

SIA "ALŪKSNES NAMI" vidēja termiņa darbības stratēģijā noteikto finanšu mērķu, tai skaitā finanšu rādītāju sasniegšanas plāns un izpilde 2023. gadā, EUR

Finanšu mērķi, t.sk. finanšu rādītāji						
Mērķis / Rādītājs	Fakts iepriekšējā gadā (2022)	Plānotais pārskata gadā (2023)	Fakts pārskata gadā (2023)	Novirze no plānotā 2023. gadā	Novirze no plānotā 2023. gadā, %	Valdes skaidrojums par novirzēm
Finansējums no pašvaldības un valsts budžeta						
Deleģēšanas līguma izpildei	0	0	0	0	0	
Nekustamā īpašuma pārvaldīšanai	0	0	0	0	0	
Pamatkapitāla palielināšanai	0	0	0	0	0	
u.c. finansējuma veidi	0	0	0	0	0	
Bilances rādītāji (uz perioda beigām)						
Pamatlīdzekļi un nemateriālie ieguldījumi	83 026	74 330	81 162	6 832	9.19%	Papildus 1 auto (vieglais kravas automobilis) iegāde uzņēmuma ikdienas darba nodrošināšana
Apgrozāmie līdzekļi	850 253	1 141 913	734 965	-406 948	-35.64%	Vidējā termiņa stratēģijā 2023. - 2027. gadam tika plānots uzsākt zemas īres mājas būvniecību, tehniskās dokumentācijas izstrādi jau 2023. gadā. Šīs ieceres nerealizēšanās dēļ ir novirzes vairākos finanšu rādītājos. Papildus tam samazinājies naudas līdzekļu apjoms uzņēmuma kontos, sakarā ar intensīvu un apjomīgu plānoto darbu izpildi
Aktīvi kopā	1 692 865	2 153 144	1 816 942	-336 202	-15.61%	Vidējā termiņa stratēģijā 2023. - 2027. gadam tika plānots uzsākt zemas īres mājas būvniecību, tehniskās dokumentācijas izstrādi jau 2023. gadā. Šīs ieceres nerealizēšanās dēļ ir novirzes vairākos finanšu rādītājos
Pašu kapitāls	-71 064	-76 806	-68 432	8 374	-10.90%	

t.sk. pamatkapitāls	138 759	138 759	138 759	0	0.00%	
Īstermiņa saistības	929 153	1 233 544	816 266	-417 278	-33.83%	Vidējā termiņa stratēģijā 2023. - 2027. gadam tika plānots uzsākt zemas īres mājas būvniecību, tehniskās dokumentācijas izstrādi jau 2023. gadā. Šīs ieceres nerealizēšanās dēļ ir novirzes vairākos finanšu rādītājos.
Ilgtermiņa saistības	834 776	996 406	1 069 108	72 702	7.30%	2023. gadā AS Swedbank tika noslēgts aizdevuma līgums par jumta nomaiņas darbiem Tālavas ielā 9, Alūksnē
P/Z aprēķina rādītāji						
Neto apgrozījums, <i>euro</i>	734 344	729 021	1 060 359	331 338	45.45%	Pieaugums skaidrojams ar apsaimniekošanas maksas pieaugumu 2023. gadā, kā arī ar apjomīgu plānoto un neplānoto darbu izpildi. Sakarā ar iedzīvotāju lielāku iesaisti māju tehniskā stāvokļa uzlabošanā un virzībā uz energoefektivitātes pasākumu īstenošanu, 2023. gadā tika pasūtīti un izstrādāti 3 jauni tehniskās apsekošanas atzinumi un ēku energoaudīti
Pārējie ieņēmumi (pirms pārējiem procentu ieņēmumiem un tam līdzīgiem ieņēmumiem)	85 112	54 152	63 356	9 204	17.00%	2023. gadā tika pārdots SIA "ALŪKSNES NAMI" piederošais dzīvoklis Pils ielā 76/3, Alūksnē. Saņemta kompensācija no AS Altum par projekta dokumentācijas izstrādi Helēnas 62
t.sk. nākamo periodu ieņēmumi (neto apgrozījumā un pārējos ieņēmumos)	49 153	49 153	49 152	-1	0.00%	

