

Sabiedrības nosaukums : SIA "Liepājas namu apsaimniekotājs"

Reģistrācijas Nr. : 42103004583

Adrese Tukuma 1a, Liepāja

Darbības veids Dzīvojamo māju pārvaldīšana

Mēra vienība: EUR

**NEAUDITĒTS**

**PEĻNAS VAI ZAUDĒJUMU APRĒĶINS**

(klasificēts pēc izdevumu funkcijas)

No 01.01.2020 līdz 30.09.2020

Nr.p. k.	Rādītāja nosaukums	2020.gada 9 mēneši	2019.gada 9 mēneši
1	Neto apgrozījums	996464	1014450
2	Pārdotās produkcijas ražošanas pašizmaksa, pārdoto preču vai sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas	-898204	-918888
3	Bruto peļņa vai zaudējumi	98260	95562
4	Administrācijas izmaksas	-40553	-40571
5	Pārējie sabiedrības saimnieciskās darbības ieņēmumi	24626	12268
6	Pārējās sabiedrības saimnieciskās darbības izmaksas	-17260	-14598
7	Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi	25632	28703
8	Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas		-43
9	Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa	90705	81321
10	Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata gadu	-69	
11	Pārskata gada peļņa vai zaudējumi	90636	81321

Valde:  
Artis Rimma



SIA "Liepājas namu apsaimniekotājs"

### Neauditēta 2020.gada 9 mēnešu bilance

AKTĪVS		2020.gada 30.septembris	2019.gada 31.decembris
	Ilgtermiņa ieguldījumi		
II.	Pamatlīdzekļi		
a)	Zemes gabali, ēkas un inženierbūves	21274	22414
6	Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs	16035	18907
	Kopā pamatlīdzekļi	37309	41321
III	Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi		
6	Pārējie aizdevumi un citi ilgtermiņa debitori	7122862	5951574
	Kopā ilgtermiņa finanšu ieguldījumi	7122862	5951574
	Iedaļas kopsumma	7160171	5992895
	Apgrozāmie līdzekļi		
I.	Krājumi		
1	Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli	18909	19760
	Kopā krājumi	18909	19760
II.	Debitori		
1	Pircēju un pasūtītāju parādi	643802	686629
4	Citi debitori	171933	541655
7	Nākamo periodu izmaksas	6705	4645
	Kopā debitori	822440	1232929
IV	Naudas līdzekļi (KOPĀ)	1984398	1761736
	Iedaļas kopsumma	2825747	3014425
	<b>Bilance</b>	<b>9985918</b>	<b>9007320</b>

SIA "Liepājas namu apsaimniekotājs"

### Neauditētas 2020.gada 9 mēnešu bilances turpinājums

PASĪVS		2020.gada 30.septembris	2019.gada 31.decembris
	Pašu kapitāls		
1	Akciju vai daļu kapitāls, pamatkapitāls	107764	57764
	<b>Kopā pašu kapitāls</b>	<b>107764</b>	<b>57764</b>
	Pārējās rezerves	67255	67255
	Nesadalītā peļņa		
6	Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa vai nesegtie zaudējumi	-1410039	-1815268
7	Pārskata gada peļņa vai zaudējumi	90636	405229
	<b>Iedaļas kopsumma</b>	<b>-1144384</b>	<b>-1285020</b>
	Kreditori		
	Ilgtermiņa kreditori		
3	Aizņēmumi no kredītiestādēm	6757177	5567768
4	Citi aizņēmumi	166551	166551
	<b>Kopā ilgtermiņa kreditori</b>	<b>6923728</b>	<b>5734319</b>
	Īstermiņa kreditori		
3	Aizņēmumi no kredītiestādēm	181512	622299
4	Citi aizņēmumi	6915	27888
5	No pircējiem saņemtie avansi	198227	197777
6	Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem	221684	416887
10	Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	47669	62591
11	Pārējie kreditori	129310	37081
12	Nākamo periodu ieņēmumi	314345	327144
14	Uzkrātās saistības	3106912	2866354
	<b>Kopā īstermiņa kreditori</b>	<b>4206574</b>	<b>4558021</b>
	<b>Iedaļas kopsumma</b>	<b>11130302</b>	<b>10292340</b>
	<b>Bilance</b>	<b>9985918</b>	<b>9007320</b>

Valde:

