņojums par vadības atbildību	11
Peļņas vai zaudējumu aprēķins	12
Bilance	13
Pašu kapitāla izmaiņu pārskats	15
Naudas plūsmas pārskats	16
Pielikumi	17
Neatkarīgu revidentu ziņojums	34

Informācija par sabiedrību

Sabiedrības nosaukums	OLAINES ŪDENS UN SILTUMS
Sabiedrības juridiskais statuss	Akciju sabiedrība
Reģistrācijas numurs, vieta un datums	50003182001, 24.02.1994.
Reģistrēts komercreģistrā	03.02.2004.
Adrese	Kūdras iela 27, Olaine, Olaines novads, LV-2114
Sabiedrības darbības galvenie veidi	Ūdens ieguve, attīrīšana un apgāde NACE 36.00 Notekūdeņu attīrīšana un savākšana NACE 37.00 Atkritumu savākšana NACE 38.11 Nekustamo īpašumu pārvaldīšana par atlīdzību vai uz līguma pamata NACE 68.32 Tvaika piegāde un gaisa kondicionēšana NACE 35.30
Mātes sabiedrība	Olaines novada pašvaldība, 100%
Valde	
valdes priekšsēdētājs	Mārcis Mazurs, amatā no 17.07.2013., pārstāvības tiesības kopā ar visiem
valdes loceklis	Viesturs Liepa, amatā no 03.02.2004., pārstāvības tiesības kopā ar visiem
Gada pārskatu sagatavoja	Aelita Matuļenko, AS “OLAINES ŪDENS UN SILTUMS” galvenā grāmatvede
Pārskata gads	2022.gada 1.janvāris – 31.decembris
Revidenta vārds un adrese	SIA “Sandra Dzerele un Partneris” Zvērinātu revidentu komercsabiedrība, Licence Nr.38. Juridiskā un biroja adrese: Vīlandes iela 7-1, Rīga, LV-1010 Latvija Atbildīgais zvērinātais revidents Māris Biernis Sertifikāts Nr.148.

VADĪBAS ZIŅOJUMS

par AS ”Olaines ūdens un siltums” saimniecisko darbību 2022.gadā.

Vispārējas ziņas par sabiedrību

AS “Olaines ūdens un siltums”, vienotais reģ.Nr.50003182001, adrese: Kūdras iela 27, Olaine, Olaines novads, ir dibināta 1994.gada 24.februārī.

Uzņēmums ir dibināts ar mērķi nodrošināt LR likumā “Par pašvaldībām” noteikto pašvaldības funkciju izpildi – organizēt un nodrošināt sabiedrisko (komunālo) pakalpojumu sniegšanu Olaines novada administratīvajā teritorijā.

Informācija par Sabiedrības pamatkapitālu

Sabiedrības apmaksātais uz reģistrētais sabiedrības pamatkapitāls uz 01.01.2022, 9 505 614 EUR (9505614 akcijas).

Pārskata periodā veikta sekojošu ieguldījumu Sabiedrības pamatkapitālā:

I 2021.gada 16.decembrī Sabiedrības akcionāru ārkārtas pilnsapulcē tika pieņemts lēmums par Sabiedrības pamatkapitāla palielināšanu par EUR 59 539, Sabiedrības pamatdarbības nozares – „Daudzdzīvokļu namu pārvaldīšana un apsaimniekošana” attīstības projektu realizācijai, tai skaitā:

- 21 998 EUR - atliktā maksājuma procenti par 2021.gadu par daudzdzīvokļu māju renovācija darbiem, kas veikti līdz 31.12.2013. (saraksts pielikumā);
- 37 541 EUR - atliktā maksājuma procenti par 2021.gadu par daudzdzīvokļu māju renovācija darbiem, kas veikti no 01.01.2014. (saraksts pielikumā).

Pamatkapitāla palielinājums apmaksāts 2021.gadā 23 decembrī, bet reģistrētais 2022.gada 28 janvārī.

II 2022.gada 6. jūnijā Sabiedrības akcionāru ārkārtas pilnsapulce nolēma palielināt Sabiedrības pamatkapitālu par summu 1 550 430.00 EUR, nepieciešamo ieguldījumu veicot no Sabiedrības bilancē uzkrātās nesadalītās peļņas, nosakot šādu ieguldījuma mērķi:

- Ūdensapgādes un kanalizācijas komunikāciju izbūvei ūdenssaimniecības pakalpojumu nodrošināšanai un uzlabošanai Olaines pilsētas ražošanas uzņēmumiem - 480 500.00 EUR;
- Ūdensapgādes un kanalizācijas komunikāciju izbūvei ūdenssaimniecības pakalpojumu nodrošināšanai Olaines novadā – 664 000.00 EUR;
- Notekūdeņu pieņemšanas un attīrīšanas darbības uzlabošanai projekta “Olaines notekūdeņu attīrīšanas iekārtu rekonstrukcijas darbu projekta 1. un 2.rekonstrukcijas darbu kārtai un rekonstrukcijas darbu I kārtas būvniecības darbi” realizācijai – 405 930.00 EUR,

Pamatkapitāla palielinājums reģistrēts 2022. gada 27.jūnijā.

III 2022.gada 15 decembrī Sabiedrības akcionāru ārkārtas pilnsapulce nolēma palielināt Sabiedrības pamatkapitālu par summu 1 773 756 EUR (viens miljons septiņi simti septiņdesmit trīs tūkstoši septiņi simti piecdesmit seši *euro*), Sabiedrības pamatkapitāla palielināšanai nepieciešamo ieguldījumu veicot ar Pievienojamās sabiedrības SIA “Zeiferti”, (reģistrācijas Nr.40003419183) aktīviem.

Ieguldījums veikts pārskata periodā, bet pamatkapitāla palielinājums reģistrēts pēc pārskata perioda 2023.gada 2. janvārī.

IV 2022.gada 15 decembrī Sabiedrības akcionāru ārkārtas pilnsapulce nolēma palielināt Sabiedrības pamatkapitālu par summu 51 048 EUR Sabiedrības pamatdarbības nozares –, „Daudzdzīvokļu namu pārvaldīšana un apsaimniekošana” attīstības projektu realizācijai, tai skaitā:

- 13 508 EUR - atliktā maksājuma procenti par 2022.gadu par daudzdzīvokļu māju renovācija darbiem, kas veikti līdz 31.12.2013;
- 37 540 EUR - atliktā maksājuma procenti par 2022.gadu par daudzdzīvokļu māju renovācija darbiem, kas veikti no 01.01.2014.

Pamatkapitāla apmaksāta veikta 2022.gada 23.decembrī, bet pamatkapitāla palielinājums reģistrēts pēc pārskata perioda 2023.gada 10. janvārī.

Ņemot vērā akcionāru veiktos ieguldījumus Sabiedrības pamatkapitāla Sabiedrības apmaksātai un reģistrētais **pamatkapitāls pārskata perioda beigās ir 11 115 583 EUR**, kas veido 11 115 583 akcijas, Līdz pārskata perioda beigām apmaksātais, bet **neregistrētais pamatkapitāla palielinājums 1 824 804 EUR** tiek atspoguļots Sabiedrības 2022. gada bilances pasīva postenī “Parādi radniecīgajām sabiedrībām”.

Būtiskākie notikumi pārskata periodā

Pamatojoties uz Olaines novada domes 2020.gada 25.novembrī pieņemto lēmumu (protok. Nr.17, 2.p.) “Par pašvaldības kapitālsabiedrības SIA Zeiferti” apvienošanu ar AS “Olaines ūdens un siltums”, 2021.gada 14.janvārī Sabiedrības akcionāru pilnsapulcē tika saskaņots reorganizācijas līguma projekts. 2021.gada 17.maijā starp AS “Olaines ūdens un siltums” un SIA “Zeiferti” tika noslēgts reorganizācijas līgums.

Saskaņā ar reorganizācijas līgumu AS “Olaines ūdens un siltums” ar 2022. gada 1.janvāri pārņēma visus SIA “Zeiferti” aktīvus tai skaitā, saistības un personālu, kas pārskata periodā ir ietekmējis visas Sabiedrības saimnieciskās darbības nozares.

LR Uzņēmumu reģistra lēmums par reorganizācijas pabeigšanu pieņemts 2023.gada 2.janvārī.

2021.gada 31.decembrī beidzās termiņš dabasgāzes piegādes līgumam. Ņemot vērā Ukrainas kara ietekmi uz būtisku dabasgāzes tirdzniecības cenas sadārdzinājumu, jaunais dabasgāzes piegādes līgums tika noslēgts par dabasgāzes cenu, kas 5.5 reizes pārsniedza iepriekšējo cenu, līdz ar to siltumenerģijas apgādes tarifs pieauga 2.7 reizes (no 41.69 EUR/MWh līdz 113.27 EUR/MWh). Lai mazinātu siltumenerģijas apgādes gala tarifa pieaugumu apkures periodā, Olaines novada dome 2021.gada 9.decembra ārkārtas sēdē (prot. Nr.16, 4.p.) uzdeva Sabiedrības valdei periodam no 20.01.2022. līdz 30.04.2022. iesniegt apstiprināšanai Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijai siltumenerģijas apgādes tarifu, no tā izslēdzot aprēķina pozīciju “Neto peļņa”. Saskaņā ar Olaines novada domes 2021.gada 9.decembra lēmumu (prot. Nr.16. 2.p.) noteikts, ka no 01.01.2022. līdz 20.01.2022. piemērojams spēkā esošais siltumenerģijas apgādes tarifs 41.69 EUR/MWh un sagaidāmo zaudējumu segšanai izmantojama Sabiedrības peļņa.

Sabiedrības darbība pārskata gadā

Konflikts Ukrainā un ar to saistītie notikumi noris nozīmīgas globālās ekonomiskās nenoteiktības un nepastāvības laikā, kā rezultātā to sekas var saasināt vispārējo ietekmi uz tirgus apstākļiem. Sabiedrības vadība ir identificējusi minēto apstākļu tiešu ietekmi uz sabiedrības turpmāko saimniecisko darbību. Tas nozīmē, ka ir prognozējams jauns cenu lēciens energoresursu iegādei tai skaitā gāzi, elektroenerģiju un degvielu, kas jau tālāk izpaudīsies uzņēmuma sniegto pakalpojumu cenu un pakalpojumu tarifu pieaugumā.

