

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 31.12.2020**

Nr.p. k.	Rādītāja nosaukums	2020.gads	2019.gads
1	Neto apgrozījums	1330632	1334646
2	Pārdotās produkcijas ražošanas pašizmaksa, pārdoto preču vai sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas	-1233182	-1254749
3	Bruto peļņa vai zaudējumi	97450	79897
4	Administrācijas izmaksas	-57107	-55970
5	Pārējie sabiedrības saimnieciskās darbības ieņēmumi	253821	358251
6	Pārējās sabiedrības saimnieciskās darbības izmaksas	-134983	-15089
7	Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi	30300	38189
8	Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas		-45
9	Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa	189481	405233
10	Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata gadu	-69	-4
11	<b>Pārskata gada peļņa vai zaudējumi</b>	<b>189412</b>	<b>405229</b>

Valde:  
Artis Rimma



SIA "Liepājas namu apsaimniekotājs"

## Neauditēta 2020.gada bilance

	AKTĪVS	2020.gada 31.decembris	2019.gada 31.decembris
	Ilgtermiņa ieguldījumi		
II.	Pamatlīdzekļi		
a)	Zemes gabali, ēkas un inženierbūves	20894	22414
6	Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs	14445	18907
	Kopā pamatlīdzekļi	35339	41321
III	Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi		
6	Pārējie aizdevumi un citi ilgtermiņa debitori	7346344	5951574
	Kopā ilgtermiņa finanšu ieguldījumi	7346344	5951574
	Iedaļas kopsumma	7381683	5992895
	Apgrozāmie līdzekļi		
I.	Krājumi		
1	Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli	17945	19760
	Kopā krājumi	17945	19760
II.	Debitori		
1	Pircēju un pasūtītāju parādi	606480	686629
4	Citi debitori	622232	541655
7	Nākamo periodu izmaksas	4771	4645
	Kopā debitori	1233483	1232929
IV	Naudas līdzekļi (KOPĀ)	2139889	1761736
	Iedaļas kopsumma	3391317	3014425
	<b>Bilance</b>	<b>10773000</b>	<b>9007320</b>

SIA "Liepājas namu apsaimniekotājs"

## Neauditētas 2020.gada bilances turpinājums

	PASĪVS	2021.gada 31.decembris	2019.gada 31.decembris
	Pašu kapitāls		
1	Akciju vai daļu kapitāls, pamatkapitāls	107764	57764
	Kopā pašu kapitāls	107764	57764
	Pārējās rezerves	67255	67255
	Nesadalītā peļņa		
6	Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa vai nesegtie zaudējumi	-1410039	-1815268
7	Pārskata gada peļņa vai zaudējumi	189412	405229
	Iedaļas kopsumma	-1045608	-1285020
	Kreditori		
	Ilgtermiņa kreditori		
3	Aizņēmumi no kredītiestādēm	6928693	5567768
4	Citi aizņēmumi	138423	166551
	Kopā ilgtermiņa kreditori	7067116	5734319
	Īstermiņa kreditori		
3	Aizņēmumi no kredītiestādēm	759427	622299
4	Citi aizņēmumi	28025	27888
5	No pircējiem saņemtie avansi	213818	197777
6	Parādi piegādātājiem un darbuizpildītājiem	172289	416887
10	Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	60933	62591
11	Pārējie kreditori	155860	37081
12	Nākamo periodu ieņēmumi	183683	327144
14	Uzkrātās saistības	3177457	2866354
	Kopā īstermiņa kreditori	4751492	4558021
	Iedaļas kopsumma	11818608	10292340
	<b>Bilance</b>	<b>10773000</b>	<b>9007320</b>

Valde:

Artis Rimma





SIA "Liepājas namu apsaimniekotājs"

NEAUDITĒTS

**Naudas plūsmas pārskats par 2020.gadu**

( sagatavots, izmantojot netiešo metodi)

(eiro)

