

Sabiedrības nosaukums : SIA "Liepājas namu apsaimniekotājs"

Reģistrācijas Nr. : 42103004583

Adrese Tukuma 1a, Liepāja

Darbības veids Dzīvojamo māju pārvaldīšana

Mēra vienība: EUR

NEAUDITĒTS PEĻŅAS VAI ZAUDĒJUMU APRĒĶINS

(klasificēts pēc izdevumu funkcijas)

No 01.01.2022 līdz 31.12.2022

	Rādītāja nosaukums	2022.gada 4.ceturksnis	2021.gada 4.ceturksnis	2022.gads	2021.gads
1	Neto apgrozījums	312871	322998	1245366	1307776
2	Pārdotās produkcijas ražošanas pašizmaksa, pārdoto preču vai sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas	303052	319706	1153926	1187127
3	Bruto peļņa vai zaudējumi	9819	3292	91440	120649
5	Administrācijas izmaksas	13236	15606	45110	54773
6	Pārējie sabiedrības saimnieciskās darbības ieņēmumi	46103	54820	119277	167664
7	Pārējās sabiedrības saimnieciskās darbības izmaksas	480	14311	55263	68686
10	Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi	6202	6642	25030	32658
13	Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa	48408	34837	135374	197512
14	Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata periodu	87	1674	87	1674
15	Peļņa vai zaudējumi pēc uzņēmumu ienākuma nodokļa aprēķināšanas	48321	33163	135287	195838
18	Pārskata gada peļņa vai zaudējumi	48321	33163	135287	195838

SIA "Liepājas namu apsaimniekotājs"

2022.gada neauditēta bilance

AKTĪVS		2022.gada 31.decembris	2021.gada 31.decembris
Ilgtermiņa ieguldījumi			
II. Pamatlīdzekļi			
a) Zemes gabali, ēkas un inženierbūves		17855	19375
6 Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs		13338	17425
Kopā pamatlīdzekļi		31193	36800
III Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi			
6 Pārējie aizdevumi un citi ilgtermiņa debitori		8922348	7753501
Kopā ilgtermiņa finanšu ieguldījumi		8922348	7753501
Iedaļas kopsumma		8953541	7790301
Apgrozāmie līdzekļi			
I. Krājumi			
1 Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli		7340	10525
Kopā krājumi		7340	10525
II. Debitori			
1 Pircēju un pasūtītāju parādi		591915	575596
4 Citi debitori		827060	759399
7 Nākamo periodu izmaksas		8641	10188
Kopā debitori		1427616	1345183
IV Naudas līdzekļi (KOPĀ)		2293653	2364381
Iedaļas kopsumma		3728609	3720089
Bilance		12682150	11510390

SIA "Liepājas namu apsaimniekotājs"

2022.gada neauditētas bilances turpinājums

PASĪVS		2022.gada 31.decembris	2021.gada 31.decembris
	Pašu kapitāls		
1	Akciju vai daļu kapitāls, pamatkapitāls	107764	107764
5	Pārējās rezerves	67255	67255
6	Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa vai nesegtie zaudējumi	-1027603	-1221864
7	Pārskata gada peļņa vai zaudējumi	135287	194261
	Kopā pašu kapitāls	-717297	-852584
	Kreditori		
	Ilgtermiņa kreditori		
3	Aizņēmumi no kredītiestādēm	8205470	7245422
4	Citi aizņēmumi	87384	111237
	Kopā ilgtermiņa kreditori	8292854	7356659
	Īstermiņa kreditori		
3	Aizņēmumi no kredītiestādēm	967211	847641
4	Citi aizņēmumi	24006	27008
5	No pircējiem saņemtie avansi	163459	148234
6	Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem	373003	295338
10	Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	59487	60239
11	Pārējie kreditori	240282	209846
12	Nākamo periodu ieņēmumi	144898	164106
14	Uzkrātās saistības	3134247	3253903
	Kopā īstermiņa kreditori	5106593	5006315
	Iedaļas kopsumma	13399447	12362974
	Bilance	12682150	11510390