AS “Olaines ūdens un siltums” ir sabiedrisko pakalpojumu sniegšanas uzņēmums. Sabiedrības darbības virzieni un to procentuālais īpatsvars pēc neto apgrozījuma 2022.gadā:

<i>Nr. p.k.</i>	<i>Darbības virzieni</i>	<i>Neto apgrozījums, EUR</i>	<i>Neto apgrozījums, %</i>
1.	Siltumenerģijas apgādes pakalpojumi	5 297 175	49,25
2.	Ūdenssaimniecības pakalpojumi	1 328 221	12,35
3.	Sadzīves atkritumu apsaimniekošana	1 748 155	16,25
4.	Namu apsaimniekošana	1 455 925	13,54
5.	Labiekārtošanas pakalpojumi	926 135	8,61
	KOPĀ:	10 755 611	100.0

Neto apgrozījums atskaites periodā EUR 10 755 611, salīdzinot ar iepriekšējo atskaites periodu (2021.g. EUR 6395023), palielinājies par 68,2 %, kas skaidrojams ar pievienotās SIA “Zeiferti” aktīvu pārņemšanu (8,8 % no neto apgrozījuma) un energoresursu pieauguma rezultātā radīto pakalpojumu tarifu pieaugumu.

Siltumenerģijas apgāde

Ņemot vērā iepirktās siltumenerģijas un dabasgāzes cenas būtisku pieaugumu atskaites periodā Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijai (SPRK) tika iesniegts apstiprināšanai jauns siltumenerģijas tarifs. Tarifs stājas spēkā no 20.01.2022. Lai mazinātu siltumenerģijas apgādes gala tarifa pieaugumu apkures periodā, periodu no 20.01.2022. līdz 30.04.2022. no siltumenerģijas apgādes tarifa tika izslēgta aprēķina pozīciju “Neto peļņa”. Ņemot vērā iepriekš minēto no 2022.gada 20.janvāra tika pielietots jauns siltumapgādes pakalpojumu tarifs 107,42 EUR/MWh), bet no 01.05.2022. siltumapgādes pakalpojumu tarifs 113.27 EUR/MWh.

Ņemot vērā izmaiņas tarifus veidojošo izmaksu struktūrā Sabiedrība 2022.gada 31.oktobrī SPRK iesniedza, jaunu siltumenerģijas apgādes pakalpojumu tarifu projektu. Tarifa projekts joprojām tiek izskatīts.

Sabiedrība ir saņēmusi SPRK atļauju kurināmā cenu svārstību gadījumā veikt esošā tarifa parēķinu atbilstoši kurināmā komponentes izmaiņām.

Pārskata periodā patērētājiem realizētas 56288,05 MWh (2021.g. 53177.51 MWh) siltumenerģijas, kas ir par 5,8 % vairāk kā iepriekšējā gadā, izstādot patērētājiem rēķinus par summu EUR 5 297 175 (t.sk. valsts atbalsts 2022/2023 apkures sezonā majsaimniecībām 125814) (2021.g. EUR 2 248 885), kas, salīdzinot ar iepriekšējo gadu, ir par 135,6 % vairāk. Pieaugums skaidrojams ar siltumenerģijas apgādes tarifa pieaugumu un SIA “Zeiferti” katlumāju un siltumtīklu pārņemšanu, kuri tiek izmantoti centralizētās siltumapgādes pakalpojumu sniegšanai Olaines novada, Olaines pagasta esošajos Jaunolaines ciema un Stūnīšu ciema daudzīvokļu māju apbūves teritorijās.

Siltumapgādes pakalpojumu sniegšanas izmaksas atskaites periodā EUR 5 779 819 (2021.g. EUR 1 833 904). Izmaksas, salīdzinot ar iepriekšējo atskaites periodu, ir palielinājušās par EUR 3 945 915, jeb par 215 %. Izmaksu pieaugums skaidrojams ar dabasgāzes un elektroenerģijas iegādes izmaksu būtisku pieaugumu, kā arī papildus izmaksu apjomu radīja pārņemto SIA “Zeiferti” katlumāju ekspluatācijas izmaksas.

Atskaites periodā siltumenerģijas apgādes pakalpojumu izmaksas pārsniedz ienākumus par EUR 482644 (2021.g. peļņa 414 981 EUR). Tai skaitā Olaines pilsētas siltuma ražotnes zaudējumi 2022. gada janvāra mēnesī 182896. EUR periodā no 01.01.2022. līdz 20.01.2022.. Savukārt atlikusī zaudējuma summa saistīta ar pārņemto SIA “Zeiferti” siltuma ražotņu darbību periodā no 03.2022 līdz 12.2022., ko radīja nesamērīgi straujā kurināmā, t.sk. šķeldas, cenas pieaugums.

2022.gadā realizētie investīciju projekti siltumapgādē

Ņemot vērā būtiskas izmaiņas dabasgāzes tirgū, kas pārskata periodā izpaudās ne vien kā dabasgāzes tirdzniecības cenu straujš kāpums, bet arī kā dabasgāzes piegāžu pārtraukuma risks, pārskata periodā AS “Olaines ūdens un siltums” uzsāka vairāku investīciju projektu realizāciju ar mērķi samazināt dabasgāzes izmantošanu siltumenerģijas ražošanā, tai skaitā:

- 2022. gada 21.septembrī tika noslēgts līgums ar SIA “EcoHeat Technologies”, par moduļu konteineru tipa, ar koksnes šķeldu kurināmas, 2.7 - 3 MW katlumājas projektēšanu un būvniecību. Līguma summa, bez PVN, **1 820 100, 00** EUR. Saskaņā ar aktuālo darbu izpildes grafiku darbiem jābūt pabeigtiem līdz 2023.gada 1. augustam;
- 2022.gada 3.oktobrī tika noslēgts līgums ar SIA “INTERGAZ” par rezerves kurināmā - propāna gāzes rezervuāru uzstādīšanu un esošā 6 MW katla pielāgošanu darbam ar propāna gāzi. *Līguma summa, bez PVN, EUR 183 429,88 EUR*, saskaņā ar aktuālo darbu izpildes grafiku darbiem jābūt pabeigtiem līdz 2023.gada 30. septembrim;
- 2022. gada tika sagatavots un iesniegts Centrālā finanšu un līgumu aģentūra, turpmāk CFLA, Eiropas Savienības fonda projekta pieteikums 8 MW šķeldas katlumājas būvniecība. Projekta pieteikums tika atbalstīts un 2023. gada 11.janvārī ar CFLA tika noslēgts līgums par projekta “Fosilā kurināmā aizstāšana Olainē” Nr. 4.3.1.0/22/A/036. ieviešanu. Kopēja projekta summa 8 391 750 EUR, tai skaitā ES KF finansējums 3 272700 EUR. Plānots, ka jaunās katlumājas būvdarbi pilnībā tiks pabeigti 2024. gada marta mēnesī.

Ūdenssaimniecība

Ūdensapgāde

Pārskata periodā Sabiedrība ir realizējusi 855641 m³ (2021.g.- 71951 m³) ūdens par kopējo summu EUR 672507 EUR (2021.g.- EUR 529 234), kas apjomā ir vairāk par 19 %, bet naudas izteiksmē par 27 % vairāk kā iepriekšējā gadā. Pieaugums skaidrojams ar pievienojamās SIA “Zeiferti” aktīvu

pārņemšanu, kā rezultātā Sabiedrība uzsāka ūdenssaimniecības pakalpojumu sniegšanu Olaines novada Jaunolaine, Stūnīšos un Pēternieku ciemā.

Ūdensapgādes pakalpojumu izmaksas pārskata periodā ir EUR 762330 (2021.g. EUR 574637), salīdzinot ar iepriekšējo gadu, pieaugušas par 32,6%. Galvenais izmaksu pieauguma iemesls ir jaunu objektu pārņemšana un ražošanas apjomu palielināšana, kā arī elektroenerģijas tirdzniecības cenas pieaugums, ko izraisīja Krievijas iebrukums Ukrainā.

Kanalizācijas pakalpojumi

Attīrīšanai pieņemti 1040518 m³ (2021.g.- 781869 m³) notekūdeņi par kopējo summu EUR 773646 (2021.g. – EUR 534387), kas, salīdzinot ar iepriekšējo gadu pēc apjoma ir par 33% vairāk, naudas izteiksmē par 44,8% vairāk. Pieaugums galvenokārt skaidrojams ar pievienoto SIA “Zeiferti” objektu pārņemšanu. Atskaites periodā kanalizācijas pakalpojumu sniegšanā ir gūti papildus ieņēmumi EUR 16784 (2021.g.- EUR 18241), sniedzot asenizācijas, kanalizācija tīklu tīrīšanas pakalpojumus un pieņemot septiskās dūņas. Ieņēmumi no savstarpējo pakalpojumu sniegšanas EUR 90951.

Kanalizācijas pakalpojumu sniegšanas izmaksas pārskata periodā ir EUR 972139 (2021.g.- EUR 606937). Neproporcionāli (salīdzinājumā ar sniegto pakalpojumu apjoma pieaugumu) izmaksas palielinājušās par 60,2%. Tas ir saistīts ar elektroenerģijas izmaksu pieaugumu un pievienojamās SIA “Zeiferti” ražotņu izmaksu iekļaušanu.

Kopā atskaites periodā ūdensapgādes un kanalizācijas pakalpojumu ieņēmumi, ieskaitot ieņēmumus no savstarpējiem pakalpojumiem, EUR 1 446 944 (2021.g.- EUR 1192674) pieauguši par EUR 254270 EUR, jeb par 21,3%.

Ūdensapgādes un kanalizācijas pakalpojumu sniegšanas izmaksas ir EUR 1 734 469 (2021.g. – EUR 1181574), kas, salīdzinot ar iepriekšējo atskaites periodu, ir pieaugušas par EUR 552895, jeb par 46,8%.

Atskaites periodā izmaksas no ūdenssaimniecības pakalpojumu sniegšanas pārsniedz ieņēmumus par EUR 287 525 (peļņa 2021.g. EUR 11100).

Ņemot vērā, ka mainījušās AS „Olaines ūdens un siltums” ūdenssaimniecības pakalpojumu izmaksu struktūra, tai skaitā būtiski pieaugušas energoresursu iegādes izmaksas, pēc pārskata perioda 2023.gada 13.aprīlī Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijai tika iesniegts apstiprināšanai jauns ūdenssaimniecības tarifu projekts, kas šobrīd ir izskatīšanā.

2022.gadā realizētie investīciju projekti ūdenssaimniecībā.