	626 059	571 239	865 329	294 090	51.48%	Vidējā termiņa stratēģijā 2023. - 2027. gadam tika plānots uzsākt zemas īres mājas būvniecību, tehniskās dokumentācijas izstrādi jau 2023. gadā. Šīs ieceres nerealizēšanās dēļ ir novirzes vairākos finanšu rādītājos - šajā gadījumā, 2023. gadā tika veikti plānojamās mājas vairāku kompensācijas - pārkompensācijas modeļu izstrāde, iepirkumam nepieciešamās dokumentācijas sākotnējā izstrāde. Ražošanas izmaksu pieaugumu veicināja arī plānoto darbu augstā izpilde un cenu pieaugums materiāliem
Ražošanas izmaksas						
Pārējās izmaksas (pirms procentu maksājumiem un tam līdzīgām izmaksām) t.sk. pārdošanas un administrācijas izmaksas	176 691	185 491	232 157	46 666	25.16%	Novirze skaidrojama ar papildus darbinieku piesaisti 2023. gadā (nekustamo īpašumu speciālists, namu pārvaldnieks)
t.sk. nolietojums (ražošanas un pārējās izmaksas)	9 221	10 695	11 108	413	3.86%	
	2 118	15 079	2 632	-12 447	-82.55%	Novirze skaidrojama ar neparedzētiem izdevumiem saistībā ar zemas īres mājas būvniecības projektu Alsviķu ielā 2, kā arī ieguldījumiem SIA "ALŪKSNES NAMI" īpašumā esošā dzīvokļa Apes ielā 4/2-8 remontdarbos, teritorijas daļējas sakopšanas darbos Rūpniecības ielā 4
Peļņa vai zaudējumi, <i>euro</i>						
Peļņa vai zaudējumi pirms procentu maksājumiem, nodokļiem, nolietojuma un amortizācijas atskaitījumiem (EBITDA), <i>euro</i>	25 927	37 143	37 337	194	0.52%	
Finanšu rādītāji						
Pašu kapitāls / aktīvi, <i>euro</i>	-4.20%	-3.57%	-3.77%	-0.20%	x	
Pašu kapitāla atdeve (ROE), %	-2.98%	-19.63%	-3.85%	15.79%	x	
Aktīvu atdeve (ROE), %	0.13%	0.70%	0.14%	-0.56%	x	
EBITDA rentabilitāte, %	3.53%	5.09%	3.52%	-1.57%	x	

Kopējais likviditātes rādītājs	0.92	0.93	0.90	-0.03	x	
Apgrozāmo līdzekļu likviditāte	0.92	0.93	0.90	-0.03	x	
Saistību īpatsvars bilancē	1.04	1.04	1.04	0.00	x	
Pamatdarbības neto naudas plūsma, <i>euro</i>	0.00	0.00	0.00	0.00	x	
Investīciju plāna izpilde, <i>euro</i>	0.00	0.00	0.00	0.00	x	
Valsts budžetā iemaksātās dividendes pārskata periodā, <i>euro</i>	0.00	0.00	0.00	0.00	x	
Citi kapitālsabiedrības stratēģijā minētie finanšu rādītāji	0.00	0.00	0.00	0.00	x	

SIA "ALŪKSNES NAMI" vidēja termiņa darbības stratēģijā noteikto nefinanšu mērķu plāns un izpilde 2023. gadā

Nefinanšu mērķi							
Mērķis	Veicamie pasākumi / uzdevumi	Sasniedzamie rezultatīvie rādītāji	Izpildes termiņš	Nepieciešamais finansējums, EUR un iespējamie finansēšanas avoti	Faktiskā rādītāju izpilde (apjoms / summa)	Valdes skaidrojums par novirzēm	Atbildīgais (norādīt gadījumā, ja valdē ir vairāk par vienu locekli)
<i>Uzņēmuma reputācijas uzlabošana, iesaistīšanās sabiedriskajā dzīvē</i>	*Sabiedrības valdes locekļa aktīva iesaistīšanās problēmu risināšanā vadības līmenī *Sabiedrības administrācijas darbinieku instruēšana pareizas un korektas komunikācijas veidošanā ar iedzīvotājiem, ienākošo telefonzvanu sarunas kvalitātes izvērtēšana *Klientu apmierinātības anketu ieviešana, rezultātu izvērtēšana *Regulāru sabiedrības saliedēšanas pasākumu organizēšana gada siltajos mēnešos	Vismaz 2 sabiedrības saliedēšanas pasākumi viena gada laikā	2023. - 2027. gads	0.00 EUR, pasākuma izmaksas sedz privātpersona	1 (Pils 34, 36, Ganību 1) saliedēšanās pasākums 2023. gada jūlijā	Mērķis daļēji sasniegts. 2 pasākumu noorganizēšana viena gada laikā prasa pārāk lielus administratīvos un plānošanas resursus.	
		Nemainīgs vai augstāks vidējais uzņēmuma vērtējums pēc anketēšanas rezultātiem salīdzinājumā ar iepriekšējo anketēšanas reizi (anketēšanu paredzēts veikt 1x gadā)	2023. - 2027. gads	0.00 EUR	Vispārējais klientu anketēšanas vērtējums 2023. gadā salīdzinājumā ar 2022. gadu pieaudzis par 4.83% (71.70% 2022. gadā pret 76.53% 2023. gadā), ņemot vērā iegūtās atbildes un sagrupējot tās kategorijās (ļoti slikti + slikti = negatīvā vērtējuma %, apmierinoši + labi + ļoti labi = pozitīvā vērtējuma %)	Mērķis sasniegts	
<i>Nepārtrauktas un kvalitatīvas dzīvojamo māju pārvaldīšanas nodrošināšana</i>	*Plānoto darbu maksimāla izpilde balstoties uz ikgadējām dzīvojamo māju	Izpildīti vismaz - 50% - 2023. gadā	2023. - 2027. gads	0.00 EUR, apsaimniekošanas maksa, māju uzkrājuma līdzekļi	Izpildīti 54.84% no plānotajiem 2023. gada darbiem, balstoties uz	Mērķis sasniegts	