SIA "Liepājas namu apsaimniekotājs"

Neauditēts pašu kapitāla izmaiņu pārskats par 2022.gadu

	2022.gada 31.decembris	2021.gada 31.decembris
I. Akciju vai daļu kapitāls (pamatkapitāls)		
1. Iepriekšējā gada bilancē norādītā summa	107764	107764
3. Akciju vai daļu kapitāla (pamatkapitāla) pieaugums/samazinājums)		
4. Pārskata gada bilancē norādītā summa perioda beigās	107764	107764
V. Rezerves		
1. Iepriekšējā gada bilancē norādītā summa	67255	67255
4. Pārskata gada bilancē norādītā summa perioda beigās	67255	67255
VI. Nesadalītā peļņa		
1. Iepriekšējā gada bilancē norādītā summa	-1027603	-1221864
3. Nesadalītās peļņas palielinājums/samazinājums	135287	194261
4. Pārskata gada bilancē norādītā summa perioda beigās	-892316	-1027603
VII. Pašu kapitāls		
1. Iepriekšējā gada bilancē norādītā summa	-852584	-1046845
3. Pārskata gada bilancē norādītā summa perioda beigās	-717297	-852584

Neauditēts naudas plūsmas pārskats par 2022.gadu

(sagatavots, izmantojot netiešo metodi)

(eiro)

	2022.gada 31.decembris	2021.gada 31.decembris
1	3	4
I. Pamatdarbības naudas plūsma		
1. Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa	135374	195935
Korekcijas:		
a) Pamatlīdzekļu vērtības samazinājuma korekcijas	8860	7993
g) Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi	-25030	-32481
h) ilgtermiņa un īstermiņa finanšu ieguldījumu vērtības samazinājuma korekcijas	349	245
2. Peļņa vai zaudējumi pirms apgrozāmo līdzekļu un īstermiņa kreditoru atlikumu izmaiņu ietekmes korekcijām	119553	171692
Korekcijas:		
a) Debitoru parādu pieaugums(-) vai samazinājums(+)	-1251280	-518859
b) Krājumu atlikumu pieaugums (-) vai samazinājums(+)	3185	7420
c) Piegādātājiem, darbuņēmējiem un pārējiem kreditoriem maksājamo parādu atlikumu pieaugums(+), vai samazinājums(-)	-16290	166389
3. Bruto pamatdarbības naudas plūsma	-1144832	-173358
5. Izdevumi uzņēmumu ienākuma nodokļa maksājumiem	-87	-1671
6. Pamatdarbības neto naudas plūsma	-1144919	-175029
II. Ieguldīšanas darbības naudas plūsma		
3. Pamatlīdzekļu un nemateriālo aktīvu iegāde	-3602	-9699
7. Saņemtie procenti	25030	32481
9. Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma	21428	22782
III. Finansēšanas darbības naudas plūsma		
1. Ieņēmumi no akciju un obligāciju emisijas vai kapitāla līdzdalības daļu ieguldījumiem		
2. Saņemtie aizņēmumi	1976975	1198484
4. Izdevumi aizņēmumu atmaksāšanai	-924212	-821744
III. Finansēšanas darbības neto naudas plūsma	1052763	376740
V. Pārskata gada neto naudas plūsma	-70728	224493
VI. Nauda un tās ekvivalenti pārskata perioda sākumā	2364381	2139888
VII. Nauda un tās ekvivalenti pārskata perioda beigās	2293653	2364381

SIA „Liepājas namu apsaimniekotājs“
Neauditēts 2022.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 2021.gadu (2/3) <i>1</i>	2022.gads EUR <i>2</i>	2021.gads EUR <i>3</i>
Neto apgrozījums	95.4	1245366	1305010
Samazinājies pārvaldīšanas pakalpojuma apjoms un ieņēmumi par projekta vadības pakalpojumiem renovējamās daudzdzīvokļu mājās			
Pārdotās produkcijas ražošanas pašizmaksa, pārdoto preču vai sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas	97.7	1153926	1180726
Administrācijas izmaksas	82.4	45110	54773
Samazinājušies transporta uzturēšanas izdevumi			
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	73.4	119277	162561
Mazākā apjomā samazinājušies nedrošie debitoru parādi			
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	80.5	55263	68618
Mazākā apjomā izveidoti uzkrājumi nedrošo debitoru parādu segšanai			

