

SIA LIEPĀJAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS
2025.gada pārskats
(Finanšu pārskats un vadības ziņojums,
gada pārskatam pievienots revidenta ziņojums)

SATURS

Vispārīga informācija par Sabiedrību	3
Vadības ziņojums	4
Finanšu pārskats	
Bilance	6
Peļņas vai zaudējumu aprēķins	8
Pielikums	9
Revidenta ziņojums	17

VISPĀRĪGA INFORMĀCIJA PAR SABIEDRĪBU

Nosaukums:	LIEPĀJAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS
Veids:	SIA (Sabiedrība ar ierobežotu atbildību)
Juridiskā adrese:	Tukuma iela 1A, Liepāja
Reģistrācijas numurs	42103004583
Valdes loceklis	Artis Rimma
Pārskata gads	2025.gada 01.janvāris – 31.decembris
Revidenti	SIA "L.G.B." LZRA Lic.Nr.133, atbildīgais revidents J.Laufmanis LZRA Sert.Nr.132, adrese Gustava Zemgala gatve 64-6, Rīga

VADĪBAS ZIŅOJUMS

Darbības veids

SIA "LIEPĀJAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS" ir Liepājas valstspilsētas pašvaldības kapitālsabiedrība, kura sniedz daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas pakalpojumus Liepājas pilsētā.

SIA "LIEPĀJAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS" (turpmāk - Sabiedrība) 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"*.

Sabiedrība veic ēku tehniskā stāvokļa novērtējumu, konsultē dzīvokļu īpašniekus un gatavo priekšlikumus lēmumu pieņemšanai mājas sakārtošanas un labiekārtošanas jautājumos dzīvokļa īpašuma likuma noteiktajā kārtībā. Saskaņā ar 2019.gada 17.oktobra Liepājas valstspilsētas domes lēmumu Nr.384 "Par Liepājas pilsētas pašvaldības īpašumā vai valdījumā esošo dzīvojamo telpu īres maksas noteikšanu" no 2020.gada 1. jūlija Sabiedrība organizē īres rēķinu izstrādi, īres līgumu slēgšanu un/vai pārslēgšanu.

Sabiedrības filiāles un pārstāvniecības

Sabiedrība ir reģistrēta Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā 1992.gada 19.maijā reģ.Nr. **LV42103004583**, juridiskā adrese **Tukuma iela 1A, Liepāja, LV-3416**.

Sabiedrības darbības finansiālajiem rezultātiem un finansiālo stāvokli

Sabiedrības organizatoriskā struktūra ir izstrādāta atbilstoši izvirzītajiem mērķiem un uzdevumiem, nodrošinot sniedzamo pakalpojumu ekonomisko un sociālo uzdevumu izpildi. Uz 2025.gada 31.decembri darba attiecībās ar Sabiedrību bija 36 darbinieki. 2025.gadā Sabiedrības neto ieņēmumi bija 1 222 550 EUR, ražošanas izdevumi 1 202 324 EUR. 2025.gadā Sabiedrības darbības rezultāts ir peļņa.

Sabiedrībā regulāri tiek vērtēta klientu spēja savlaicīgi norēķināties par saņemtajiem komunālajiem un pārvaldīšanas pakalpojumiem. Viens no pastāvīgajiem darba uzdevumiem ir uzraudzīt maksājumu disciplīnu, veicināt iekasējuma pieaugumu un samazināt debitoru parādu apjomu. Klientiem, kuri kavē maksājumus, periodiski tiek nosūtītas atgādinājuma īsziņas uz viņu reģistrētajiem tālruna numuriem.

2025.gadā 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. 2025.gada ceturktā ceturksnī noslēgti divi Granta līgumi Energogranta projekta dokumentācijas izstrādei un apmaksai daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Slimnīcas ielā 9 un Atmodas bulvārī 12.

2025.gadā pamatojoties uz Dzīvokļu īpašnieku iniciatīvu pieņemti 449 dažādi lēmumi, noslēgts 143 līgums par remontdarbiem, izsludinātas četrpadsmit cenu aptaujas.

2025.gadā 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.

2025.gadā apmeklētas divdesmit tiešsaistes apmācības (e-semināri, konferences, diskusijas), kas veicina personāla izglītošanu, lojalitātes un darba izpildes kvalitātes paaugstināšanos.

Sabiedrība turpina pasākumu plāna ieviešanu korupcijas risku novērtēšanai, korupcijas riskam pakļauto amatu identifikēšanai 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.

Informācija par būtiskiem riskiem un neskaidriem apstākļiem

2026.gadā saglabājas ģeopolitiskā nenoteiktība Eiropā, kas rada arī nenoteiktību attiecībā uz energoresursu cenām, inflācijas dinamiku un būvniecības pakalpojumu izmaksām. Lai arī cenu pieauguma temps salīdzinājumā ar iepriekšējiem gadiem ir stabilizējies, pastāv risks atkārtotām svārstībām elektroenerģijas, siltumenerģijas un komunālo pakalpojumu tarīfos un patēriņa apjomos. Tas var ietekmēt gan iedzīvotāju maksātspēju, gan apsaimniekošanas izmaksu struktūru.

Gada inflācija 3,5 % apmērā joprojām ietekmēja dzīvokļu īpašnieku lēmumu pieņemšanu jaunu kredīt līdzekļu piesaistei dzīvojamo māju rekonstrukcijas un atjaunošanas darbiem.

Šo finanšu pārskatu izdošanas brīdī Sabiedrībai ir zināms, ka turpinās tiesvedība ar SIA "Ekovalis Latvija", kurā Sabiedrība ir atzīta pa cietušo.

Laika posmā no pārskata perioda pēdējās dienas līdz šo finanšu pārskatu parakstīšanas datumam nav bijuši nekādi notikumi, kuru rezultātā šajos finanšu pārskatos būtu jāveic korekcijas vai kuri būtu jāpaskaidro šajos finanšu pārskatos.