	2020.gada 31.decembris	2019.gada 31.decembris
1	3	4
<b>I. Pamatdarbības naudas plūsma</b>		
<b>1. Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa</b>	189481	405233
Korekcijas:		
a) Pamatlīdzekļu vērtības samazinājuma korekcijas	8831	12956
b) Nemateriālo ieguldījumu vērtības samazinājuma korekcijas		166
g) Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi	-30300	-38189
h) ilgtermiņa un īstermiņa finanšu ieguldījumu vērtības samazinājuma korekcijas		230
i) Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas		45
<b>2. Peļņa vai zaudējumi pirms apgrozāmo līdzekļu un īstermiņa kreditoru atlikumu izmaiņu ietekmes korekcijām</b>	<b>168012</b>	<b>380441</b>
Korekcijas:		
a) Debitoru parādu pieaugums(-) vai samazinājums(+)	-1395324	-985537
b) Krājumu atlikumu pieaugums (-)vai samazinājums(+)	1815	5728
c) Piegādātājiem, darbuizpildītājiem un pārējiem kreditoriem maksājamo parādu atlikumu pieaugums(+ ) vai samazinājums(-)	56136	-747917
<b>3. Bruto pamatdarbības naudas plūsma</b>	<b>-1169361</b>	<b>-1347285</b>
<b>4. Izdevumi procentu maksājumiem</b>		-45
<b>6. Pamatdarbības neto naudas plūsma</b>	<b>-1169361</b>	<b>-1347330</b>
<b>II. Ieguldīšanas darbības naudas plūsma</b>		
3. Pamatlīdzekļu un nemateriālo aktīvu iegāde	-2849	-14966
7. Saņemtie procenti	30300	38189
<b>9. Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma</b>	<b>27451</b>	<b>23223</b>
<b>III. Finansēšanas darbības naudas plūsma</b>		
1. Ieņēmumi no akciju un obligāciju emisijas vai kapitāla līdzdalības daļu ieguldījumiem	50000	
2. Saņemtie aizņēmumi	2184860	1960938
4. Izdevumi aizņēmumu atmaksāšanai	-714797	-610627
<b>III. Finansēšanas darbības neto naudas plūsma</b>	<b>1520063</b>	<b>1350311</b>
<b>V. Pārskata gada neto naudas plūsma</b>	<b>378153</b>	<b>26204</b>
<b>VI. Nauda un tās ekvivalenti pārskata perioda sākumā</b>	<b>1761736</b>	<b>1735532</b>
<b>VII. Nauda un tās ekvivalenti pārskata perioda beigās</b>	<b>2139889</b>	<b>1761736</b>

Valde:

Artis Rimma

SIA "Liepājas namu apsaimniekotājs"

**Neauditēts pašu kapitāla izmaiņu pārskats par 2020.gadu**

	2020.gada 31.decembris	2019.gada 31.decembris
<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	189412	405229
<b>4. Pārskata gada bilancē norādītā summa perioda beigās</b>	<b>-1220627</b>	<b>-1410039</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>-1045608</b>	<b>-1285020</b>

Valde:  
Artis Rimma



SIA „Liepājas namu apsaimniekotājs“  
Neauditēts 2020.gada 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.gadu	2020.gads EUR	2019.gads EUR
	(2/3) <i>I</i>	2	3
Neto apgrozījums	99.7	1330632	1334646
Pārdotās produkcijas ražošanas pašizmaksa, pārdoto preču vai sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas	98.3	1233182	1254749
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	102.0	57107	55970
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	70.9	253821	358251
Mazākā apjomā samazinājušies nedrošie debitoru parādi			
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	894.6	134983	15089
Pašvaldībai piederošās dzīvojamās mājās palielinājušies uzkrātie finanšu līdzekļi dzīvojamās mājās uzturēšanai un atjaunošanai un palielinājušies nedrošie debitoru parādi			

SIA „Liepājas namu apsaimniekotājs“  
Neauditēts 2020.gada pārskats

**Bilance**  
**Aktīvs**

	Palielinājums/ (samazinājums) %	31.12.2020. EUR	31.12.2019. EUR
Pamatlīdzekļi	(14.5)	35339	41321
Samazinājums saistībā ar vērtību norakstīšanu - nolietojumu.			
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi	23.4	7346344	5951574
Palielinājums saistībā ar saņemtām aizdevumu summām daudzdzīvokļu dzīvojamo māju renovācijām.			
Debitori		1233483	1232929
Nauda	21.5	2139889	1761736
Palielinājums saistīts ar dzīvokļu īpašnieku lēmumiem par maksājumu paaugstināšanu kopējiem mājas uzturēšanas izdevumiem un maksājumu par īri un pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvojamās telpas lietošanu, iekasēšanu no īrniekiem pašvaldībai piederošajos dzīvokļu īpašumos.			

