

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 01.01.2025. līdz 30.09.2025.

	Rādītāja nosaukums	2025.gada 3.ceturksnis	2024.gada 3.ceturksnis	2025.gada 9 mēneši	2024.gada 9 mēneši
1	Neto apgrozījums	285243	285054	924688	938975
	Pārdotās produkcijas ražošanas pašizmaksa, pārdoto preču vai sniegto pakalpojumu				
2	Iegādes izmaksas	310894	291756	882527	866251
3	Bruto peļņa vai zaudējumi	-25651	-6702	42161	72724
5	Administrācijas izmaksas	13978	12117	41621	35939
	Pārējie sabiedrības saimnieciskās darbības				
6	Ieņēmumi	44059	28204	79004	65977
	Pārējās sabiedrības saimnieciskās darbības				
7	Izmaksas	13279	10937	53202	43113
	Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi				
10	Ieņēmumi	10507	12418	30941	41976
	Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmumu				
13	Ienākuma nodokļa	1658	10866	57283	101625
	Peļņa vai zaudējumi pēc uzņēmumu				
15	Ienākuma nodokļa aprēķināšanas	1658	10866	57283	101625
18	Pārskata gada peļņa vai zaudējumi	1658	10866	57283	101625

SIA "Liepājas namu apsaimniekotājs"

2025.gada 9 mēnešu neauditēta bilance

	AKTĪVS	2025.gada 30.septembris	2024.gada 31.decembris
	Ilgtermiņa ieguldījumi		
II.	Pamatlīdzekļi		
a)	Zemes gabali, ēkas un inženierbūves	13676	14815
6	Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs	9636	14724
	Kopā pamatlīdzekļi	23312	29539
III	Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi		
6	Pārējie aizdevumi un citi ilgtermiņa debitori	7526234	7716539
	Kopā ilgtermiņa finanšu ieguldījumi	7526234	7716539
	Iedaļas kopsumma	7549546	7746078
	Apgrozāmie līdzekļi		
I.	Krājumi		
1	Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli	5092	7522
	Kopā krājumi	5092	7522
II.	Debitori		
1	Pircēju un pasūtītāju parādi	578858	660706
4	Citi debitori	363719	1153208
7	Nākamo periodu izmaksas	9683	5348
	Kopā debitori	952260	1819262
IV	Naudas līdzekļi (KOPĀ)	1950636	1762023
	Iedaļas kopsumma	2907988	3588807
	Bilance	10457534	11334885

2025.gada 9 mēnešu neauditētas bilances turpinājums

	PASĪVS	2025.gada 30.septembris	2024.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	-811318	-835825
7	Pārskata gada peļņa vai zaudējumi	57283	24507
	Kopā pašu kapitāls	-579016	-636299
	Kreditore		
	Ilgtermiņa kreditori		
3	Aizņēmumi no kredītiestādēm	7522344	7452145
4	Citi aizņēmumi	40531	40531
	Kopā ilgtermiņa kreditori	7562875	7492676
	Īstermiņa kreditori		
3	Aizņēmumi no kredītiestādēm	317574	1082732
4	Citi aizņēmumi	5677	23699
5	No pircējiem saņemtie avansi	181298	176208
6	Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem	243567	295870
	Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās		
10	iemaksas	45804	62307
11	Pārējie kreditori	250057	246617
12	Nākamo periodu ieņēmumi	103118	105672
14	Uzkrātās saistības	2326580	2485403
	Kopā īstermiņa kreditori	3473675	4478508
	Iedaļas kopsumma	11036550	11971184
	Bilance	10457534	11334885

SIA "Liepājas namu apsaimniekotājs"

Neauditēts pašu kapitāla izmaiņu pārskats par 2025.gada 9 mēnešiem

	2025.gada 30.septembris	2024.gada 30.septembris
I. Akciju vai daļu kapitāls (pamatkapitāls)		
1. Iepriekšējā gada bilanci norādītā summa	107764	107764
3. Akciju vai daļu kapitāla (pamatkapitāla) pieaugums/samazinājums		
4. Pārskata gada bilanci norādītā summa perioda beigās	107764	107764
V. Rezerves		
1. Iepriekšējā gada bilanci norādītā summa	67255	67255
4. Pārskata gada bilanci norādītā summa perioda beigās	67255	67255
VI. Nesadalītā peļņa		
1. Iepriekšējā gada bilanci norādītā summa	-811318	-835825
3. Nesadalītās peļņas palielinājums/samazinājums	57283	101625
4. Pārskata gada bilanci norādītā summa perioda beigās	-754035	-734200
VII. Pašu kapitāls		
1. Iepriekšējā gada bilanci norādītā summa	-636299	-660805
3. Pārskata gada bilanci norādītā summa perioda beigās	-579016	-559181

SIA "Liepājas namu apsaimniekotājs"

**Neauditēts naudas plūsmas pārskats
par 2025.gada 9 mēnešiem**

(sagatavots, izmantojot netiešo metodi)

(eiro)