Nākotnes izredzes un turpmākā attīstība

Sabiedrība savus mērķus īsteno saskaņā ar "Sabiedrības ar ierobežotu atbildību "LIEPĀJAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS" vidēja termiņa darbības stratēģiju 2024.-2026.gadam. Finanšu pārskats sagatavots, pieņemot, ka uzņēmums veiksmīgi turpinās savu darbību un attīstību 2026.gadā un turpmāk.

Pasākumi pētniecības un attīstības jomā

Lai nodrošinātu kvalitatīvu un operatīvu klientu apkalpošanu Sabiedrībai jāturpina paplašināt operatīvas informācijas apmaiņas iespējas ar klientiem, izmantojot elektronisko pastu un telekomunikācijas iespējas, informējot par notikumiem īpašumā, plānoto darbu veikšanu, termiņiem, sapulcēm, nosūtot teksta ziņu (SMS) vai elektronisko vēstuli.

2026.gada janvārī klientiem prezentēta jaunā mājas lapa un klientu portāls, kas tiks attīstīta un papildināta. Jaunā mājas lapa ir atbilstoša normatīvo aktu un mūsdienu prasībām.

Sabiedrības savu akciju vai daļu kopums

Pamatkapitāla lielums ir 107 764 EUR. Sabiedrības vienīgais kapitāldaļu turētājs ir Liepājas valstspilsētas pašvaldība.

Finanšu instrumentu izmantošana

Pārskata periodā Sabiedrības vadība nav sniegusi galvojumus, kas ietekmētu Sabiedrības finansiālo stāvokli.

Priekšlikumi par peļņas izlietošanu

Valdes locekļa ieteikums pārskata perioda peļņu 44 058 EUR novirzīt Sabiedrības iepriekšējo gadu nesegto zaudējumu segšanai.

Liepāja

Valde loceklis Artis Rimma

FINANŠU PĀRSKATS

1.BILANCE

	2025.gada 31.decembris	2024.gada 31.decembris
AKTĪVS		
ILGTERMIŅA IEGULDĪJUMI	10 421 295	11 334 885
I.NEMATERIĀLIE IEGULDĪJUMI	6 815 062	7 746 078
2. Koncesijas, patenti, licences, preču zīmes un tml. tiesības	-	-
II. PAMATLĪDZEKĻI	21 636	29 539
1. Nekustamie īpašumi	13 296	14 815
a) zemesgabali, ēkas un inženierbūves	13 296	14 815
6. Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs	8 340	14 724
III. ILGTERMIŅA FINANŠU IEGULDĪJUMI	6 793 426	7 716 539
6. Pārējie aizdevumi un citi ilgtermiņa debitori	6 793 426	7 716 539
APGROZĀMIE LĪDZEKĻI	3 606 233	3 588 807
I.KRĀJUMI	5 220	7 522
1. Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli	5 220	7 522
II. Debitori	1 882 944	1 819 262
1. Pircēju un pasūtītāju parādi	602 228	660 706
4. Citi debitori	1 273 706	1 153 208
7. Nākamo periodu izmaksas	7 010	5 348
IV. NAUDA	1 718 069	1 762 023

pielikums

	2025.gada 31.decembris	2024.gada 31.decembris
pielikums		
PASĪVS	10 421 295	11 334 885
PAŠU KAPITĀLS	- 592 241	- 636 299
1. Akciju vai daļu kapitāls (pamatkapitāls)	107 764	107 764
5. Rezerves	67 255	67 255
f) pārējās rezerves	67 255	67 255
6. Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa vai nesegtie zaudējumi	-	835 825
7. Pārskata gada peļņa vai zaudējumi	44 058	24 507
ILGTERMIŅA KREDITORI	6 774 970	7 492 676
3. Aizņēmumi no kredītiestādēm	3.7.1. 6 757 859	7 452 145
4. Citi aizņēmumi	3.7.1. 17 111	40 531
ĪSTERMIŅA KREDITORI	4 238 566	4 478 508
3. Aizņēmumi no kredītiestādēm	1 182 634	1 082 732
4. Citi aizņēmumi	23 046	23 699
5. No pircējiem saņemtie avansi	179 822	176 208
6. Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem	163 086	295 870
10. Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	58 474	62 307
11. Pārējie kreditori	249 121	246 617
12. Nākamo periodu ieņēmumi	95 050	105 672
14. Uzkrātās saistības	2 287 333	2 485 403

2. PEĻŅAS VAI ZAUDĒJUMU APRĒĶINS (klasificēts pēc izdevumu funkcijas)

	2025.gads	2024.gads
pielikums		
1. Neto apgrozījums	1 222 550	1 240 552
c) no citiem pamatdarbības veidiem	1 222 550	1 240 552
2. Pārdotās produkcijas ražošanas pašizmaksa, pārdoto preču vai sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas	1 202 324	1 200 467
3. Bruto peļņa vai zaudējumi	20 226	40 085
5. Administrācijas izmaksas	59 445	54 116
6. Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	99 622	49 988
7. Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	59 195	64 467
10. Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi	42 857	53 028
b) no citām personām	42 857	53 028
13. Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmuma ienākuma nodokļa	44 065	24 518
14. Uzņēmuma ienākuma nodoklis par pārskata gadu	7	11
15. Peļņa vai zaudējumi pēc uzņēmuma ienākuma nodokļa aprēķināšanas	44 058	24 507
18. Pārskata gada peļņa vai zaudējumi	44 058	24 507

3. PIELIKUMS

3.1. Finanšu pārskata sagatavošanas vispārīgie principi.

Bilance sagatavota pamatojoties uz "Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likumā" noteikto shēmu.

Peļņas vai zaudējumu aprēķins sagatavots pamatojoties uz shēmu vertikālā formā (klasificēta pēc izdevumu funkcijas).