Artis Rimma

SIA "Liepājas namu apsaimniekotājs"

## NEAUDITĒTS

### Naudas plūsmas pārskats par 2020.gada 9 mēnešiem

( sagatavots, izmantojot netiešo metodi)

(eiro)

	2020.gada 30.septembris	2019.gada 30.septembris
1	3	4
<b>I. Pamatdarbības naudas plūsma</b>		
<b>1. Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa</b>	90705	81321
Korekcijas:		
a) Pamatlīdzekļu vērtības samazinājuma korekcijas	6861	9995
b) Nemateriālo ieguldījumu vērtības samazinājuma korekcijas		136
g) Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi	-25632	-28703
i) Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas		43
<b>2. Peļņa vai zaudējumi pirms apgrozāmo līdzekļu un īstermiņa kreditoru atlikumu izmaiņu ietekmes korekcijām</b>	71934	62792
Korekcijas:		
a) Debitoru parādu pieaugums(-) vai samazinājums(+)	-760799	403814
b) Krājumu atlikumu pieaugums (-) vai samazinājums(+)	851	-983
c) Piegādātājiem, darbuzņēmējiem un parējiem kreditoriem maksājamo parādu atlikumu pieaugums(+), vai samazinājums(-)	110243	190197
<b>3. Bruto pamatdarbības naudas plūsma</b>	-577771	655820
<b>4. Izdevumi procentu maksājumiem</b>		-43
<b>6. Pamatdarbības neto naudas plūsma</b>	-577771	655777
<b>II. Ieguldīšanas darbības naudas plūsma</b>		
3. Pamatlīdzekļu un nemateriālo aktīvu iegāde	-2849	-8266
7. Saņemtie procenti	25632	28703
<b>9. Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma</b>	<u>22783</u>	<u>20437</u>
<b>III. Finansēšanas darbības naudas plūsma</b>		
1. Ieņēmumi no akciju un obligāciju emisijas vai kapitāla līdzdalības daļu ieguldījumiem	50000	
2. Saņemtie aizņēmumi	1259036	420759
4. Izdevumi aizņēmumu atmaksāšanai	-531386	-1287537
<b>III. Finansēšanas darbības neto naudas plūsma</b>	<u>777650</u>	<u>-866778</u>
<b>V. Pārskata gada neto naudas plūsma</b>	222662	-190564
<b>VI. Nauda un tās ekvivalenti pārskata perioda sākumā</b>	1761736	1735532
<b>VII. Nauda un tās ekvivalenti pārskata perioda beigās</b>	1984398	1544968

Valde:

Artis Rimma

SIA "Liepājas namu apsaimniekotājs"

**Neauditēts pašu kapitāla izmaiņu pārskats par 2020.gada 9 mēnešiem**

	2020.gada 30.septembris	2019.gada 30.septembris
<b>I. Akciju vai daļu kapitāls (pamatkapitāls)</b>		
1. Iepriekšējā gada bilancē norādītā summa	57764	57764
3. Akciju vai daļu kapitāla (pamatkapitāla) pieaugums/samazinājums	50000	
<b>4. Pārskata gada bilancē norādītā summa perioda beigās</b>	<b>107764</b>	<b>57764</b>
<b>V. Rezerves</b>		
1. Iepriekšējā gada bilancē norādītā summa	67255	67255
<b>4. Pārskata gada bilancē norādītā summa perioda beigās</b>	<b>67255</b>	<b>67255</b>
<b>VI. Nesadalītā peļņa</b>		
1. Iepriekšējā gada bilancē norādītā summa	-1410039	-1815268
3. Nesadalītās peļņas palielinājums/samazinājums	90636	81321
<b>4. Pārskata gada bilancē norādītā summa perioda beigās</b>	<b>-1319403</b>	<b>-1733947</b>
<b>VII. Pašu kapitāls</b>		
1. Iepriekšējā gada bilancē norādītā summa	-1285020	-1690249
<b>3. Pārskata gada bilancē norādītā summa perioda beigās</b>	<b>-1144384</b>	<b>-1608928</b>

Valde:  
Artis Rimma



SIA „Liepājas namu apsaimniekotājs“  
Neauditēts 2020.gada 9 mēnešu pārskats

**Pielikums**

Bilance sagatavota, pamatojoties uz "Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likumā" noteikto shēmu. Peļņas vai zaudējumu aprēķins sagatavots, pamatojoties uz shēmu vertikālā formā (klasificēts pēc izdevumu funkcijas).