2022.gadā turpinājās 2021. gada izstrādātā projekta “Olaines notekūdeņu attīrīšanas iekārtu rekonstrukcijas darbu projekta 1. un 2. rekonstrukcijas darbu kārtas” un uzsākti rekonstrukcijas darbu I kārtas būvniecības darbi. Projekta realizētājs SIA “ĢL Konsultants”. Projekta realizācijas izmaksas saskaņā ar noslēgto līgumu EUR 1648452,88. Darbi pabeigti pēc pārskata perioda 2023. gada 29. martā

2022. gadā Sabiedrība uzsāka trīs jaunu ūdenssaimniecības projektu realizāciju, tai skaitā:

- Maģistrālā ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīklu izbūve Madaru un Smilgu ielā, Jaunolainē, Olaines novads. Būvdarbu līguma summa 447 700,00 EUR. Izbūves darbi pabeigti 2023. gada maijā. Būvdarbu veicējs SIA “ĢL Konsultants”;
- Maģistrālā ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīklu izbūve Elejas ielā, Grēnes ciemā, Olaines novads. Būvdarbu līguma summa 105 738,94 EUR. Izbūves darbi pabeigti 2023. gada maijā. Būvdarbu veicējs SIA “Siltumbūve”;
- Maģistrālā ūdensvada un sadzīves kanalizācijas tīklu izbūve Bērzpilī, Stūnīšu ciemā, Olaines novads. Būvdarbu līguma summa 594 573,07 EUR. Izbūves darbi 2023. gadā turpinās. Būvdarbu veicējs SIA “Ostas celtnieks”.

Sadzīves atkritumu apsaimniekošana.

2022.gadā no Olaines novada iedzīvotājiem, iestādēm un uzņēmumiem pieņemti 64164 m³ (2021.g. 70018 m³) sadzīves atkritumi par kopējo summu EUR 1748155,32 (2021.g. EUR 1046320). Pieņemto atkritumu apjoms ir samazinājies par 8,4%, salīdzinot ar iepriekšējo atskaites periodu, bet naudas izteiksmē ieņēmumi palielinājušies par 68%, jo, ņemot vērā atkritumu apglabāšanas izmaksās

iekļautā dabas resursu nodokļa pieaugumu, no 2022.gada 1.janvāra tika palielināts sadzīves atkritumu apsaimniekošanas tarifs no 14,85 EUR/m³ uz 25,20 EUR/m³.

Gūti papildus ieņēmumi EUR 1109 (*par rēķinu piegādi, šķirotu atkritumu savākšanu, savstarpējie pakalpojumi*).

Sadzīves atkritumu apsaimniekošanas kopējie ieņēmumi atskaites periodā EUR 1758963.92 (2021.g. EUR 1051674). Atkritumu apsaimniekošanas izmaksas EUR 1522399.15 (2021.g. EUR 1116487). Izmaksas pieaugušas par 15,5 %. Izmaksas pieaugušas, jo no 2022.gada 1. janvāra par 87,2 % palielinājās sadzīves atkritumu apglabāšanas tarifs Getliņos no 66,55 EUR/t uz 124,60 EUR/t. Ņemot vērā atkritumu apglabāšanas cenas izmaiņas un atkritumu apglabāšanai nodoto atkritumu apjoma samazinājumu par 8,4 %, atkritumu apglabāšanas izmaksas, salīdzinot ar iepriekšējo gadu pieauga par EUR 346032, jeb par 68,5 %.

Atskaites periodā atkritumu apsaimniekošanas ieņēmumi pārsniedz izmaksas par EUR 236565 (2021.g. zaudējumi EUR 64813).

2022.gada investīciju projekti sadzīves atkritumu apsaimniekošanā

2021.gada 25.maijā ar SIA “Fergusson” tika noslēgts līgums par konteineru laukuma labiekārtošanas projekta izstrādi un realizāciju par kopējo summu EUR 162 086. Darbi turpinājās visu pārskata periodu. Darbus plānots pabeigt 2023.gadā.

Namu pārvaldīšana un apsaimniekošana

Atskaites periodā tika apsaimniekotas 147 daudzīvokļu mājas ,tai skaitā, 101 daudzdzīvokļu māja Olaines pilsētā ar dzīvokļu skaitu 5198, un 46 daudzdzīvokļu mājas Olaines pagasta teritorijā Jaunolainē, un Stūnīšu ciemā ar dzīvokļu skaitu 1265. Dzīvokļu īpašumu kopējā platība 307705 kvadrātmetri.

2022.gadā daudzdzīvokļu namu apsaimniekošanas un īres maksas ieņēmumi ir EUR 1455925 (2021.g. EUR 1257922), kas, salīdzinot ar iepriekšējo gadu, ir par 15,7 % vairāk Pieaugums skaidrojams ar pievienotās SIA “Zeiferti” apsaimniekošanā bijušo 38 daudzdzīvokļu māju apsaimniekošanas pārņemšanu.

Papildus gūti ieņēmumi par nedzīvojamo telpu nomu EUR 6527. No dzīvojamo māju remontdarbiem uzkrātajiem līdzekļiem uz atskaites perioda ieņēmumiem attiecināta summa, kas atbilst atskaites periodā veikto remontdarbu izmaksu summai EUR 433950.38 (2021.g. EUR 121019). Salīdzinot ar 2021.gadu, no uzkrātajiem līdzekļiem veikto remonta darbu summa palielinājusies par 258,6%.

Kopā daudzdzīvokļu māju apsaimniekošanas ieņēmumi 2022.gadā EUR 1898193 (2021.gadā EUR 1386492), kas ir par 36,9 % vairāk kā iepriekšējā gadā.

Dzīvojamo māju apsaimniekošanas un pārvaldīšanas izdevumi 2022.gadā EUR 1889669 (2021.g.- EUR 1305406). Izdevumi palielinājušies par EUR 584263, jeb par 44,8 %.

Atskaites periodā dzīvojamo māju pārvaldīšanas un apsaimniekošanas ieņēmumi pārsniedz izdevumus par EUR 8523.85 (2021.g. par EUR 81086).

Dzīvojamo māju remontdarbiem uzkrāto līdzekļu atlikums atskaites perioda beigās EUR 233 3242 (uz 31.12.2021.- EUR 1 841 287). Uzkrātā summa atskaites periodā pieaugusi par EUR 491 955, jeb par 26,7 %.

Labiekārtošanas pakalpojumi.

Labiekārtošanas pakalpojumi pārsvarā tiek sniegti Olaines novada pašvaldībai, uzturot un kopjot pašvaldībai piederošās teritorijas (mežus, parkus, ielas, ceļus u.c.) gan Olaines pilsētas, gan Olaines pagasta teritorijā.

Pārskata periodā ir sniegti labiekārtošanas pakalpojumi par kopējo summu EUR 926135 (2021.g. EUR 778275), t.i. ienākumu pieaugums par 147860 EUR jeb 19 %.

Papildus realizācijas ieņēmumiem gūti ieņēmumi no citiem maksas pakalpojumiem EUR 1508 un savstarpējo pakalpojumu sniegšanas citiem sabiedrības iecirkņiem EUR 29566. Kopā ieņēmumi atskaites periodā EUR 957208 (2021.g. EUR 803806), kas ir par 19 % vairāk kā iepriekšējā gadā.

Labiekārtošanas pakalpojumu sniegšanas izmaksas pārskata periodā ir EUR 866776 (2021.g. EUR 739934), kas ir par 17 % vairāk kā iepriekšējā gadā.

2022.gadā labiekārtošanas darbu ieņēmumi pārsniedz izdevumus par EUR 90432 (2021.g. par EUR 63872).

Pārējā saimnieciskā darbība.

Pārējā saimnieciskā darbība – starpniecības pakalpojumi, dzīvojamā fonda renovācija, soda naudas, valūtas kursa svārstības u.c.

Sabiedrības ieņēmumi no pārējās saimnieciskās darbības pārskata periodā, neizslēdzot starpniecības pakalpojumus, sastāda EUR 1226064 (2021.g. EUR 1 002 440), kas salīdzinot ar iepriekšējo periodu, ir par 22,3 % vairāk. Ieņēmumi par elektroenerģijas piegādi subabonentiem EUR 401934, savukārt iekasēto soda naudu summa EUR 66522, ieņēmumi par renovācijas procesu organizēšanu par EUR 288592, ieņēmumi no kokmateriālu pārdošanas EUR 2147.

Pārējās saimnieciskās darbības izdevumi atskaites periodā ir EUR 1008472 (2021.g. EUR 921163), salīdzinot ar iepriekšējo atskaites periodu, ir palielinājušies par 9,5 %.

Pārējā saimnieciskā darbībā kopā ieņēmumi pārsniedz izdevumus par EUR 62960 (2021.g. EUR 81277).

Turpinās daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes procesu īstenošana. Atskaites periodā veikta trīs daudzdzīvokļu māju renovācija: Zemgales iela 43, Jelgavas ielā 7 un Parka ielā 4. Turpinās renovācijas darbi daudzdzīvokļu mājās Zemgales ielā 15, Stacijas ielā 20, Jelgavas ielā 20, Jelgavas ielā 30, Parka ielā 7.

Daudzdzīvokļu māju renovācija tiek veikta ar ERAF līdzfinansējumu 50 % apmērā un, izmantojot banku aizdevumus, lai nodrošinātu dzīvokļu īpašniekiem piekritošās daļas maksājumus.

Aizņēmumu no kredītiestādēm dzīvojamo māju renovācijai pamatsummas atlikums atskaites perioda beigās EUR 6009364 (2021.g. beigās EUR 2 704 331).

Sabiedrības finansiālais stāvoklis

Pircēju un pasūtītāju parādi atskaites periodā beigās EUR 1 040 209 (2021.g.- EUR 358 006) salīdzinot ar parādiem perioda sākumā, ir palielinājušies par EUR 682 203, jeb par 190,6%) Pieaugums saistīts ar būtisku siltumapgādes pakalpojumu tarifu kāpumu un pievienojamās SIA “Zeiferti” debitoru saistību pārņemšanu 287 646 EUR.

Izvērtējot debitoru parādus, šaubīgiem un bezcerīgiem debitoru parādiem uzkrājumi ir palielināti par EUR 154389. Uzkrājumi šaubīgiem un bezcerīgiem debitoru parādiem atskaites perioda beigās EUR 444443.

Sabiedrība turpina veikt aktīvu darbu debitoru parādu piedziņā. 2022.gadā klientiem izsūtīti 810 brīdinājumi.

Ja netiek panākta vienošanās par parādu nomaksu, lieta tiek nodota tiesai.