Peļņas vai zaudējumu aprēķina sagatavošanai izmantotās shēmas nav mainītas salīdzinājumā ar iepriekšējo pārskata gadu.

Sagatavojot bilanci, peļņas vai zaudējumu aprēķinu, katram postenim norādīti attiecīgo kārtējā pārskata gada un arī iepriekšējā pārskata gada skaitļi.

Finanšu pārskats sagatavots saprotami un atbilstoši "Grāmatvedības likumam", "Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likumam" un citiem grāmatvedību un gada pārskatus reglamentējošiem normatīvajiem aktiem. Finanšu pārskats sniedz patiesu un skaidru priekšstatu par sabiedrības līdzekļiem (aktīviem), saistībām, finansiālo stāvokli un peļņu vai zaudējumiem.

3.2. Grāmatvedības politikas atbilstība pieņemumam, ka sabiedrība darbosies turpmāk.

Finanšu pārskats sagatavots atbilstoši šādiem vispārīgajiem principiem:

Tiek pieņemts, ka sabiedrība darbosies arī turpmāk (darbības turpināšanas princips);

Izmantota tā paša grāmatvedības politika un novērtēšanas metodes, kuras izmantotas iepriekšējā pārskata gadā;

Finanšu pārskatā posteņi atzīsti un novērtēti, izmantojot piesardzības principu, jo īpaši ievērojot šādus nosacījumus:

- finanšu pārskatā iekļauta tikai līdz bilances datumam iegūto peļņu,

- ņemtas vērā visas saistības, kā arī paredzamās riska summas un zaudējumi, kas radušies pārskata gadā vai iepriekšējos gados, arī tad, ja tie kļuvuši zināmi laikposmā starp bilances datumu un dienu, kad gada pārskats parakstīts;

- aprēķinātas un ņemtas vērā visas aktīvu vērtības samazināšanās un nolietojuma summas neatkarīgi no tā, vai pārskata gads tiek noslēgts ar peļņu vai zaudējumiem;

Bilances un peļņas vai zaudējumu aprēķina posteņos summas norādītas pēc uzkrāšanas principa, proti, ieņēmumi un izdevumi norādīti, ņemot vērā to rašanās laiku, nevis naudas saņemšanas vai izdošanas laiku. Ar pārskata gadu saistītie ieņēmumi un izdevumi norādīti neatkarīgi no maksājuma vai rēķina saņemšanas datuma;

Izmaksas saskaņotas ar ieņēmumiem attiecīgajos pārskata periodos;

Katra pārskata gada sākumā attiecīgajos bilances posteņos norādītās summas (sākuma atlikumi) atbilst tajos pašos bilances posteņos norādītajām summām iepriekšējā pārskata gada beigās (beigu atlikumi);

Bilances aktīva un pasīva posteņi novērtēti atsevišķi;

Jebkāds ieskaits starp bilances aktīva un pasīva posteņiem vai peļņas vai zaudējumu aprēķina ieņēmumu un izdevumu posteņiem netiek piemērots;

Bilances un peļņas vai zaudējumu aprēķina posteņos summas norādītas, ņemot vērā saimniecisko darījumu saturu un būtību, nevis tikai juridisko formu.

3.3. Grāmatvedības vispārīgā politika.

Sabiedrība dokumentējusi un grāmatvedībā konsekventi ievērojusi grāmatvedības politiku.

Grāmatvedības politika izvēlēta, ievērojot šādus nosacījumus:

- grāmatvedības politika atbilst likumā noteiktajai prasībai, ka finanšu pārskatam jāsniedz patiesu un skaidru priekšstatu par sabiedrības līdzekļiem (aktīviem), saistībām, finansiālo stāvokli, peļņu vai zaudējumiem;

- grāmatvedības politika nav pretrunā ar grāmatvedību un gada pārskatus reglamentējošajiem, kā arī citiem normatīvajiem aktiem par attiecīgo saimniecisko darījumu, faktu, notikumu vai finanšu pārskata posteņu atspoguļošanu, uzskaiti un novērtēšanu.

Sabiedrība maina grāmatvedības politiku tikai tad, ja:

- ir mainījies normatīvais regulējums;

- saistībā ar apstākļu maiņu līdzšinējās grāmatvedības politikas piemērošana vairs neatbilst likuma prasībai par patiesu un skaidru priekšstatu;

- grāmatvedības politikas maiņa nodrošina ticamu un atbilstošu informāciju par attiecīgo saimniecisko darījumu, faktu un notikumu vai apstākļu ietekmi uz sabiedrības finansiālo stāvokli, peļņu vai zaudējumiem un naudas plūsmu.

Pārskata gadā nav veiktas būtiskas izmaiņas grāmatvedības politikā, kā rezultātā finanšu pārskatu nav ietekmējušas izmaiņas grāmatvedības politikā.

Grāmatvedības aplēse un tās maiņa.

Sabiedrība veic grāmatvedības aplēsi pamatlīdzekļu nolietojuma summas un uzkrājumu summas novērtēšanai, un citos izdevumu vai ieņēmumu veidu summu novērtēšanai, kā arī citos gadījumos, kad šāda aplēse nepieciešama, lai novērtētu pārskata gada peļņas vai zaudējumu aprēķinā vai bilancē iekļaujamās summas lielumu. Sabiedrība maina grāmatvedības aplēsi, ja turpmāku notikumu ietekmē mainās apstākļi, kas bija par pamatu līdzšinējai aplēsei, vai ir iegūta jauna informācija.

Kļūdu labojumi.

Būtisku kļūdu, kas radusies un atklāta pārskata gadā vai gada pārskata sagatavošanas laikā, labo līdz gada pārskata parakstīšanas dienai, koriģējot attiecīgos finanšu pārskata posteņus.