Naudas plūsmas pārskats sagatavots pēc netiešās metodes.

Pašu kapitāla izmaiņu pārskats sagatavots, pamatojoties uz "Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likumā" noteikto shēmu.

**Peļņas vai zaudējumu aprēķins**

	Apjoms % salīdzinājumā ar 2019.gada 9 mēnešiem (2/3) <i>1</i>	2020.gada 9 mēneši EUR  <i>2</i>	2019.gada 9 mēneši EUR  <i>3</i>
Neto apgrozījums	98.2	996464	1014450
Samazinājušies komisijas ieņēmumi un pārvaldīšanas pakalpojuma apjoms.			
Pārdotās produkcijas ražošanas pašizmaksa, pārdoto preču vai sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas	97.7	898204	918888
Izmaksas samazinājušās, pamatojoties uz atalgojuma optimizāciju - algu un to saistīto nodokļu samazinājumu, pamatlīdzekļu un mazvērtīgā inventāra nolietojuma samazinājumu un administratīvo ēku uzturēšanas un komunālo pakalpojumu izmaksu samazināšanos.			
Administrācijas izmaksas	100.0	40553	40571
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	200.7	24626	12268
Samazinājušies nedrošie debitoru parādi			
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	118.2	17260	14598
Pašvaldībai piederošās dzīvojamās mājās palielinājušies uzkrātie finanšu līdzekļi dzīvojamās mājās uzturēšanai un atjaunošanai.			

SIA „Liepājas namu apsaimniekotājs“  
Neauditēts 2020.gada 9 mēnešu pārskats

**Bilance**  
**Aktīvs**

	Palielinājums/ (samazinājums) %	30.09.2020. EUR	31.12.2019. EUR
Pamatlīdzekļi	(9.7)	37309	41321
Samazinājums saistībā ar vērtību norakstīšanu - nolietojumu.			
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi	19.7	7122862	5951574
Palielinājums saistībā ar saņemtām aizdevumu summām daudzdzīvokļu dzīvojamo māju renovācijām.			
Debitori	(33.3)	822440	1232929
Par finanšu ieguldījumiem daudzdzīvokļu dzīvojamo māju renovācijās dzīvokļu īpašnieki norēķinājušies saskaņā ar noslēgtajiem aizdevuma līgumiem.			
Nauda	12.6	1984398	1761736
Palielinājums saistīts ar dzīvokļu īpašnieku lēmumiem par maksājumu paaugstināšanu kopējiem mājas uzturēšanas izdevumiem.			
<b>Pasīvs</b>			
Aizņēmumi no kredītiestādēm un citi aizņēmumi	11.4	7112155	6384506
Palielinājums saistībā ar saņemtām aizdevumu summām daudzdzīvokļu dzīvojamo māju renovācijām.			
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem	(46.8)	221684	416887
Samazinājumam ir sezonāls raksturs.			
Nodokļi un sociālās nodrošināšanas maksājumi	(23.8)	47669	62591
Samazinājies aprēķinātais iedzīvotāju ienākuma nodoklis, sociālās apdrošināšanas iemaksas un pievienotās vērtības nodoklis.			
Uzkrātās saistības	8.4	3106912	2866354
Palielinājums saistīts ar dzīvokļu īpašnieku lēmumiem par maksājumu paaugstināšanu kopējiem mājas uzturēšanas izdevumiem.			

**SIA "Liepājas namu apsaimniekotājs"**  
**Vadības ziņojums**  
**01.01.2020. - 30.09.2020.**

**Sabiedrības darbība pārskata periodā**

2020.gada trijos ceturkšņos darbs Sabiedrībā organizēts, ievērojot valstī noteiktās rekomendācijas covid-19 izplatības mazināšanai. Iespējami samazināta darbinieku, klientu un sadarbības partneru tieša komunikācija, klientu apkalpošana notiek saskaņā ar iepriekšēju pierakstu, noteiktos klientu centru darba laikos vai attālināti. Klientu centros veikta telpu pārbūve, paredzot aizsargsienas darbiniekiem un darba organizāciju klientu plūsmas kontrolei. Klientu centri nodrošināti ar dezinfekcijas līdzekļiem, cimdkiem, deguna un mutes aizsargmaskām un sejas vairogiem. Klientiem, izmantojot informatīvo sadaļu uz rēķiniem, skaidrotas Sabiedrības prasības covid-19 izplatības mazināšanai. Vienlaikus aktualizētas un ar darbiniekiem pārrunātas Sabiedrības darba vadlīnijas ārkārtas situācijā covid-19 inficēšanās riska pieauguma gadījumā.