Atskaites periodā sagatavotas un iesniegtas tiesā 24 prasības par aptuveno summu EUR 38403.

Tiesā izskatītas 9 lietas par parādu piedziņu. Tiesas ir pieņēmušas nolēmumus par parādu piedziņu par kopējo summu EUR 12255, 8 prasības EUR 4690 apmērā atstātas bez izskatīšanas, 4 prasības, sakarā ar parādu nomaksu līdz lietas izskatīšanai, EUR 4 924 apmērā izbeigtas, 2 prasības EUR 2532 apmērā atteikts pieņemt.

Tiesu izpildītājiem piespiedu izpildei nodotas 7 lietas, par kopējo summu EUR 9610, Apdrošināšanas kompānijas cēlušas 4 prasības pret Sabiedrību par zaudējumu piedziņu EUR 4857. Visas kompāniju celtās prasības ir noraidītas.

Sabiedrībai nav nokavēto parādu kreditoriem. Visi maksājumi kreditoriem un nodokļu maksājumi veikti savlaicīgi. Savlaicīgi, saskaņā ar saskaņotiem grafikiem ir dzēsti Sabiedrībai izsniegtie aizdevumi.

Pārskata periodā Sabiedrības ieņēmumi kopā, neizslēdzot starpniecības pakalpojumus, sastāda EUR 12150598, izdevumi EUR 12383456.

Pārskata periods noslēdzies ar zaudējumiem EUR 227 428 (2021.g. peļņa EUR 587 503) pirms nodokļu nomaksas. Aprēķinātais uzņēmuma ienākumu nodoklis par pārskata gadu EUR 5430. Pārskata gads pēc nodokļu nomaksas noslēdzies ar zaudējumiem EUR -232858.

Rentabilitātes rādītājs - bruto zaudējumi -1,9 %. Maksātspējas rādītājs - saistību īpatsvars bilancē 66,8 %.

Būtiskākie notikumi pēc pārskata perioda

2023.gada 2. janvārī pabeigta Sabiedrības reorganizācija, kuras laikā AS “Olaines ūdens un siltums” tika pievienota SIA “Zeiferti”.

Lai nodrošinātu 2022. gada 21.septembrī noslēgtā līguma par moduļu-konteinera tipa, ar koksnes šķeldu kurināmas, 2.7 - 3 MW katlumājas projektēšanu un būvniecību projekta realizāciju, 2023. gada 2.maijā Sabiedrība ir noslēgusi aizdevuma līgumu ar AS “SEB Banka” par aizdevuma summu **1 820 100, 00** EUR.

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 priekšsēdētājs Mārcis Mazurs _____

Valdes loceklis Viesturs Liepa _____

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA
ZĪMOGU

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 2022.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 priekšsēdētājs Mārcis Mazurs _____

Valdes loceklis Viesturs Liepa _____

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA
ZĪMOGU

Peļņas vai zaudējumu aprēķins par 2022.gadu un 2021.gadu.

	Pielikumi	2022	2021
		Eur	Eur
Neto apgrozījums	20	10 755 612	6 395 023
<i>no citiem pamatdarbības veidiem</i>		10 755 612	6 395 023
Pārdotās produkcijas ražošanas pašizmaksa, pārdoto preču vai sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas	21	(11 185 638)	(5 836 951)
Bruto peļņa vai zaudējumi		(430 026)	558 072
Pārdošanas izmaksas	22	(61 903)	(38 390)
Administrācijas izmaksas	23	(554 958)	(380 329)
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	24	1 177 509	622 447
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	25	(355 117)	(172 357)
Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas <i>citām personām</i>	26	(2 933)	(1 941)
		<i>(2 933)</i>	<i>(1 941)</i>
Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmuma ienākuma nodokļa		(227 428)	587 502
Uzņēmuma ienākuma nodoklis par pārskata gadu		(5 430)	(11 659)
Peļņa vai zaudējumi pēc uzņēmuma ienākuma nodokļa aprēķināšanas		(232 858)	575 843
Pārskata gada peļņa vai zaudējumi		(232 858)	575 843

Pielikumi no 17. līdz 33. lapai ir šo finanšu pārskatu neatņemama sastāvdaļa.

Valdes priekšsēdētājs Mārcis Mazurs _____

Valdes loceklis Viesturs Liepa _____

Gada pārskatu sagatavoja sabiedrības
Galvenā grāmatvede Aelita Matuļenko _____

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA
ZĪMOGU

Bilances 2022.gada un 2021. gada 31.decembrī

AKTĪVS	Pielikumi	2022 Eur	2021 Eur
Ilgtermiņa ieguldījumi			
<i>I Nemateriālie ieguldījumi</i>			
Koncesijas, patenti, licences, preču zīmes un tamlīdzīgas tiesības		2 528	2 475
<i>Nemateriālie ieguldījumi kopā</i>	27	2 528	2 475
<i>II Pamatlīdzekļi</i>			
Nekustamie īpašumi		23 480 315	15 774 986
<i>zemesgabali, ēkas un inženierbūves</i>		23 480 315	15 774 986
Tehnoloģiskās iekārtas un ierīces		1 681 951	95 665
Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs		568 023	593 047
Pamatlīdzekļu izveidošana un nepabeigto celtniecības objektu izmaksas		2 948 475	840 295
Avansa maksājumi par pamatlīdzekļiem		259 748	28 245
<i>Pamatlīdzekļi kopā</i>	28	28 938 512	17 332 238
<i>III Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi</i>			
Pārējie aizdevumi un citi ilgtermiņa debitori	29	4 139 249	2 171 407
<i>Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi kopā</i>		4 139 249	2 171 407
<i>Ilgtermiņa ieguldījumi kopā</i>		33 080 289	19 506 120
Apgrozāmie līdzekļi			
<i>I Krājumi</i>			
Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli		116 277	51 075
Avansa maksājumi par krājumiem		627	-
<i>Krājumi kopā</i>		116 904	51 075
<i>II Debitori</i>			
Pircēju un pasūtītāju parādi	30	595 766	371 365
Radniecīgo sabiedrību parādi	31	12 639	4 811
Citi debitori	32	6 036 617	2 814 632
Nākamo periodu izmaksas	33	9 426	14 552
Uzkrātie ieņēmumi	34	997 115	519 958
<i>Debitori kopā</i>		7 651 563	3 725 318
<i>IV Nauda</i>	35	3 345 247	4 234 755
<i>Apgrozāmie līdzekļi kopā</i>		11 113 714	8 011 148
Aktīvu kopsumma		44 194 003	27 517 268

Pielikumi no 17. līdz 33. lapai ir šo finanšu pārskatu neatņemama sastāvdaļa.

Valdes priekšsēdētājs Mārcis Mazurs _____

Valdes loceklis Viesturs Liepa _____

Gada pārskatu sagatavoja sabiedrības
Galvenā grāmatvede Aelita Matuļenko _____

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA
ZĪMOGU

Bilances 2022.gada un 2021. gada 31.decembrī

PASĪVS	Pielikumi	2022 Eur	2021 Eur
Pašu kapitāls			
Akciju vai daļu kapitāls (pamatkapitāls)	36	11 115 583	9 505 614
Rezerves:			
pārējās rezerves	37	3 798 408	-
Nesadalītā peļņa			
Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa vai nesegtie zaudējumi		-	974 588
Pārskata gada nesadalītā peļņa vai zaudējumi		(232 858)	575 843
<i>Nesadalīta peļņa kopā</i>		<u>(232 858)</u>	<u>1 550 431</u>
Pašu kapitāls kopā		14 681 133	11 056 045
Kreditori			
I Ilgtermiņa kreditori			
Aizņēmumi no kredītiestādēm	38	5 748 076	2 471 000
Citi aizņēmumi	39	49 710	92 688
Parādi radniecīgajām sabiedrībām	41	1 824 804	59 539
Nākamo periodu ieņēmumi	42	12 613 625	8 551 183
Ilgtermiņa kreditori kopā		20 236 215	11 174 410
II Īstermiņa kreditori			
Aizņēmumi no kredītiestādēm	38	633 423	233 330
Citi aizņēmumi	39	49 710	23 174
No pircējiem saņemtie avansi	40	5 594 636	3 232 658
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem		988 506	480 764
Parādi radniecīgajām sabiedrībām	41	2 942	960
Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas iemaksas		220 300	176 897
Pārējie kreditori	43	117 746	80 239
Nākamo periodu ieņēmumi	42	677 169	494 375
Uzkrātās saistības	44	992 223	564 416
Īstermiņa kreditori kopā		9 276 655	5 286 813
Kreditori kopā		29 512 870	16 461 223
Pasīvu kopsumma		44 194 003	27 517 268

Pielikumi no 17. līdz 33. lapai ir šo finanšu pārskatu neatņemama sastāvdaļa.

Valdes priekšsēdētājs Mārcis Mazurs _____

Valdes loceklis Viesturs Liepa _____

Gada pārskatu sagatavoja sabiedrības
 Galvenā grāmatvede Aelita Matuļenko _____

Pašu kapitāla izmaiņu pārskati par gadiem, kas noslēdzas 2022.gada un 2021. gada 31.decembrī

Izmaiņu veidi	Pamatkapitāls	Rezerves	Nesadalītā peļņa	Kopā
	Eur	Eur	Eur	Eur
Atlikums uz 31.12.2020	9 445 131		974 588	10 419 719
Pārskata perioda peļņa	-		575 843	575 843
Pārskata gada pieaugums	60 483		-	60 483
Atlikums uz 31.12.2021	9 505 614	-	1 550 431	11 056 045
Pārskata perioda peļņa	-		(232 858)	(232 858)
Pārskata gada pieaugums	1 609 969	3 798 408	(1 550 431)	3 857 946
Atlikums uz 31.12.2022	11 115 583	3 798 408	(232 858)	14 681 133

Pielikumi no 17. līdz 33. lapai ir šo finanšu pārskatu neatņemama sastāvdaļa.