SIA „Liepājas namu apsaimniekotājs“
Neauditēts 2022.gada pārskats

Bilance

Aktīvs

	Palielinājums/ (samazinājums) %	31.12.2022. EUR	31.12.2021. EUR
Pamatlīdzekļi	(15.2)	31193	36800
Samazinājums saistībā ar vērtību norakstīšanu - nolietojumu			
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi	15.1	8922348	7753501
Palielinājums saistībā ar saņemtām aizdevumu summām daudzdzīvokļu dzīvojamo māju renovācijām			
Debitori	6.1	1427616	1345183
Palielinājums saistībā ar finanšu ieguldījumiem daudzdzīvokļu dzīvojamo māju renovācijās, par kuriem dzīvokļu īpašnieki norēķināsies 2023.gadā saskaņā ar noslēgtajiem aizdevuma līgumiem.			
Nauda	(3.0)	2293653	2364381
Pasīvs			
Aizņēmumi no kredītiestādēm un citi aizņēmumi	12.8	9284071	8231308
Palielinājums saistībā ar saņemtām aizdevumu summām daudzdzīvokļu dzīvojamo māju renovācijām			
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem	26.3	373003	295338
Pārskata perioda beigās saņemti būvnieku rēķini par daudzdzīvokļu dzīvojamo māju renovācijām			
Nodokļi un sociālās nodrošināšanas maksājumi	(1.2)	59487	60239
Pārējie kreditori	14.5	240282	209846
Palielinājusies pašvaldībai pārskaitāmā īres maksas peļņas daļa			
Uzkrātās saistības	(3.7)	3134247	3253903
Samazinājums saistīts ar iepriekš uzkrāto māju finanšu līdzekļu izlietojumu māju uzturēšanai un remontdarbiem			

SIA "Liepājas namu apsaimniekotājs"
Vadības ziņojums
01.01.2022. - 31.12.2022.

Sabiedrības darbība pārskata periodā

Sabiedrības mērķis ir namu pārvaldīšana un apsaimniekošana, kas ietver komunālo pakalpojumu nodrošināšanas organizēšanu, dzīvojamo ēku un to konstrukciju apsekošanu, dzīvokļu īpašnieku, īrnieku, naudas līdzekļu pārvaldīšanu, atskaišu sniegšanu, maksājumu iekasēšanu un norēķināšanos ar pakalpojumu sniedzējiem, iedzīvotāju informēšanu, remontdarbu, energoefektivitātes pasākumu organizēšanu, u.c. saistītos pakalpojumus.

Klientu skaits uz pārskata beigām ir 14 178: t.sk. 11 511 - dzīvokļu īpašnieki, 17 - telpu nomnieki, 4453 - pašvaldības dzīvokļu īrnieki, no tiem 2650 - sabiedrības pārvaldītajās mājās, 1803 - citu pārvaldnieku.

Gada sākumā darbs Sabiedrībā organizēts, ievērojot valstī noteiktās rekomendācijas un ierobežojumus COVID-19 izplatības ierobežošanai. No 2022.gada 1.aprīļa atjaunota klientu apkalpošana klātienē.