Uzņēmumā aktualizēti un izveidoti papildu komunikācijas rīki klientu ērtībai kā e-pastu adreses, papildu mobilo telefonu pieslēgumi, sagatavoti un izsūtīti paziņojumi noteiktām klientu grupām un konkrētu jautājumu aktualizēšanai, izmantojot mobilo sakaru operatorus. Ir izveidotas māju kontaktpersonu saziņas informācijas datu bāzes, lai informētu par aktuālajiem māju pārvaldīšanas jautājumiem. Atsevišķos gadījumos ir izveidotas mājas dzīvokļu īpašnieku kontaktinformācijas datu bāzes, informējot par plānotajām kopsapulcēm vai lēmumu pieņemšanas procesiem un citiem aktuāliem jautājumiem. Sabiedrībā analizēta patērētāju maksātspēja ārkārtējās situācijas apstākļos vai tās ietekmē un līdz ar to spēja norēķināties par saņemtajiem komunālajiem un pārvaldīšanas pakalpojumiem. Periodiski izsūtītas atgādinājuma īsziņas klientiem, izmantojot reģistrētos tālrunu numurus, par kavētiem maksājumiem. Sadarbībā ar Liepājas Sociālo dienestu klienti informēti par sociālā atbalsta veidiem, sagatavota un izsūtīta skaidrojoša informācija par rīcību norīkot maksājumu grūtībās, izmantojot reģistrētos klientu e-pastus un rēķinu informatīvo sadaļu.

Pārskata periodā tiek apkopotas tehniskās iespējas un veikta pakāpeniska darbinieku zināšanu papildināšana par elektroniski parakstītu dokumentu sagatavošanu, saglabāšanu un arhivēšanu atbilstoši likumdošanas prasībām. Pakāpeniski, izvērtējot katru konkrētu gadījumu, ir uzsākta dokumentu sagatavošana elektroniskai parakstīšanai.

Noteiktajā periodā ir uzsākta un turpinās Liepājas pilsētas pašvaldības īpašumā esošo neprivatizēto dzīvokļu īres līgumu slēgšana, kā arī turpinās darbs pie īres rēķinu izstrādes pilnveidošanas. Klientu ērtībai līgumu slēgšana tiek organizēta visos Sabiedrības klientu centros Vecliepājā, Karostā un Jaunliepājā, ievērojot covid-19 izplatības mazināšanas prasības. Vienlaikus popularizēts kontakttālrunis un e-pasta adrese, kas izmantojami saziņai tikai par neskaidrajiem līgumu sagatavošanas vai parakstīšanas jautājumiem. Sabiedrība turpina analizēt komersantu un kredītiestāžu piedāvājumu ērti pieņemt apsaimniekošanas vai īres rēķinus klientu norēķiniem skaidrā un arī bezskaidrā naudā.

Pārskata periodā mērķtiecīgi klientiem ir piedāvāti alternatīvi risinājumi māju kopsapulču organizēšanai - dzīvokļu īpašnieku anketēšana un lēmumu pieņemšana attālināti.

Pārskata periodā energoefektivitātes paaugstināšanas programmā, piesaistot Eiropas Reģionālā attīstības fonda līdzekļus, sadarbībā ar AS „Attīstības finanšu institūcija Altum” turpinās māju siltināšanas projektu izstrāde, organizēti būvniecības projektu un dzīvojamo māju īrnieku/īpašnieku kopsapulces. Noteiktajā periodā meklēti risinājumi un organizētas vairākas tikšanās ar iesaistītajām pusēm (Altum, SEB banka, būvniecības uzņēmums SIA "Ekovalis Latvija", māju kontaktpersonas) par septiņu daudzdzīvokļu māju Aldara ielā 8, Lielā ielā 1, Atmosdas bulvārī 10a, Viršu ielā 1, Dārza ielā 3, Ventas ielā 6, Dzintaru ielā 97/99 renovācijas projektu īstenošanas problēmām - kavētiem līgumā paredzētajiem termiņiem, māju iedzīvotāju sūdzībām par darba ētiku un kvalitāti, būvuzrauga norādēm uz neatbilstošu darba organizāciju un kvalitāti un tml. Pārskata periodā ir noslēgusies māju Lielā ielā 1 un Atmosdas bulvārī 10a renovācija. Lauzti būvniecības līgumi par māju Aldara ielā 8 un Viršu ielā 1 projektu īstenošanu. Vienlaikus informācija par aktualitātēm regulāri sagatavota un izplatīta māju dzīvokļu īpašniekiem, kā arī pēc pieprasījuma pilsētas masu medijiem.