Valdes priekšsēdētājs Mārcis Mazurs _____

Valdes loceklis Viesturs Liepa _____

Gada pārskatu sagatavoja sabiedrības
Galvenā grāmatvede Aelita Matuļenko _____

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA
ZĪMOGU

2022. gada un 2021. gada naudas plūsmas pārskati	2022	2021
	Eur	Eur
Naudas plūsma no pamatdarbības		
Peļņa vai zaudējumi pirms nodokļiem	(227 428)	587 502
<u>Korekcijas:</u>		
- Pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu vērtības samazinājuma korekcija	1 320 655	902 452
- Peļņa vai zaudējumi no ārvalstu valūtu kursu svārstībām	7 312	11 309
- Projekta līdzfinansējums	(713 727)	(429 885)
- Procentu izmaksas	2 933	1 941
- Neto (peļņa) vai zaudējumi no ilgtermiņa ieguldījumu pārdošanas vai likvidācijas	22 708	6 437
Naudas plūsma no pamatdarbības pirms izmaiņām apgrozāmajos līdzekļos	412 453	1 079 756
<u>Korekcijas:</u>		
- Krājumu samazinājums/palielinājums	(43 582)	(1 748)
- Debitoru samazinājums/palielinājums	(3 435 551)	(454 505)
- Kreditoru samazinājums/palielinājums	2 634 496	627 970
Bruto pamatdarbības naudas plūsma	(432 184)	1 251 473
- Izdevumi procentu maksājumiem	(2 933)	(1 941)
- Izdevumi uzņēmuma ienākuma nodokļa maksājumiem	(11 659)	(3 012)
Pamatdarbības neto naudas plūsma	(446 776)	1 246 520
Ieguldīšanas darbības naudas plūsma		
- Pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu iegāde	(1 923 232)	(1 142 755)
- Avansa maksājumi par pamatlīdzekļiem	(350 410)	(95 062)
- Ieņēmumi no pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu pārdošanas	-	-
Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma	(2 273 642)	(1 237 817)
Finansēšanas darbības naudas plūsma		
- Ieņēmumi no pamatkapitāla palielināšanas	-	59 539
- Saņemtie aizņēmumi	3 847 487	844 909
- Saņemtās subsīdijas, dotācijas, dāvinājumi vai ziedojumi	-	-
- Izdevumi aizņēmumu atmaksāšanai	(2 016 577)	(207 508)
Finansēšanas darbības neto naudas plūsma	1 830 910	696 940
Pārskata gada neto naudas plūsma	(889 508)	705 643
Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada sākumā	4 234 755	3 529 112
Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata gada beigās	3 345 247	4 234 755

Pielikumi no 17. līdz 33. lapai ir šo finanšu pārskatu neatņemama sastāvdaļa.

Valdes priekšsēdētājs Mārcis Mazurs _____
 Valdes loceklis Viesturs Liepa _____
 Gada pārskatu sagatavoja sabiedrības
 Galvenā grāmatvede Aelita Matuļenko _____

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

Finanšu pārskata pielikumi

1) Sabiedrības sniegtā informācija

Vidējais darbinieku skaits	2022	2021
Darbinieku skaits pārskata gadā	192	160
t.sk. Valdes locekļi	2	2
Pārējie darbinieki	190	158
Atlīdzība par funkciju pildīšanu	2022	2021
	Eur	Eur
Valdes locekļiem	99 317	61 702
Personāla izmaksas	2022	2021
	Eur	Eur
Atlīdzība par darbu	2 493 150	1 989 521
Valsts sociālās apdrošināšanas izmaksas	574 831	447 442
Pārējās sociālās nodrošināšanas izmaksas	829	678
	3 068 810	2 437 641

Nozīmīgāko uzskaites principu kopsavilkums

2) Vispārīgie principi

Sabiedrības finanšu pārskati ir sagatavoti saskaņā ar Grāmatvedības likumu un Latvijas Republikas Ministru kabineta 2021.gada 21.decembra noteikumiem Nr.877 “Grāmatvedības kārtības noteikumi”.

Bilanci, Peļņas vai zaudējumu aprēķinu, Naudas plūsmas pārskatu un Pašu kapitāla izmaiņu pārskatu sagatavo, pamatojoties uz “Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likums” attiecīgajos pielikumos noteikto shēmu.

Peļņas vai zaudējumu aprēķins sagatavots atbilstoši izdevumu funkcijas metodei.

Naudas plūsmas pārskats sagatavots pēc netiešās metodes.

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

Finanšu pārskats sniedz patiesu un skaidru priekšstatu par sabiedrības līdzekļiem (aktīviem), saistībām, finansiālo stāvokli un peļņu vai zaudējumiem un naudas plūsmu.

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 vadība, pilnvarotā 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 peļņas vai zaudējumu aprēķina posteņos summas norāda pēc uzkrāšanas principa, 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;

Finanšu pārskata pielikumi

- jebkāds ieskaits starp bilances aktīva un pasīva posteņiem vai peļņas 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. Peļņas 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 peļņas vai zaudējumu aprēķina posteņos summas norāda, ņemot vērā saimniecisko darījumu saturu un būtību, nevis tikai juridisko formu;
 - 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.

Bilances, peļņas vai zaudējumu aprēķina, naudas plūsmas pārskata un pašu kapitāla izmaiņu pārskata 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 sniegts tālāk finanšu pārskata pielikumā.

3) Aplēšu izmantošana

Finanšu pārskatu sagatavošanā sabiedrības valde veikusi vairākas aplēses un pieņēmumus, kas ietekmē atsevišķus finanšu pārskatos ietvertu bilances un ieņēmumu un izdevumu pārskata posteņu atlikumu, 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 tās noteikšanas brīdī.

4) Ieņēmumu atzīšana

Sabiedrības pamatdarbība ir siltumenerģijas ražošana, pārvade un realizācija, dzeramā ūdens ražošana, piegāde, notekūdeņu pieņemšana un attīrīšana, sadzīves atkritumu apsaimniekošana, nekustama īpašuma pārvaldīšana, labiekārtošanas pakalpojumi.

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

Ieņēmumi tiek atzīti pēc sekojošiem principiem:

- 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, ņemot vērā aktīva faktisko ienesīgumu.
- Dividendes tiek atzītas brīdī, kad rodas likumīgas tiesības uz tām.

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 radušies saimnieciskās darbības rezultātā vai izriet no tās.

Finanšu pārskata pielikumi

5) Izdevumu atzīšanas princips

Izmaksas peļņas vai zaudējuma aprēķinā norāda pēc uzkrāšanas principa, ņemot vērā to rašanās laiku, nevis naudas izdošanas laiku. Ar pārskata saistītos izdevumus norāda neatkarīgi no maksājuma vai rēķina saņemšanas datuma. Izmaksas saskaņo ar ieņēmumiem attiecīgajos pārskata periodos.

Izdevumus par māju renovāciju un izdevumus par aizņemtā kapitāla izmantošanu renovācijas projektu īstenošanai sabiedrība atzīst kā prasības pret iedzīvotājiem to rašanās brīdī un neatzīst peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

6) Ārvalstu valūtu pārvērtēšana euro

Visi darījumi ārvalstu valūtās ir pārvērtēti euro saskaņā ar grāmatvedībā izmantojamo ārvalstu valūtas kursu, kas ir spēkā darījuma datumā dienas sākumā.

Visi monetārie aktīvi ārvalstu valūtā pārskata perioda beigās tiek pārvērtēti euro (Eur) saskaņā ar grāmatvedībā izmantojamo ārvalstu valūtas kursu, kas ir spēkā bilances datumā 31. decembrī dienas beigās un attiecīgās valūtu kursu starpības ir atspoguļotas peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

Ārvalstu valūtu kursi pārskata perioda beigās pēdējo divu gadu laikā bija sekojoši:

	31.12.2022.	31.12.2021.
	1 Eur	1 Eur
USD	1,06660	1,13260

7) 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 33,33% 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).

8) Pamatlīdzekļi

Pamatlīdzekļi tiek novērtēti pēc to sākotnējās izmaksu 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
Zeme	0	Zemes gabali, ēkas un inženierbūves
Ēkas	2,5-6,70	Zemes gabali, ēkas un inženierbūves
Būves	3,33-6,67	Zemes gabali, ēkas un inženierbūves
Iekārtas un tehniskais aprīkojums	10-50	Tehnoloģiskās iekārtas
Mēbeles un biroja iekārtas	10	Pārējie pamatlīdzekļi
Datori un aprīkojums	20	Pārējie pamatlīdzekļi
Automašīnas	20	Pārējie pamatlīdzekļi
Instrumenti un inventārs	50	Pārējie pamatlīdzekļi

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

Sabiedrība kapitalizē pamatlīdzekļus, kuru vērtība pārsniedz Eur 145 un derīgās lietošanas laiks pārsniedz 2 gadus.

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.

Finanšu pārskata pielikumi

9) Krājumi

Izejvielas, materiāli un preces pārdošanai gada pārskatā tiek novērtēti pēc vidējās svērtās cenas. Sabiedrība lieto vienu un to pašu krājumu izlietojuma un atlikumu vērtības noteikšanas metodi visiem līdzīga veida un lietojuma krājumiem.

Krājumu vērtību koriģē, lai tie bilances datumā tiktu novērtēti atbilstoši iegādes izmaksām, 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.

Nepabeigto pasūtījumu vērtībā iekļauj materiālu, darbaspēka un citas izmaksas, kas tieši saistītas ar pakalpojumu sniegšanu, kā arī attiecināmā daļa no vispārējām pieskaitāmām izmaksām.

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, izvērtējot katru debitoru atsevišķi. Bezcerīgie parādi tiek norakstīti pārskata gada zaudējumos.

11) Uzkrājumi

Sabiedrība veido 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 koriģēšanai.

12) Uzkrātās saistības

Bilances posteņi “Uzkrātās saistības” norāda skaidri zināmās saistību summas pret preču piegādātājiem un pakalpojumu sniedzējiem par pārskata gadā saņemtajām precēm vai pakalpojumiem, par kuriem piegādes, pirkuma vai līguma nosacījumu vai citu iemeslu dēļ bilances datumā vēl nav saņemts maksāšanai paredzēts attiecīgs attaisnojuma dokuments (rēķins).

Sabiedrība veido uzkrājumus saistībām pret darbiniekiem par neizmantoto atvaļinājumu un uzņēmuma ienākuma nodokļa saistībām.

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

13) Uzņēmumu ienākuma nodoklis

Uzņēmumu ienākuma nodokli, ievērojot likuma “Uzņēmumu ienākuma nodokļa likums” prasības, veido par pārskata gadu aprēķinātais uzņēmumu ienākuma nodoklis, kas tiek atzīts peļņas vai zaudējumu aprēķinā. Uzņēmumu ienākuma nodoklis tiek aprēķināts par sadalīto peļņu (dividendēm) un nosacīti sadalīto peļņu par ko tiek palielināta ar uzņēmuma ienākuma nodokli apliekamā bāze.

