

SIA "ZEIFERTI"
2019.gada pārskats

Jaunolainē, 2020

Saturs

	Lpp.
Informācija par sabiedrību	3
Vadības ziņojums	4
Paziņojums par vadības atbildību	10
Peļņas vai zaudējumu aprēķins	11
Bilance	12
Pašu kapitāla izmaiņu pārskats	14
Pielikumi	15
Revidenta ziņojums	26

Informācija par sabiedrību

Sabiedrības nosaukums	Zeiferti
Sabiedrības juridiskais statuss	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību
Reģistrācijas numurs, vieta un datums	40003419183, Rīga, 17.11.1998
Reģistrēts komercrēģistrā	19.12.2003
Adrese	“Zeiferti”, Jaunolaine, Olaines pagasts, Olaines novads, LV-2127
Sabiedrības darbības galvenie veidi	Ūdens ieguve, attīrīšana un apgāde (36.00, versija 2.0) Tvaika piegāde un gaisa kondicionēšana (35.30, versija 2.0) Notekūdeņu savākšana un attīrīšana (37.00, versija 2.0) Elektroenerģijas ražošana, apgāde un sadale (35.1, versija 2.0) Tvaika piegāde un gaisa kondicionēšana (35.3, versija 2.0)
Mātes sabiedrība	Olaines novada pašvaldība, 100%
Valde	
valdes loceklis	Viesturs Liepa, amatā no 25.07.2016, pārstāvības tiesības kopā ar visiem
valdes priekšsēdētājs	Mārcis Mazurs, amatā no 25.07.2016, pārstāvības tiesības kopā ar visiem
Gada pārskatu sagatavoja	Daiga Kaķe, SIA “Zeiferti” galvenā grāmatvede
Pārskata gads	2019.gada 1.janvāris – 31.decembris
Revidenta vārds un adrese	SIA “Sandra Dzerele un Partneris” Zvērinātu revidentu komercsabiedrība, Licence Nr.38 Juridiskā adrese: Vīlandes iela 7-1, Rīga, LV-1010 Biroja adrese: Antonijas iela 7-2, Rīgā, LV-1010 Latvija Atbildīgais zvērinātais revidents Māris Biernis Sertifikāts Nr.148.

VADĪBAS ZIŅOJUMS PAR SAIMNIECISKO DARBĪBU 2019.GADĀ

SIA “Zeiferti” (Sabiedrība), vienotais reģ. Nr. 40003419183 ir dibināta ar mērķi - nodrošināt LR likumā “Par pašvaldībām” noteikto pašvaldības funkciju izpildi – organizēt un nodrošināt sabiedrisko (komunālo) pakalpojumu sniegšanu Olaines novada, Olaines pagasta Jaunolaines lielciema, Stūnīšu ciema, Pēternieku ciema un Medemciema iedzīvotājiem.

Būtiskākie notikumi pārskata periodā

- Pēc Sabiedrības valdes ierosinājuma 2019.gada 11.jūnijā Sabiedrības vienīgais dalībnieks – Olaines novada pašvaldība ir veikusi Sabiedrības pamatkapitāla palielināšanu par summu EUR 1 002 072, sekojošu Sabiedrības pamatdarbības nozaru attīstības projektu realizācijai, tai skaitā:
 - EUR 976 047 KF projekta “Ūdenssaimniecības attīstība Jaunolaines lielciemā III kārtā” (projekta identifikācijas Nr.5.3.1.0/17/I/009) realizācijai nepieciešamā līdzfinansējuma nodrošināšanai 2019.gadam;
 - EUR 7 768 Gaismu katlumājas Stūnīšu ciemā, Olaines pagastā, Olaines novadā, gazifikācijas tehniskā projekta izstrādei;
 - EUR 18 257 sadzīves kanalizācijas tīklu paplašināšanai Īsajā ielā, Jaunolainē, Olaines pagastā, Olaines novadā.

Pārskata periodā Sabiedrības dalībnieks ir veicis sabiedrības pamatkapitāla palielinājuma apmaksu.

- ✓ Pēc Sabiedrības valdes ierosinājuma, 2019.gada 18.decembrī Sabiedrības vienīgais dalībnieks – Olaines novada pašvaldība ir veikusi Sabiedrības pamatkapitāla palielināšanu par summu EUR 126 996, sekojošu Sabiedrības pamatdarbības nozaru attīstības projektu realizācijai, tai skaitā:
 - EUR 126 996 - sadzīves kanalizācijas tīklu paplašināšanas darbiem Svēteļu ielā, Stūnīšos, Olaines pagastā, Olaines novadā.

Apmaksātais un reģistrētais Sabiedrības pamatkapitāls pārskata perioda beigās EUR 6 536 421 (Seši miljoni pieci simti trīsdesmit seši tūkstoši četri simti divdesmit viens euro), kas sadalīts 6 536 421 (Seši miljoni pieci simti trīsdesmit seši tūkstoši četri simti divdesmit vienā) kapitālu daļā.

Pārskata periodā Sabiedrībā pēc daudzīvokļu māju dzīvokļu īpašnieku kopību pilnvarojumu saņemšanas ir noslēgusi trīs aizdevuma līgumus daudzīvokļu māju renovācijas darbu līdzfinansējuma nodrošināšanai, tai skaitā:

- 2019. gada 8. martā noslēgts aizdevuma līgums ar AS „SEB banka” par summas EUR 527 057 apmērā piešķiršanu daudzīvokļu mājas Meža ielā 7, Jaunolaine, Olaines novads renovācijas darbu līdzfinansējuma nodrošināšanai. Aizdevumu atmaksas termiņš 07.03.2024. ar iespēju pagarināt līdz 07.03.2037. Aizdevuma atmaksu saskaņā ar dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu veic dzīvokļu īpašnieki;
- 2019. gada 30.maijā noslēgts aizdevuma līgums ar AS „SEB banka” par summas EUR 262 235 apmērā piešķiršanu daudzīvokļu mājas Meža ielā 14, Jaunolaine, Olaines novads renovācijas darbu līdzfinansējuma nodrošināšanai. Aizdevumu atmaksas termiņš 29.05.2024. ar iespēju pagarināt līdz 15.05.2037. Aizdevuma atmaksu saskaņā ar dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu veic dzīvokļu īpašnieki;
- 2019. gada 30.maijā noslēgts aizdevuma līgums ar AS „SEB banka” par summas EUR 86 322 piešķiršanu daudzīvokļu mājas Baznīcas ielā 4, Jaunolaine, Olaines novads renovācijas darbu līdzfinansējuma nodrošināšanai. Aizdevumu atmaksas termiņš 15.05.2024. ar iespēju pagarināt līdz 29.05.2037. Aizdevuma atmaksu saskaņā ar dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu veic dzīvokļu īpašnieki.

Aizdevumu apmaksu tiek nodrošināta ar dzīvokļu īpašnieku nākotnes maksājumiem un finanšu ķīlu.

2019. gada 4 aprīlī starp Sabiedrību un AS “SEB banka” tika noslēgta vienošanās par izmaiņām 2013.gada 8.aprīļa aizdevuma līgumam Nr.AG12251 (tika izmantots Jaunolaines ciema centralizētas siltumapgādes sistēmās rekonstrukcijas projekta realizācijai) nosakot aizdevuma EUR 624 043 atmaksas termiņu 07.04.2022., ar iespēju pagarināt līdz 07.04.2028.

