

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 01.01.2023. līdz 30.09.2023.

	Rādītāja nosaukums	2023.gada 3.ceturksnis	2022.gada 3.ceturksnis	2023.gada 9 mēneši	2022.gada 9 mēneši
1	Neto apgrozījums	305199	295211	974091	932495
	Pārdotās produkcijas ražošanas pašizmaksa, pārdoto preču vai sniegto pakalpojumu				
2	Iegādes izmaksas	276542	284308	843355	850874
3	Bruto peļņa vai zaudējumi	28657	10903	130736	81621
5	Administrācijas izmaksas	10044	11813	29933	31874
6	Pārējie sabiedrības saimnieciskās darbības ieņēmumi	19054	25725	75040	73174
7	Pārējās sabiedrības saimnieciskās darbības izmaksas	17936	15367	49349	54783
10	Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi	12225	4718	29692	18828
13	Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa	31956	14166	156186	86966
15	Peļņa vai zaudējumi pēc uzņēmumu ienākuma nodokļa aprēķināšanas	31956	14166	156186	86966
18	Pārskata gada peļņa vai zaudējumi	31956	14166	156186	86966

2023.gada 9 mēnešu neauditēta bilance

	AKTĪVS	2023.gada 30.septembris	2022.gada 31.decembris
	Ilgtermiņa ieguldījumi		
	II. Pamatlīdzekļi		
	a) Zemes gabali, ēkas un inženierbūves	16715	17855
	6 Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs	16969	13338
	Kopā pamatlīdzekļi	33684	31193
	III Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi		
	6 Pārējie aizdevumi un citi ilgtermiņa debitori	9409578	8922348
	Kopā ilgtermiņa finanšu ieguldījumi	9409578	8922348
	Iedaļas kopsumma	9443262	8953541
	Apgrozāmie līdzekļi		
	I. Krājumi		
	1 Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli	6835	7340
	Kopā krājumi	6835	7340
	II. Debitori		
	1 Pircēju un pasūtītāju parādi	528537	591915
	4 Citi debitori	278768	827060
	7 Nākamo periodu izmaksas	10390	8641
	Kopā debitori	817695	1427616
	IV Naudas līdzekļi (KOPĀ)	2280424	2293653
	Iedaļas kopsumma	3104954	3728609
	Bilance	12548216	12682150

2023.gada 9 mēnešu neauditētas bilances turpinājums

	PASĪVS	2023.gada 30.septembris	2022.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	-892316	-1027603
7	Pārskata gada peļņa vai zaudējumi	156186	135287
	Kopā pašu kapitāls	-561111	-717297
	Kreditori		
	Ilgtermiņa kreditori		
3	Aizņēmumi no kredītiestādēm	8774645	8205470
4	Citi aizņēmumi	87384	87384
	Kopā ilgtermiņa kreditori	8862029	8292854
	Īstermiņa kreditori		
3	Aizņēmumi no kredītiestādēm	527953	967211
4	Citi aizņēmumi	6179	24006
5	No pircējiem saņemtie avansi	169094	163459
6	Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem	315878	373817
10	Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	47223	59487
11	Pārējie kreditori	242268	240282
12	Nākamo periodu ieņēmumi	139786	144898
14	Uzkrātās saistības	2798917	3133433
	Kopā īstermiņa kreditori	4247298	5106593
	Iedaļas kopsumma	13109327	13399447
	Bilance	12548216	12682150

Neauditēts pašu kapitāla izmaiņu pārskats par 2023.gada 9 mēnešiem

	2023.gada 30.septembris	2022.gada 30.septembris
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	-892316	-1027603
3. Nesadalītās peļņas palielinājums/samazinājums	156186	86966
4. Pārskata gada bilancē norādītā summa perioda beigās	-736130	-940637
VII. Pašu kapitāls		
1. Iepriekšējā gada bilancē norādītā summa	-717297	-852584
3. Pārskata gada bilancē norādītā summa perioda beigās	-561111	-765618

Neauditēts naudas plūsmas pārskats
par 2023.gada 9 mēnešiem
 (sagatavots, izmantojot netiešo metodi)

(eiro)

	2023.gada 30.septembris	2022.gada 30.septembris
1	3	4
I. Pamatdarbības naudas plūsma		
1. Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa	156186	86966
Korekcijas:		
a) Pamatlīdzekļu vērtības samazinājuma korekcijas	6780	6991
g) Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi	-29692	-18828
2. Peļņa vai zaudējumi pirms apgrozāmo līdzekļu un īstermiņa kreditoru atlikumu izmaiņu ietekmes korekcijām	133274	75129
Korekcijas:		
a) Debitoru parādu pieaugums(-) vai samazinājums(+)	122691	-143347
b) Krājumu atlikumu pieaugums (-) vai samazinājums(+)	505	3130
c) Piegādātājiem, darbuzņēmējiem un parējiem kreditoriem maksājamo parādu atlikumu pieaugums(+) vai samazinājums(-)	-402211	-162821
3. Bruto pamatdarbības naudas plūsma	-145741	-227909
6. Pamatdarbības neto naudas plūsma	-145741	-227909
II. Ieguldīšanas darbības naudas plūsma		
3. Pamatlīdzekļu un nemateriālo aktīvu iegāde	-9271	-3294
7. Saņemtie procenti	29692	18828
9. Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma	20421	15534
III. Finansēšanas darbības naudas plūsma		
1. Ieņēmumi no akciju un obligāciju emisijas vai kapitāla līdzdalības daļu ieguldījumiem		
2. Saņemtie aizņēmumi	903522	950598
4. Izdevumi aizņēmumu atmaksāšanai	-791431	-679837
III. Finansēšanas darbības neto naudas plūsma	112091	270761
V. Pārskata gada neto naudas plūsma	-13229	58386
VI. Nauda un tās ekvivalenti pārskata perioda sākumā	2293653	2364381
VII. Nauda un tās ekvivalenti pārskata perioda beigās	2280424	2422767

SIA „Liepājas namu apsaimniekotājs“
Neauditēts 2023.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 2022.gada 9 mēnešiem (2/3) 1	2023.gada 9 mēneši EUR 2	2022.gada 9 mēneši EUR 3
Neto apgrozījums	104.5	974091	932495
Palielinājušies komisijas ieņēmumi par komunālo pakalpojumu rēķinu administrēšanu un ieņēmumi par projekta vadības pakalpojumiem renovējamās daudzdzīvokļu mājās.			
Pārdotās produkcijas ražošanas pašizmaksa, pārdoto preču vai sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas	99.1	843355	850874
Administrācijas izmaksas	93.9	29933	31874
Samazinājušies transporta uzturēšanas izdevumi.			
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	102.6	75040	73174
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	90.1	49349	54783

Mazākā apjomā izveidoti uzkrājumi nedrošo debitoru parādu segšanai.

SIA „Liepājas namu apsaimniekotājs“
Neauditēts 2023.gada 9 mēnešu pārskats

Bilance			
Aktīvs	Palielinājums/ (samazinājums) %	30.09.2023. EUR	31.12.2022. EUR
Pamatlīdzekļi	8.0	33684	31193
Palielinājums saistībā ar jaunu pamatlīdzekļu iegādi.			
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi	5.5	9409578	8922348
Palielinājums saistībā ar saņemtām aizdevumu summām daudzdzīvokļu dzīvojamo māju renovācijām.			
Debitori	(42.7)	817695	1427616
Par finanšu ieguldījumiem daudzdzīvokļu dzīvojamo māju renovācijās dzīvokļu īpašnieki norēķinājušies saskaņā ar noslēgtajiem aizdevuma līgumiem			
Nauda	(0.6)	2280424	2293653
Pasīvs			
Aizņēmumi no kredītiestādēm un citi aizņēmumi	1.2	9396161	9284071
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem	(15.5)	315878	373817
Apmaksāti iepriekšējā pārskata perioda beigās saņemtie būvnieku rēķini par daudzdzīvokļu dzīvojamo māju renovācijām			
Nodokļi un sociālās nodrošināšanas maksājumi	(20.6)	47223	59487
Samazinājušās budžetā iemaksājamās valsts sociālās nodrošināšanas maksājumu, iedzīvotāju ienākuma nodokļa un pievienotās vērtības nodokļa kopsummas.			
Pārējie kreditori	0.8	242268	240282
Uzkrātās saistības	(10.7)	2798917	3133433
Samazinājums saistīts ar iepriekš uzkrāto māju finanšu līdzekļu izlietojumu māju uzturēšanai un remontdarbiem.			

SIA "Liepājas namu apsaimniekotājs"
Vadības ziņojums
01.01.2023. - 30.09.2023.

Sabiedrības darbība pārskata periodā

SIA "Liepājas namu apsaimniekotājs" vispārējais stratēģiskais mērķis ir noteikts 2021.gada 21.janvāra Liepājas pilsētas domes lēmumā Nr.9/1 "Par pašvaldības līdzdalību kapitālsabiedrībās": *"Nodrošināt pieejamus, profesionālus un mūsdienu prasībām atbilstošus daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas pakalpojumus, organizējot tajās komunālo pakalpojumu saņemšanu un racionālu dzīvojamo māju tehniskā stāvokļa uzlabošanu atbilstoši dzīvojamo māju īpašnieku interesēm un maksātspējai"*.

Klientu skaits uz pārskata perioda beigām ir 14 070: t.sk. 11 446 - dzīvokļu īpašnieki, 17 - telpu nomnieki, 4434 - pašvaldības dzīvokļu īrnieki, no tiem 2607 - sabiedrības pārvaldītājās mājās, 1827 - citu pārvaldnieku.

Sabiedrības Zvanu centrs nodrošināšana klientu apkalpošanu centralizēti – klientiem zvanot uz vienu norādīto centrāles tālruņa numuru - 63470303. Zvanu centrs nodrošina zvanu plūsmas reģistrēšanu, sarunu ierakstu, sasaisti ar datorprogrammu, iespēju sarunu pāradresēt uz darbinieku mobilajiem telefoniem. Pārskata periodā Zvanu centrā reģistrēti 42 485 ienākošie (atbildēti 28 764) un 9 723 izejošie zvani. Sabiedrības speciālisti regulāri apkopo neskaidros jautājumus un gatavo skaidrojošu informāciju, kas saņemta e-pastos un mobilajos tālruņos. Papildus sagatavoti un izsūtīti 14 691 paziņojumi - īsziņas noteiktām klientu grupām konkrētu jautājumu aktualizēšanai, galvenokārt, par rēķinu samaksas kavēšanu, par ūdens padeves pārtraukumiem, par siltumenerģijas padeves pārtraukumiem. Atskaites periodā dokumentu aprītē reģistrēti 2 087 ienākošie un 661 izejošie dokumenti.

Pārskata periodā turpinās Liepājas valstspilsētas pašvaldības īpašumā esošo neprivatizēto dzīvokļu īres līgumu aktualizēšana. 9.mēnešos nodrošināta 648 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, valdes locekļu balsojumus pārskata periodā apspriesti un pieņemti 328 dažāds lēmums.

9.mēnešos noslēgti 106 līgumi par remontdarbiem un citiem pakalpojumiem daudzdzīvokļu mājām. Noslēgti līgumi par atkritumu konteineru novietņu projektu izstrādi Grīzupes ielā 93, Dzintaru ielā 88, bet Lēņu ielā 7 pabeigta atkritumu konteineru novietņu izgatavošana un montāža. Noslēgti līgumi par būvniecības ieceres dokumentācijas izstrādi "Stāvvietu izbūve Cēsu rotas ielas posmā pie ēkas Katedrāles ielā 9", par balkonu būvekspertīzi Graudu ielā 14 un Silķu ielā 22A, par teritorijas labiekārtojuma projekta izstrādi Atmodas bulvārī 12,12B,14A14B, par 2.k/t kosmētisko remontu O.Kalpaka ielā 52/56, par ēkas ziemeļu gala sienas un lodžiju sānu siltināšanu Rojas ielā 2, par siltuma maksas sadalītāju uzstādīšanu Ganību ielā 133, par domofonu uzstādīšanu Šķēdes ielā 13, par ārdurvju nomaiņu un koda atslēgu montāžu Krusta ielā 1, bet Atmodas bulvārī 12A un Kārķu ielā 3 pabeigta atkritumu konteineru novietņu izgatavošana un montāža piesaistot Liepājas valstspilsētas līdzfinansējumu.

No Liepājas valstspilsētas pašvaldības saņemts līdzfinansējums divu sadzīves atkritumu dalītās savākšanas punktu izveidei - 1 600 EUR apmērā.

Uzņēmuma apsaimniekošanā esošo māju uzturēšanas darbi un remontu tiek veikti un nodrošināti kā, slēdzot uzņēmuma līgumus ar darbu veicējiem, tā arī, sludinot cenu aptaujas. Pārskata periodā ir izsludinātas un noslēgušās divas cenu aptaujas par teritorijas labiekārtojuma pārbūvi koplaukumā - E.Tisē ielā 67, 69, 75 un Airītes 3 un par teritorijas labiekārtojuma pārbūvi Turaidas ielā 8a.

Turpinās dalība energoefektivitātes uzlabošanas un pārejai uz atjaunojamo energoresursu tehnoloģiju izmantošanu atbalsta programmā, kas tiek finansēta no Eiropas Savienības Atveseļošanās fonda. Trešā ceturksnī turpinās daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Dzintaru ielā 97/99 atjaunošanas darbi.

Piecās adresēs noslēgušies ēku energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumi, bet turpinās dokumentācijas apstiprināšana projekta ietvaros – Aldaru ielā 8, Grīzupes ielā 93, E.Veidenbauma ielā 4A, Spīdolas ielā 2 un Ventas ielā 6.

Pārskata periodā saņemts līdzfinansējums no AS „Attīstības finanšu institūcija Altum” - 123 285 EUR apmērā.

Par AS „Attīstības finanšu institūcija Altum” energoefektivitātes paaugstināšanas programmu (atvērta no 08.12.2022.) dzīvokļu īpašnieku kopsapulcēs tiek skaidroti jaunie noteikumi un finansēšanas kārtība.

Sabiedrībā nepārtraukti tiek analizēta klientu maksāspēja 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 606 vienošanās par pakāpenisku kavēto rēķinu apmaksu, izsūtīti 12 566 paziņojumi un atgādinājumi, ir uzsāktas 341 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 ar 2023.gada 17.martu apstiprināti "Grāmatvedības kārtības un organizēšanas noteikumi", Nolikums par debitoru parādu novērtēšanu, to atzīšanu par nedrošiem un bezcerīgiem kā arī ar 2023.gada 21.septembri aktualizēta SIA "Liepājas namu apsaimniekotājs" iekšējā trauksmes celšanas sistēma", ar 2023.gada 29.septembri aktualizēts SIA "Liepājas namu apsaimniekotājs" nolikums par parādu atgūšanu. Arī turpmāk tiks pārskatīti, atjaunoti, papildināti un izstrādāti jauni noteikumi, nolikumi un citi dokumenti.

Pārskata periodā apmeklētas divdesmit tiešsaistes apmācības (e-semināri, konferences, diskusijas), kas veicina personāla izglītošanu, lojalitātes un darba izpildes kvalitātes paaugstināšanos. Atjaunotas un papildinātas zināšanas dokumentu noformēšanā un grāmatvedībā. Noklausīts seminārs par aktuālajiem jautājumiem un jaunumiem Būvniecības informācijas sistēmā. Klātienē apmeklēta arī Starptautiskā būvniecības izstāde "Māja I 2023" un konference "Mājoklis 2023", papildinātas zināšanas efektīvākā parādu administrēšana dzīvojamo māju apsaimniekošanā, jaunākā tiesu prakse, spriedumu atzīšana un izpēte.

No š.g. 1.marta uzsākta Mājas lietas kārtošana Būvniecības informācijas sistēmā.

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 stājās spēkā 2018. gada 25. maijā, atbilstoši pārskatatbildības ziņojumam, kas atspoguļo datu apstrādes riskus, likumisko pamatotību un novēršanai veicamās darbības.

2023.gada 3.ceturksnī Sabiedrībā uzsākta "Sabiedrības ar ierobežotu atbildību "Liepājas namu apsaimniekotājs" vidēja termiņa darbības stratēģija 2024.-2026.gadam" izstrāde. Organizētas atbildīgo darbinieku sapulces un pārrunāti dokumenta izstrādes uzdevumi.

Sabiedrības darbs organizēts atbilstoši pārskata periodā 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, 2023.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 2023.gada 1.janvāra līdz 30.septembrim ir ietverta patiesa informācija.

Valdes loceklis



Artis Rimma