14) Nauda un naudas ekvivalenti

Naudas plūsmas pārskata mērķiem nauda un naudas ekvivalenti sastāv no tekošo bankas kontu atlikumiem.

15) Finanšu palīdzība un atbalsts, ziedojumi un dāvinājumi

Saņemtos finansiālos atbalstus iekļauj ieņēmumos tajā pārskata gadā kurā saņemta finanšu palīdzība vai finansiālais atbalsts.

Pamatlīdzekļu izveidošanai saņemtā finanšu palīdzība un atbalsts tiek uzskaitīts kā nākamo periodu ienākumi, kurus pakāpeniski iekļauj ieņēmumos saņemto vai par finanšu palīdzību un atbalstu iegādāto pamatlīdzekļu lietderīgās izmantošanas perioda laikā. Pārējās dotācijas attiecinā uz pārskata gada rezultātiem dotāciju saņemšanas periodā.

Gadījumā ja sabiedrībai ir pamatota pārliecība par to, ka visi ar finanšu palīdzības saņemšanu saistītie nosacījumi tiks izpildīti un atbalstāmo izdevumu atmaksa tiks saņemta, Sabiedrība saņemamo finansiālo atbalstu iekļauj ieņēmumos pirms atbalstāmo izdevumu atmaksas saņemšanas. Šī summa tiek finanšu pārskatā uzrādīta posteņī “Uzkrātie ieņēmumi”.

Finanšu pārskata pielikumi

16) Bilancē neiekļautās finansiālās saistības, sniegtās garantijas un citas iespējamās saistības un garantijas

Galvojumi un garantijas

Sabiedrībai nav bilancē neiekļautās finansiālās saistības, sniegtās garantijas un citas iespējamās saistības un garantijas.

Saistības par noslēgtiem nomas un īres līgumiem, kas būtiski sabiedrības darbībā, tai skaitā operatīvās nomas saistības

Sabiedrībai nav saistību par noslēgtiem nomas un īres līgumiem, kas būtiski sabiedrības darbībā, tai skaitā operatīvās nomas saistības.

17) Būtiski notikumi pēc bilances datuma, kas neattiecas uz pārskata gadu un tāpēc nav iekļauti bilancē vai peļņas vai zaudējumu aprēķinā

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

18) 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. Visi darījumi ar saistītām pusēm pārskata gadā atbilst parastajiem tirgus nosacījumiem.

19) Pētniecības un attīstības pasākumi un pašu akcijas vai daļas

Sabiedrībai nav veikusi pētniecības un attīstības pasākumus un tā pārskata gadā nav atpirkusi savas akcijas.

Finanšu pārskata pielikumi

20)

Neto apgrozījums

	2022	2021
	Eur	Eur
Ieņēmumi no siltumenerģijas piegādes	5 297 175	2 248 885
Ieņēmumi no dzīvojamo māju apsaimniekošanas	1 455 925	1 257 922
Ieņēmumi no ūdens piegāde un kanalizācijas pakalpojumiem	1 328 222	1 063 621
Ieņēmumi no labiekārtošanas darbiem	926 135	778 275
Ieņēmumi no atkritumu izvešanas	1 748 155	1 046 320
	10 755 612	6 395 023

21)

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

	2022	2021
	Eur	Eur
Preču un izejvielu iegādes izmaksas	5 261 667	1 634 199
Personāla izmaksas	2 367 755	1 888 165
Pamatlīdzekļu nolietojums	1 275 949	866 641
Vides aizsardzības izmaksas	987 786	574 226
Elektroenerģijas izmaksas	717 216	382 465
Iekārtu apkopes un remontu izmaksas	173 712	193 107
Transporta izmaksas	309 901	225 419
Apgrozāmo līdzekļu norakstīšanas izmaksas	20 568	13 676
Dabas resursu un nekustamā īpašuma nodoklis	41 655	32 334
Apdrošināšanas, apsardzes, apmācības, nomas maksas izdevumi	25 819	20 024
Pārējas ražošanas izmaksas	3 610	6 695
	11 185 638	5 836 951

22)

Pārdošanas izmaksas

	2022	2021
	Eur	Eur
Personāla izmaksas	57 362	36 769
Pamatlīdzekļu nolietojums	497	435
Sakaru, biroja, transporta izmaksas	1 951	128
Apgrozāmo līdzekļu norakstīšanas izmaksas	219	43
Veselības apdrošināšanas izmaksas	1 049	841
Preču un izejvielu iegādes izmaksas	785	122
Darba aizsardzības izmaksas	40	52
	61 903	38 390

Finanšu pārskata pielikumi

23)

Administrācijas izmaksas

	2022	2021
	Eur	Eur
Personāla izmaksas	499 808	343 703
Biroja uzturēšanas izmaksas	5 618	4 550
Pamatlīdzekļu nolietojums	3 409	3 015
Veselības apdrošināšanas izmaksas	5 445	2 325
Iekārtu apkopes un IT un IS uzturēšanas izmaksas	859	477
Gada pārskata un revīzijas izmaksas	5 000	4 500
Elektroenerģijas izmaksas	7 390	3 793
Sakaru izmaksas	3 294	3 023
Apsardzes, apmācības izmaksas	3 074	1 479
Nekustamā īpašuma nodoklis	1 309	1 286
Prezentācijas un personāla ilgtspējas izmaksas	1 819	1 304
Apgrozāmo līdzekļu norakstīšanas izmaksas	1 246	35
Transporta izmaksas	744	554
Naudas apgrozības izmaksas	14 541	9 688
Darba aizsardzības izmaksas	167	104
Pārējās administrācijas izmaksas	1 235	493
	554 958	380 329

24)

Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi

	2022	2021
	Eur	Eur
Eiropas Savienības finansēto projektu līdzekļu atskaites perioda ieņēmumi	709 062	425 219
Ieņēmumi no pakalpojumiem, kas nav saistīti ar pamatdarbību	315 244	124 334
Saņemtās kavējuma un soda naudas	66 522	54 544
Atgūtie šaubīgie debitori	86 681	18 350
	1 177 509	622 447

Finanšu pārskata pielikumi

25)

Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas

	2022	2021
	Eur	Eur
Šaubīgo debitoru uzkrājumu izveidošanas izmaksas	16 880	10 141
Personāla izmaksas	2 000	1 506
Pamatlīdzekļu nolietojums	11 953	13 963
Veselības apdrošināšanas izmaksas	41 798	42 212
Izmaksas par pakalpojumiem, kas nav saistīti ar pamatdarbību	161 450	34 254
Darba aizsardzības izmaksas	5 701	2 582
Iekārtu apkopes un IT un IS uzturēšanas izmaksas	36 168	28 444
Sakaru, biroja un juristu izmaksas	11 886	8 898
Samaksātās soda naudas un līgumsodi	1 109	105
Neto zaudējumi no valūtas kursu svārstībām	9 273	12 524
Neto zaudējumi no pamatlīdzekļu un inventāra likvidācijas *	22 708	17 619
Pārējie saimnieciskās darbības izmaksas	34 191	109
	355 117	172 357

* Informācija par peļņu vai zaudējumiem no ilgtermiņa ieguldījumu objektu atsavināšanas un likvidācijas

Nr.p. k.	Ilgtermiņa ieguldījumu objekts	Balances vērtība izslēgšanas brīdī	Peļņa vai zaudējumi no objekta atsavināšanas
		Eur	Eur
1	Tehnoloģiskās iekārtas un ierīces	4 482	(4 482)
2	Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs	18 226	(18 226)
		22 708	(22 708)

26)

Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas

	2022	2021
	Eur	Eur
Aizdevuma procenti Valsts kasei par ZIB aizdevumu	2 933	1 941
	2 933	1 941

Finanšu pārskata pielikumi

27)

Nemateriālie ieguldījumi	Koncesijas patenti licences, preču zīmes un tamlīdzīgas tiesības	Kopā
	Eur	Eur
Sākotnējā vērtība		
31.12.2021	8 250	8 250
Iegādāts	2 080	2 080
31.12.2022	10 330	10 330
Nolietojums		
31.12.2021	5 775	5 775
Aprēķināts	2 027	2 027
31.12.2022	7 802	7 802
Atlikusī bilances vērtība		
31.12.2021	2 475	2 475
Atlikusī bilances vērtība		
31.12.2022	2 528	2 528

Finanšu pārskata pielikumi

28)

Pamatlīdzekļi	Zeme, ēkas un inženierbūves	Tehnoloģiskās iekārtas un ierīces	Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs	Pamatlīdzekļu izveidošana un nepabeigto celtniecības objektu izmaksas	Avansa maksājumi par pamatlīdzekļiem	Kopā
	Eur	Eur	Eur	Eur	Eur	Eur
Sākotnējā vērtība						
31.12.2021	24 829 210	1 063 668	1 472 817	840 295	28 245	28 234 235
Iegādāts	91 966	56 201	71 320	1 701 665	350 411	2 271 563
Norakstīts	-	(34 748)	(51 320)	-	-	(86 068)
Pārklasificēts	174 905	11 030	47 586	(114 613)	(118 908)	-
Saņemts reorganizācijas ceļā	10 564 275	3 575 446	102 006	521 128	-	
						14 762 855
31.12.2022	35 660 356	4 671 597	1 642 409	2 948 475	259 748	45 182 585
Nolietojums						
31.12.2021	9 054 224	968 003	879 770	-	-	10 901 997
Aprēķināts	986 825	195 413	136 390	-	-	1 318 628
Norakstīts	-	(30 266)	(33 094)	-	-	(63 360)
Pārklasificēts	-	6 425	(6 425)	-	-	-
Saņemts reorganizācijas ceļā	2 138 992	1 850 071	97 745	-	-	4 086 808
31.12.2022	12 180 041	2 989 646	1 074 386	-	-	16 244 073
Atlikusī bilances vērtība						
31.12.2021	15 774 986	95 665	593 047	840 295	28 245	17 332 238
Atlikusī bilances vērtība						
31.12.2022	23 480 315	1 681 951	568 023	2 948 475	259 748	28 938 512

Sabiedrības īpašumā esošo zemes gabalu kadastrālā vērtība 2022. gada 31. decembrī ir :

- zemes gabals 432 kv. m. Veselības ielā 2b, Olainē, EUR 2 765;
- zemes gabals 443 kv. m. Veselības ielā 2a, Olainē, EUR 2 438;
- zemes gabals 1418 kv. m. Celtnieku iela 3, Olainē, EUR 38 528;
- zemes gabals 15057 kv. m. Celtnieku ielā 3, Olainē, EUR 72 754;
- zemes gabals 10442 kv.m. Jelgavas ielā 4, Olainē, EUR 49 914;
- zemes gabals 5.516 ha. “Jaunolaines katlu māja”, Jaunolainē, EUR 3 240.