Ja pārskata gadā vai gada pārskata sagatavošanas laikā atklāta iepriekšējos pārskata gados radusies būtiska kļūda, to labo šādi:

- ciktāl tas iespējams, nosaka kļūdas ietekmi uz attiecīgo iepriekšējo gadu finanšu pārskatu posteņu rādītājiem un tās kopējo ietekmi;

- koriģē kļūdas ietekmētos aktīva, pašu kapitāla, uzkrājumu vai kreditoru posteņu atlikumus bilancē pārskata gada

sākumā;

-ciktāl tas iespējams, korigē pārējos salīdzināmos rādītājus pārskata gada sākumā.

Iespējamās saistības un iespējamie aktīvi.

Iespējamās saistības, kas varētu rasties konkrēta pagātnes notikuma (piemēram, sniegta galvojuma) sakarā, nav iekļautas bilancē.

Iespējamie aktīvi, kas varētu rasties konkrēta pagātnes sakarā, nav iekļauti bilancē.

Finanšu nomas un operatīvās nomas darījumi.

Nomas darījumi uzskaitīti un norādīti finanšu pārskata atbilstoši nomas klasifikācijai.

Nomas klasifikāciju par operatīvo vai finanšu nomu nosaka nomas darījuma saturs un būtība, nevis tikai nomas līguma juridiskā forma.

Noma klasificēta par operatīvo nomu vai finanšu nomu tās uzsākšanas datumā. Ja noma klasificēta par finanšu nomu, tad nosaka nomas termiņa sākumā bilancē atzīstamās summas.

Noma klasificēta par finanšu nomu, ja tā pēc būtības nodod nomniekam visus īpašuma tiesībām raksturīgos riskus un atbildības un ja tā atbilst vismaz vienam no šādiem nosacījumiem:

-nomātā aktīva īpašuma tiesības tiks nodotas nomniekam līdz nomas termiņa beigām;

-nomas termiņš ietver būtiski lielāko daļu no aktīva lietderīgās lietošanas laika pat tad, ja īpašuma tiesības netiek nodotas;

-iznomātie aktīvi ir tik specifiski, ka tos, būtiski nepārveidojot, ir tiesīgs lietot tikai nomnieks.

Par finanšu nomu ir uzskatāms arī aktīva īres līgums ar izpirkuma tiesībām, kura iekļauts noteikums, kas īrētājam dod iespēju, izpildot noteiktus nosacījumus, iegūt aktīva īpašuma tiesības.

Noma klasificēta par operatīvo nomu, ja tā nenodod nomniekam visus īpašuma tiesībām raksturīgos riskus un atbildības.

Ja noma ir klasificēta par finanšu nomu, tad nomnieks atzīst nomāto aktīvu ilgtermiņa ieguldījumu sastāvā attiecīgajā bilances postenī un tādā pašā summā atzīst ilgtermiņa un īstermiņa kreditoru saistības.

Papildus nomas maksājumus (piemēram, procentu maksājumus) iekļauti izmaksās tajā pārskata gada, kad tie radušies. Ja nomnieks nomātajā aktīvā ir veicis ieguldījumus (piemēram, rekonstrukciju, uzlabošanu vai atjaunošanu), tad šādas izmaksas atzītas bilances postenī "Ilgtermiņa ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos" un aprēķina nolietojumu nomas termiņa laikā.

3.4. Ilgtermiņa ieguldījumi.

3.4.1. Nemateriālo ieguldījumu uzskaitē.

Sabiedrība atzīst nemateriālos ieguldījumus — bezķermeniskas lietas, kas nav finanšu aktīvi un atbilst abiem šādiem klasifikācijas kritērijiem:

-tās iespējams nošķirt vai atdalīt no sabiedrības un pārdot, nodot, licencēt, iznomāt vai apmainīt (individuāli vai kopā ar citu saistību vai aktīvu) vai tās ir radušās no līguma vai citām tiesībām neatkarīgi no tā, vai šīs tiesības ir nododamas vai nošķiramas no sabiedrības vai no citām tiesībām un pienākumiem,

-tās sabiedrība paredz izmantot ilgāk par vienu gadu un sagaida, ka no šo lietu turēšanas tiks saņemti saimnieciskie labumi.

Ja ir šaubas par to, vai aktīvs, kuru sabiedrība iegādājusies vienlaikus ar pamatlīdzekli, atbilst nemateriālo ieguldījumu klasifikācijas kritērijiem, noskaidro, vai pamatlīdzeklis var darboties bez šā aktīva. Ja datorprogramma nav attiecīgā pamatlīdzekļa neatņemama sastāvdaļa, tad šī datorprogramma tiek uzskatīta par nemateriālo ieguldījumu objektu.

3.4.1. Nemateriālie ieguldījumi (tabula)

Nemateriālie ieguldījumi	Koncesijas, patenti, licences, preču zīmes un tml. tiesības
Iegādes izmaksas (pašizmaksa, patiesā vērtība) pārskata gada sākumā	128 398
Iegādes izmaksas (pašizmaksa, patiesā vērtība) pārskata gada beigās	128 398
Vērtības samazinājuma korekciju kopsumma pārskata gada sākumā	128 398
Vērtības samazinājuma korekciju kopsumma pārskata gada beigās	128 398

3.4.2. Pamatlīdzekļi.

Par pamatlīdzekļu objektu (turpmāk – pamatlīdzeklis) šajos noteikumos uzskata katru atsevišķu kustamu vai nekustamu ķermenisku lietu (turpmāk – lieta) Civillikuma izpratnē vai līdzīgu lietu kopumu, attiecībā uz kuru ir spēkā visi šie nosacījumi:

-attiecīgā lieta vai lietu kopums atbilst sekojošiem pamatlīdzekļu klasifikācijas kritērijiem:

-tās sabiedrība tur kā īpašnieks vai kā nomnieks saskaņā ar finanšu nomu, lai izmantotu preču ražošanai, pakalpojumu sniegšanai, iznomāšanai vai administratīvā nolūkā (sabiedrības pārvaldes vajadzībām vai citām vajadzībām, piemēram, citu pamatlīdzekļu darbības uzturēšanai, sabiedrības pamatdarbībai būtisku darba drošības vai vides aizsardzības prasību izpildes nodrošināšanai),

-tās sabiedrība paredz izmantot ilgāk par vienu gadu un sagaida, ka no šo lietu turēšanas tiks saņemti saimnieciskie labumi,

- tās nav iegādātas un netiek turētas pārdošanai,
- to lietderīgās lietošanas laiks ir ilgāks nekā viens parastās darbības cikls;

-attiecīgā lieta vai lietu kopums atbilst pamatlīdzekļu atzīšanas nosacījumiem;

-attiecīgās lietas vai lietu kopuma vērtība pārsniedz sabiedrības grāmatvedības politikā noteikto pamatlīdzekļu vērtības kritēriju.

Pamatlīdzekļu atzīšanas nosacījumi ir šādi:

-Sabiedrība pamatlīdzekli atzīst tajā datumā, kurā tā ir pārņēmusi visus ar īpašuma tiesībām vai finanšu nomas līgumā paredzētajām tiesībām saistītos riskus un tiesības uz varbūtējiem ieguvumiem no attiecīgās lietas vai lietu kopuma, ja šajā datumā sabiedrībai ir iespējams noteikt pamatlīdzekļa sākotnējo vērtību. Nekustamā īpašuma objektu var atzīt par pamatlīdzekli pirms tā ierakstīšanas zemesgrāmatā;

-ja tajā datumā, kurā sabiedrība ir kļuvusi par attiecīgās lietas vai lietu kopuma īpašnieci vai nomnieci saskaņā ar finanšu nomu, tai nav iespējams noteikt pamatlīdzekļa sākotnējo vērtību, sabiedrība pamatlīdzekli atzīst vēlāk – tajā datumā, kad tai ir iespējams noteikt pamatlīdzekļa sākotnējo vērtību.

-Sabiedrība grāmatvedības politikā noteikusi pamatlīdzekļu vērtības kritēriju 350 EUR, kuru pārsniedzot sabiedrība atzīst aktīvu par pamatlīdzekli.

Sabiedrība kā atsevišķu pamatlīdzekli grāmatvedībā uzskaita katru atsevišķu lietu:

-konkrētas lietas daļu vai detaļu, kura nepieciešama šīs lietas darbības nodrošināšanai un tiek nomainīta tās darbības vai lietošanas laikā, ja šī daļa vai detaļa atbilst pamatlīdzekļu klasifikācijas un vērtības kritērijiem, pamatlīdzekļu atzīšanas nosacījumiem un tām ir atšķirīgs lietderīgās lietošanas laiks.

Pamatlīdzekļi bilancē norādīti neto vērtībā, kuru aprēķina, no pamatlīdzekļa sākotnējās vērtības vai citas uzskaites vērtības, ar kuru pēc sākotnējās vērtības noteikšanas aizstāj šo vērtību, atskaitot uzkrāto nolietojumu un visus veiktos vērtības norakstījumus. Par uzkrāto nolietojumu uzskata nolietojumu, kas pamatlīdzeklim aprēķināts no datuma, kad to iespējams izmantot paredzētajiem mērķiem (vai no nākamā mēneša pirmā datuma pēc tā mēneša, kad pamatlīdzekli iespējams izmantot paredzētajiem mērķiem), līdz bilances datumam, ieskaitot nolietojuma summas korekcijas (ja tādas ir bijušas).

Pamatlīdzekļu sākotnējās vērtības noteikšana.

Pamatlīdzekli pieņem grāmatvedības uzskaitē atbilstoši tā sākotnējai vērtībai – iegādes izmaksām vai ražošanas pašizmaksai, vai īpašos gadījumos (piemēram, ja pamatlīdzeklis iegūts apmaiņas darījumā vai kā finanšu palīdzība, ziedojums vai dāvinājums) citai vērtībai, ko var ticami noteikt.

Pamatlīdzekļa iegādes izmaksās iekļauj uz pamatlīdzekli tieši attiecināmās izmaksas:

-pirkšanas cenu (atskaitot saņemtās atlaides), muitas nodokli un citus ar pirkumu saistītus neatskaitāmus nodokļus un nodevas;

-izdevumus, kas tieši saistīti ar pamatlīdzekļa piegādi līdz izmantošanas vietai un sagatavošanu paredzētajiem mērķiem un kas radušies līdz brīdim, kad pamatlīdzeklis ir sagatavots paredzētajam mērķim.

Pamatlīdzekļa ražošanas pašizmaksā iekļauj tā izgatavošanai izlietoto izejvielu un palīgmateriālu izmaksas, personāla izmaksas un citas uz pamatlīdzekli tieši attiecināmas izmaksas.

Ja sabiedrība veic darbības, kas nav tieši nepieciešamas pamatlīdzekļa izveidošanai, tad ar šīm darbībām saistītos ieņēmumus un izmaksas atzīst tā pārskata gada peļņas vai zaudējumu aprēķinā, kurā šīs darbības veiktas.

Izmaksu iekļaušanu pamatlīdzekļa vērtībā pārtrauc ar brīdi, kad pamatlīdzeklis ir sagatavots paredzētajam mērķim. Turpmākās izmaksas, kas saistītas ar pamatlīdzekļa izmantošanu vai turpmāko pārvietošanu, neiekļauj pamatlīdzekļa vērtībā.

Pamatlīdzekļu uzskaitē un novērtēšana pēc sākotnējās vērtības noteikšanas

Pēc sākotnējās vērtības noteikšanas pamatlīdzekļa sākotnējo vērtību:

-palielina par tā uzlabošanas (atjaunošanas vai rekonstrukcijas) izmaksām, kuras radušās, pamatlīdzeklim pievienojot vai nomainot daļas vai detaļas, un kuras būtiski palielina tā ražošanas potenciālu vai pagarina tā ekspluatācijas laiku;

-samazina par izslēgtās pamatlīdzekļa daļas vai detaļas bilances vērtību. Pamatlīdzekļa sākotnējo vērtību samazina par izslēgtās pamatlīdzekļa daļas vai detaļas amortizētās aizstāšanas izmaksām, ko aprēķina, atskaitot no jaunās daļas vai detaļas uzskaites vērtības aplēsto nolietojuma kopsummu par laikposmu, kurā tika izmantota izslēgtā daļa vai detaļa.

Pamatlīdzekļa uzturēšanai izlietotās rezerves daļas un palīgmateriālus noraksta izdevumos tajā pārskata gadā, kurā tie izlietoti.

Tāda pamatlīdzekļa sākotnējo vērtību, kura lietderīgās lietošanas laiks ir ierobežots, pakāpeniski noraksta izdevumos.

Pamatlīdzekli novērtē atbilstoši zemākajai vērtībai, ja ir ievēroti abi šie nosacījumi:

-pamatlīdzekļa vērtība bilances datumā ir zemāka par summu, kas aprēķināta, no tā sākotnējās vērtības atskaitot uzkrāto nolietojumu;

-sagaidāms, ka vērtības samazinājums būs ilgstošs.

Pamatlīdzekļa vērtības samazinājumu noraksta izdevumos tajā pārskata gadā, kurā tas konstatēts. Ja pamatlīdzekļa vērtības samazināšanai vairs nav pamata, tā novērtēšanu atbilstoši zemākajai vērtībai var pārtraukt, iegrāmatojot ieņēmumus summu, kāda tika norakstīta izdevumos, kad vērtības samazinājums tika konstatēts.

Pamatlīdzekļu nolietojums

Pamatlīdzekļa sākotnējo vai citu uzskaites vērtību pakāpeniski noraksta tā lietderīgās lietošanas laikā, izmantojot atbilstošu pamatlīdzekļu nolietojuma aprēķināšanas metodi.

Par pamatlīdzekļa lietderīgās lietošanas laiku pieņem laikposmu (gados), kurā sabiedrība plāno izmantot šo pamatlīdzekli, ņemot vērā paredzēto lietošanas intensitāti, fizisko nolietošanos, tehnisko novecošanos un likumiskos (juridiskos) pamatlīdzekļa lietošanas ierobežojumus, vai kurā var sasniegt attiecīgo vienību (piemēram, izstrādājumu, darba stundu, nobraukumu kilometros) skaitu, kuru sabiedrība plāno iegūt no šā pamatlīdzekļa.

Par pamatlīdzekļa nolietojamo vērtību nosaka to sākotnējo vērtību. Likvidācijas vērtība netiek noteikta.

Sabiedrība sagatavo pamatlīdzekļa lietderīgās lietošanas laika grāmatvedības aplēses. Minētās aplēses regulāri pārskata un, ja nepieciešams, maina.

Pamatlīdzekļa nolietojumu sāk aprēķināt tad, kad pamatlīdzekli iespējams izmantot paredzētajiem mērķiem. To aprēķina arī tad, ja pamatlīdzeklis netiek aktīvi izmantots – tehniskās apkopes, remonta, rekonstrukcijas vai dīkstāves laikā.

Pamatlīdzekļa nolietojuma aprēķināšanu pārtrauc, ja:

-pamatlīdzekļa sākotnējā vai cita uzskaites vērtība vai šīs vērtības un pamatlīdzekļa likvidācijas vērtības (ja tāda paredzama) starpība ir pilnībā norakstīta;

-pamatlīdzeklis tiek izslēgts.

Pamatlīdzeklim ar neierobežotu lietderīgās lietošanas laiku (piemēram, zemesgabalam) un pamatlīdzekli, kuram nevar noteikt lietderīgās lietošanas laiku (piemēram, mākslas priekšmetam), ikgadējo nolietojumu neaprēķina.

Zemesgabalus, ēkas un inženierbūves grāmatvedībā uzskaita atsevišķi (arī tad, ja tie iegādāti kopā). Tā zemesgabala vērtības maiņa, uz kura atrodas ēka vai inženierbūve, neietekmē šīs ēkas vai inženierbūves lietderīgās lietošanas laiku.

Pamatlīdzekļu nolietojuma aprēķināšanai tiek izmantota metode:

-lineārā metodi. Tās pamatā ir pieņēmums, ka pamatlīdzekļa lietderība samazinās vienmērīgi, tādēļ pamatlīdzekļa nolietojuma gada summa tā lietderīgās lietošanas laikā nemainās.

Izvēlēto nolietojuma aprēķināšanas metodi sabiedrība lieto pastāvīgi, izņemot gadījumu, ja būtiski mainījušies apstākļi attaisno metodes maiņu.

Pamatlīdzekļu izslēgšana

Pamatlīdzekli izslēdz no grāmatvedības uzskaites, kad tas:

-atsavināts (pārdots vai apmainīts, nodots finanšu nomā, ziedots vai dāvināts, ieguldīts citas kapitālsabiedrības kapitālā);
-likvidēts, jo no tā lietošanas vai atsavināšanas nākotnē vairs netiek gaidīti saimnieciskie labumi (arī zādzības vai avārijas rezultātā).

Pamatlīdzekļa izslēgšanu atspoguļo grāmatvedībā tajā pārskata gadā, kad tas atsavināts vai likvidēts.

Ar atsavinātā vai likvidētā pamatlīdzekļa izslēgšanu saistītos ieņēmumus un izmaksas peļņas vai zaudējumu aprēķina posteņos norāda neto vērtībā. Ja izslēgtais pamatlīdzeklis ir bijis novērtēts, izmantojot pārvērtēšanas metodi, tad, aprēķinot peļņu vai zaudējumus no pamatlīdzekļa izslēgšanas, ņem vērā arī ieņēmumus, kas radušies, izslēdzot no bilances posteņa "Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerve" šā pamatlīdzekļa vērtības pieauguma summas atlikumu.

