

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 01.01.2024. līdz 30.09.2024.

	Rādītāja nosaukums	2024.gada 3.ceturksnis	2023.gada 3.ceturksnis	2024.gada 9 mēneši	2023.gada 9 mēneši
1	Neto apgrozījums	285054	305199	938975	974091
2	Pārdotās produkcijas ražošanas pašizmaksa, pārdoto preču vai sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas	291756	276542	866251	843355
3	Bruto peļņa vai zaudējumi	-6702	28657	72724	130736
5	Administrācijas izmaksas	12117	10044	35939	29933
6	Pārējie sabiedrības saimnieciskās darbības ieņēmumi	28204	19054	65977	75040
7	Pārējās sabiedrības saimnieciskās darbības izmaksas	10937	17936	43113	49349
10	Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi	12418	12225	41976	29692
13	Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa	10866	31956	101625	156186
15	Peļņa vai zaudējumi pēc uzņēmumu ienākuma nodokļa aprēķināšanas	10866	31956	101625	156186
18	Pārskata gada peļņa vai zaudējumi	10866	31956	101625	156186

2024.gada 9 mēnešu neauditēta bilance

AKTĪVS		2024.gada 30.septembris	2023.gada 31.decembris
Ilgtermiņa ieguldījumi			
II. Pamatlīdzekļi			
a) Zemes gabali, ēkas un inženierbūves		15196	16335
6 Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs		16503	14991
Kopā pamatlīdzekļi		31699	31326
III Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi			
6 Pārējie aizdevumi un citi ilgtermiņa debitori		8618640	8538508
Kopā ilgtermiņa finanšu ieguldījumi		8618640	8538508
Iedaļas kopsumma		8650339	8569834
Apgrozāmie līdzekļi			
I. Krājumi			
1 Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli		5468	8313
Kopā krājumi		5468	8313
II. Debitori			
1 Pircēju un pasūtītāju parādi		604756	617265
4 Citi debitori		347849	1119591
7 Nākamo periodu izmaksas		10729	8852
Kopā debitori		963334	1745708
IV Naudas līdzekļi (KOPĀ)		1962111	2025989
Iedaļas kopsumma		2930913	3780010
Bilance		11581252	12349844

2024.gada 9 mēnešu neauditētas bilances turpinājums

PASĪVS		2024.gada 30.septembris	2023.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	-835825	-892316
7	Pārskata gada peļņa vai zaudējumi	101625	56492
Kopā pašu kapitāls		-559181	-660805
Kreditori			
Ilgtermiņa kreditori			
3	Aizņēmumi no kredītiestādēm	8331970	8369791
4	Citi aizņēmumi	64400	64400
Kopā ilgtermiņa kreditori		8396370	8434191
Īstermiņa kreditori			
3	Aizņēmumi no kredītiestādēm	393181	1047081
4	Citi aizņēmumi	5748	23459
5	No pircējiem saņemtie avansi	174351	163875
6	Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem	299406	226095
10	Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	45303	61806
11	Pārējie kreditori	282991	241582
12	Nākamo periodu ieņēmumi	113750	116693
14	Uzkrātās saistības	2429333	2695867
Kopā īstermiņa kreditori		3744063	4576458
Iedaļas kopsumma		12140433	13010649
Bilance		11581252	12349844

Neauditēts pašu kapitāla izmaiņu pārskats par 2024.gada 9 mēnešiem

	2024.gada 30.septembris	2023.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	-835825	-892316
3. Nesadalītās peļņas palielinājums/samazinājums	101625	156186
4. Pārskata gada bilancē norādītā summa perioda beigās	-734200	-736130
VII. Pašu kapitāls		
1. Iepriekšējā gada bilancē norādītā summa	-660805	-717297
3. Pārskata gada bilancē norādītā summa perioda beigās	-559181	-561111

Neauditēts naudas plūsmas pārskats
par 2024.gada 9 mēnešiem
 (sagatavots, izmantojot netiešo metodi)

(eiro)