29)

Pārējie aizdevumi un citi ilgtermiņa debitori

	2022	2021
	Eur	Eur
Norēķini ar iedzīvotājiem par māju renovācijas darbiem	4 019 568	2 107 480
Finanšu ķīlas	119 681	63 927
	4 139 249	2 171 407

Postenī uzskaitīti izdevumi par iedzīvotājiem sniegtajiem dzīvojamu māju renovācijas un cita veida remontdarbiem, par kuru apmaksu ir slēgtas vienošanās ar atlikto maksājumu no 12 mēnešiem līdz 10 gadiem. Posteņa īstermiņa daļa ir uzskaitīta postenī Citi debitori.

Finanšu pārskata pielikumi

30)

Pircēju un pasūtītāju parādi

	2022	2021
	Eur	Eur
Pircēju un pasūtītāju parādi	1 040 209	661 419
Uzkrājumi šaubīgiem parādiem	(444 443)	(290 054)
Bilances vērtība	595 766	371 365

31)

Radniecīgo sabiedrību parādi

	2022	2021
	Eur	Eur
Olaines novada pašvaldība par saņemtajiem pakalpojumiem	12 639	4 811
	12 639	4 811

32)

Citi debitori

	2022	2021
	Eur	Eur
Avansa maksājumi par māju renovāciju	148 150	73 321
Norēķini par nepabeigtiem māju renovācijas darbiem*	5 376 827	2 200 902
Norēķini ar iedzīvotājiem par izpildītajiem renovācijas darbiem	462 129	533 757
Norēķini par pārtērēto uzkrājumu fondu	17 673	1 411
Avansa maksājumi par pakalpojumiem	29 010	4 668
Citi nebūtiski debitori	2 828	573
	6 036 617	2 814 632

*Postenī uzrādītas uzkrātās izmaksas par māju renovācijas darbiem 16 nepabeigtiem projektiem. Pēc darbu pabeigšanas daļa no norēķiniem tiks dzēsti ar Altum finansējumu, bet otra daļa sadalīta pa maksājumu termiņiem pēc vienošanās ar iedzīvotājiem.

33)

Nākamo periodu izmaksas

	2022	2021
	Eur	Eur
Apdrošināšana	8 675	6 431
Abonementizdevumi	751	1 792
Autoceļu lietošanas nodeva	-	6 329
	9 426	14 552

Finanšu pārskata pielikumi

34)

Uzkrātie ieņēmumi

	2022	2021
	Eur	Eur
Pēc bilances datuma izrakstītie pakalpojuma rēķini par pārskata gadu, t.s.		
Olaines pilsētas iedzīvotāji	793 728	426 494
Valsts kompensācija par centralizētās siltumapgādes pakalpojuma maksas sadārdzinājumu	127 685	-
Olaines novada pašvaldība	75 702	93 464
	997 115	519 958

35)

Naudas līdzekļi

	2022	2021
	Eur	Eur
Naudas līdzekļi bankās	3 345 247	4 234 755
	3 345 247	4 234 755

36)

Pamatkapitāla daļu kopums

Pamatkapitāls EUR 11 115 583. Sabiedrības pamatkapitāls ir veidots no viena dalībnieka ieguldījumiem un sadalās 11 115 583 vārda akcijās, vienas akcijas vērtība EUR 1.

Notikumi pārskata periodā - akciju skaita palielinājums par 1 609 969 akcijām, tas ir EUR 1 609 969.

37)

Pārējās rezerves

Postenī uzrādītas rezerves, kas izveidojušās SIA “Zeiferti” reorganizācijas rezultātā.

38)

Aizņēmumi no kredītiestādēm

	31.12.2022			31.12.2021		
	Ilgtermiņa daļa	Īstermiņa daļa	Kopā	Ilgtermiņa daļa	Īstermiņa daļa	Kopā
	Eur	Eur	Eur	Eur	Eur	Eur
Swedbank, AS	110 509	10 789	121 298	121 165	10 798	131 963
SEB banka, AS	5 637 567	622 634	6 260 201	2 349 835	222 532	2 572 367
	5 748 076	633 423	6 381 499	2 471 000	233 330	2 704 330

2017. gadā Sabiedrībai piešķirts aizņēmums no AS “Swedbank” EUR 173 742 apmērā, ar procentu likmi 2,6 % + 3 mēneša EURIBOR, bet ne mazāk kā EUR 0. Aizdevuma izmantošanas mērķis: daudzdzīvokļu mājas Kūdras 3, Olainē atjaunošana un energoefektivitātes uzlabošana. Aizņēmums atmaksājams līdz 2027. gada 27. septembrim. Aizņēmuma atmaksas grafiks tiek sastādīts, ņemot par pamatu 15 gadu anuitātes metodi (aprēķinos pieņemot, ka atmaksas termiņš ir 27.09.2032.), tādēļ nav iespējams precīzi aplēst 2-5 gadu laikā un virs 5 gadiem maksājamās pamatsummas apmēru.

2018. gadā Sabiedrībai piešķirti aizņēmumi no AS “SEB banka” par kopējo summu EUR 1 354 212 apmērā, ar procentu likmi 2,7 % + 12 mēnešu EURIBOR.. Aizdevumu izmantošanas mērķis: daudzdzīvokļu māju Zemgales iela 11, Zemgales iela 13, Zeiferta iela 9, Zeiferta iela 16, Zeiferta iela 20, Stacijas iela 22, Stacijas iela 24 Olainē atjaunošana un energoefektivitātes paaugstināšana. Aizņēmumi atmaksājami līdz 2023. gadam, ar termiņu pēc papildus vienošanās līdz 2034. gadam.

Finanšu pārskata pielikumi

2019. gadā Sabiedrībai piešķirti aizņēmumi no AS “SEB banka” par kopējo summu EUR 336 201 apmērā, ar procentu likmi 2,8 % + 12 mēnešu EURIBOR.. Aizdevumu izmantošanas mērķis: daudzdzīvokļu māju Zemgales iela 25, Zemgales iela 51, Parka iela 12. Olainē atjaunošana un energoefektivitātes paaugstināšana. Aizņēmumi atmaksājami līdz 2024. gadam, ar termiņu pēc papildus vienošanās līdz 2035. gadam.

2020. gadā Sabiedrībai piešķirti aizņēmumi no AS “SEB banka” par kopējo summu EUR 1 117 439 apmērā, ar procentu likmi 2,9 % + 12 mēnešu EURIBOR. Aizdevumu izmantošanas mērķis: daudzdzīvokļu māju Zemgales iela 43, Parka iela 4, Jelgavas iela 7 Olainē atjaunošana un energoefektivitātes paaugstināšana. Aizņēmumi atmaksājami līdz 2025. gadam, ar termiņu pēc papildus vienošanās līdz 2035. gadam.

2021. gadā Sabiedrībai piešķirti aizņēmumi no AS “SEB banka” par kopējo summu EUR 1 083 352 apmērā, ar procentu likmi 2,2 % + 12 mēnešu EURIBOR. Aizdevumu izmantošanas mērķis: daudzdzīvokļu māju Zemgales iela 15, Parka iela 7, Parka iela 11, Jelgavas iela 20, Stacijas iela 20 Olainē atjaunošana un energoefektivitātes paaugstināšana. Aizņēmumi atmaksājami līdz 2026. gadam, ar termiņu pēc papildus vienošanās līdz 2036. gadam.

2022. gadā Sabiedrībai piešķirti aizņēmumi no AS “SEB banka” par kopējo summu EUR 2 858 669 apmērā, ar procentu likmi no 1.89% līdz 2.5 % + 12 mēnešu EURIBOR. Aizdevumu izmantošanas mērķis: daudzdzīvokļu māju Baznīcas iela 3, Kūdras iela 23, Zeiferta iela 24, Parka iela 2, Parka iela 16, Jelgavas iela 24, Stacijas iela 12, Stacijas iela 14, Stacijas iela 40 Olainē atjaunošana un energoefektivitātes paaugstināšana. Aizņēmumi atmaksājami līdz 2027. gadam, ar termiņu pēc papildus vienošanās līdz 2037. gadam.

Kā aizņēmumu nodrošinājums ir reģistrēta komercķīla ar ķīlas priekšmetu – visas komercķīlas devēja prasījuma tiesības pret dzīvojamo māju dzīvokļu īpašniekiem, kuru ieķīlāšana nav noteikti aizliegta, kā lietu kopība uz ieķīlāšanas brīdi, kā arī lietu kopības nākamās sastāvdaļas.

2022.gada 26.aprīlī noslēgts līgums ar AS “SEB banka” par kopējo summu EUR417 936.51 apmērā, ar procentu likmi 1.55% + 12 mēnešu EURIBOR. Aizdevuma izmantošanas mērķis: Pievienojamās sabiedrības SIA “Zeiferti”, (reģistrācijas Nr.40003419183) 2013.gada 8.aprīļa kredīta līguma Nr.AG12251 refinansēšana. Kā aizņēmumu nodrošinājums ir reģistrēta komercķīla ar ķīlas priekšmetu ”Jaunolaines katlumāja”.

39)

Citi aizņēmumi

	31.12.2022			31.12.2021		
	Ilgtermiņa daļa	Īstermiņa daļa	Kopā	Ilgtermiņa daļa	Īstermiņa daļa	Kopā
	Eur	Eur	Eur	Eur	Eur	Eur
Valsts kase	49 710	49 710	99 420	92 688	23 174	115 862
	49 710	49 710	99 420	92 688	23 174	115 862

2002. gadā sabiedrība saņēma aizņēmumu no ZIB ar Valsts kases starpniecību USD 944 882 apmērā ar procentu likmi 1,10 % + 6 mēneša LIBOR. Aizņēmums atmaksājams līdz 2024. gada 4. jūlijam. Aizdevums saņemts ar Olaines novada domes galvojumu.

2022.gada 12.decembrī noslēgts Pārjaunojuma līgums par aizdevuma atlikušo neapmaksāto daļu 104 978,00 USD konvertāciju uz euro (EUR99 420.40).