Pārskata periodā ir noslēgti dažādi būvniecības un remontdarbu līgumi par pakalpojumu nodrošināšanu daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām. Piemēram, par lifta vinčas nomaiņu, lodžiju vai balkonu atjaunošanu, vairākās mājās veikta karstā un/vai aukstā ūdens stāvvadu maiņa, par jumtu remontu, kāpņutelpu un ārdurvju remontu, par apkures sistēmas pārbūvi, dūmvadu remontu, pagrabu telpu, mājas gala sienu siltināšanu, fasādes atjaunošanu u.c. Ņemot vērā sezonalitāti, veikti māju teritoriju uzkopšanas un labiekārtošanas darbi kā koku apzāģēšana, gājēju ceļu remonts vai izveide, ieejas pakāpienu pārbūve, paplašināti sētnieku pakalpojumi. Zālienu pļaušanas sezonā veikta aptuveni 500 000 kvadrātmetru lielas teritorijas sakopšanas darbi. Dzīvokļu īpašnieki arī lēmuši par iemaksu palielināšanu vai samazināšanu māju uzkrājumu fondos. Izsludināta cenu aptauja par dzīvojamās mājas Aisteres ielā 7 dzelzbetona plātņu jumta seguma un konstrukciju demontāžu un jauna divslīpju jumta izbūvi.

Kopumā Sabiedrība pārvalda 265 daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas ar centralizēto apkures padevi. Gan apkures sezonas laikā, gan starplaikos veikti apkures sistēmu apsekošanas un remontdarbi. Uzņēmuma darbinieku profesionālās kvalifikācijas celšanai četri namu pārziņi saņēmuši sertifikātus, kas apliecina praktiskas zināšanas un iegūtās prasmes apmācību programmā "Ēkas iekšējo siltuma un karstā ūdens apgādes sistēmu ekspluatācija. Ēkas individuālā siltummezgla iespēju optimāla izmantošana uzlabojot ēkas energoefektivitāti". Vienlaikus apsekotas mājas ar dažādiem krāsns apkures vai citiem siltuma padeves veidiem, pievēršot uzmanību ugunsdrošības un energoefektivitātes jautājumiem.

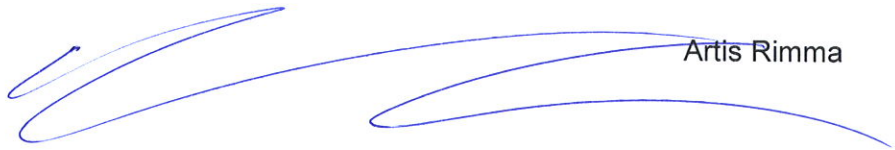
2020.gada 3.ceturksnī Sabiedrībā uzsākta "Sabiedrības ar ierobežotu atbildību "Liepājas namu apsaimniekotājs" vidējā termiņa darbības startējija 2021.-2023.gadam" izstrāde.

## PAZIŅOJUMS

Pamatojoties uz SIA "Liepājas namu apsaimniekotājs" valdes rīcībā esošo informāciju, 2020.gada deviņu mēnešu finanšu pārskats ir sagatavots saskaņā ar esošo normatīvo aktu prasībām un sniedz patiesu un skaidru priekšstatu par kapitālsabiedrības aktīviem, pasīviem, finansiālo stāvokli un peļņu vai zaudējumiem.

Pārskatā un ziņojumā par laika posmu no 2020.gada 1.janvāra līdz 30.septembrim ir ietverta patiesa informācija.

Valdes loceklis

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping strokes.

Artis Rimma