	2024.gada 30.septembris	2023.gada 30.septembris
1	3	4
I. Pamatdarbības naudas plūsma		
1. Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa	101625	156186
Korekcijas:		
a) Pamatlīdzekļu vērtības samazinājuma korekcijas	6002	6780
g) Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi	-41976	-29692
2. Peļņa vai zaudējumi pirms apgrozāmo līdzekļu un īstermiņa kreditoru atlikumu izmaiņu ietekmes korekcijām	65651	133274
Korekcijas:		
a) Debitoru parādu pieaugums(-) vai samazinājums(+)	702242	122691
b) Krājumu atlikumu pieaugums (-)vai samazinājums(+)	2845	505
c) Piegādātājiem, darbuuzņēmējiem un parējiem kreditoriem maksājamo parādu atlikumu pieaugums(+) vai samazinājums(-)	-160785	-402211
3. Bruto pamatdarbības naudas plūsma	609953	-145741
6.Pamatdarbības neto naudas plūsma	609953	-145741
II. Ieguldīšanas darbības naudas plūsma		
3.Pamatlīdzekļu un nemateriālo aktīvu iegāde	-6375	-9271
7.Saņemtie procenti	41976	29692
9.ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma	35601	20421
III. Finansēšanas darbības naudas plūsma		
2.Saņemtie aizņēmumi	146861	903522
4 .Izdevumi aizņēmumu atmaksāšanai	-856293	-791431
III. Finansēšanas darbības neto naudas plūsma	-709432	112091
V.Pārskata gada neto naudas plūsma	-63878	-13229
VI.Nauda un tās ekvivalenti pārskata perioda sākumā	2025989	2293653
VII.Nauda un tās ekvivalenti pārskata perioda beigās	1962111	2280424

SIA „Liepājas namu apsaimniekotājs“
Neauditēts 2024.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 2023.gada 9 mēnešiem (2/3) 1	2024.gada 9 mēneši EUR 2	2023.gada 9 mēneši EUR 3
Neto apgrozījums	96.4	938975	974091
Samazinājies pārvaldīšanas pakalpojuma apjoms un ienēmumi par projekta vadības pakalpojumiem renovējamās daudzdzīvokļu mājās			
Pārdotās produkcijas ražošanas pašizmaksa, pārdoto preču vai sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas	102.7	866251	843355
Administrācijas izmaksas	120.1	35939	29933
Palielinājums saistībā ar darba samaksas un ar to saistīto nodokļu izmaksām			
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	87.9	65977	75040
Mazākā apjomā samazinājušies izveidotie uzkrājumi nedrošo debitoru parādu segšanai			
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	87.4	43113	49349
Mazākā apjomā izveidoti uzkrājumi nedrošo debitoru parādu segšanai			

SIA „Liepājas namu apsaimniekotājs“
Neauditēts 2024.gada 9 mēnešu pārskats

Bilance
Aktīvs

	Palielinājums/ (samazinājums) %	30.09.2024. EUR	31.12.2023. EUR
Pamatlīdzekļi	1.2	31699	31326
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi	0.9	8618640	8538508
Debitori	(44.8)	963334	1745708

Par finanšu ieguldījumiem daudzdzīvokļu dzīvojamo māju renovācijās dzīvokļu īpašnieki norēķinājušies saskaņā ar noslēgtajiem aizdevuma līgumiem.

Nauda	(3.2)	1962111	2025989
-------	-------	---------	---------

Samazinājums saistībā ar finanšu līdzekļu izlietojumu māju uzturēšanai un remontdarbiem

Pasīvs

Aizņēmumi no kredītiestādēm un citi aizņēmumi	(7.5)	8795299	9504731
---	-------	---------	---------

Atmaksāti aizņēmumi saskaņā ar noslēgto aizdevuma līgumu grafikiem

Parādi piegādātājiem un darbuizpildītājiem	32.4	299406	226095
--	------	--------	--------

Pārskata perioda beigās saņemti piegādātāju rēķini par remontdarbiem daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās, kuru apmaksas termiņš ir nākamajā mēnesī

Nodokļi un sociālās nodrošināšanas maksājumi	(26.7)	45303	61806
--	--------	-------	-------

Samazinājušies budžetā iemaksājamās sociālās nodrošināšanas maksājumu, iedzīvotāju ienākumu nodokļa un pievienotās vērtības nodokļa kopsummas

Pārējie kreditori	17.1	282991	241582
-------------------	------	--------	--------

Palielinājums saistībā ar pašvaldībai pārskaitāmo īres maksas peļņas daļu

Uzkrātās saistības	(9.9)	2429333	2695867
--------------------	-------	---------	---------

Samazinājums saistībā ar iepriekš uzkrāto māju finanšu līdzekļu izlietojumu māju uzturēšanai un remontdarbiem

SIA "Liepājas namu apsaimniekotājs"
Vadības ziņojums
01.01.2024. - 30.09.2024.