	<p>apsekošanām un ņemot vērā māju uzkrātos līdzekļus, plānoto darbu reģistra uzturēšana, izpilde, rezultātu izvērtēšana</p> <p>*Īpašumu apdrošināšana</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 55% - 2024. gadā - 60% - 2025. gadā - 65% - 2026. gadā - 70% - 2027. gadā <p>no katrā gadā plānotajiem darbiem ar nosacījumu, ka māju uzkrājumu līdzekļu fonds pildās atbilstoši plānotajam</p>			<p>ikgadējām dzīvojamo māju apsekošanām un sagatavoto uzturēšanas darbu plānu</p>		
		<p>Apdrošināti 100% pārvaldībā esošo īpašumu, kur dzīvokļu īpašnieki nav pārņēmuši pārvaldīšanas tiesības</p>	<p>2023. - 2027. gads</p>	<p>0.00 EUR, apsaimniekošanas maksa, māju uzkrājuma līdzekļi</p>	<p>Apdrošināti 100% pārvaldībā esošie īpašumi, kur dzīvokļu īpašnieki nav pārņēmuši pārvaldīšanas tiesības un lielākā daļa māju, kas pārņēmušas pārvaldīšanas tiesības</p>	<p>Mērķis sasniegts</p>	
<p><i>Dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanas un pagalmu labiekārtošanas projektu īstenošana</i></p>	<p>*Pastiprināta iedzīvotāju informēšana (kopsapulču laikā) par ieguvumiem no energoefektivitātes projektu īstenošanas, uzrunāšana, iedrošināšana par pamatu ņemot jau realizētos projektus</p> <p>*Regulāra informatīvo pasākumu apmeklēšana, kas saistīti ar</p>	<p>Vismaz 1 sagatavots energoaudits katru gadu vai vismaz 5 laika periodā no 2023. – 2027. gadam</p>	<p>2023. - 2027. gads</p>	<p>0.00 EUR, apsaimniekošanas maksa, māju uzkrājuma līdzekļi</p>	<p>2023. gadā izstrādāti 3 energoauditi (Helēnas 28, Helēnas 55-1, Pilsētas bulvāris 5)</p>	<p>Mērķis sasniegts</p>	
		<p>Vismaz 2 realizēti projekti daudzdzīvokļu ēku energoefektivitātes paaugstināšanā/siltināšanā laika periodā no 2023. – 2027. gadam</p>	<p>2023. - 2027. gads</p>	<p>0.00 EUR, AS Altum aizdevums un grants</p>	<p>2023. gadā pabeigts 1 ēkas energoefektivitātes paaugstināšanas projekts, Helēnas 62, Alūksne</p>	<p>Mērķis daļēji sasniegts</p>	