Sabiedrības saimnieciskās darbības raksturojums

Uzņēmuma galvenie darbības virzieni un to procentuālais īpatsvars pēc neto apgrozījuma 2019. gadā:

- Siltumenerģijas ražošana, pārvade un realizācija - **55,26%**;
- Namu pārvaldīšana, apsaimniekošana - **22,54%**;
- Dzeramā ūdens ražošana un piegāde – **9,26%**;
- Notekūdeņu pārvade un attīrīšana – **10,77 %**;
- Citi pakalpojuma veidi - **2,17%**.

Siltumenerģijas ražošana, pārvade un realizācija

2019. gadā patērētājiem realizētas 11202,90 MWh siltumenerģijas, kas ir par 1287,15 MWh (10.3 %) mazāk, nekā iepriekšējā gadā.

Siltumenerģijas patērētājiem izsniegti rēķini par summu EUR 669 211.

Siltumenerģijas ražošanas, piegādes un realizācijas izmaksas pārskata periodā, saskaņā ar grāmatvedības datiem, ir EUR 765 120, (samazinājums salīdzinot ar 2018. gadu par EUR 60 284 (7.3%).

Siltumenerģijas realizācijas izmaksas pārsniedz ieņēmumus par summu **EUR 95 909**.

Izmaksu pārsnieguma skaidrojums:

Būtiski nozares zaudējumi skaidrojami ar realizētā siltumenerģijas apjoma samazināšanos pārskata periodā (10.3 %). Ņemot vērā, ka Sabiedrības pakalpojumu saņēmēju skaits un struktūra pārskata periodā nav mainījies, realizētās siltumenerģijas apjoma samazinājums ir skaidrojams ar salīdzinoši silto laiku apkures periodā un daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes palielināšanos, to renovācijas rezultātā.

Jau 2018. pārskata gadā Siltumenerģijas ražošana, pārvade un realizācija nozarei noslēdzas ar zaudējumiem EUR 80 242 apmērā. Ņemot vērā iepriekš minēto, Sabiedrības valde pārskata periodā veica optimizācijas pasākumus izmaksu samazināšanai, kā rezultātā nozares izmaksas tika samazinātas par EUR 60 284, līdz ar to, saglabājoties iepriekšējo periodu realizējamās siltumenerģijas apjomam, bija plānots pārskata periodā būtiski uzlabot saimnieciskās darbības rezultātu. Tomēr prognozēm nepiepildoties, netika nodrošināti rentabli darbi nepieciešamie ieņēmumi.

Ņemot vērā, ka arī pēc pārskata perioda siltumenerģijas pārdošanas apjomi nav palielinājušies, nav sagaidāms, ka bez jaunu lietotāju piesaistes siltumenerģijas patēriņš varētu pieaugt. Līdz ar to, lai nodrošinātu nozares sekmīgu darbību Sabiedrības valde ir iecerējusi veikt sekojošus pasākumus:

- 2020/2021. gadā plānots realizēt Jaunolaines un Gaismu katlumāju gazifikācijas projektus (pieslēgt dabas gāzes vadam), kas, mainoties kurināmā cenām, dotu iespēju izmantot konkrētai situācijai izdevīgāko kurināmo, kā arī samazinātu siltumenerģijas ražošanas pašizmaksu ārpus apkures perioda;
- 2020.gadā paplašināt Jaunolaines ciema centralizētos siltumapgādes tīklus, lai piesaistītu papildus siltumenerģijas lietotājus;
- 2020.gadā veikt siltumenerģijas tarifa pārskatīšanu (esošais tarifs 60,30 EUR/MWh, apstiprināts 2013. gada novembrī).

Raksturojot nozares finanšu rezultātus, no ieņēmumu un izdevumu sadaļas ir izslēgtas uz pārskata periodu attiecināmās ES KF finansējuma summas un pamatlīdzekļu amortizācijas atskaitījumi proporcionāli fondu finansējuma īpatsvaram, attiecīgi koriģējot ieņēmumu un izdevumu daļu.

Dzeramā ūdens ražošana un piegāde, notekūdeņu pārvade un attīrīšana.

2019.gadā Sabiedrība ir realizējusi 123261 m³ ūdens (par 1552 m³ vairāk, nekā 2018.gadā), par kopējo summu EUR 242 660, kas ir par EUR 4 122 vairāk, nekā iepriekšējā pārskata periodā.

Saskaņā ar grāmatvedības datiem, ūdenssaimniecības pakalpojumu izmaksas pārskata periodā ir EUR 319 224, kas ir par EUR 4 664 mazāk, nekā iepriekšējā pārskata periodā.

Atskaites periodā izdevumi pārsniedz ieņēmumus par **EUR 76 564**.

Izmaksu pārsnieguma skaidrojums:

Sabiedrība nodrošina ūdenssaimniecības pakalpojumu sniegšanu Olaines novada, Olaines pagasta Jaunolaines lielciema, Stūnīšu ciema, Pēternieku ciema un Medemciema iedzīvotājiem. Visu iepriekš norādīto teritoriju ūdenssaimniecības objekti ir salīdzinoši jauni un faktiski atrodas izveides stadijā. Kopš 2006.gada SIA „Zeiferti” realizē dažāda apjoma ūdenssaimniecības projektus, lai nodrošinātu kvalitatīvu ūdenssaimniecības pakalpojumu sniegšanu attiecīgo teritoriju iedzīvotājiem un uzņēmējiem. Kopējais amortizācijas atskaitījumu apjoms no Sabiedrības veiktajiem ieguldījumiem ūdenssaimniecībā veido EUR 100 039. Ņemot vērā, ka pakalpojumu saņēmēji uzsāk pakalpojumu lietošanu pakāpeniski, netiek nodrošināts plānotais ūdenssaimniecības pakalpojumu patēriņa apjoms, līdz ar to, daļa no fiksētajām izmaksām (amortizācijas atskaitījumi) netiek segta.

2018.gadā Sabiedrība ir uzsākusi KF projekta “Ūdenssaimniecības attīstība Jaunolaines lielciemā III kārtā” (projekta identifikācijas Nr.5.3.1.0/17/I/009) realizāciju (par kopējo summu EUR 3 493 409), kura ietvaros tiks būtiski paplašināti ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli Jaunolaines lielciema virzienā no ciema centra uz apdzīvoto vietu Lubauši, piesaistot jaunus pakalpojumu lietotājus (aptuveni 250 mājsaimniecības). Projekta realizāciju plānots pilnībā pabeigt 2021.gadā. Pārskata periodā Sabiedrības projekta realizācijai ir saņemta KF līdzfinansējuma summa EUR 752 658 (kopējā plānota KF līdzfinansējuma summa EUR 935 022). Ņemot vērā, ka pēc projekta realizācijas būtiski mainīsies pakalpojumu izmaksu struktūra un ieņēmumi, kā arī to, ka pašreizējā zaudējumu summa nepārsniedz ikgadējo ūdenssaimniecības pamatlīdzekļu amortizāciju atskaitījumu summu, līdz KF projekta realizācijas pabeigšanai tarifa pārskatīšana netiek plānota.

