

Vadības ziņojums

2022.gada 30.martā.

Sabiedrības darbība pārskata periodā

SIA "Gulbenes nami" 2002.gada 11.oktobrī ir reorganizēta atbilstoši komerclikuma reģistram un reģistrēta vienotajā komercuzņēmumu reģistrā.

SIA „Gulbenes nami” kapitāla daļu turētājs pilnā apmērā ir Gulbenes novada pašvaldība.

Pārskata gadā sabiedrības apsaimniekošanā bija 143 daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas /138 860 m²/, no tām 101 māju /127 292 m²/ dzīvokļu īpašnieki ir pārņēmuši savā pārvaldīšanā, Gulbenes novada pašvaldība sabiedrību deleģējusi pārvaldīt un apsaimniekot 42 mājas /11 568 m²/.

Izprotot iedzīvotāju vajadzības, SIA "Gulbenes nami" sniedz namu apsaimniekošanas pakalpojumus, turklāt atstājot mājas finanšu izlietojuma galvenos jautājumus dzīvokļu īpašnieku pārvaldībā. Sabiedrība veic ēku tehniskā stāvokļa novērtējumu, avārijas situāciju novēršanas darbus, veic dažādu veidu būvdarbus, konsultē un dod ieteikumus mājas sakārtošanas jautājumos, bet gala lēmumu par lieliem, plānotiem remontdarbiem pieņem mājas kopsapulce, mājas padome vai pilnvarotā persona.

SIA "Gulbenes nami" 2021. gadā nodrošināja ūdens ieguvī, attīrīšanu un apgādi, notekūdeņu savākšanu un attīrīšanu visā Gulbenes novadā- gan pilsētā, gan 13 pagastos. Uz 2021.gada beigām ūdensapgādes pakalpojumus izmantoja 6 060 klienti, tajā skaitā ūdensapgādes un kanalizācijas – 5 121 klienti, tikai ūdens - 875 klienti, tikai kanalizācijas- 60 klienti. Līdz ar apjoma pieaugumu, no 2020.gada 12.marta sabiedrība tika iekļauta ūdenssaimniecības pakalpojumu sniedzēju reģistrā ar Nr.U10155 un darbības teritoriju - Gulbenes novadā. 2022.gada 24.februārī ar Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijas Padomes lēmumu tika apstiprināts jaunais ūdenssaimniecības pakalpojumu tarifs, kas stāsies spēkā ar 2022. gada 1. aprīli. Apstiprinātais jaunais vienotais tarifs visam novadam 2022.gadā mainīs kopējos ieņēmumus no ūdenssaimniecības pakalpojumu sniegšanas.

Sabiedrība visu apkures sezonu nodrošināja siltumapgādes ražošanu un piegādi Stradu pagastā, Stāķu un Šķieneru ciemos. 2021. gadā pabeidza Eiropas Savienības Kohēzijas fonda projektu Nr. 4.3.2.0/17/A/081 "Centralizētās siltumapgādes ražošanas avota efektivitātes uzlabošana Gulbenes novada Stradu pagastā", uzstādot jaunu apkures katlu Šķieneru katlu mājā, kas uzlabos energoefektivitāti, samazinās izmaksas, palielinās klientu skaitu siltumapgādē. Uz 2021.gada beigām siltumapgādi izmantoja 346 klienti.

2021.gadā tika uzsākts dzīvojamās ēkas Stāķi 11, Stradu pagastā energoefektivitātes uzlabošanas projekts, pielāgojot ēku ģimeniskai videi pietuvinātu pakalpojumu sniegšanai ar ALTUM grantu atbalstu.

Sabiedrība ir arī Latvijas Ūdensapgādes un kanalizācijas uzņēmumu asociācijas (LŪKA) biedrs. LŪKA apvieno 47 biedrus, kas ir lielākie ūdenssaimniecības pakalpojumu sniedzēji valstī.

Sabiedrība ir Latvijas namu pārvaldītāju un apsaimniekotāju asociācijas (LNPA) biedrs. LNPA uz šodienas apvieno 43 lielos Latvijas daudzdzīvokļu namu apsaimniekotājus, veidojot vērtīgu apvienību mājokļu jautājumu risināšanā valsts līmenī.

2015.gadā sabiedrība reģistrēta LR Ekonomikas ministrijas dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrā ar reģistrācijas Nr.643.

Sabiedrības darbības finansiālie rezultāti un finansiālais stāvoklis

2021.gadā ir notikušas neto apgrozījuma izmaiņas, kas saistītas ar pakalpojumu sniegšanas apjoma pieaugumu.

Kopējais neto apgrozījums pieaudzis par 375 913 EUR jeb 31.88 %, būtiski ir pieaudzis neto apgrozījums ūdenssaimniecībā - 2.2 reizes, jeb par 440 591 EUR, palielinājies siltumapgādē - par 38.57 % jeb 68 361 EUR, bet samazinājies namu apsaimniekošanā par 1.83 %, jo, sakarā ar ārkārtas situāciju valstī, kas saistīta ar COVID-19 izplatību, netika veikti plānotie darbi dzīvojamās mājās, gandrīz nemaz netika veikti remontu, tai skaitā kāpņu telpu remontu, kā arī ūdensskaitītāju nomaiņa un pārbaude dzīvokļos, kas radīja namu apsaimniekošanas ieņēmumu samazinājumu.

Finansiālo rezultātu rādītāji:

Likviditāte (maksātspēja, t.i., spēja laikus un pilnīgi dzēst savas īstermiņa saistības):

Likviditātes koeficients	kopējais	$\frac{\text{Apgrozāmie līdzekļi}}{\text{Īstermiņa saistības}} = 1.06$	(koeficienta robeža 1-2)	ieteicamā
Likviditātes koeficients	starpseguma	$\frac{\text{Naudas līdzekļi} + \text{Īstermiņa vērtspapīri} + \text{Debitori}}{\text{Īstermiņa saistības}} = 1.04$	(koeficienta robeža 0.7-0.8)	ieteicamā
Absolūtās likviditātes koeficients	likviditātes	$\frac{\text{Naudas līdzekļi} + \text{Īstermiņa vērtspapīri}}{\text{Īstermiņa saistības}} = 0.69$	(koeficienta robeža 0.2-0.25).	ieteicamā

Rentabilitāte (Sabiedrības panākumi peļņas gūšanā):

Bruto peļņas rādītājs (%)	$\frac{\text{Apgrozījums} - \text{Pārdotās produkcijas ražošanas izmaksas}}{\text{Apgrozījums}} = 6.08\%$
Peļņa pirms procentu maksājumiem rādītājs (%)	$\frac{\text{Peļņa pirms procentu maksājumiem}}{\text{Apgrozījums}} = \text{negatīvs}$
Ar nodokli apliekamās peļņas rādītājs (%)	$\frac{\text{Ar nodokli apliekamā peļņa}}{\text{Apgrozījums}} = \text{negatīvs}$
Neto peļņas rādītājs (%)	$\frac{\text{Neto peļņa}}{\text{Apgrozījums}} = \text{negatīvs}$

Nodrošinājuma ar pašu līdzekļiem koeficients

Ilgtermiņa ieguldījumu segums ar pašu kapitālu	$\frac{\text{Pašu kapitāls}}{\text{Ilgtermiņa ieguldījumi}} = 0.78$
Ilgtermiņa ieguldījumu segums ar pašu kapitālu un ilgtermiņa saistībām	$\frac{\text{Pašu kapitāls} + \text{Ilgtermiņa saistības}}{\text{Ilgtermiņa ieguldījumi}} = 1.01$
Apgrozāmo līdzekļu segums ar īstermiņa saistībām	$\frac{\text{Īstermiņa saistības}}{\text{Apgrozāmie līdzekļi}} = 0.95$

Neto apgrozāmais kapitāls (EUR) Apgrozāmie līdzekļi – Īstermiņa saistības = 78 867

Saistību vai maksātpējas rādītāji (Sabiedrības spēja segt īstermiņa un ilgtermiņa saistības):

Saistību īpatsvars bilancē $\frac{\text{Kopējās saistības}}{\text{Balances kopsumma}} = 0.35$

Saistību attiecība pret pašu kapitālu $\frac{\text{Kopējās saistības}}{\text{Pašu kapitāls}} = 0.53$

Sabiedrības zaudējumi lielā mērā ir skaidrojami ar to, ka ūdenssaimniecības nozares tiešās izmaksas par 4.9 % pārsniedz ieņēmumus no šīs nozares, jo ir pārāk zems tarifs.

Turpmākā sabiedrības attīstība un nākotnes izredzes

Lai nodrošinātu ekonomisko un finansiālo ilgtspēju, Sabiedrības vadība 2022.gadā:

1. Iesniegs Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijai atbilstošu ūdenssaimniecības tarifu, kas nodrošinās Sabiedrības ilgtspējīgu attīstību.
2. Iesniegs Gulbenes novada pašvaldībai atbilstošu siltumapgādes tarifu saskaņā ar izmaksām, kas nodrošinās siltumapgādes nozares darbu bez zaudējumiem;
3. Izstrādās Sabiedrības iekšējos procesus atbilstoši Sabiedrības mērķiem un darbības virzieniem.
4. Pabeigs jaunās grāmatvedības un nekustamo īpašumu pārvaldības datorprogrammas VISMA Horizon ieviešanu.
5. Turpinās atjaunot un modernizēt Sabiedrības IT risinājumus un transporta tehnisko bāzi.
6. Piesaistīs nozares labākos speciālistus reģionā Sabiedrības šī brīža vājāko posmu attīstīšanai un pilnveidošanai.

Pasākumi attīstības jomā

Galvenie Sabiedrības 2022.gada mērķi:

1. Sabiedrības dokumentu aprites kārtības pārstrāde un lietvedības programmas DVS Namejs pilnveidošana.
2. Sabiedrības vidējā termiņa darbības stratēģijas izstrādāšana.
3. Veikt uzlabojumus ūdenssaimniecības nozarē Gulbenes pilsētas teritorijā- izveidot noslēgšanas, atbilstoši ārpalpojuma speciālistu ziņojumam, atjaunot notekūdens attīrīšanas iekārtas "Asariši", veikt pagastu ūdens atdzelžošanas stacijās apkopes, uzstādīt ģeneratorus, kur nepieciešams, veikt dīķu pārtīrīšanu notekūdeņu attīrīšanas iekārtās novada pagastos.
4. Autoparka atjaunošana, atsavinot nepielietojamās automašīnas, jauna autopacēlāja iegāde.
5. Atsavināt Sabiedrībai nevajadzīgo nekustamo īpašumu, līdzekļus ieguldot ražošanas ēkas pārbūvē.
6. Pabeigt ieviešanu VISMA Horizon – NĪP, elektroniskās inventarizācijas un kontējumu shēmu uzlabojumi EXCEL spraudņa izstrāde atbilstoši ražošanas tarifiem.
7. Apkures problēmu novēršana – iekšējās siltummezgla enerģijas jaudas palielināšana katlu mājā, attālināto iekārtu pieslēgšana visiem siltumenerģijas klientiem.
8. Veicināt dzīvojamo māju pārvaldīšanas tiesību nodošanu pilnvarotajām personām vai biedrībām.
9. Veikt nekustamā īpašuma Rīgas iela 65, Gulbene kāpņu telpas remontu.
10. Izbeigt kredītsaistības ar dzīvojamo māju Skolas 5 k -1, Gulbenē.

Finanšu instrumentu izmantošana un ar to saistītie riski

Skatīt piezīmi Nr.30

Notikumi un apstākļi pēc pārskata gada beigām

Laika periodā starp gada pēdējo dienu un dienu, kad vadība paraksta gada pārskatu, nav bijuši nekādi nozīmīgi vai ārkārtas apstākļi, kas ietekmētu gada rezultātus un Sabiedrības finansiālo stāvokli.

Valdes ieteiktā peļņas sadale vai zaudējumu segšana

Sabiedrība pārskata gadu ir noslēgusi ar zaudējumiem EUR 117 359. Valde iesaka zaudējumus segt no nākamo gadu peļņas.

Rihards Korns
Valdes loceklis

ŠIS DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU.