

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 01.01.2024. līdz 31.12.2024.

	Rādītāja nosaukums	2024.gada 4.ceturksnis	2023.gada 4.ceturksnis	2024.gads	2023.gads
1	Neto apgrozījums	301577	312034	1240552	1286125
2	Pārdotās produkcijas ražošanas pašizmaksa, pārdoto preču vai sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas	334216	319867	1200467	1163222
3	Bruto peļņa vai zaudējumi	-32639	-7833	40085	122903
5	Administrācijas izmaksas	18177	14031	54116	43964
6	Pārējie sabiedrības saimnieciskās darbības ieņēmumi	-15989	-26862	49988	48178
7	Pārējās sabiedrības saimnieciskās darbības izmaksas	21354	66362	64467	115711
10	Pārējie procentu ieņēmumi un tamīdzīgi ieņēmumi	11052	15424	53028	45116
13	Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa	-77107	-99664	24518	56522
14	Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata gadu	11	30	11	30
15	Peļņa vai zaudējumi pēc uzņēmumu ienākuma nodokļa aprēķināšanas	-77118	-99694	24507	56492
18	Pārskata gada peļņa vai zaudējumi	-77118	-99694	24507	56492

SIA "Liepājas namu apsaimniekotājs"

2024.gada neauditēta bilance

	AKTĪVS	2024.gada 31.decembris	2023.gada 31.decembris
	Ilgtermiņa ieguldījumi		
II.	Pamatlīdzekļi		
a)	Zemes gabali, ēkas un inženierbūves	14816	16335
6	Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs	14723	14991
	Kopā pamatlīdzekļi	29539	31326
III.	Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi		
6	Pārējie aizdevumi un citi ilgtermiņa debitori	7679780	8538508
	Kopā ilgtermiņa finanšu ieguldījumi	7679780	8538508
	Iedaļas kopsumma	7709319	8569834
	Apgrozāmie līdzekļi		
I.	Krājumi		
1	Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli	7522	8313
	Kopā krājumi	7522	8313
II.	Debitori		
1	Pircēju un pasūtītāju parādi	660706	617265
4	Citi debitori	1153208	1119591
7	Nākamo periodu izmaksas	5348	8852
	Kopā debitori	1819262	1745708
IV	Naudas līdzekļi (KOPĀ)	1762023	2025989
	Iedaļas kopsumma	3588807	3780010
	Bilance	11298126	12349844

2024.gada neauditētas bilances turpinājums

	PASĪVS	2024.gada 31.decembris	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	24507	56492
	Kopā pašu kapitāls	-636299	-660805
	Kreditori		
	Ilgtermiņa kreditori		
3	Aizņēmumi no kredītiestādēm	7452145	8369791
4	Citi aizņēmumi	40531	64400
	Kopā ilgtermiņa kreditori	7492676	8434191
	Īstermiņa kreditori		
3	Aizņēmumi no kredītiestādēm	1082732	1047081
4	Citi aizņēmumi	23699	23459
5	No pircējiem saņemtie avansi	176208	163875
6	Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem	259111	226095
	Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās		
10	īemaksas	62307	61806
11	Pārējie kreditori	246617	241582
12	Nākamo periodu ieņēmumi	105672	116693
14	Uzkrātās saistības	2485403	2695867
	Kopā īstermiņa kreditori	4441749	4576458
	Iedaļas kopsumma	11934425	13010649
	Bilance	11298126	12349844

Neauditēts pašu kapitāla izmaiņu pārskats par 2024.gadu

	2024.gada 31.decembris	2023.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	-835825	-892316
3. Nesadalītās peļņas palielinājums/samazinājums	24507	56492
4. Pārskata gada bilancē norādītā summa perioda beigās	-811318	-835824
VII. Pašu kapitāls		
1. Iepriekšējā gada bilancē norādītā summa	-660805	-717297
3. Pārskata gada bilancē norādītā summa perioda beigās	-636299	-660805

SIA "Liepājas namu apsaimniekotājs"

Neauditēts naudas plūsmas pārskats

par 2024.gadu

(sagatavots, izmantojot netiešo metodi)

(eiro)