Raksturojot nozares finanšu rezultātus, no ieņēmumu un izdevumu sadaļas ir izslēgtas uz pārskata periodu attiecināmās ES KF finansējuma summas un pamatlīdzekļu amortizācijas atskaitījumi proporcionāli fondu finansējuma īpatsvaram, attiecīgi korigējot ieņēmumu un izdevumu daļu.

Namu pārvaldīšana un apsaimniekošana.

Sabiedrība, pēc Olaines novada pašvaldības deleģējuma, veic daudzdzīvokļu māju privatizācijas procesā privatizēto, bet dzīvokļu īpašnieku nepārņemto daudzdzīvokļu māju pārvaldīšanu un apsaimniekošanu Olaines novada, Olaines pagasta teritorijā.

Atskaites periodā tika apsaimniekotas 38 daudzdzīvokļu mājas Olaines novada, Olaines pagasta teritorijā. Sagatavojot daudzdzīvokļu māju pārvaldīšanas un apsaimniekošanas ieņēmumu un izdevumu tāmes 2019.gadam, pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksā tika iekļauti uzkrājumi plānotajiem māju remonta darbiem. Salīdzinājumā ar iepriekšējo pārskata periodu, apsaimniekojamo ēku skaits ir palicis nemainīgs.

Pārskata periodā remonta darbi tika veikti saskaņā ar sastādītajiem remonta darbu plāniem, kā finanšu avotu izmantojot uzkrājumu līdzekļus.

Pārskata periodā izsniegtie rēķini par ūri, apsaimniekošanu un uzkrājumiem remonta darbiem veido EUR 337 207 (samazinājums salīdzinot ar 2018. gadu par EUR 6 802), tai skaitā:

Izsniegto rēķinu sadalījums pa pakalpojumu veidiem	2019. pārskata gadā EUR	2018.pārskata gadā, EUR	Izmaiņas, EUR 4= 2-3
1	2	3	4
Obligāti veicamie pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumi.	201 952	199 007	2 945
Uzkrājumi remonta darbiem	135 255	145 002	(9 747)
Kopā	337 207	344 009	(6 802)

Daudzdzīvokļu māju pārvaldīšanas, apsaimniekošanas un plānoto remonta darbu izmaksas pārskata periodā ir EUR 315 388, (kas ir par EUR 1 211 mazāk, nekā 2018.gadā):

Izmaksu sadalījums par pakalpojumu veidiem	2019. pārskata gadā EUR	2018.pārskata gadā, EUR	Izmaiņas, EUR 4= 2-3
1	2	3	4
Obligāti veicamās pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumu izmaksas	244 353	225 617	18 736
No uzkrājumiem remonta darbiem veiktie remonta darbi.	71 035	90 982	(19 947)
Kopā	315 388	316 599	(1 211)

Pārskata periodā izdevumi pārsniedz Sabiedrības ieņēmumus no namu apsaimniekošanas pakalpojumiem EUR 42 401 apmērā. Tai pat laikā, plānotiem remonta darbiem uzkrāto summu atlikums ir EUR 130 587, tai skaitā, uzkrātās summa 2019.gadā ir EUR 64 226.

Uzkrātās summas remonta darbiem Sabiedrības grāmatvedības uzskaitē tiek atspoguļotas kā dzīvokļu īpašnieku avansa maksājumi un netiek uzskatīti par sabiedrības ieņēmumiem.

Izmaksu pārsnieguma skaidrojums:

- Pieaugušas izmaksas (strādnieku un administrācijas) darba alga un sociālais nodoklis salīdzinājumā ar 2018. gadu par EUR 10 397.
- Pieaugušas remontdarbu izmaksas salīdzinājumā ar 2018. gadu par EUR 34 570.

	2018. gads	2019. gads	pieaugums +/-	% pieaugums
Darbi un pakalpojumi no ārienes, no tiem:	35 515	70 086	34 570	97.34
no apsaimniekošanas maksas	23 034	31 105	8 071	35.04
no uzkrājumiem remontdarbiem	12 481	38 981	26 499	212.31

- Uz izmaksām tika attiecināti EUR 12 952 daudzdzīvokļu mājas Meža ielā 10 renovācijas darbiem, kas nebija ieplānoti. Plānots sagatavojot apsaimniekošanas maksas tāmes 2019.gadam (darbi un pakalpojumi no ārienes).
- Uz izmaksām tika attiecināta lielpārveiduma atkritumu izvešana (renovācijas) mājām EUR 3 226, kas netika plānots sagatavojot apsaimniekošanas maksas tāmes 2019.gadam (darbi un pakalpojumi no ārienes).
- Obligāti veicamo pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumu izmaksu pārsniegums skaidrojams ar neprecīziem pieņēmumiem 2018.gada oktobra mēnesī, sagatavojot daudzdzīvokļu māju pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas ieņēmumu un izdevumu tāmes 2019.gadam. Tika plānots, ka SIA “Zeiferti” tehniskais dienests aktīvi iesaistīsies māju remonta darbu plānu realizācijā (no jau uzkrātajiem līdzekļiem) līdz ar to, mazinot personāla izmaksas, kas tiek finansētas no maksas par obligāti veicamiem pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumiem. Ņemot vērā, ka pārskata periodā tika veikta 6 daudzdzīvokļu māju renovācija, plānoto remonta darbu izpilde vairs nebija nepieciešama, līdz ar to, darbinieki tika nodarbināti darbos, kas saistīti ar obligāti veicamo pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumu sniegšanu.

Daudzīvokļu māju renovācijas procesam turpinoties, mazināsies arī tehniskā personāla ikdienas darba apjoms. Ņemot vērā iepriekš minēto, Sabiedrības valde ir uzsākusi pakāpenisku personāla skaita samazināšanu.

Dažādi pakalpojumi

Ieņēmumi no pārējiem pakalpojumiem EUR 26 283, kas ir par EUR 4 473 mazāk, nekā 2018.gadā, bet izdevumi EUR 29 557, kas ir par EUR 4 327 mazāk, nekā 2018.gadā. Izdevumi pārsniedz ieņēmumus par summu EUR 3 274.

Pārējā saimnieciskā darbība.

Sabiedrības ieņēmumi no pārējās saimnieciskās darbības pārskata periodā veido EUR 441 701, pārējās saimnieciskās darbības izdevumi EUR 403 697.

Ieņēmumu pārsniegums par izdevumiem **EUR 38 003.**

Būtiskāko ieņēmumu daļu sastāda:

- atgūtās šaubīgo debitoru parādu summas EUR 87 590;
- būvniecības pakalpojumu ieņēmumi EUR 25 601;
- Olaines novada pašvaldības finansējums daudzdzīvokļu māju renovācijas procesa nodrošināšanai EUR 86 390;
- ES fondu projektu summu norakstīšana (atbilstoši amortizācijas atskaitījumiem) EUR 181 145.

Būtisku izdevumu daļu sastāda:

- šaubīgo debitoru parādu norakstīšana EUR 72 805;
- būvniecības pakalpojumu izmaksas EUR 23 638;
- ES fondu projektu amortizācijas atskaitījums 181 198;
- daudzdzīvokļu māju renovācijas procesa nodrošināšanas izmaksas EUR 93 261.