Sabiedrības Zvanu centrs nodrošināšana klientu apkalpošanu centralizēti – klientiem zvanot uz vienu norādīto centrāles tālruna numuru - 63470303. Zvanu centrs nodrošina zvanu plūsmas reģistrēšanu, sarunu ierakstu, sasaisti ar datorprogrammu, iespēju sarunu pārdresēt uz darbinieku mobilajiem telefoniem. Pārskata periodā Zvanu centrā reģistrēti 66 849 ienākošie un 14 895 izejošie zvani. Sabiedrības speciālisti regulāri apkopo neskaidros jautājumus un gatavo skaidrojošu informāciju, kas saņemta arī e-pastos un mobilajos tālruņos. Papildus sagatavoti un izsūtīti 31 201 paziņojumi - Īsziņas noteiktām klientu grupām konkrētu jautājumu aktualizēšanai, galvenokārt, par rēķinu samaksas kavēšanu un tml. Atskaites periodā dokumentu aprītē reģistrēti 3 405 ienākošie un 1 027 izejošie dokumenti. Ar rēķinu starpniecību īrniekiem atgādināts par izmaiņām: no 2022.gada 1. jūlija tiek piemēroti 100% no noteiktās Īres maksas peļņas daļas, bet ne mazāk kā 28 eiro gadā, saskaņā ar Liepājas pilsētas domes lēmumu Nr.384 "Par Liepājas pilsētas pašvaldības īpašumā vai valdījumā esošo dzīvojamo telpu Īres maksas noteikšanu".

Pārskata periodā turpinās Liepājas valstspilsētas pašvaldības īpašumā esošo neprivatizēto dzīvokļu Īres līgumu aktualizēšana. 12.mēnešos nodrošināta 837 Liepājas valstspilsētas pašvaldības īpašumā esošo neprivatizēto dzīvokļu Īres līgumu slēgšana vai pārslēgšana.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanu veic septiņi namu pārziņi. Namu pārziņi organizē ēku un citu būvju pārvaldīšanu, tām pieguļošo teritoriju, funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu un vides objektu uzturēšanu tehniskā kārtībā, atbilstoši spēkā esošajam normatīvajam regulējumam. Organizējot pārvaldīšanā esošo dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku, māju kontaktpersonu balsojumus, 12.mēnešos apspiesti un pieņemti 315 dažādi lēmumi, noslēgti 224 līgumi par remontdarbiem, izsludinātas un noslēgušās deviņas cenu aptaujas.

Turpinās dalība energoefektivitātes paaugstināšanas programmā, piesaistot Eiropas Reģionālā attīstības fonda līdzekļus - septiņās adresēs notiek atjaunošanas darbi: Dzintaru 97/99, Ventas 6 un 14, Ed.Veidenbauma 4A, Spīdolas 2, Vānes 9 un Grīzupes 93.

Piecās adresēs noslēgusies ēku energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumi, bet turpinās dokumentācijas apstiprināšana projekta ietvaros – Aldaru ielā 8, Aisteres ielā 7, Viršu ielā 1, Atmodas bulvāris 8B un Celnieku ielā 16.

Pārskata periodā izsludināti pieci iepirkumi par energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumiem, piesaistot Eiropas Reģionālā attīstības fonda līdzekļus, sadarbībā ar AS „Attīstības finanšu institūcija Altum” - daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Daugavas ielā 15, Kārķu ielā 3, Dzintaru ielā 95, Eduarda Tisē ielā 50 un Piltenes ielā 5.

Noslēgti četri līgumi par būvdarbu uzsākšanu Eiropas Reģionālā attīstības fonda atbalsta ietvaros energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu īstenošanai.

Sabiedrība iesaistījusi papildu finanšu līdzekļu piesaistē, kas ir būtiski, lai tiktu veikti nepieciešamie darbi dzīvojamo māju uzturēšanā. Papildu finansējums ir būtisks pamudinājums iedzīvotājiem, lai lemtu par nepieciešamo īpašuma uzturēšanas darbu uzsākšanu.

Kopumā pārskata periodā saņemts līdzfinansējums no Akciju sabiedrības „Attīstības finanšu institūcija Altum” - 1 185 361 EUR apmērā un no Liepājas pašvaldības saņemts līdzfinansējums - 336 841 EUR apmērā.