	2025.gada 30.septembris	2024.gada 30.septembris
1	3	4
I. Pamatdarbības naudas plūsma		
1. Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa	57283	101625
Korekcijas:		
a) Pamatlīdzekļu vērtības samazinājuma korekcijas	6227	6002
g) Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi	-30941	-41976
2. Peļņa vai zaudējumi pirms apgrozāmo līdzekļu un īstermiņa kreditoru atlikumu izmaiņu ietekmes korekcijām	32569	65651
Korekcijas:		
a) Debitoru parādu pieaugums(-) vai samazinājums(+)	1057307	702242
b) Krājumu atlikumu pieaugums (-)vai samazinājums(+)	2430	2845
c) Piegādātājiem, darbuzņēmējiem un pārējiem kreditoriem maksājamo parādu atlikumu pieaugums(+) vai samazinājums(-)	-221652	-160785
3. Bruto pamatdarbības naudas plūsma	870654	609953
6. Pamatdarbības neto naudas plūsma	870654	609953
II. Ieguldīšanas darbības naudas plūsma		
3. Pamatlīdzekļu un nemateriālo aktīvu iegāde		-6375
7. Saņemtie procenti	30941	41976
9. Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma	<u>30941</u>	<u>35601</u>
III. Finansēšanas darbības naudas plūsma		
2. Saņemtie aizņēmumi	128935	146861
4. Izdevumi aizņēmumu atmaksāšanai	-841917	-856293
III. Finansēšanas darbības neto naudas plūsma	<u>-712982</u>	<u>-709432</u>
V. Pārskata gada neto naudas plūsma	188613	-63878
VI. Nauda un tās ekvivalenti pārskata perioda sākumā	1762023	2025989
VII. Nauda un tās ekvivalenti pārskata perioda beigās	1950636	1962111

SIA „Liepājas namu apsaimniekotājs“
Neauditēts 2025.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 2024.gada 9 mēnešiem (2/3) 1	2025.gada 9 mēneši EUR 2	2024.gada 9 mēneši EUR 3
Neto apgrozījums	98.5	924688	938975
Pārdotās produkcijas ražošanas pašizmaksa, pārdoto preču vai sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas	101.9	882527	866251
Administrācijas izmaksas	115.8	41621	35939
Palielinājums saistībā ar transporta izdevumiem.			
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	119.7	79004	65977
Samazinātas uzkrātās saistības.			
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	123.4	53202	43113

Lielākā apjomā izveidoti uzkrājumi nedrošo debitoru parādu segšanai.

SIA „Liepājas namu apsaimniekotājs“
Neauditēts 2025.gada 9 mēnešu pārskats

Bilance
Aktīvs

	Palielinājums/ (samazinājums) %	30.09.2025. EUR	31.12.2024. EUR
Pamatlīdzekļi	(21.1)	23312	29539

Samazinājums saistībā ar vērtību norakstīšanu - nolietojumu.

Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi	(2.5)	7526234	7716539
Debitori	(47.7)	952260	1819262

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

Nauda	10.7	1950636	1762023
-------	------	---------	---------

Palielinājums saistīts ar dzīvokļu īpašnieku lēmumiem par maksājumu paaugstināšanu kopējiem mājas uzturēšanas izdevumiem.

Pasīvs

Aizņēmumi no kredītiestādēm un citi aizņēmumi	(8.3)	7886126	8599107
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem	(17.7)	243567	295870

Apmaksāti iepriekšējā pārskata perioda beigās saņemtie piegādātāju rēķini par remontdarbiem daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās, kuru apmaksas termiņš bija šī gada janvārī.

Nodokļi un sociālās nodrošināšanas maksājumi	(26.5)	45804	62307
--	--------	-------	-------

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

Pārējie kreditori	1.4	250057	246617
Uzkrātās saistības	(6.4)	2326580	2485403

SIA "Liepājas namu apsaimniekotājs"
Vadības ziņojums
01.01.2025. - 30.09.2025.

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 līdźdalību 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 13 773: t.sk. 11 220 - dzīvokļu īpašnieki, 20 - telpu nomnieki, 4299 - pašvaldības dzīvokļu īrnieki, no tiem 2533 - sabiedrības pārvaldītājs mājās, 1766 - 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 pārrādēt uz darbinieku mobilajiem telefoniem. Pārskata periodā Zvanu centrā reģistrēti 36 833 ienākošie (atbildēti 26 422) un 6 229 izejošie zvani. Sabiedrības speciālisti regulāri apkopo neskaidros jautājumus un gatavo skaidrojošu informāciju. Atskaides periodā dokumentu apritē starp juridiskām un fiziskām personām ir reģistrēti 2 837 ienākošie un 505 izejošie dokumenti. Papildus sagatavoti un izsūtīti 21 214 paziņojumi - īsziņas noteiktām klientu grupām piemēram, par rēķinu samaksas kavēšanu, par apkures pieslēgšanu, par plānotām iedzīvotāju sapulcēm, anketēšanām, remontdarbiem par ūdens padeves pārtraukumiem.

Pārskata periodā turpinās Liepājas valstspilsētas pašvaldības īpašumā esošo neprivatizēto dzīvokļu īres līgumu aktualizēšana. 9.mēnešos nodrošināta 740 Liepājas valstspilsētas pašvaldības īpašumā esošo neprivatizēto dzīvokļu īres līgumu slēgšana vai pārslēgšana.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanu veic septiņi 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 balsojumus pārskata periodā apspriesti un pieņemti 352 dažādi lēmumi. Veiktas 12 cenu aptaujas. Galvenokārt par nepieciešamajiem remontdarbiem, teritorijas uzkopšanu, iemaksām mājas uzturēšanas fondā, par mājas kontaktpersonu maiņu un citiem.

9.mēnešos noslēgti 110 līgumi par remontdarbiem un citiem pakalpojumiem daudzdzīvokļu mājām. Noslēgti līgumi par kāpņu telpas kosmētisko remontu Lielā ielā 1, par jumta arhitektoniski māksliniecisko izpēti Uliha ielā 48, par austrumu gala fasāžu atjaunošanas Paskaidrojuma raksta izstrādi Imantas ielā 5, par apkures sistēmas izbūvi un pieslēgumu SIA "Liepājas enerģija" siltumapgādei Pīlādžu ielā 40, Šaurā ielā 14 un Rakstvežu ielā 12, par fasādes mazgāšanu Ventas ielā 2, par balkonu vienkāršoto atjaunošanu Vērgales ielā 1, par ūdens skaitītāju un radio sistēmas montāžu Kurzemes ielā 1 un 1905.gada ielā 30, par atkritumu novietnes izgatavošanu un uzstādīšanu Celmu ielā 7, Mežu ielā 55, par iekšpagalma apgaismojuma izbūvi Atmodas bulvārī 12B un 14B, par balkonu atjaunošanu Priekules ielā 3, par apkures sistēmas pārbūvi Turaidas ielā 18 un Grīzupes ielā 95, kā arī līdzfinansējuma līgumi jumta restaurācijai un projektam Graudu ielai 40 un fasādes restaurācijas projektam Alejas ielai 6 un citi.

Turpinās dalība daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas atbalsta programmā, kas tiek finansēta no Eiropas Savienības Atveseļošanās fonda AS „Attīstības finanšu institūcija Altum”.

11.06.2025. daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Grīzupes ielā 11 noslēgts būvdarbu līgums un uzsākti energoefektivitātes paaugstināšanas būvdarbi, savukārt par daudzdzīvokļu dzīvojamo māju Kārķu ielā 3 saņemts atteikums no būvdarbu veicēja.

Pārskata periodā saņemts līdzfinansējums no AS „Attīstības finanšu institūcija Altum” - 38 627 EUR apmērā. Saņemts līdzfinansējums arī no Liepājas valstspilsētas pašvaldības par sadzīves atkritumu dalītās savākšanas punkta izveides darbiem Jelgavas ielā 14, kopumā 2 000 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.

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 560 vienošanās par pakāpenisku kavēto rēķinu apmaksu, izsūtīti 29 063 paziņojumi un atgādinājumi, ir uzsāktas 367 tiesvedības.

Sabiedrība turpina pasākumu plāna ieviešanu korupcijas risku novērtēšanai, korupcijas riskam pakļauto amatu identificēšanai un korupcijas riska mazināšanai vai novēršanai, kas ietver darbības ilgtermiņā atbilstoši "SIA "LIEPĀJAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS" pretkorupcijas pasākumu plāns 2024.-2027.gadam". Sabiedrībā ar 2025.gada 01.maiju pārskatīts viens nolikums. Pēc nepieciešamības tiks pārskatīti, atjaunoti, papildināti un izstrādāti jauni noteikumi, nolikumi un citi dokumenti.

Pārskata periodā apmeklētas 11 apmācības (e-semināri, konferences, diskusijas), kas veicina personāla izglītošanu, lojalitātes un darba izpildes kvalitātes paaugstināšanos. Atjaunotas un papildinātas zināšanas par aktuālākajiem jautājumiem namu pārvaldīšanā 2025.gadā, par bezmantinieku parādu lietu risinājumiem "Klusējošie mantinieki", par aktuālākajiem jautājumiem namu pārvaldīšanā: liftu tehnisko stāvokli, ūdens patēriņa uzskaiti, aprēķiniem un starpību novēršanu. Par IT drošību un arhīvu pārvaldību.

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



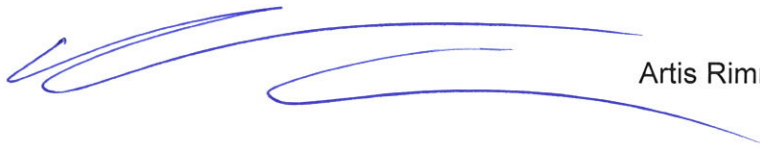
Artis Rimma

PAZIŅOJUMS

Pamatojoties uz SIA "LIEPĀJAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS" valdes rīcībā esošo informāciju, 2025.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 2025.gada 1.janvāra līdz 30.septembrim ir ietverta patiesa informācija.

Valdes loceklis



Artis Rimma