Sabiedrības finansiālais stāvoklis

Pārskata periodu Sabiedrība noslēgusi ar zaudējumiem **EUR 180 144**, kas ir par EUR 5 654 vairāk, salīdzinot ar 2018. pārskata gadu. Zaudējumu iemesls ir pielietoto tarifu un maksu neatbilstība reālajām izmaksām. Līdz ar to, 2020.gadā nepieciešams veikt pasākumus izmaksu samazināšanai un tarifu pārskatīšanu vismaz tajās nozarēs, kurās tuvākajā laikā nav sagaidāmas būtiskas strukturālas izmaiņas.

Pārskata perioda beigās aktīvā tiesvedībā uz 31.12.2019. atradās 9 prasības. Kopējā prasību summa veido EUR 10 080 (lietas izskatīšanas brīdī parāda summa var mainīties), kopumā pārskata periodā sagatavotas un tiesā iesniegtas 14 prasības. Kopējā prasību summa veido EUR 17 153 (lietas izskatīšanas brīdī parāda summa var mainīties). Ir iztiesātas 9 prasības, kopējā ar tiesu nolēmumiem pamatota piedzītā summa veido EUR 17 420. Zvērinātam tiesu izpildītājam piespiedu izpildei iesniegtas 6 lietas, par kopējo summu EUR 15 740. Parādniekiem nosūtīti 47 brīdinājumi par parāda esamību un tā nenomaksāšanas sekām.

Būtiskākie notikumi pēc pārskata perioda:

Pēc Sabiedrības valdes ierosinājuma, 2020.gada 30. martā Sabiedrības vienīgais dalībnieks – Olaines novada pašvaldība ir veikusi Sabiedrības pamatkapitāla palielināšanu par summu EUR 650 172 ar mērķi attīstīt Sabiedrības pamatdarbības nozares, tai skaitā:

- KF projekta “Ūdenssaimniecības attīstība Jaunolaines lielciemā III kārtā” (projekta identifikācijas Nr.5.3.1.0/17/I/009) līdzfinansējuma nodrošināšanai 2020.gadam - EUR 390 418;
- Olaines novada, Olaines pagasta, Stūnīši, Gaismu katlumājas gazifikācijas projekta realizācijai EUR 56 874;
- Pēternieku ciema lokālo notekūdeņu attīrīšanas iekārtu rekonstrukcijā uzstādīšanai jaunu notekūdeņu bioloģiskās attīrīšanas bloku EUR 7 000;
- Tehniskā projekta izstrādes kanalizācijas tīklu izbūvei DKS “Stūnīši” ūdenssaimniecības attīstības projektam (L 12 000 m) EUR 78 796;
- Centralizēto siltumapgādes tīklu izbūvei “Pūres”, Jaunolainē, Olaines pagastā, Olaines novadā EUR 117 084.

Dalībnieks ir veicis pamatkapitāla palielinājuma apmaksu. Sabiedrība veic pamatkapitāla reģistrāciju.

Pēc finanšu gada beigām, 2020.gada martā, Latvijas Republikā un daudzās citās valstīs ir stājušies spēkā ar koronavīrusa izplatību saistīti ierobežojumi, kas ievērojami samazina ekonomikas attīstību valstī un pasaulē. Nav paredzams, kā situācija varētu attīstīties nākotnē, un līdz ar to, pastāv ekonomikas attīstības nenoteiktība. Sabiedrības vadība nepārtraukti izvērtē situāciju. Šobrīd, lai mazinātu tiešu kontaktēšanos ar klientiem, Sabiedrība ir veikusi izmaiņas uzņēmuma pārvaldes darbā (pārtraukta klientu pieņemšana klātienē, kā arī netiek veiktā naudas iekasēšana kasē) un ir atlikta plānoto remontu un uzturēšanas darbu izpilde daudzvokļu mājās, kuru veikšanai nepieciešams iekļūt atsevišķos dzīvokļu īpašumos. Sagaidāms, ka sabiedrības kases slēgšana īstermiņā un iedzīvotāju maksātspējas samazināšanās vidējā termiņā palielinās debitoru parādu summu. Sabiedrības vadība uzskata, ka Sabiedrība spēs pārvarēt ārkārtas situāciju ar sekojošu kompensējošo pasākumu palīdzību: Sabiedrības dienestu darbības novirzīšana uz to pakalpojumu un projektu izpildi, kuru realizācijai veikti uzkrājumi jau iepriekšējos periodos (uzkrājumi plānotajiem remontu darbiem), kā arī atsakoties no to projektu realizācijas, kuru izpildei nepieciešamās uzkrājumu summas vēl nav izveidotas. Tomēr šis secinājums balstās uz informāciju, kas ir pieejama šī finanšu pārskata parakstīšanas brīdī un turpmāko notikumu ietekme uz Sabiedrības darbību nākotnē var atšķirties no vadības izvērtējuma.

Valdes priekšsēdētājs Mārcis Mazurs

Valdes loceklis Viesturs Liepa

2020.gada 30.aprīlī

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 par šo periodu.

Vadība apstiprina, ka, sastādot šo pārskatu par periodu, kurš beidzas 2019.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

2020.gada 30.aprīlī

Peļņas vai zaudējumu aprēķins par 2019.gadu un 2018.gadu.

	Pielikumi	2019	2018
		Eur	Eur
Neto apgrozījums	18	1 211 142	1 304 445
<i>no citiem pamatdarbības veidiem</i>		<i>1 211 142</i>	<i>1 304 445</i>
Pārdotās produkcijas ražošanas pašizmaksa, pārdoto preču vai sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas	19	(1 445 949)	(1 526 128)
Bruto peļņa vai zaudējumi		(234 807)	(221 683)
Administrācijas izmaksas	20	(160 455)	(153 553)
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	21	429 610	660 973
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	22	(203 870)	(449 754)
Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas	23	(10 622)	(10 473)
<i>citām personām</i>		<i>(10 622)</i>	<i>(10 473)</i>
Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmuma ienākuma nodokļa		(180 144)	(174 490)
Peļņa vai zaudējumi pēc uzņēmuma ienākuma nodokļa aprēķināšanas		(180 144)	(174 490)
Pārskata gada peļņa vai zaudējumi		(180 144)	(174 490)

Pielikumi no 15. līdz 25. lapai ir šo finanšu pārskatu neatņemama sastāvdaļa.