3.4.2. Pamatlīdzekļi (tabula)

Pamatlīdzekļi	Zemesgabali, ēkas un inženierbūves	Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs
Iegādes izmaksas (pašizmaksa, patiesā vērtība) pārskata gada sākumā	37 991	217 795
Atsavināšana vai likvidācija pārskata gadā,	-	9 153
Iegādes izmaksas (pašizmaksa, patiesā vērtība) pārskata gada beigās	37 991	208 642
Vērtības samazinājuma korekciju kopsumma pārskata gada sākumā	23 176	203 071
Pārskata gadā aprēķinātās vērtības samazinājuma korekcijas,	1 519	6 384
Vērtības samazinājuma korekciju kopsumma (atsavināšana, likvidācija vai pārvietošana)	-	9 153
Vērtības samazinājuma korekciju kopsumma pārskata gada beigās	24 695	200 302

3.4.3. Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi.

Ilgtermiņa finanšu ieguldījumus novērtē atbilstīgi iegādes izmaksām vai izveidošanas pašizmaksai. Iegādes izmaksas ir pirkšanas cena (atskaitot saņemtās atlaides), kurai pieskaitīti ar pirkumu saistītie papildu izdevumi. Izveidošanas pašizmaksa ir ilgtermiņa finanšu ieguldījumu iegādes un izveidošanas izmaksas un citi izdevumi, kas ir tieši saistīti ar attiecīgā ieguldījuma izveidošanu.

Ilgtermiņa finanšu ieguldījumu objekta ar ierobežotu lietderīgās lietošanas laiku iegādes izmaksas vai izveidošanas pašizmaksu, vai pārvērtēšanā noteikto vērtību (ja tāda ir) samazina no objekta atskaitot vērtības samazinājuma korekcijas, ja tādas nepieciešamas.

Ja ilgtermiņa ieguldījumu objekta vērtība bilances datumā ir zemāka par to vērtību, kāda aprēķināta saskaņā ar iepriekš minētajiem nosacījumiem, un sagaidāms, ka vērtības samazinājums būs ilgstošs, attiecīgajam objektam piemēro

vērtības samazinājuma korekciju, to novērtējot atbilstoši zemākajai vērtībai bilances datumā neatkarīgi no tā, vai šā ilgtermiņa ieguldījumu objekta lietderīgās lietošanas laiks ir vai nav ierobežots.

Finanšu ieguldījumi daudzdzīvokļu dzīvojamo māju atjaunošanā kvalificēti kā debitori, jo faktiskie labuma guvēji ir daudzdzīvokļu māju īpašnieki, kuri par ēku labiekārtošanu – dzīvojamo māju jumtu nomaiņu, apkures sistēmas rekonstrukciju, balkonu un fasādes remontu, dzīvojamo māju atjaunošanu norēķināsies saskaņā ar noslēgtajiem aizdevuma līgumiem. Finanšu ieguldījumi daudzdzīvokļu dzīvojamo māju atjaunošanā kvalificēti kā debitori, jo faktiskie labuma guvēji ir daudzdzīvokļu māju īpašnieki, kuri par ēku labiekārtošanu – dzīvojamo māju jumtu nomaiņu, apkures sistēmas rekonstrukciju, balkonu un fasādes remontu, dzīvojamo māju atjaunošanu norēķināsies saskaņā ar noslēgtajiem aizdevuma līgumiem.

Sabiedrība postenī "Pārējie aizdevumi un citi ilgtermiņa debitori" norāda dzīvojamo māju kopību parādus, kurus Sabiedrība atgūs dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumos norādītajā ēku renovāciju projektu izbeigšanas termiņā, vienlaicīgi Sabiedrībai atgriežot kredīta maksājumus, kas ņemtu dzīvojamo māju kopību vārdā.

Summas, kuras no atjaunoto daudzdzīvokļu dzīvojamo māju īpašniekiem saņemamas vēlāk par 12 mēnešiem pēc pārskata gada beigām – klasificēti kā ilgtermiņa debitori.

3.4.3. Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi (tabula)

Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi	Pārējie aizdevumi un citi ilgtermiņa debitori
Iegādes izmaksas (pašizmaksa, patiesā vērtība) pārskata gada sākumā	<u>7 716 539</u>
Vērtības palielinājumi	293 274
Pārvietošana uz citu posteni pārskata gadā	- 1 216 387
Iegādes izmaksas (pašizmaksa, patiesā vērtība) pārskata gada beigās	<u>6 793 426</u>

3.5. Krājumi.

Uzskaites kārtība, kādu piemēro sabiedrības īpašumā esošajām precēm (piemēram, materiāli, mazvērtīgais inventārs, degviela), kuras sabiedrība kā īpašnieks tur pakalpojumu sniegšanai parastajā darbības ciklā.

Krājumu sākotnējās vērtības noteikšana.

Krājumus sākotnēji novērtē atbilstoši iegādes izmaksām vai ražošanas pašizmaksai.

Krājumu iegādes izmaksās iekļauj preces vai pakalpojuma pirkšanas cenu (atskaitot saņemtās atlaides), kurai pieskaitīti ar pirkumu saistītie papildu izdevumi, ja tādi ir.

Krājumu izlietojuma un atlikumu iegādes izmaksu vai ražošanas pašizmaksas noteikšanai izmanto vidējo svērto cenu metodi vai metodi "Pirmais iekšā – pirmais ārā" (FIFO) Sabiedrība lieto vienu un to pašu krājumu izlietojuma un atlikumu vērtības noteikšanas metodi visiem līdzīga veida un lietojuma krājumiem.