	<p>energoefektivitātes projektu īstenošanu gan klātienē, gan attālināti</p> <p>*Ēku energoauditu veikšana, kas ir pirmais solis ceļā uz energoefektivitātes projektu īstenošanu</p> <p>*Daudzdzīvokļu ēku energoefektivitātes paaugstināšanas/siltināšanas projektu realizācija</p> <p>*Sadarbībā ar pašvaldību un daudzdzīvokļu māju dzīvokļu īpašniekiem, veicināt pagalmu labiekārtošanas projektu realizāciju</p>	<p>Vismaz 1 pilnībā vai daļēji labiekārtots pagalms katru gadu (atjaunots segums vai komunikācijas, attīstīts bērnu rotaļu laukums vai atpūtas zonas utml.) vai vismaz 5 laika periodā no 2023. – 2027. gadam</p>	<p>2023. - 2027. gads</p>	<p>0.00 EUR, apsaimniekošanas maksa, māju uzkrājuma līdzekļi, pašvaldības līdzfinansējums</p>	<p>2023. gadā nav uzsākts neviens pagalmu labiekārtošanas projekts saistībā ar nepietiekamajiem māju uzkrājumu līdzekļiem un citām veicamo darbu prioritātēm. Ir uzrunātas vairākas daudzdzīvokļu mājas par iesaistīšanos 2024. gada pašvaldības izsludinātajā projektu konkursā saistībā ar pagalmu labiekārtošanu.</p>	<p>Mērķis nav sasniegts</p>	
<p>Debitoru parādu atgūšanas efektivitātes paaugstināšana</p>	<p>Regulārs darbs ar debitoriem, kas uzticēts atsevišķam speciālistam, kura pienākumos ietilpst savlaicīga parādnieku apzināšana un nemaksāšanas iemeslu noskaidrošana, vienošanās par parādu atmaksu pa daļām sagatavošana, pirmstiesas brīdinājumu sagatavošana, tiesvedību uzsākšana vai lietu</p>	<p>Debitoru parādu samazinājums vismaz par 5% gadā</p>	<p>2023. - 2027. gads</p>	<p>0.00 EUR</p>	<p>Debitoru parādi 2023. gadā (bilancē – pircēju un pasūtītāju parādi) salīdzinoši ar 2022. gadu samazinājušies par 6.29% (318142 EUR uz 31.12.2022 pret 298140 EUR uz 31.12.2023)</p>	<p>Mērķis sasniegts</p>	

	nodošana inkaso kompānijai, tiesas nolēmumu izpilde.						
<i>Dzīvojamā fonda attīstība Alūksnes pilsētā sadarbībā ar Alūksnes novada pašvaldību</i>	*Pašvaldības dzīvokļu inventarizācija, tehniskā stāvokļa aktualizēšana *Īres maksas pārskatīšana sadarbībā ar Alūksnes novada pašvaldību	Veikta visu pašvaldības dzīvokļu inventarizācija līdz 2024. gada beigām	2023. - 2027. gads	0.00 EUR	2023. gadā vismaz 1x apsekoti 65 pašvaldības dzīvokļi, daļa no tiem vairākkārt. 2024. gadā darbs pie dzīvokļu apsekošanas un inventarizācijas turpinās		
	*Daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas būvniecības organizēšana, tās apsaimniekošana, pārvaldīšana un dzīvokļu ilgtermiņa izīrēšana atbilstoši Alūksnes novada pašvaldības noteiktajai īres mājokļa rindai	Veikta īres maksas pārskatīšana sadarbībā ar Alūksnes novada pašvaldību līdz 2024. gada beigām	2023. - 2027. gads	0.00 EUR	Darbu pie īres maksas pārskatīšanas sadarbībā ar Alūksnes novada pašvaldību plānots uzsākt 2024. gadā		
		Nodota ekspluatācijā un 100% izīrēta viena 16 dzīvokļu zemas īres dzīvojamā ēka līdz 2026. gada 31. augustam	2023. - 2027. gads	0.00 EUR	Saistībā ar lielajām būvniecības izmaksām un salīdzinoši zemo attiecināmo izmaksu sliekšni, lēmums par zemas īres mājokļa būvniecību netika virzīts tālāk		
<i>Samazināt to pārvaldībā esošo īpašumu skaitu, kur dzīvokļu īpašnieki nav pārņēmuši pārvaldības tiesības</i>	Dzīvokļu īpašnieku informēšana un izglītošana par pārvaldīšanas tiesību pārņemšanu, iekļaujot šo jautājumu jebkuras pārvaldīšanas tiesību nepārņēmušas mājas	Vismaz 2 jaunas dzīvojamās mājas katru gadu, kas pārņēmušas pārvaldīšanas tiesības	2023. - 2027. gads	0.00 EUR	2023. gadā pārvaldīšanas tiesības pārņēmusi 1 daudzdzīvokļu māja – Pils ielā 76, Alūksnē. Pārņemšanas procesu gandrīz līdz galam noveda arī Ozolu ielas 3 dzīvokļu	Mērķis daļēji sasniegts	

	iedzīvotāju kopsapulces darba kārtībā			īpašnieki, taču lēmuma pieņemšanas brīdī netika savākts nepieciešamais balsu skaits. Jautājums par pārvaldīšanas tiesību pārņemšanu tiek iekļauts katrā dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē		
--	--	--	--	--	--	--

Sagatavoja: galvenā grāmatvede Inita Brice _____

Apstiprinu: valdes loceklis Raivis Bisenieks _____

DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU