

Sabiedrības nosaukums : SIA "Liepājas namu apsaimniekotājs"

Reģistrācijas Nr. : 42103004583

Adrese Tukuma 1a, Liepāja

Darbības veids Dzīvojamu māju pārvaldīšana

Mēra vienība: EUR

NEAUDITĒTS PEĻNAS VAI ZAUDĒJUMU APRĒĶINS

(klasificēts pēc izdevumu funkcijas)

No 01.01.2023. līdz 31.12.2023.

		2023.gada 4.ceturksnis	2022.gada 4.ceturksnis	2023.gads	2022.gads
1	Neto apgrozījums	312034	312871	1286125	1245366
2	Pārdotās produkcijas ražošanas pašizmaksa, pārdoto preču vai sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas	319867	303052	1163222	1153926
3	Bruto peļņa vai zaudējumi	-7833	9819	122903	91440
5	Administrācijas izmaksas	14031	13236	43964	45110
6	Pārējie sabiedrības saimnieciskās darbības ieņēmumi	-26862	46103	48178	119277
7	Pārējās sabiedrības saimnieciskās darbības izmaksas	66362	480	115711	55263
10	Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi	15424	6202	45116	25030
13	Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa	-99664	48408	56522	135374
14	Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata gadu	30	87	30	87
15	Peļņa vai zaudējumi pēc uzņēmumu ienākuma nodokļa aprēķināšanas	-99694	48321	56492	135287
18	Pārskata gada peļņa vai zaudējumi	-99694	48321	56492	135287

2023.gada neauditēta bilance

	AKTĪVS	2023.gada 31.decembris	2022.gada 31.decembris
	Ilgtermiņa ieguldījumi		
	II. Pamatlīdzekļi		
	a) Zemes gabali, ēkas un inženierbūves	16335	17855
	6 Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs	14991	13338
	Kopā pamatlīdzekļi	31326	31193
	III Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi		
	6 Pārējie aizdevumi un citi ilgtermiņa debitori	8538508	8922348
	Kopā ilgtermiņa finanšu ieguldījumi	8538508	8922348
	Iedaļas kopsumma	8569834	8953541
	Apgrozāmie līdzekļi		
	I. Krājumi		
	1 Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli	8313	7340
	Kopā krājumi	8313	7340
	II. Debitori		
	1 Pircēju un pasūtītāju parādi	617265	591915
	4 Citi debitori	1064446	827060
	7 Nākamo periodu izmaksas	8852	8641
	Kopā debitori	1690563	1427616
	IV Naudas līdzekļi (KOPĀ)	2025989	2293653
	Iedaļas kopsumma	3724865	3728609
	Bilance	12294699	12682150

2023.gada neauditētas bilances turpinājums

	PASĪVS	2023.gada 31.decembris	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	56492	135287
	Kopā pašu kapitāls	-660805	-717297
	Kreditori		
	Ilgtermiņa kreditori		
3	Aizņēmumi no kredītiestādēm	8369791	8205470
4	Citi aizņēmumi	64400	87384
	Kopā ilgtermiņa kreditori	8434191	8292854
	Īstermiņa kreditori		
3	Aizņēmumi no kredītiestādēm	1047081	967211
4	Citi aizņēmumi	23459	24006
5	No pircējiem saņemtie avansi	163875	163459
6	Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem	170950	373817
	Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās		
10	iemaksas	61806	59487
11	Pārējie kreditori	241582	240282
12	Nākamo periodu ieņēmumi	116693	144898
14	Uzkrātās saistības	2695867	3133433
	Kopā īstermiņa kreditori	4521313	5106593
	Iedaļas kopsumma	12955504	13399447
	Bilance	12294699	12682150

Neauditēts pašu kapitāla izmaiņu pārskats par 2023.gadu

	2023.gada 31.decembris	2022.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	-892316	-1027603
3. Nesadalītās peļņas palielinājums/samazinājums	56492	135287
4. Pārskata gada bilancē norādītā summa perioda beigās	-835824	-892316
VII. Pašu kapitāls		
1. Iepriekšējā gada bilancē norādītā summa	-717297	-852584
3. Pārskata gada bilancē norādītā summa perioda beigās	-660805	-717297

Neauditēts naudas plūsmas pārskats par 2023.gadu

(sagatavots, izmantojot netiešo metodi)