	2024.gada 31.decembris	2023.gada 31.decembris
1	3	4
I. Pamatdarbības naudas plūsma		
1. Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa	24518	56522
Korekcijas:		
a) Pamatlīdzekļu vērtības samazinājuma korekcijas	8162	9138
g) Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi	-53028	-45116
2. Peļņa vai zaudējumi pirms apgrozāmo līdzekļu un īstermiņa kreditoru atlikumu izmaiņu ietekmes korekcijām	-20348	20544
Korekcijas:		
a) Debitoru parādu pieaugums(-) vai samazinājums(+)	785174	65748
b) Krājumu atlikumu pieaugums (-)vai samazinājums(+)	791	-973
c) Piegādātājiem, darbuzņēmējiem un pārējiem kreditoriem maksājamo parādu atlikumu pieaugums(+) vai samazinājums(-)	-170601	-609458
3. Bruto pamatdarbības naudas plūsma	595016	-524139
5. Izdevumi uzņēmumu ienākuma nodokļa maksājumiem	-11	-30
6. <u>Pamatdarbības neto naudas plūsma</u>	595005	-524169
II. Ieguldīšanas darbības naudas plūsma		
3. Pamatlīdzekļu un nemateriālo aktīvu iegāde	-6375	-9271
7. Saņemtie procenti	53028	45116
9. <u>Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma</u>	46653	35845
III. Finansēšanas darbības naudas plūsma		
2. Saņemtie aizņēmumi	226366	1279345
4. Izdevumi aizņēmumu atmaksāšanai	-1131990	-1058685
III. <u>Finansēšanas darbības neto naudas plūsma</u>	-905624	220660
V. Pārskata gada neto naudas plūsma	-263966	-267664
VI. Nauda un tās ekvivalenti pārskata perioda sākumā	2025989	2293653
VII. Nauda un tās ekvivalenti pārskata perioda beigās	1762023	2025989

SIA „Liepājas namu apsaimniekotājs“
Neauditēts 2024.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 2023.gadu (2/3) 1	2024.gads EUR 2	2023.gads EUR 3
Neto apgrozījums	96.5	1240552	1286125
Samazinājies pārvaldīšanas pakalpojuma apjoms un ieņēmumi par projekta vadības pakalpojumiem renovējamās daudzdzīvokļu mājās.			
Pārdotās produkcijas ražošanas pašizmaksa, 103.2 pārdoto preču vai sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas		1200467	1163222
Administrācijas izmaksas	123.1	54116	43964
Palielinājums saistībā ar darba samaksas un ar to saistīto nodokļu izmaksām, transporta uzturēšanas izdevumiem.			
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	103.8	49988	48178
Atsavināts pamatlīdzeklis.			
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	55.7	64467	115711
Mazākā apjomā izveidoti uzkrājumi nedrošo debitoru parādu segšanai, pārskata gada izmaksās norakstīti bezcerīgi debitori, izdevumi bezīpašnieka ēkas uzturēšanai.			

SIA „Liepājas namu apsaimniekotājs“
Neauditēts 2024.gada pārskats

Bilance
Aktīvs

	Palielinājums/ (samazinājums) %	31.12.2024. EUR	31.12.2023. EUR
Pamatlīdzekļi	(5.7)	29539	31326

Samazinājums saistībā ar vērtību norakstīšanu - nolietojumu.

Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi	(10.1)	7679780	8538508
--------------------------------	--------	---------	---------

2025.gadā atmaksājamie finanšu ieguldījumi pārvietoti uz posteni Debitori.

Debitori	4.2	1819262	1745708
----------	-----	---------	---------

Palielinājums saistībā ar finanšu ieguldījumiem daudzdzīvokļu dzīvojamo māju renovācijās, par kuriem dzīvokļu īpašnieki norēķināsies 2025.gadā saskaņā ar noslēgtajiem aizdevuma līgumiem.

Nauda	(13.0)	1762023	2025989
-------	--------	---------	---------

Samazinājums saistībā ar finanšu līdzekļu izlietojumu māju uzturēšanai un remontdarbiem.

Pasīvs

Aizņēmumi no kredītiestādēm un citi aizņēmumi	(9.5)	8599107	9504731
---	-------	---------	---------

Atmaksāti aizņēmumi saskaņā ar noslēgto aizdevuma līgumu grafikiem.

Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem	14.6	259111	226095
--	------	--------	--------

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

Nodokļi un sociālās nodrošināšanas maksājumi	0.8	62307	61806
--	-----	-------	-------

Pārējie kreditori	2.1	246617	241582
-------------------	-----	--------	--------

Uzkrātās saistības	(7.8)	2485403	2695867
--------------------	-------	---------	---------

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

SIA "LIEPĀJAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS"

Vadības ziņojums
01.01.2024. - 31.12.2024.

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 13 827: t.sk. 11 280 - dzīvokļu īpašnieki, 17 - telpu nomnieki, 4375 - pašvaldības dzīvokļu īrnieki, no tiem 2530 - sabiedrības pārvaldītājās mājās, 1845 - 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 pāradresēt uz darbinieku mobilajiem telefoniem. Pārskata periodā Zvanu centrā reģistrēti 51 747 ienākošie (atbildēti 33 615) un 11 606 izejošie zvani. Sabiedrības speciālisti regulāri apkopo neskaidros jautājumus un gatavo skaidrojošu informāciju. Atskaides periodā dokumentu apritē starp juridiskām un fiziskām personām ir reģistrēti 2 518 ienākošie un 716 izejošie dokumenti. Papildus sagatavoti un izsūtīti 38 382 paziņojumi - īsziņas noteiktām klientu grupām piemēram, par rēķinu samaksas kavēšanu, par plānotām iedzīvotāju sapulcēm, anketēšanām, par apkures sezonas uzsākšanu, par ūdens padeves pārtraukumiem.

Pārskata periodā turpinās Liepājas valstspilsētas pašvaldības īpašumā esošo neprivatizēto dzīvokļu Tres līgumu aktualizēšana. 12.mēnešos nodrošināta 883 Liepājas valstspilsētas pašvaldības īpašumā esošo neprivatizēto dzīvokļu Tres 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 sapulces pārskata periodā apspriesti un pieņemti 394 dažādi lēmumi, izsludinātas trīspadsmit cenu aptaujas, par nepieciešamajiem remontdarbiem, teritorijas uzkopšanu, iemaksām mājas uzturēšanas fondā, par mājas kontaktpersonu maiņu un citiem darbiem.

12.mēnešos noslēgts 171 līgums 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 būvprojekta izstrādi labiekārtojuma izbūvei Kārķu ielā 3, par fasādes gala sienu siltināšanu Kuldīgas ielā 32; par ziemeļu gala sienas fasādes remontu un krāsošanu Vānes ielā 3, par jumta konstrukciju remontu Atmodas bulvārī 33 un 35, par teritorijas apgaismojuma būvprojekta izstrādi Atmodas bulvārī 12B un 14B un citi.

2024.gadā no Liepājas valstspilsētas pašvaldības saņemts līdzfinansējums kultūras pieminēkļu saglabāšanai (Graudu ielas 40 jumta mākslinieciski arhitektonisko izpētei, Alejas ielas 6 fasādes arhitektoniski māksliniecisko izpētei), par astoņām daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām izstrādātiem vienkāršotās atjaunošanas projektiem, par sadzīves atkritumu dalītās savākšanas punkta izveides darbiem Pulkveža Brieža ielā 12A kopumā EUR 23 226 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 noslēgts jauns līgums ar SIA "Dzintars AB" un ceturrtā ceturksnī ir pabeigti ēkas renovācijas darbi un iesniegts noslēguma pārskats AS „Attīstības finanšu institūcija Altum”.

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, trešajā ceturksnī iesniegts pieteikums par daudzdzīvokļu dzīvojamo māju Grīzupes ielā 11, un ceturtā ceturksnī abām daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām izsludināta piegādātāju atlases procedūras energoefektivitātes paaugstināšanas būvdarbiem.

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 804 vienošanās par pakāpenisku kavēto rēķinu apmaksu, izsūtīti 33 487 paziņojumi un atgādinājumi, ir uzsāktas 412 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.

Ar 01.10.2024. apstiprināts aktualizēts SIA "LIEPĀJAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS" Inventarizācijas nolikums.

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 14 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;
- ✓ dokumentu pārvaldībā: dokumentu klasifikācijas shēmas izstrāde, dokumentu kārtošana, tai skaitā digitālā vidē.

2024.gadā 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 stājās 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 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 2024.gada 1.janvāra līdz 31.decembrim ir ietverta patiesa informācija.

Valdes loceklis



Artis Rimma