Valdes priekšsēdētājs Mārcis Mazurs

Valdes loceklis Viesturs Liepa

Gada pārskatu sagatavoja sabiedrības
Galvenā grāmatvede Daiga Kaķe

2020.gada 30.aprīlī

Bilances 2019.gada un 2018. gada 31.decembrī

AKTĪVS	Pielikumi	31.12.2019	31.12.2018
		Eur	Eur
Ilgtermiņa ieguldījumi			
I Nemateriālie ieguldījumi			
Citi nemateriālie ieguldījumi		258	28
Nemateriālie ieguldījumi kopā	24	258	28
II Pamatlīdzekļi			
Nekustamie īpašumi		5 994 093	6 157 959
<i>zemesgabali, ēkas un inženierbūves</i>		5 994 093	6 157 959
Tehnoloģiskās iekārtas un ierīces		2 034 936	2 195 617
Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs		19 143	27 479
Pamatlīdzekļu izveidošana un nepabeigto celtniecības objektu izmaksas		1 745 820	108 262
Avansa maksājumi par pamatlīdzekļiem		139 015	278 445
Pamatlīdzekļi kopā	25	9 933 007	8 767 762
III Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi			
Pārējie aizdevumi un citi ilgtermiņa debitori	26	2 851 778	322 163
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi kopā		2 851 778	322 163
Ilgtermiņa ieguldījumi kopā		12 785 043	9 089 953
Apgrozāmie līdzekļi			
I Krājumi			
Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli		40 898	56 328
Krājumi kopā		40 898	56 328
II Debitori			
Pircēju un pasūtītāju parādi	27	319 272	324 804
Radniecīgo sabiedrību parādi	28	99	13 320
Citi debitori	29	137 245	61 532
Nākamo periodu izmaksas	30	587	1 878
Debitori kopā		457 203	401 533
IV Nauda	31	790 679	741 326
Apgrozāmie līdzekļi kopā		1 288 780	1 199 188
Aktīvu kopsumma		14 073 823	10 289 141

Pielikumi no 15. līdz 25. lapai ir šo finanšu pārskatu neatņemama sastāvdaļa.

Valdes priekšsēdētājs Mārcis Mazurs

Valdes loceklis Viesturs Liepa

Gada pārskatu sagatavoja sabiedrības
 Galvenā grāmatvede Daiga Kaķe

2020.gada 30.aprīlī

Bilances 2019.gada un 2018. gada 31.decembrī

PASĪVS	Pielikumi	31.12.2019 Eur	31.12.2018 Eur
Pašu kapitāls			
Akciju vai daļu kapitāls (pamatkapitāls)		6 536 421	5 534 349
Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerve		143	569
Nesadalītā peļņa			
Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa vai nesegtie zaudējumi		(1 303 669)	(1 129 179)
Pārskata gada nesadalītā peļņa vai zaudējumi		(180 144)	(174 490)
<i>Nesadalīta peļņa kopā</i>		<u>(1 483 813)</u>	<u>(1 303 669)</u>
Pašu kapitāls kopā		<u>5 052 751</u>	<u>4 231 249</u>
Kreditori			
I Ilgtermiņa kreditori			
Aizņēmumi no kredītiestādēm	32	1 659 817	705 600
Parādi radniecīgajām sabiedrībām	34	110 000	-
Nākamo periodu ieņēmumi	33	4 482 216	4 179 931
<i>Ilgtermiņa kreditori kopā</i>		<u>6 252 033</u>	<u>4 885 531</u>
II Īstermiņa kreditori			
Aizņēmumi no kredītiestādēm	32	162 776	80 357
No pircējiem saņemtie avansi	35	1 806 441	628 085
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem		493 558	127 110
Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas iemaksas		53 779	78 566
Pārējie kreditori		26 003	24 920
Nākamo periodu ieņēmumi	33	181 145	192 423
Uzkrātās saistības	36	45 337	40 900
<i>Īstermiņa kreditori kopā</i>		<u>2 769 039</u>	<u>1 172 361</u>
Kreditori kopā		<u>9 021 072</u>	<u>6 057 892</u>
Pasīvu kopsumma		<u>14 073 823</u>	<u>10 289 141</u>

Pielikumi no 15. līdz 25. lapai ir šo finanšu pārskatu neatņemama sastāvdaļa.

Valdes priekšsēdētājs Mārcis Mazurs

Valdes loceklis Viesturs Liepa

Gada pārskatu sagatavoja sabiedrības
 Galvenā grāmatvede Daiga Kaķe

2020.gada 30.aprīlī

Pašu kapitāla izmaiņu pārskati par gadiem, kas noslēdzas 2019.gada un 2018. gada 31.decembrī

Izmaiņu veidi	Pamatkapitāls	Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerve	Nesadalītā peļņa	Kopā
	Eur	Eur	Eur	Eur
Atlikums uz 31.12.2017	5 534 349	569	(1 129 179)	4 405 739
Pārskata perioda zaudējumi	-	-	(174 490)	(174 490)
Atlikums uz 31.12.2018	5 534 349	569	(1 303 669)	4 231 249
Pārskata perioda audējumi	-	-	(180 144)	(180 144)
Pārskata gada (samazinājums)	-	(426)	-	(426)
Pamatkapitāla izmaiņas	1 002 072	-	-	1 002 072
Atlikums uz 31.12.2019	6 536 421	143	(1 483 813)	5 052 751

Pielikumi no 15. līdz 25. lapai ir šo finanšu pārskatu neatņemama sastāvdaļa.

Valdes priekšsēdētājs Mārcis Mazurs

Valdes loceklis Viesturs Liepa

Gada pārskatu sagatavoja sabiedrības
Galvenā grāmatvede Daiga Kaķe

2020.gada 30.aprīlī

Finanšu pārskata pielikumi**1) Sabiedrības sniegtā informācija**

Vidējais darbinieku skaits	2019	2018
Darbinieku skaits pārskata gadā	<u>49</u>	<u>55</u>
Personāla izmaksas	2019	2018
	Eur	Eur
Atlīdzība par darbu	500 376	503 084
Valsts sociālās apdrošināšanas izmaksas	118 159	113 989
	<u>618 535</u>	<u>617 073</u>

Nozīmīgāko uzskaites principu kopsavilkums**2) 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 un Peļņas vai zaudējumu aprēķinu, 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.

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.

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, 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 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;

Finanšu pārskata pielikumi

- 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 un peļņas vai zaudējumu aprēķina 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 tā noteikšanas brīdī.

4) Ieņēmumu atzīšana

Sabiedrības pamatdarbība ir siltumenerģijas ražošana un piegāde, ūdens piegāde un notekūdeņu attīrīšana, dzīvojamo namu apsaimniekošana.

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:

- Trešās personas vārdā iekasētās summas, kuras saņem sabiedrība un kuru dēļ nepalielinās pašu kapitāls, neiekļauj ieņēmumos.
- Ieņēmumi no pakalpojumu sniegšanas tiek atzīti atbilstoši darījuma izpildes pakāpei. Ieņēmumi no pakalpojumiem tiek atzīti periodā, kad pakalpojumi sniegti. Ja ar pakalpojumu saistītā darījuma iznākums nevar tikt pamatoti novērtēts, ieņēmumi tiek atzīti tikai tik lielā apmērā, kādā atgūstamas atzītās izmaksas
- Ieņēmumi no soda un kavējuma naudām tiek atzīti saņemšanas brīdī.

Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi ir dažādi citi ieņēmumi (piemēram, asenizācijas pakalpojumi, santehniskskie un citi pakalpojumi, kas saistīti ar sabiedrības specifiku, 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.

5) Izmaksu atzīšana

Izmaksas peļņas vai zaudējuma aprēķinā norāda pēc uzkrāšanas principa, ņemot vērā to rašanās laiku, nevis naudas izdošanas laiku.

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) 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).