Aizņēmuma atmaksas sadalījums pa gadiem:

	2022	2021
	Eur	Eur
Līdz 1 gadam	49 710	23 174
No 2 līdz 5 gadiem	49 710	92 688
Virs 5 gadiem	-	-
	99 420	115 862

Finanšu pārskata pielikumi

40)

No pircējiem saņemtie avansi

	2022	2021
	Eur	Eur
Iedzīvotāju uzkrājumi remontdarbiem	2 350 915	1 842 698
Saņemti avansi par pakalpojumiem	100 397	54 173
Avansi no Altum māju renovācijai	2 891 202	1 247 606
Uzkrājumi renovācijas aizdevumu atmaksai	252 122	88 181
	5 594 636	3 232 658

41)

Parādi radniecīgajām sabiedrībām

	31.12.2022			31.12.2021		
	Ilgtermiņa daļa	Īstermiņa daļa	Kopā	Ilgtermiņa daļa	Īstermiņa daļa	Kopā
	Eur	Eur	Eur	Eur	Eur	Eur
Olaines novada pašvaldība	1 824 804	2 942	1 827 746	59 539	960	60 499
	1 824 804	2 942	1 827 746	59 539	960	60 499

Saskaņā ar 2022.gada 21.decembra dalībnieku lēmumu par Sabiedrības pamatkapitāla palielināšanu, 2022. gada 23.decembrī iemaksāti kontā EUR 51 048 (piecdesmit viens tūkstotis četrdesmit astoņi euro). LR UR lēmums par pamatkapitāla palielināšanu pieņemts 2023.gada 10.janvārī.

Saskaņā ar 2022.gada 15 decembra dalībnieku lēmumu par Sabiedrības pamatkapitāla palielināšanu par summu EUR 1 773 756 (viens miljons septiņi simti septiņdesmit trīs tūkstoši septiņi simti piecdesmit seši euro), Sabiedrības pamatkapitāla palielināšanai nepieciešamo ieguldījumu veicot ar Pievienojamās sabiedrības SIA “Zeiferti”, (reģistrācijas Nr.40003419183) aktīviem. LR UR lēmums par pamatkapitāla palielināšanu pieņemts 2023.gada 2. janvārī.

2022. gada pārskata īstermiņa daļā ir uzrādītas saistības pret pašvaldību par ieņēmumiem no pašvaldības īpašumu apsaimniekošanas EUR 2 942.

Finanšu pārskata pielikumi

42)

Nākamo periodu ieņēmumi

	31.12.2022			31.12.2021		
	Ilgtermiņa daļa Eur	Īstermiņa daļa Eur	Kopā Eur	Ilgtermiņa daļa Eur	Īstermiņa daļa Eur	Kopā Eur
Olaines novada pašvaldības un KF līdzfinansējums projekta realizācijai pamat.uz noslēgto līgumu Nr. 2004/LV/16/C/PE/002-1 "Ūdens saimniecības attīstība Olainē un Jaunolainē	6 845 587	457 275	7 302 862	7 302 862	457 275	7 760 137
Ūdens tīklu izbūves ERAF līdzfinansējums "Grēnes I, II"	429 250	15 097	444 347	444 346	15 097	459 443
Zemgales, Rīgas, Tīreļu ielu sadzīves kanalizācijas tīklu rekonstrukcija KF līdzfinansējums	112 695	3 412	116 107	116 108	3 412	119 520
Centralizēto siltumapgādes tīklu rekonstrukcija KF līdzfinansējums	669 276	18 591	687 867	687 867	18 591	706 458
Reorganizētā uzņēmuma SIA Zeiferti EF projektu līdzfinansējums	4 556 817	182 794	4 739 611	-	-	-
	12 613 625	677 169	13 290 794	8 551 183	494 375	9 045 558

Nākamo periodu ieņēmumi - īstermiņa daļa

	2022 Eur	2021 Eur
Olaines novada pašvaldības un KF līdzfinansējums projekta realizācijai pamat.uz noslēgto līgumu Nr. 2004/LV/16/C/PE/002-1 "Ūdens saimniecības attīstība Olainē un Jaunolainē	457 275	457 275
Ūdens tīklu izbūves ERAF līdzfinansējums "Grēnes I, II"	15 097	15 097
Centralizēto siltumapgādes tīklu rekonstrukcija KF līdzfinansējums	18 591	18 591
Zemgales, Rīgas, Tīreļu ielu sadzīves kanalizācijas tīklu rekonstrukcija KF līdzfinansējums	3 412	3 412
Reorganizētā uzņēmuma SIA Zeiferti EF projektu līdzfinansējums	182 794	-
	677 169	494 375

2004.gadā Sabiedrībai tika piešķirts finansējumu no Valsts kases un KF EUR 13 717 174 apmērā jaunu pamatlīdzekļu iegādei (Ūdens saimniecības attīstība Olaines pilsētā). Pamatlīdzekļi nodoti ekspluatācijā 2009.gadā. Saņemtais finansējums tiek pārņemts uz peļņas vai zaudējumu aprēķina ieņēmumiem pakāpeniski pamatlīdzekļu atlikušajā derīgās lietošanas laikā 30 gados. Pārskata gadā uz ieņēmumiem attiecināti EUR 457 275 (2021.gadā EUR 457 275).

2014.gadā Sabiedrība ir saņēmusi finansējumu no Valsts kases un ERAF EUR 425 000 apmērā jaunu pamatlīdzekļu iegādei (spiedvadu, kanalizācijas sūkņu stacijas, ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu izbūve Grēnes ciematā). Pamatlīdzekļi nodoti ekspluatācijā 2015.gadā. Saņemtais finansējums tiek pārņemts uz peļņas vai zaudējumu aprēķina ieņēmumiem pakāpeniski pamatlīdzekļu atlikušajā derīgās lietošanas laikā 50 gados. Pārskata gadā uz ieņēmumiem attiecināti EUR 15 097 (2021.gadā EUR 15 097).

Finanšu pārskata pielikumi

2019.gadā Sabiedrība ir saņēmusi finansējumu no Valsts kases un KF EUR 127 479 apmērā jaunu pamatlīdzekļu iegādei (Rīgas, Zemgales, Tīreļu ielu sadzīves kanalizācijas tīklu izbūve). Pamatlīdzekļi nodoti ekspluatācijā 2019.gada augusta mēnesī. Saņemtais finansējums tiek pārnests uz peļņas vai zaudējumu aprēķina ieņēmumiem pakāpeniski pamatlīdzekļu atlikušajā derīgās lietošanas laikā 50 gados. Pārskata gadā uz ieņēmumiem attiecināti EUR 3 412 (2021.gadā EUR 3 412).

2019.gadā Sabiedrība ir saņēmusi finansējumu no Valsts kases un KF EUR 743 640 apmērā Olaines pilsētas centralizētās siltumapgādes siltumtīklu pārbūvei. Pamatlīdzekļi nodoti ekspluatācijā 2019.gada decembrī. Saņemtais finansējums tiks pārnests uz peļņas vai zaudējumu aprēķina ieņēmumiem pakāpeniski pamatlīdzekļu atlikušajā derīgās lietošanas laikā 50 gados. Pārskata gadā uz ieņēmumiem attiecināti EUR 18 591 (2021.gadā EUR 18 591).

2022.gadā Pievienojamās sabiedrības SIA “Zeiferti”, (reģistrācijas Nr.40003419183) saņemtais finansējums no Eiropas Fondiem tiek pārnests uz peļņas vai zaudējumu aprēķina ieņēmumiem pakāpeniski pamatlīdzekļu atlikušajā derīgās lietošanas laikā. Pārskata gadā attiecināti EUR 182 794.

43)

Pārējie kreditori

	2022	2021
	Eur	Eur
Darba algas	117 396	79 616
Norēķini par ieturējumiem no algas	350	623
	117 746	80 239

44)

Uzkrātās saistības

	2022	2021
	Eur	Eur
Uzkrātās saistības piegādātājiem un darbuizpildītājiem	744 367	360 062
Uzkrātās saistības neizmantojamiem atvaļinājumiem	247 856	204 354
	992 223	564 416

Finanšu pārskata pielikumi

45)

Notikumi pēc pārskata gada beigām un darbības turpināšanas pieņēmums

Pamatkapitālā 2022 gadā ieguldītā summa EUR 1 773 756 LR UR ir reģistrēta 2023.gada 2.janvārī.

Pamatkapitālā 2022 gadā ieguldītā summa EUR 51 048 LR UR ir reģistrēta 2023.gada 10.janvārī.

Reģistrētais pamatkapitāls uz 10.01.2023. ir EUR 11 115 583 (11 115 583 akcijas).

Lai nodrošinātu 2022. gada 21.septenrī noslēgtā līguma par moduļu-konteinera tipa, ar koksnes šķeldu kurināmas, 2.7 - 3 MW katlumājas projektēšanu un būvniecību projekta realizāciju, 2023. gada 2.maijā Sabiedrībā ir noslēgusi aizdevuma līgumu ar AS “SEB Banka” par aizdevuma summu **1 820 100, 00** EUR.

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.

Konflikts Ukrainā un ar to saistītie notikumi noris nozīmīgas globālās ekonomiskās nenoteiktības un nepastāvības laikā, kā rezultātā to sekas var saasināt vispārējo ietekmi uz tirgus apstākļiem. Sabiedrības vadība ir identificējusi minēto apstākļu tiešu ietekmi uz sabiedrības turpmāko saimniecisko darbību. Tas nozīmē, ka ir prognozējams jauns cenu lēciens energoresursu iegādei tai skaitā gāzi, elektroenerģiju un degvielu, kas jau tālāk izpaužīsies uzņēmuma sniegto pakalpojumu cenu un pakalpojumu tarifu pieaugumā.

Valdes priekšsēdētājs Mārcis Mazurs _____

Valdes loceklis Viesturs Liepa _____

Gada pārskatu sagatavoja sabiedrības
Galvenā grāmatvede Aelita Matuļenko _____

2023.gada 13. jūnijā

VALDES LOCEKĻA ELEKTRONISKAIS PARAKSTS ATTIECINĀMS UZ VADĪBAS ZIŅOJUMU GADA PĀRSKATĀ NO 4.LĪDZ 10.LAPAI UN PAZIŅOJUMU PAR VADĪBAS ATBILDĪBU 11.LAPĀ, KĀ ARĪ GADA PĀRSKATU KĀ VIENOTU DOKUMENTU NO 12.LĪDZ 33.LAPAI.

PAR GRĀMATVEDĪBAS KĀRTOŠANU ATBILDĪGĀS PERSONAS ELEKTRONISKAIS PARAKSTS ATTIECINĀMS UZ GADA PĀRSKATU KĀ VIENOTU DOKUMENTU NO 12.LĪDZ 33.LAPAI.

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU