

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 01.01.2025. līdz 31.12.2025.

	Rādītāja nosaukums	2025.gada 4.ceturksnis	2024.gada 4.ceturksnis	2025.gads	2024.gads
1	Neto apgrozījums	297862	301577	1222550	1240552
	Pārdotās produkcijas ražošanas pašizmaksa, pārdoto preču vai sniegto pakalpojumu				
2	Iegādes izmaksas	312055	334216	1194582	1200467
3	Bruto peļņa vai zaudējumi	-14193	-32639	27968	40085
5	Administrācijas izmaksas	17824	18177	59445	54116
	Pārējie sabiedrības saimnieciskās darbības				
6	Ieņēmumi	20618	-15989	99622	49988
	Pārējās sabiedrības saimnieciskās darbības				
7	Izmaksas	5993	21354	59195	64467
	Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi				
10	Ieņēmumi	11916	11052	42857	53028
	Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmumu				
13	Ienākuma nodokļa	-5476	-77107	51807	24518
	Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata				
14	gadā	7	11	7	11
	Peļņa vai zaudējumi pēc uzņēmumu				
15	Ienākuma nodokļa aprēķināšanas	-5483	-77118	51800	24507
18	Pārskata gada peļņa vai zaudējumi	-5483	-77118	51800	24507

2025.gada neauditēta bilance

	AKTĪVS	2025.gada 31.decembris	2024.gada 31.decembris
	Ilgtermiņa ieguldījumi		
II.	Pamatlīdzekļi		
a)	Zemes gabali, ēkas un inženierbūves	13296	14815
6	Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs	8340	14724
	Kopā pamatlīdzekļi	21636	29539
III	Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi		
6	Pārējie aizdevumi un citi ilgtermiņa debitori	6793426	7716539
	Kopā ilgtermiņa finanšu ieguldījumi	6793426	7716539
	Iedaļas kopsumma	6815062	7746078
	Apgrozāmie līdzekļi		
I.	Krājumi		
1	Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli	5220	7522
	Kopā krājumi	5220	7522
II.	Debitori		
1	Pircēju un pasūtītāju parādi	602228	660706
4	Citi debitori	1273706	1153208
7	Nākamo periodu izmaksas	7010	5348
	Kopā debitori	1882944	1819262
IV	Naudas līdzekļi (KOPĀ)	1718069	1762023
	Iedaļas kopsumma	3606233	3588807
	Bilance	10421295	11334885

2025.gada neauditētas bilances turpinājums

	PASĪVS	2025.gada 31.decembris	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	51800	24507
	Kopā pašu kapitāls	-584499	-636299
	Kreditore		
	Ilgtermiņa kreditori		
3	Aizņēmumi no kredītiestādēm	6757859	7452145
4	Citi aizņēmumi	17111	40531
	Kopā ilgtermiņa kreditori	6774970	7492676
	Īstermiņa kreditori		
3	Aizņēmumi no kredītiestādēm	1182634	1082732
4	Citi aizņēmumi	23046	23699
5	No pircējiem saņemtie avansi	179822	176208
6	Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem	163036	295870
	Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās		
10	iemaksas	58483	62307
11	Pārējie kreditori	249121	246617
12	Nākamo periodu ieņēmumi	95049	105672
14	Uzkrātās saistības	2279633	2485403
	Kopā īstermiņa kreditori	4230824	4478508
	Iedaļas kopsumma	11005794	11971184
	Bilance	10421295	11334885

SIA "Liepājas namu apsaimniekotājs"

Neauditēts pašu kapitāla izmaiņu pārskats par 2025.gadu

	2025.gada 31.decembris	2024.gada 31.decembris
I. Akciju vai daļu kapitāls (pamatkapitāls)		
1. Iepriekšējā gada bilancē norādītā summa	107764	107764
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	-811318	-835825
3. Nesadalītās peļņas palielinājums/samazinājums	51800	24507
4. Pārskata gada bilancē norādītā summa perioda beigās	-759518	-811318
VII. Pašu kapitāls		
1. Iepriekšējā gada bilancē norādītā summa	-636299	-660805
3. Pārskata gada bilancē norādītā summa perioda beigās	-584499	-636299

**Neauditēts naudas plūsmas pārskats
par 2025.gadu**

(sagatavots, izmantojot netiešo metodi)

	(eiro)	
	2025.gada 31.decembris	2024.gada 31.decembris
1	3	4
I. Pamatdarbības naudas plūsma		
1. Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa	51807	24518
Korekcijas:		
a) Pamatlīdzekļu vērtības samazinājuma korekcijas	7903	8162
g) Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi	-42857	-53028
2. Peļņa vai zaudējumi pirms apgrozāmo līdzekļu un īstermiņa kreditoru atlikumu izmaiņu ietekmes korekcijām	16853	-20348
Korekcijas:		
a) Debitoru parādu pieaugums(-) vai samazinājums(+)	859431	748415
b) Krājumu atlikumu pieaugums (-) vai samazinājums(+)	2302	791
c) Piegādātājiem, darbuzņēmējiem un pārējiem kreditoriem maksājamo parādu atlikumu pieaugums(+) vai samazinājums(-)	-346931	-133842
3. Bruto pamatdarbības naudas plūsma	531655	595016
5. Izdevumi uzņēmumu ienākuma nodokļa maksājumiem	-7	-11
6. Pamatdarbības neto naudas plūsma	531648	595005
II. Ieguldīšanas darbības naudas plūsma		
3. Pamatlīdzekļu un nemateriālo aktīvu iegāde		-6375
7. Saņemtie procenti	42857	53028
9. Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma	42857	46653
III. Finansēšanas darbības naudas plūsma		
2. Saņemtie aizņēmumi	510520	226366
4. Izdevumi aizņēmumu atmaksāšanai	-1128979	-1131990
III. Finansēšanas darbības neto naudas plūsma	-618459	-905624
V. Pārskata gada neto naudas plūsma	-43954	-263966
VI. Nauda un tās ekvivalenti pārskata perioda sākumā	1762023	2025989
VII. Nauda un tās ekvivalenti pārskata perioda beigās	1718069	1762023

SIA „Liepājas namu apsaimniekotājs“
Neauditēts 2025.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 2024.gadu (2/3) 1	2025.gads EUR 2	2024.gads EUR 3
Neto apgrozījums	98.5	1222550	1240552
Pārdotās produkcijas ražošanas pašizmaksa, pārdoto preču vai sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas	99.5	1194582	1200467
Administrācijas izmaksas	109.8	59445	54116
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	199.3	99622	49988
Samazinātas uzkrātās saistības un izveidotie uzkrājumi nedrošo debitoru parādu segšanai.			
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	91.8	59195	64467

SIA „Liepājas namu apsaimniekotājs“
Neauditēts 2025.gada pārskats

Bilance
Aktīvs

	Palielinājums/ (samazinājums) %	31.12.2025. EUR	31.12.2024. EUR
Pamatlīdzekļi	(26.8)	21636	29539
Samazinājums saistībā ar vērtību norakstīšanu - nolietojumu.			
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi	(12.0)	6793426	7716539
Finanšu ieguldījumu summa daudzdzīvokļu dzīvojamo māju renovācijās, kura dzīvokļu īpašniekiem 2026.gadā jāatmaksā saskaņā ar noslēgtajiem aizdevuma līgumiem, pārvietota uz posteni "Debitori".			
Debitori	3.5	1882944	1819262
Nauda	(2.5)	1718069	1762023

Pasīvs

Aizņēmumi no kredītiestādēm un citi aizņēmumi	(7.2)	7980650	8599107
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem	(44.9)	163036	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	(6.1)	58483	62307
Pārējie kreditori	1.0	249121	246617
Uzkrātās saistības	(8.3)	2279633	2485403

SIA "Liepājas namu apsaimniekotājs"
Vadības ziņojums
01.01.2025. - 31.12.2025.

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 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 13 681: t.sk. 11 140 - dzīvokļu īpašnieki, 20 - telpu nomnieki, 4287 - pašvaldības dzīvokļu īrnieki, no tiem 2521 - sabiedrības pārvaldītajās 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 pāradresēt uz darbinieku mobilajiem telefoniem. Pārskata periodā Zvanu centrā reģistrēti 49 399 ienākošie (atbildēti 35 534) un 8 597 izejošie zvani. Sabiedrības speciālisti regulāri apkopo neskaidros jautājumus un gatavo skaidrojošu informāciju. Atskaides periodā dokumentu apritē starp juridiskām un fiziskām personām ir reģistrēti 3 514 ienākošie un 690 izejošie dokumenti. Papildus sagatavoti un izsūtīti 33 477 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. 12.mēnešos nodrošināta 964 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 449 dažādi lēmumi. Veiktas 14 cenu aptaujas. Galvenokārt par nepieciešamajiem remontdarbiem, teritorijas uzkopšanu, iemaksām mājas uzturēšanas fondā, par mājas kontaktpersonu maiņu un citiem.

12.mēnešos noslēgti 143 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, Grīzupes ielā 91, par iekšpagalma apgaismojuma izbūvi Atmodas bulvārī 12B un 14B, par balkonu atjaunošanu Priekules ielā 3, par apkures sistēmas pārbūvi Turaidas ielā 18, Grīzupes ielā 95, Pīlādžu ielā 40 un E.Tisē ielā 77 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. Ceturtā ceturksnī noslēgti divu Granta līgumi Energogranta projekta dokumentācijas izstrādei un apmaksai daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Slimnīcas ielā 9 un Atmodas bulvārī 12.

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, Mežu ielā 55 un Celmu ielā 7 kopsummā 6 000 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 maksātpēja 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 771 vienošanās par pakāpenisku kavēto rēķinu apmaksu, izsūtīti 38 933 paziņojumi un atgādinājumi, ir uzsāktas 465 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". 2025.gadā Sabiedrībā pārskatītas Atalgojuma politika un Privātuma politika. Pēc nepieciešamības tiks pārskatīti, atjaunoti, papildināti un izstrādāti jauni noteikumi, nolikumi un citi dokumenti.

Pārskata periodā apmeklētas 20 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, par personu datu aizsardzības jautājumos nekustamo īpašumu apsaimniekošanas jomā.

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, 2025.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 2025.gada 1.janvāra līdz 31.decembrim ir ietverta patiesa informācija.

Valdes loceklis

A large, stylized handwritten signature in blue ink, consisting of several sweeping loops and curves, extending across the middle of the page.

Artis Rimma