Finanšu pārskata pielikumi**7) 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
Zemes		Zemes gabali, ēkas un inženierbūves
Ēkas	5	Zemes gabali, ēkas un inženierbūves
Būves	10	Zemes gabali, ēkas un inženierbūves
Iekārtas un tehniskais aprīkojums	25	Iekārtas un mašīnas
Mēbeles un biroja iekārtas	20	Pārējie pamatlīdzekļi
Datori un aprīkojums	20	Pārējie pamatlīdzekļi
Automašīnas	20	Iekārtas un mašīnas
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 350 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.

Nepabeigtā celtniecība atspoguļo pamatlīdzekļu izveidošanas un nepabeigto celtniecības objektu izmaksas, un tā tiek uzskaitīta sākotnējā vērtībā. Sākotnējā vērtībā ietilpst celtniecības izmaksas un citas tiešās izmaksas. Nepabeigtajai celtniecībai nolietojums netiek aprēķināts, kamēr attiecīgie aktīvi nav pabeigti un nodoti ekspluatācijā.

8) 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 atlikumu vērtības noteikšanas metodi visiem līdzīga veida un lietojuma krājumiem.

Krājumu atlikumi pārbaudīti gada inventarizācijā pēc stāvokļa uz 2019.gada 31.oktobri, veikts inventarizācijas rezultātu pārrēķins uz bilances datumu.

9) 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.

10) Uzkrātās saistības

Bilances postenī “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.

Finanšu pārskata pielikumi**11) Uzņēmuma 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. Sākot ar 2018. taksācijas gadu, uzņēmumu ienākuma nodoklis tiek aprēķināts par sadalīto peļņu (dividendēm) un nosacīti sadalīto peļņu piemērojot likmi 20%, kura koriģēta ar uzņēmumu ienākuma nodokli apliekamo vērtību dalot ar koeficientu 0,8. Uzņēmumu ienākuma nodoklis tiek atzīts brīdī, kad Sabiedrības dalībnieki pieņem lēmumu par peļņas sadali vai tiek iegrāmatotas izmaksas, kas nav tieši saistītas ar uzņēmuma saimniecisko darbību un izmaksu atzīšanas brīdī palielina uzņēmuma ienākuma nodokļa apliekamo bāzi.

12) Nauda un naudas ekvivalenti

Nauda un naudas ekvivalenti sastāv no atlikumiem naudas kasē un tekošo bankas kontu atlikumiem.

13) Finansējumu un dāvinājumu uzskaitē

Pamatlīdzekļu izveidošanai saņemtās dotācijas tiek uzskaitītas kā nākamo periodu ieņēmumi, kurus pakāpeniski iekļauj ieņēmumos saņemto vai par dotācijām iegādāto pamatlīdzekļu lietderīgās izmantošanas perioda laikā. Pārējās dotācijas attiecinā uz pārskata gada rezultātiem dotāciju saņemšanas periodā.

14) Salīdzinošā informācija

Atbilstoši likuma prasībām mainīti atsevišķu peļņas vai zaudējumu aprēķina un bilances posteņu nosaukumi, kā arī veikta posteņu pārklasifikācija, pārklasificējot iepriekšējā perioda salīdzinošos rādītājus atbilstoši pārskata gadā lietotajiem principiem, tādejādi pārskata perioda finanšu rādītāji ir savstarpēji salīdzināmi:

	Posteņu vērtības pēc pārklasifikācijas Eur	Avansa maksājumi par pakalpojumiem Eur	CFLA avansa maksājums Eur	Posteņu vērtības pirms pārklasifikācijas Eur
Avansa maksājumi par pamatlīdzekļiem	278 445	(6 660)	-	285 105
Citi debitori	61 532	6 660	-	54 872
Nākamo periodu ieņēmumi	4 179 931	-	(280 506)	4 460 437
No pircējiem saņemtie avansi	628 085	-	280 506	347 579
Pārklasifikācijas ietekme uz 31.12.2018. bilanci (aktīvu un pasīvu)			-	-
Pārklasifikācijas ietekme 2018.gada peļņā			-	-

15) 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.

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

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

Sabiedrībai nav noslēgti nomas un īres līgumi, kas būtiski sabiedrības darbībā.

17) Pētniecības un attīstības pasākumi un pašu akcijas vai daļas

Sabiedrībai nav pētniecības un attīstības pasākumu un tā pārskata gadā nav atpirkusi savas akcijas vai daļas.

Finanšu pārskata pielikumi

18)

Neto apgrozījums

	2019	2018
	Eur	Eur
Ieņēmumi no apkures pakalpojumiem	669 211	745 162
Ieņēmumi no īres un apsaimniekošanas pakalpojumiem	272 987	289 989
Ieņēmumi no ūdens un kanalizācijas pakalpojumiem	242 660	238 538
Ieņēmumi no pārējiem pakalpojumiem	26 284	30 756
	1 211 142	1 304 445

19)

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

	2019	2018
	Eur	Eur
Kurināmo materiālu izmaksas	334 570	331 057
Remontmateriālu izmaksas	55 538	117 180
Degvielas izmaksas	13 366	14 469
Elektroenerģijas izmaksas	103 050	100 273
Personāla izmaksas	477 095	487 064
Pakalpojumu no ārienes izmaksas	89 076	60 169
Pamatlīdzekļu nolietojums un apgrozāmo līdzekļu norakstīšana	162 532	194 919
Projekta pamatlīdzekļu nolietojums	181 145	192 423
Nekustamā īpašuma nodoklis	2 137	2 137
Pārējās ražošanas izmaksas	27 440	26 438
	1 445 949	1 526 128

20)

Administrācijas izmaksas

	2019	2018
	Eur	Eur
Personāla izmaksas	141 441	130 227
Apgrozāmo līdzekļu vērtības norakstīšana	571	644
Biroja uzturēšanas izdevumi	15 893	20 132
Profesionālie pakalpojumi	2 550	2 550
	160 455	153 553

21)

Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi

	2019	2018
	Eur	Eur
Atgūtie debitoru parādi	87 590	109 331
Ieņēmumi no Eiropas savienības fondu un citiem finansējumiem un dāvinājumiem	181 145	192 423
Saņemtās soda naudas	24 281	5 876
Ieņēmumi no pašvaldības finansējuma	74 300	16 317
Citi nebūtiski ieņēmumi	36 693	15 444
Ieņēmumi no būvniecības pakalpojumiem	25 601	321 582
	429 610	660 973

Finanšu pārskata pielikumi**22)****Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas**

	2019	2018
	Eur	Eur
Samaksātās valsts nodevas	1 458	2 861
*Neto zaudējumi no pmatlīdzekļu likvidācijas	368	2 299
Šaubīgo un bezcerīgo debitoru izmaksas	72 805	91 653
Pašvaldības finansējuma izlietojums dzīvojamā fonda	83 777	16 592
Būvniecības pakalpojumu izmaksas	23 638	297 943
Pārējās izmaksas	21 824	38 406
	203 870	449 754

*** 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	368	368
		368	368

23)**Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas**

	2019	2018
	Eur	Eur
Bankas aizdevumu procenti	10 622	10 473
	10 622	10 473

24)**Nemateriālie ieguldījumi****Citi nemateriālie ieguldījumi****Kopā**

	Eur	Eur
Sākotnējā vērtība		
31.12.2018	1 227	1 227
Iegādāts	320	320
Norakstīts	(233)	(233)
31.12.2019	1 314	1 314
Nolietojums		
31.12.2018	1 199	1 199
Aprēķināts	90	90
Norakstīts	(233)	(233)
31.12.2019	1 056	1 056
Atlikusī bilances vērtība		
31.12.2018	28	28
Atlikusī bilances vērtība		
31.12.2019	258	258

Finanšu pārskata pielikumi

25)

Pamatlīdzekļi	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						
31.12.2018	7 784 783	3 600 927	92 646	108 262	278 445	11 865 064
Iegādāts		5 077	6 565	1 460 250	37 878	1 509 770
Norakstīts		(2 494)	(427)		-	(2 921)
Pārklasificēts	-		-	177 308	(177 308)	-
31.12.2019	7 784 783	3 603 510	98 784	1 745 820	139 015	13 371 913
Nolietojums						
31.12.2018	1 626 824	1 405 311	65 167	-	-	3 097 302
Aprēķināts	163 866	165 390	14 901	-	-	344 157
Norakstīts		(2 126)	(427)	-	-	(2 553)
31.12.2019	1 790 690	1 568 575	79 641	-	-	3 438 906
Atlikusī bilances vērtība						
31.12.2018	6 157 959	2 195 617	27 479	108 262	278 445	8 767 762
Atlikusī bilances vērtība						
31.12.2019	5 994 093	2 034 936	19 143	1 745 820	139 015	9 933 007

Sabiedrības īpašumā esošo zemes gabalu kadastrālā vērtība 2019. gada 31. decembrī ir Eur 3 240 ēkas kadastrālā vērtība – Eur 26 535.

Daļa no pamatlīdzekļiem ir iekļāta kā nodrošinājums saņemtajiem aizņēmumiem.

Visi nekustamie īpašumi ir iekļāti kā nodrošinājums ilgtermiņa kredītam no A/S “SEB banka” (32.piezīme).

26)

Pārējie aizdevumi un citi ilgtermiņa debitori	31.12.2019	31.12.2018
	Eur	Eur
Norēķini par māju renovāciju	2 795 769	277 382
Norēķini ar iedzīvotājiem par izpildītajiem darbiem	30 525	31 713
Ilgtermiņa finanšu ķīlas	25 484	13 068
	2 851 778	322 163

Norēķini par māju renovāciju (ilgtermiņa daļa) – norēķini, kuri jāveic termiņā no 2019.gada 1.janvāra līdz 2030.gada 30.novembrim un tie sastāv no pamatsummas un atliktā maksājuma (7% gadā no nenomaksātās summas).

Finanšu pārskata pielikumi

27)

Pircēju un pasūtītāju parādi

Pircēju un pasūtītāju uzskaites vērtība

Uzkrājumi šaubīgo debitoru parādiem

Bilances vērtība

	31.12.2019	31.12.2018
	Eur	Eur
	525 349	555 067
	(206 077)	(230 263)
	319 272	324 804

28)

Radniecīgo sabiedrību parādi

Norēķini ar dalībnieku par sniegtajiem pakalpojumiem

	31.12.2019	31.12.2018
	Eur	Eur
	99	13 320
	99	13 320

29)

Citi debitori

Pārmaks piegādātājiem

Samaksātie avansi par pakalpojumiem

Norēķini par māju renovāciju (īstermiņa daļa)

Norēķini par garantijas ieturējumiem

	31.12.2019	31.12.2018
	Eur	Eur
	346	287
	37 880	16 911
	80 017	12 176
	19 002	32 158
	137 245	61 532

Norēķini par māju renovāciju (īstermiņa daļa) - norēķini, kuri jāveic no 2019.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 31.decembrim. Tie sastāv no pamatsummas un atliktā maksājuma (7% gadā no nenomaksātās summas).

30)

Nākamo periodu izmaksas

Abdrošināšana un citi

	31.12.2019	31.12.2018
	Eur	Eur
	587	1 878
	587	1 878

31)

Naudas līdzekļi

Naudas līdzekļi bankās

Naudas līdzekļi kasē

Naudas līdzekļi ceļā

	31.12.2019	31.12.2018
	Eur	Eur
	787 420	735 287
	1 199	2 439
	2 060	3 600
	790 679	741 326

Finanšu pārskata pielikumi

32)

Aizņēmumi no kredītiestādēm

	31.12.2019			31.12.2018		
	Ilgtermiņa daļa Eur	Īstermiņa daļa Eur	Kopā Eur	Ilgtermiņa daļa Eur	Īstermiņa daļa Eur	Kopā Eur
SEB banka, AS	1 659 817	162 776	1 822 593	705 600	80 357	785 957
	1 659 817	162 776	1 822 593	705 600	80 357	785 957

2013.gadā gadā sabiedrība saņēma aizņēmumu no A/S “SEB banka” (LVL 680 000) EUR 967 553 apmērā ar procentu likmi 1,25 % + 3 mēneša RIGIBOR. Aizņēmums atmaksājams līdz 2016. gada 7.aprīlim. 2016.gada 1.aprīlī tika noslēgta vienošanās par grozījumiem par aizdevuma atmaksas termiņa pagarināšanu līdz 2022.gada 7.aprīlim. Kā nodrošinājumu prasījumam, kurš var rasties saskaņā ar noslēgto aizņēmuma līgumu, sabiedrība ir iekļājusī nekustamo īpašumu “Jaunolaines katlu māja”, kura bilances vērtība uz 31.12.2019 ir EUR 240 868, kā arī Sabiedrībai piederošos ķermeniskos pamatlīdzekļus kā lietu kopību un krājumus kā lietu kopību.

2015.gadā Sabiedrība saņēma aizņēmumu no A/S “SEB banka” EUR 49 080 ar procentu likmi 2,5% - 6 mēnešu EURIBOR. Aizņēmums atmaksājams līdz 2020.gada 02.decembrim. Aizdevuma mērķis – Renovācijas darbu finansēšana daudzdzīvokļu mājām.

Kā nodrošinājumu prasījumam, kurš var rasties saskaņā ar noslēgto aizņēmuma līgumu, sabiedrība ir iekļājusī par labu A/S “SEB banka” sev piederošo nekustamo īpašumu Jaunolaines katlu māja, noformējot uz to hipotēku, līguma Nr. AU15167/H-1.

2018.gada 26.februārī tika noslēgts kredīta līgums Nr.2018001868 par dzīvojamās mājas Gaismas iela 3 renovācijas finansēšanu saskaņā ar projektu “Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas atjaunošana, t.i. energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu īstenošana” par summu EUR 170 373. Aizdevuma atmaksas beigu termiņš 2023.gada 24.februāris.

2018.gadā noslēgti sekojoši aizdevumu līgumi ar A/S “SEB banka”, bet aizdevumu izsniegšana vēl nav notikusi:

2018.gada 21.septembrī tika noslēgts kredīta līgums Nr. 2018010293 par dzīvojamās mājas Meža iela 16 renovācijas finansēšanu par summu EUR 176 530 ar aizdevuma atmaksas beigu termiņu pēc papildus vienošanos līdz 2034.gada 15.septembrim.