Sabiedrībā nepārtraukti tiek analizēta klientu maksātspēja norēķināties par saņemtajiem komunālajiem un pārvaldīšanas pakalpojumiem. Viens no pastāvīgiem uzdevumiem ir klientu maksājumu disciplīnas kontrole un iekasējuma paaugstināšana, debitoru parādu samazināšana. Noteiktajā periodā noslēgtas 902 vienošanās par pakāpenisku kavēto rēķinu apmaksu, izsūtīti 20 287 paziņojumi un atgādinājumi, ir uzsāktas 450 tiesvedības.

Sabiedrība turpina pasākumu plāna ieviešanu korupcijas risku novērtēšanai, korupcijas riskam pakļauto amatu identificēšanai un korupcijas riska mazināšanai vai novēršanai, kas ietver darbības ilgtermiņā. Atbilstoši izstrādātajam "SIA "Liepājas namu apsaimniekotājs" pretkorupcijas pasākumu plānam 2021.-2023.gadam" Sabiedrībā tiek aktualizēta un ar 2022.gada 13.janvāri stājas spēkā "Informācijas sistēmas drošības politika" un "Informācijas sistēmas lietošanas noteikumi", ar 2022.gada 01.februāri stājas spēkā "Fizisko personu datu apstrādes noteikumi". 2022.gada 24. un 25.martā Sabiedrības darbiniekiem tika veikta zināšanu pārbaude korupcijas novēršanas jautājumos un novadītas lekcijas un praktiskās nodarbības. 2022.gada 01.aprīli stājas spēkā SIA "LNA" nolikums par autotransporta izmantošanu un degvielas izlietojuma uzskaiti un SIA "LNA" nolikums par elektromobiļa izmantošanu un elektriskās enerģijas patēriņa normu. Ar 2022.gada 01.maiju stājas spēkā Kārtība, kādā var iepazīties ar darbinieka personas lietā iekļauto informāciju, 2022.gada 1.jūnijā pārskatīti un atjaunoti "Darba kārtības noteikumi", ar 2022.gada 01.jūliju stājas spēkā iekšējie noteikumi "Amata apraksta izstrādes kārtība", ar 2022.gada 01.decembri stājas spēkā iekšējie noteikumi "Iepirkumu procedūras un tirgus izpētes norises kārtība". Arī turpmāk tiks pārskatīti, atjaunoti, papildināti un izstrādāti jauni noteikumi, nolikumi un citi dokumenti.

Pārskata periodā apmeklētas tiešsaistes apmācības (e-semināri, konferences, diskusijas), kas veicina personāla izglītošanu, lojalitātes un darba izpildes kvalitātes paaugstināšanos. Notikušas 25 tiešsaistes apmācības kurās piedalījās 52 darbinieki.

Jauna kārtība Mājas lietas kārtošanā stājusies spēkā 2022.g. maijā, bet Mājas lietas kārtošanu tikai Būvniecības informācijas sistēmā pārvaldniekiem ir jāuzsāk no š.g. gada februāra. Turpinās darbinieku zināšanu papildināšana, lai nodrošinātu jauno kārtību mājas lietas kārtošanas procesā.

Sabiedrība nodrošina Trauksmes celšanas likumā noteiktās prasības.

Sabiedrība turpina uzturēt un īstenot fizisko personas datu apstrādes riska prasības, atbilstoši Vispārīgai Datu aizsardzības regulai Nr.2016/679, kas stājas spēkā 2018. gada 25. maijā, atbilstoši pārskata atbildības ziņojumam, kas atspoguļo datu apstrādes riskus, likumisko pamatotību un novēršanai veicamās darbības.

Sabiedrības darbs organizēts atbilstoši izstrādātajam un apstiprinātajam "Sabiedrības ar ierobežotu atbildību "Liepājas namu apsaimniekotājs" Vidēja termiņa darbības stratēģija 2021.-2023.gadam".

Valdes loceklis



Artis Rimma

PAZIŅOJUMS

Pamatojoties uz SIA "Liepājas namu apsaimniekotājs" valdes rīcībā esošo informāciju, 2022.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 2022.gada 1.janvāra līdz 31.decembrim ir ietverta patiesa informācija.

Valdes loceklis

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a cursive-like shape.

Artis Rimma