**Pasīvs**

Aizņēmumi no kredītiestādēm un citi aizņēmumi	23.0	7854568	6384506
Palielinājums saistībā ar saņemtām aizdevumu summām daudzdzīvokļu dzīvojamo māju renovācijām.			
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem	(58.7)	172289	416887
Mainīti samaksas termiņi norēķiniem par saņemtajiem pakalpojumiem			
Nodokļi un sociālās nodrošināšanas maksājumi	(2.6)	60933	62591
Samazinājies aprēķinātais iedzīvotāju ienākuma nodoklis, sociālās apdrošināšanas iemaksas un pievienotās vērtības nodoklis.			
Uzkrātās saistības	10.9	3177457	2866354
Palielinājums saistīts ar dzīvokļu īpašnieku lēmumiem par maksājumu paaugstināšanu kopējiem mājas uzturēšanas izdevumiem.			



## SIA "Liepājas namu apsaimniekotājs"

### Vadības ziņojums

01.01.2020. - 31.12.2020.

#### Sabiedrības darbība pārskata periodā

2020.gadā darbs Sabiedrībā organizēts, ievērojot valstī noteiktās rekomendācijas COVID-19 izplatības ierobežošanai. Papildināti un apstiprināti Sabiedrības iekšējās kārtības noteikumi, darba vadlīnijas COVID-19 inficēšanās riska pieauguma gadījumā, iespējami mazināta darbinieku, klientu un sadarbības partneru tieša komunikācija, paredzēti un realizēti dezinfekcijas pasākumi, apspriesta rīcība darbinieku saslimšanas gadījumos, kā arī nodrošināta attālināta darba pienākumu veikšana darbiniekiem, kuru darba organizēšanā tas ir iespējams. Lai novērstu pulcēšanās riskus, rūpētos par apmeklētāju un darbinieku drošību, Sabiedrības klientu centri tika slēgti pārskata perioda 2. un 4.ceturksnī. Klientu pieņemšana notikusi tikai pēc iepriekšēja pieraksta vai attālināti. Klientu centri nodrošināti ar dezinfekcijas līdzekļiem, cimdkiem, deguna un mutes aizsargmaskām un sejas vairogiem. Klientiem, izmantojot informatīvo sadaļu uz rēķiniem, skaidrota Sabiedrības darba organizēšana ārkārtējās situācijas apstākļos. Klientu centros veikta telpu pārbūve, paredzot aizsargsienas darbiniekiem un darba organizāciju klientu plūsmas kontrolei. Pārskata periodā mērķtiecīgi klientiem ir piedāvāti alternatīvi risinājumi māju kopsapulču organizēšanai - dzīvokļu īpašnieku anketēšana un lēmumu pieņemšana attālināti.

Sabiedrība kā uzņēmums, kas pārvalda iedzīvotāju maksājumus par saņemtajiem komunālajiem pakalpojumiem, aktualizējusi klientu informēšanas kārtību, kas paredz dažādu veidu atgādinājumus – īsziņas, e-pastus un informatīvas vēstules, kurās klienti aicināti uz sadarbību un bez kavēšanās vienoties par pamatotu atlikto maksājumu grafiku apstiprināšanu. Saziņai ar māju kontaktpersonām aktualizētas kontaktinformācijas datu bāzes, lai operatīvi skaidrotu aktuālos māju pārvaldīšanas jautājumus. Atsevišķos gadījumos ir izveidotas mājas dzīvokļu īpašnieku kontaktinformācijas datu bāzes, lai ziņotu par plānotajām kopsapulcēm vai lēmumu pieņemšanas procesiem un citiem aktuāliem jautājumiem. Kā arī sadarbībā ar Liepājas pilsētas domes "Sociālo dienestu" uz rēķinu informatīvās daļas izplatīta informācija par dažādiem sociālā atbalsta veidiem ģimenēm, kuras nonākušas grūtībās. Apzinoties, ka ārkārtējā situācija var radīt maksājumu grūtības, aktualizēta klientu, kuriem novērotas maksājumu disciplīnas problēmas, datu bāze, paredzot rīcību, laikus organizēt dialogu ar klientu, noskaidrojot apstākļus un sagatavojot abām pusēm skaidru vienošanos. Pārskata periodā klientiem un pašvaldības dzīvokļu īrniekiem izsūtītas 12 446 informatīvas īsziņas.

Pārskata periodā 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.

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, Atmodas 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 noslēgušies māju Lielā ielā 1 un Atmodas bulvārī 10a renovācija. Lauzti būvniecības līgumi ar darbu veicēju par māju Aldara ielā 8, Viršu ielā 1, Ventas ielā 6, Dārza ielā 3 un Dzintaru ielā 97/99 projektu īstenošanu. Tajā skaitā cenu aptauju rezultātā noslēgti būvniecības darbu veikšanas līgumi par dzīvojamo māju Viršu ielā 1, Ventas ielā 6, Dārza ielā 3, Dzintaru ielā 97/99 izbūvētās siltumizolācijas saglabāšanas jeb "ieziemošanas" darbiem un defektu novēršanu. Darbu veikšanai plānots piesaistīt apdrošināšanas kompensācijas. 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, par ūdens sateču tīrīšanu, lietus ūdens un kanalizācijas sistēmas attīrīšanu un remontu, koplietojamo telpu uzturēšanu - logu nomaiņu, apgaismojuma montāžu un citu labiekārtošanas darbu veikšanu, atkritumu apsaimniekošanu - konteineru novietņu izbūvi, durvju kodu atslēgu uzstādīšanu un tml. Ņemot vērā sezonālītāti, 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 un noslēgusies 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.

Uzsākta un nodrošināta Liepājas pilsētas pašvaldības īpašumā esošo neprivatizēto dzīvokļu ģres līgumu slēgšana, kā arī turpinās darbs pie ģres rēķinu izstrādes pilnveidošanas (saskaņā ar Liepājas pilsētas domes lēmumu Nr.384 "Par Liepājas pilsētas pašvaldības īpašumā vai valdījumā esošo dzīvojamo telpu ģres maksas noteikšanu" no š.g. 1. jūlija). Klientu ērtībai līgumu slēgšana un iesniegumu apstrāde notiek visos Sabiedrības klientu centros Vecliepājā, Karostā un Jaunliepājā, ievērojot COVID-19 izplatības ierobežošanas prasības. Sabiedrība analizējusi komersantu un kredītiestāžu piedāvājumu, kā ērti pieņemt apsaimniekošanas vai ģres rēķinus klientu norēķiniem skaidrā un arī bezskaidrā naudā. Kopējais parakstīto ģres līgumu skaits pārskata periodā ir 3582, saņemti 3649 pieteikumi par ģres līguma slēgšanu vai pārslēgšanu. Līdz perioda pārskata beigām Sabiedrības reģistrā ir 4578 pašvaldības dzīvokļi, 4322 - izīrēti dzīvokļi un 256 - brīvie dzīvokļi.

Pārskata periodā izstrādāta un apstiprināta "Sabiedrības ar ierobežotu atbildību "Liepājas namu apsaimniekotājs" vidēja termiņa darbības stratēģija 2021.-2023.gadam". Plānošanas dokuments apstiprināts 2020.gada 29.decembra Dalībnieku sapulcē. Ar Stratēģiju iepazīstināti Sabiedrības struktūrvienību vadītāji un atbildīgie darbinieki, pārrunāti izvirzīto mērķu un uzdevumu izpildes un atskaites nosacījumi.

## PAZIŅOJUMS

Pamatojoties uz SIA "Liepājas namu apsaimniekotājs" valdes rīcībā esošo informāciju, 2020.gada divpadsmit 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 31.decembrim ir ietverta patiesa informācija.

Valdes loceklis

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping loops and strokes, positioned above the name Artis Rimma.

Artis Rimma