2018.gada 05.oktobrī tika noslēgts kredīta līgums Nr. 2018011054 par dzīvojamās mājas Meža iela 10 renovācijas finansēšanu par summu EUR 116 040 ar aizdevumu atmaksas termiņu pēc papildus vienošanos līdz 2034.gada 15.septembrim.

2018.gada 05.oktobrī tika noslēgts kredīta līgums Nr. 2018010933 par dzīvojamās mājas Meža iela 4 renovācijas finansēšanu par summu EUR 197 422 ar aizdevuma atmaksas termiņu pēc papildus vienošanos līdz 2034.gada 15.septembrim.

2019.gada 30.maijā tika noslēgts kredīta līgums Nr. 2019005125 par dzīvojamās mājas Baznīcas iela 4 renovācijas finansēšanu par summu EUR 86 322 ar aizdevumu atmaksas termiņu pēc papildus vienošanos līdz 2035.gada 15.maijam.

2019.gada 30.maijā tika noslēgts kredīta līgums Nr. 2019005126 par dzīvojamās mājas Meža iela 14 renovācijas finansēšanu par summu EUR 262 235 ar aizdevumu atmaksas termiņu pēc papildus vienošanos līdz 2035.gada 15.maijam.

2019.gada 8.martā tika noslēgts kredīta līgums Nr. 2019002124 par dzīvojamās mājas Meža iela 7 renovācijas finansēšanu par summu EUR 527 056 ar aizdevumu atmaksas termiņu pēc papildus vienošanos līdz 2035.gada 7.martam.

Finanšu pārskata pielikumi

33)

Nākamo periodu ieņēmumi

	31.12.2019			31.12.2018		
	Ilgtermiņa daļa Eur	Īstermiņa daļa Eur	Kopā Eur	Ilgtermiņa daļa Eur	Īstermiņa daļa Eur	Kopā Eur
Saņemtie finansējumi ilgtermiņa ieguldījumu izveidei	4 482 216	181 145	4 663 361	4 179 931	192 423	4 372 354
	4 482 216	181 145	4 663 361	4 179 931	192 423	4 372 354

Laika posmā no 2014.gada līdz 2015.gadam Sabiedrība ir saņēmusi finansējumu no Valsts kases un ERAF EUR 544 348 projekta 3DP/3.4.1.1.0/13/APIA/CFLA/106 realizācijai ūdenssaimniecības attīstībai Stūnīšos jaunu objektu izveidei. Saņemtais finansējums tiks pārņemts uz peļņas vai zaudējuma aprēķina ieņēmumiem pakāpeniski ražotnes derīgās lietošanas laikā 50 gados.

2019.gadā tiek realizēts KF projekts “Ūdenssaimniecības attīstība Jaunolaines lielciemā III kārtā” (projekta identifikācijas Nr.5.3.1.0/17/I/009) Projekta realizāciju plānots pilnībā pabeigt 2021.gadā. Pārskata periodā Sabiedrības projekta realizācijai ir saņemta KF līdzfinansējuma summu EUR 752 658. Saņemtais finansējums tiks pārņemts uz peļņas vai zaudējuma aprēķina ieņēmumiem pakāpeniski ražotnes derīgās lietošanas laikā 50 gados.

34)

Parādi radniecīgām sabiedrībām

	31.12.2019 Eur	31.12.2018 Eur
Norēķini ar dalībnieku par apmaksāto, bet neregistrēto pamatkapitālu	110 000	-
	110 000	-

35)

No pircējiem saņemtie avansi

	31.12.2019 Eur	31.12.2018 Eur
CFLA avansa maksājums	280 506	280 506
Iedzīvotāju avansa maksājumi (uzkrājumu fonds)	142 811	215 172
Altum avansi māju renovācijai	1 382 376	132 407
Uzkrājumi renovācijas kredītu maksājumiem	748	-
	1 806 441	628 085

36)

Uzkrātās saistības

	31.12.2019 Eur	31.12.2018 Eur
Uzkrātās atvaļinājumu izmaksas	26 169	24 364
Uzkrātās saistības piegādātājiem un darbuņēmējiem	17 268	15 996
Uzkrātās saistības banku procentiem	1 900	540
	45 337	40 900

Finanšu pārskata pielikumi

37)

Notikumi pēc pārskata perioda beigām un darbības turpināšanas pieņēmums

Saskaņā ar iepriekšējā periodā izvirzītajiem uzdevumiem, turpināt iesākto darbu ar debitoriem, samazinot šaubīgo debitoru parāda summas. Lai nodrošinātu klientu maksājumu disciplīnas uzlabošanu, kas ir būtiska naudas plūsmas nodrošināšanai, sabiedrība plāno ar savlaicīgu brīdinājumu izsūtīšanu (saīsinot parāda uzkrāšanas laiku), aktivizēt darbu ar debitoriem, kuru nokavētās summas pārsniedz trīs mēnešu maksājumus. Gadījumā, ja debitori neatsaucas uz aicinājumu veikt parāda nomaksu, saistību piedziņu nodot piedziņas firmai.

Pēc finanšu gada beigām, 2020.gada martā, Latvijas Republikā un daudzās citās valstīs ir stājušies spēkā ar koronavīrusa izplatību saistīti ierobežojumi, kas ievērojami samazina ekonomikas attīstību valstī un pasaulē. Nav paredzams, kā situācija varētu attīstīties nākotnē, un līdz ar to, pastāv ekonomikas attīstības nenoteiktība. Sabiedrības vadība nepārtraukti izvērtē situāciju. Šobrīd, lai mazinātu tiešu kontaktēšanos ar klientiem, Sabiedrība ir veikusi izmaiņas uzņēmuma pārvaldes darbā (pārtraukta klientu pieņemšana klātienē, kā arī netiek veiktā naudas iekasēšana kasē) un ir atlikta plānoto remontu un uzturēšanas darbu izpilde daudzīvokļu mājās, kuru veikšanai nepieciešams iekļūt atsevišķos dzīvokļu īpašumos. Sagaidāms, ka sabiedrības kases slēgšana īstermiņā un iedzīvotāju maksātspējas samazināšanās vidējā termiņā palielinās debitoru parādu summu. Sabiedrības vadība uzskata, ka Sabiedrība spēs pārvarēt ārkārtas situāciju ar sekojošu kompensējošo pasākumu palīdzību: Sabiedrības dienestu darbības novirzīšana uz to pakalpojumu un projektu izpildi, kuru realizācijai veikti uzkrājumi jau iepriekšējos periodos (uzkrājumi plānotajiem remontu darbiem), kā arī atsakoties no to projektu realizācijas, kuru izpildei nepieciešamās uzkrājumu summas vēl nav izveidotas. Tomēr šis secinājums balstās uz informāciju, kas ir pieejama šī finanšu pārskata parakstīšanas brīdī un turpmāko notikumu ietekme uz Sabiedrības darbību nākotnē var atšķirties no vadības izvērtējuma.

Valdes priekšsēdētājs Mārcis Mazurs

Valdes loceklis Viesturs Liepa

Gada pārskatu sagatavoja sabiedrības
Galvenā grāmatvede Daiga Kaķe

2020.gada 30.aprīlī