	(eiro)	
	2023.gada 31.decembris	2022.gada 31.decembris
1	3	4
I. Pamatdarbības naudas plūsma		
1. Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa	56522	135374
Korekcijas:		
a) Pamatlīdzekļu vērtības samazinājuma korekcijas	9138	8860
g) Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi	-45116	-25030
h) ilgtermiņa un īstermiņa finanšu ieguldījumu vērtības samazinājuma korekcijas		349
2. Peļņa vai zaudējumi pirms apgrozāmo līdzekļu un īstermiņa kreditoru atlikumu izmaiņu ietekmes korekcijām	20544	119553
Korekcijas:		
a) Debitoru parādu pieaugums(-) vai samazinājums(+)	120893	-1251280
b) Krājumu atlikumu pieaugums (-) vai samazinājums(+)	-973	3185
c) Piegādātājiem, darbuzņēmējiem un parējiem kreditoriem maksājamo parādu atlikumu pieaugums(+), vai samazinājums(-)	-664603	-16290
3. Bruto pamatdarbības naudas plūsma	-524139	-1144832
5. Izdevumi uzņēmumu ienākuma nodokļa maksājumiem	-30	-87
6. Pamatdarbības neto naudas plūsma	-524169	-1144919
II. Ieguldīšanas darbības naudas plūsma		
3. Pamatlīdzekļu un nemateriālo aktīvu iegāde	-9271	-3602
7. Saņemtie procenti	45116	25030
9. Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma	35845	21428
III. Finansēšanas darbības naudas plūsma		
2. Saņemtie aizņēmumi	1279345	1976975
4. Izdevumi aizņēmumu atmaksāšanai	-1058685	-924212
III. Finansēšanas darbības neto naudas plūsma	220660	1052763
V. Pārskata gada neto naudas plūsma	-267664	-70728
VI. Nauda un tās ekvivalenti pārskata perioda sākumā	2293653	2364381
VII. Nauda un tās ekvivalenti pārskata perioda beigās	2025989	2293653

SIA „Liepājas namu apsaimniekotājs“
Neauditēts 2023.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 2022.gadu (2/3) 1	2023.gads EUR 2	2022.gads EUR 3
Neto apgrozījums	103.3	1286125	1245366

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	100.8	1163222	1153926
---	-------	---------	---------

Administrācijas izmaksas	97.5	43964	45110
--------------------------	------	-------	-------

Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	40.4	48178	119277
---	------	-------	--------

Mazākā apjomā samazinājušies izveidotie uzkrājumi nedrošo debitoru parādu segšanai.

Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	209.4	115711	55263
---	-------	--------	-------

Lielākā apjomā izveidoti uzkrājumi nedrošo debitoru parādu segšanai, pārskata gada izmaksās norakstīti bezcerīgi debitori, izdevumi bezīpašnieka ēkas uzturēšanai.

SIA „Liepājas namu apsaimniekotājs“
Neauditēts 2023.gada pārskats

Bilance
Aktīvs

	Palielinājums/ (samazinājums) %	31.12.2023. EUR	31.12.2022. EUR
Pamatlīdzekļi	0.5	31326	31193
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi	(4.3)	8538508	8922348

2024.gadā atmaksājami finanšu ieguldījumi pārvietoti uz posteni Debitori.

Debitori	18.4	1690563	1427616
----------	------	---------	---------

Palielinājums saistībā ar finanšu ieguldījumiem daudzdzīvokļu dzīvojamo māju renovācijās, par kuriem dzīvokļu īpašnieki norēķināsies 2024.gadā saskaņā ar noslēgtajiem aizdevuma līgumiem.

Nauda	(11.7)	2025989	2293653
-------	--------	---------	---------

Samazinājums saistīts ar māju finanšu līdzekļu izlietojumu māju uzturēšanai un remontdarbiem.

Pasīvs

Aizņēmumi no kredītiestādēm un citi aizņēmumi	2.4	9504731	9284071
Parādi piegādātājiem un darbuņēmējiem	(54.3)	170950	373817

Apmaksāti iepriekšējā pārskata perioda beigās saņemtie būvnieku rēķini par daudzdzīvokļu dzīvojamo māju renovācijām .

Nodokļi un sociālās nodrošināšanas maksājumi	3.9	61806	59487
--	-----	-------	-------

Palielinājušās budžetā iemaksājamās valsts sociālās nodrošināšanas maksājumu un iedzīvotāju ienākuma nodokļa kopsummas.

Pārējie kreditori	0.5	241582	240282
-------------------	-----	--------	--------

Uzkrātās saistības	(14.0)	2695867	3133433
--------------------	--------	---------	---------

Samazinājums saistīts ar iepriekš uzkrāto māju finanšu līdzekļu izlietojumu māju uzturēšanai un remontdarbiem.

SIA "LIEPĀJAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS"

Vadības ziņojums

01.01.2023. - 31.12.2023.

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 mūsdienīgu 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 beigām ir 14 065: t.sk. 11 440 - dzīvokļu īpašnieki, 17 - telpu nomnieki, 4415 - pašvaldības dzīvokļu īrnieki, no tiem 2608 - sabiedrības pārvaldītajās mājās, 1807 - citu pārvaldnieku.

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 pāradresēt uz darbinieku mobilajiem telefoniem. Pārskata periodā Zvanu centrā reģistrēti 57 523 ienākošie (atbildēti 38 528) un 13 503 izejošie zvani. Sabiedrības speciālisti regulāri apkopo neskaidros jautājumus un gatavo skaidrojošu informāciju. Atskaites periodā dokumentu apritē reģistrēti 3 121 ienākošie un 1 023 izejošie dokumenti. Papildus sagatavoti un izsūtīti 27 249 paziņojumi - Īsziņas noteiktām klientu grupām konkrētu jautājumu aktualizēšanai, galvenokārt, par rēķinu samaksas kavēšanu, par ūdens padeves pārtraukumiem, par plānotām iedzīvotāju sapulcēm, par siltumenerģijas padeves pārtraukumiem.