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 13 849: t.sk. 11 293 - dzīvokļu īpašnieki, 17 - telpu nomnieki, 4393 - pašvaldības dzīvokļu īrnieki, no tiem 2539 - sabiedrības pārvaldītajās mājās, 1854 - citu pārvaldnieku.

Sabiedrības Zvanu centrs nodrošina klientu apkalpošanu centralizēti – klientiem zvanot uz vienu norādīto centrāles tālruna numuru - 634 70303. Zvanu centrs nodrošina zvanu plūsmas reģistrēšanu, sarunu ierakstu, sasaisti ar datorprogrammu, iespēju sarunu pārdresēt uz darbinieku mobilajiem telefoniem. Pārskata periodā Zvanu centrā reģistrēti 39 045 ienākošie (atbildēti 25 743) un 9 338 izejošie zvani. Sabiedrības speciālisti regulāri apkopo neskaidros jautājumus un gatavo skaidrojošu informāciju. Atskaites periodā dokumentu apritē starp juridiskām un fiziskām personām ir reģistrēti 1 956 ienākošie un 526 izejošie dokumenti. Papildus sagatavoti un izsūtīti 24 976 paziņojumi - Izsīšanas noteiktām klientu grupām piemēram, par rēķinu samaksas kavēšanu, par plānotām iedzīvotāju sapulcēm, anketēšanām, par ūdens padeves pārtraukumiem.

Pārskata periodā turpinās Liepājas valstspilsētas pašvaldības īpašumā esošo neprivatizēto dzīvokļu īres līgumu aktualizēšana. 9.mēnešos nodrošināta 679 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 apspriests un pieņemti 336 dažādi lēmumi. Galvenokārt par nepieciešamajiem remontdarbiem, teritorijas uzkopšanu, iemaksām mājas uzturēšanas fondā, par mājas kontaktpersonu maiņu un citiem.

9.mēnešos noslēgti 139 līgumi par remontdarbiem un citiem pakalpojumiem daudzdzīvokļu mājām. Noslēgts līgums par lifta vinčas nomaiņu Lielā ielā 1, par apkures sistēmas pārbūvi Šaurā ielā 2, Krūmu ielā 65A, Brīvības ielā 11, Toma ielā 35 un P.Brieža ielā 7, par atkritumu novietnes izgatavošanu un uzstādīšanu Pulkveža Brieža ielā 12A, Jelgavas ielā 14, Atmodas bulvārī 14A, par balkonu un ielas puses fasādes-karnīzes remontu Uliha ielā 59, par kāpņu telpas remontu Sakņu ielā 20, par būvprojekta izstrādi labiekārtojuma izbūvei Kārķu ielā 3, par fasādes gala sienu siltināšanu Kuldīgas ielā 32 un citi.

Trešā ceturksnī saņemts līdzfinansējums no Liepājas valstspilsētas pašvaldības kultūras pieminekļu saglabāšanai par Graudu ielas 40 jumta mākslinieciski arhitektonisko izpēti un Alejas ielas 6 fasādes arhitektoniski māksliniecisko izpēti - 2 166 EUR apmērā.

Papildu finanšu līdzekļu piesaiste ir būtiska, lai tiktu veikti nepieciešamie darbi dzīvojamo māju uzturēšanā. Papildu finansējums ir būtisks pamudinājums iedzīvotājiem, lai lemtu par nepieciešamo īpašuma uzturēšanas darbu uzsākšanu.

Turpinās dalība energoefektivitātes uzlabošanas un pārejai uz atjaunojamo energoresursu tehnoloģiju izmantošanu atbalsta programmā, kas tiek finansēta no Eiropas Savienības Atveseļošanās fonda. Saistībā ar daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Dzintaru ielā 97/99 renovācijas darbiem, š.g. maijā tika pārtrauktas līgumattiecības ar iepriekšējo būvdarbu veicēju personu apvienību SIA "Logi 24" un SIA "RIKO". Pēc apkopotiem atlikušiem darbiem š.g. septembrī tika noslēgts jauns līgums ar SIA "Dzintars AB".