Pārskata periodā turpinās Liepājas valstspilsētas pašvaldības īpašumā esošo neprivatizēto dzīvokļu Īres līgumu aktualizēšana. 12.mēnešos nodrošināta 846 Liepājas valstspilsētas pašvaldības īpašumā esošo neprivatizēto dzīvokļu Īres līgumu slēgšana vai pārslēgšana.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanu veic astoņi 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 406 dažādi lēmumi, noslēgti 144 līgumi par remontdarbiem, izsludinātas astoņas cenu aptaujas.

No Liepājas valstspilsētas pašvaldības saņemts līdzfinansējums divu (Atmodas bulvārī 12A un Kārķu ielā 3) sadzīves atkritumu dalītās savākšanas punktu izveidei - 1 600 EUR apmērā.

Turpinās dalība energoefektivitātes uzlabošanas un pārejai uz atjaunojamo energoresursu tehnoloģiju izmantošanu atbalsta programmā, kas tiek finansēta no Eiropas Savienības Atveseļošanas fonda. Ceturtā ceturksnī turpinās daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Dzintaru ielā 97/99 atjaunošanas darbi. Piecās adresēs (Aldaru iela 8, Grīzupes iela 93, E.Veidenbauma iela 4A, Spīdolas iela 2 un Ventas iela 6) noslēgušies ēku energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumi.

Pārskata periodā saņemts līdzfinansējums no AS „Attīstības finanšu institūcija Altum” - 152 070 EUR apmērā.

Par AS „Attīstības finanšu institūcija Altum” energoefektivitātes paaugstināšanas programmu (08.12.2022.) dzīvokļu īpašnieku kopsapulcēs tiek skaidroti jaunie noteikumi un finansēšanas kārtība.

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 726 vienošanās par pakāpenisku kavēto rēķinu apmaksu, izsūtīti 18 317 paziņojumi un atgādinājumi, ir uzsākta 441 tiesvedība.

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";

- ✓ 2023.gada 17.martu apstiprināts Nolikums par debitoru parādu novērtēšanu, to atzīšanu par nedrošiem un bezcerīgiem;
- ✓ 2023.gada 21.septembri aktualizēta SIA "LIEPĀJAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS" iekšējā trauksmes celšanas sistēma";
- ✓ 2023.gada 29.septembri aktualizēts SIA "LIEPĀJAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS" nolikums par parādu atgūšanu;
- ✓ 2023.gada 27.oktobri apstiprināts SIA "LIEPĀJAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS" nolikums par Liepājas pašvaldības dzīvokļu parādu atgūšanu.

Arī turpmāk tiks pārskatīti, atjaunoti, papildināti un izstrādāti jauni noteikumi, nolikumi un citi dokumenti.

Pārskata periodā apmeklētas septiņpadsmit tiešsaistes apmācības (e-semināri, konferences, diskusijas), kas veicina personāla izglītošanu, lojalitātes un darba izpildes kvalitātes paaugstināšanos. Noklausīts seminārs par aktuālajiem jautājumiem un jaunumiem Būvniecības informācijas sistēmā. Klātienē apmeklēta 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, kā darbu namu apsaimniekošanas un pārvaldīšanas nozarē padarīt daudz efektīvāku un veidot labu reputāciju, papildinātas zināšanas par ES NIS2 direktīvu un mākslīgā intelekta pieaugošo kibernetikas draudējumu, par Personas datu aizsardzības prasības valsts institūcijās

Ar š.g. 1.martu 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 pamatojumu un novēršanai veicamās darbības.

Ar 2023.gada 20.decembra dalībnieku sapulces protokolu Nr.8 ir apstiprināta "Sabiedrības ar ierobežotu atbildību "LIEPĀJAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS" vidēja termiņa darbības stratēģija 2024.-2026.gadam. Ar Stratēģiju iepazīstināti Sabiedrības struktūrvienību vadītāji un atbildīgie darbinieki, pārrunāti izvirzīto mērķu un izdevumu izpildes un atskaites nosacījumi.

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

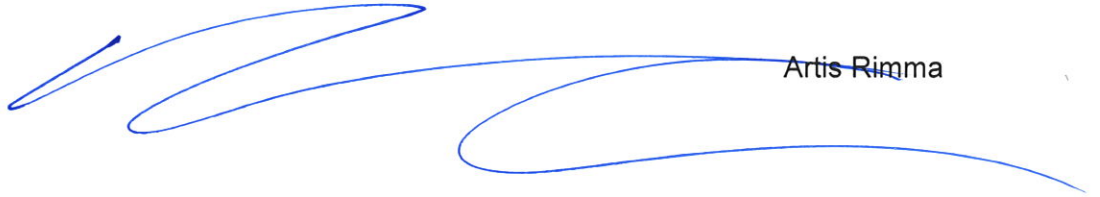


PAZIŅOJUMS

Pamatojoties uz SIA "LIEPĀJAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS" valdes rīcībā esošo informāciju, 2023.gada 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 2023.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 curves, extending across the page from left to right.

Artis Rimma