Par AS „Attīstības finanšu institūcija Altum” energoefektivitātes paaugstināšanas programmu (08.12.2022.) dzīvokļu īpašnieku kopsapulcēs tiek skaidroti jaunie noteikumi un finansēšanas kārtība. Divas mājas nobalsojušas par dalību jaunajā programmā. Otrā ceturksnī iesniegts pieteikums par daudzdzīvokļu dzīvojamo māju Kārķu ielā 3 un trešajā ceturksnī iesniegts pieteikums par daudzdzīvokļu dzīvojamo māju Grīzupes ielā 11.

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 629 vienošanās par pakāpenisku kavēto rēķinu apmaksu, izsūtīti 28 099 paziņojumi un atgādinājumi, ir uzsāktas 328 tiesvedības.

Sabiedrība turpina pasākumu plāna ieviešanu korupcijas risku novērtēšanai, korupcijas riskam pakļauto amatu identificēšanai un korupcijas riska mazināšanai vai novēršanai, kas ietver darbības ilgtermiņā. Sabiedrībā pirmā ceturksnī tika pārskatīti trīs nolikumi, otrajā ceturksnī ar 2024.gada 16.jūniju apstiprināti SIA "LIEPĀJAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS" elektroniskās izsoles noteikumi. Trešajā ceturksnī atbilstoši noslēgtajam līgumam par iekšējo normatīvo aktu izvērtēšanu un labas pārvaldības principu iekļaušanu organizācijas pārvaldības procesos, Sabiedrībā apstiprināti četri iekšējās kārtības regulējošie dokumenti:

- 1) SIA "LIEPĀJAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS" Risku pārvaldības un iekšējās kontroles politika;
- 2) SIA "LIEPĀJAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS" korupcijas riskam pakļauto amatu izvērtējums 2024.gadā;
- 3) SIA "LIEPĀJAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS" risku reģistrs (2024.gads);
- 4) SIA "LIEPĀJAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS" pretkorupcijas pasākumu plāns 2024.2027.gadam.

Pēc nepieciešamības tiks pārskatīti, atjaunoti, papildināti un izstrādāti jauni noteikumi, nolikumi un citi dokumenti.

2024.gada 06.septembrī Sabiedrības darbiniekiem tika veikta zināšanu pārbaude korupcijas risku un interešu konflikta novēršanas jautājumos un novadītas lekcijas un praktiskās nodarbības par tēmām:

- Korupcijas cēloņi - sekas;
- Korupcijas novēršanas un apkarošanas tiesiskie aspekti;
- Interešu konflikti, to novēršana, tiesu prakse un praktiskie aspekti;
- Trauksmes celšanas likums, trauksmes celšanas vadlīnijas un praktiskie aspekti.

Pārskata periodā apmeklētas 11 apmācības (e-semināri, konferences, diskusijas), kas veicina personāla izglītošanu, lojalitātes un darba izpildes kvalitātes paaugstināšanos. Atjaunotas un papildinātas zināšanas:

- ✓ grāmatvedībā saistībā ar jaunām prasībām elektroniskos rēķinos;
- ✓ par 2024.gada aktualitātēm vidējās izpeļņas aprēķiniem dažādos variantos;
- ✓ jaunajos Dzīvokļa īpašuma likuma grozījumos par "mazākuma balsojums";
- ✓ par dzīvojamo māju teritoriju, būvkonstrukciju, iekārtu un inženiertīklu vizuālo apskati un tehnisko apkopi;
- ✓ mājas kopsapulču organizēšanā un kopības lēmuma pieņemšanā;
- ✓ par profesionāliem risinājumiem kiberdrošības ekspertiem.

1.ceturksnī divi darbinieki ir ieguvuši namu pārziņa 4. profesionālā līmeņa kvalifikāciju.

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 pārskatatbildības ziņojumam, kas atspoguļo datu apstrādes riskus, likumisko pamatotību un novēršanai veicamās darbības.

Sabiedrības darbs organizēts atbilstoši pārskata periodā izstrādātajam un apstiprinātajam "Sabiedrības ar ierobežotu atbildību "LIEPĀJAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS" vidēja termiņa darbības stratēģija 2024.-2026.gadam".

Valdes loceklis

Artis Rimma

PAZIŅOJUMS

Pamatojoties uz SIA "Liepājas namu apsaimniekotājs" valdes rīcībā esošo informāciju, 2024.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 2024.gada 1.janvāra līdz 30.septembrim ir ietverta patiesa informācija.

Valdes loceklis



Artis Rimma