Krājumu atlikumu vērtību koriģē, lai tie bilances datumā būtu novērtēti atbilstoši iegādes izmaksām vai ražošanas pašizmaksai, vai zemākajām tirgus cenām bilances datumā atkarībā no tā, kurš no šiem rādītājiem ir zemāks, vai īpašos gadījumos – citai zemākajai vērtībai.

Krājumu vienību vērtību pārbauda katrā bilances datumā.

3.6. Debitori.

Debitoru parādu atlikumi bilancē norādīti atbilstoši attaisnojuma dokumentiem un ierakstiem sabiedrības grāmatvedības reģistros un saskaņoti ar attiecīgajiem debitoriem, veicot savstarpējo atlikumu salīdzināšanu bilances datumā. Strīda gadījumos debitoru parādu atlikumus bilancē norādīti atbilstoši sabiedrības grāmatvedības datiem.

Ja radušās šaubas par pārskata gadā vai iepriekšējos pārskata gados atzīta debitoru parāda atgūšanu, kārtējā pārskata gadā apšaubāmās summas apmērā izveidoti uzkrājumi nedrošiem parādiem, vienlaikus iekļaujot attiecīgo summu kā izmaksas peļņas vai zaudējumu aprēķinā. Parādu uzskata par nedrošu, ja parāds noteiktajā termiņā – 24 mēnešu laikā nav samaksāts.

Uzkrājumi nedrošiem parādiem uzskaitīti grāmatvedībā speciālā kontā un izmantoti finanšu pārskatā debitoru parādu posteņu vērtības korekcijām bilances datumā.

Debitoru parādu atlikumus bilancē norādīts neto vērtībā, kas aprēķināts, no šo parādu uzskaites vērtības atbilstoši grāmatvedības reģistru datiem atskaitot nedrošiem parādiem izveidoto uzkrājumu atlikumus.

Ja parāds uzskatīts par bezcerīgu, tas norakstīts no nedrošiem parādiem izveidotajiem uzkrājumiem vai iekļauts zaudējumos, ja pirms tam nav bijuši izveidoti uzkrājumi.

Finanšu ieguldījumi daudzdzīvokļu dzīvojamo māju atjaunošanā kvalificēti kā debitori, jo faktiskie labuma guvēji ir daudzdzīvokļu māju īpašnieki, kuri par ēku labiekārtošanu – dzīvojamo māju jumtu nomaiņu, apkures sistēmas rekonstrukciju, balkonu un fasādes remontu, dzīvojamo māju atjaunošanu norēķināsies saskaņā ar noslēgtajiem aizdevuma līgumiem.

Summas, kuras no atjaunoto daudzdzīvokļu dzīvojamo māju īpašniekiem saņemamas tuvāko 12 mēnešu laikā pēc pārskata gada beigām, bilancē uzrādītas īstermiņa debitoru sastāvā postenī "Citi debitori" 1 187 224 EUR apmērā.

3.7. Naudas līdzekļi.

Nauda un naudas ekvivalenti sastāv no naudas kasē, tekošo bankas kontu atlikumiem un īstermiņa depozītiem ar sākotnējo termiņu līdz 90 dienām. Sabiedrības norēķinu kontos tiek uzglabāti apsaimniekoto namu iedzīvotāju naudas līdzekļi, kas samaksāti par nākamo periodu remontdarbiem vai līdzekļu pārpalikums, ko veido starpība starp iekasēto apsaimniekošanas maksu un sniegto pakalpojumu un apsaimniekotāja peļņas daļas izmaksām. Gadījumā, ja apsaimniekotās ēkas iedzīvotāju kopsapulce nolemj veikt apsaimniekotāja maiņu, tad Sabiedrībai ir pienākums nodot jaunajam apsaimniekotājam mājas līdzekļu atlikumu saskaņā ar uzskaites datiem uz apsaimniekotāja maiņas brīdi.

3.8. Kreditori

Konkrētas saistību summas norādītas bilancē ilgtermiņa kreditoru un īstermiņa kreditoru sastāvā atkarībā no parāda maksāšanas vai saistību segšanas termiņa. Ilgtermiņa kreditoru sastāvā ietvertas tās saistību summas, kuru maksāšanas termiņš iestājas vēlāk par 12 mēnešiem pēc attiecīgā pārskata gada beigām un kuras radušās, lai finansētu ilgtermiņa ieguldījumus un apgrozāmos līdzekļus vai lai segtu saistības, un kuras nav ietveramas īstermiņa kreditoru sastāvā. Īstermiņa kreditoru sastāvā ietvertas tās summas, kuras nomaksājamas tuvāko 12 mēnešu laikā pēc pārskata gada beigām, un citas saistības, kas rodas uzņēmuma parastajā darbības ciklā.

Ja kreditors pilnībā atsakās no sava prasījuma vai atsakās no sava prasījuma noteiktas daļas un kreditora parāda samazinājuma summa nav saistīta ar kreditora mērķi šo summu ieguldīt sabiedrības pamatkapitālā, pretī saņemot attiecīgu jaunu daļu skaitu, tad kreditora parāda samazinājums uzskatāms kā dāvinājums un tas atzīts kā ieņēmumi peļņas vai zaudējumu aprēķinā attiecīgajā pārskata gadā.

Kreditoru parādu atlikumus bilancē norādīti atbilstoši attaisnojuma dokumentiem un ierakstiem sabiedrības grāmatvedības reģistros un saskaņoti ar attiecīgajiem kreditoriem, veicot savstarpējo atlikumu salīdzināšanu bilances datumā. Strīda gadījumos kreditoru parādu atlikumus bilancē norāda atbilstoši sabiedrības grāmatvedības datiem.

Postenī "Aizņēmumi no kredītiestādēm" un "Citi aizņēmumi" uzrādītas aizņēmumu summas klientu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju jūmtu nomaīnai, apkures sistēmas rekonstrukcijai, balkonu un fasādes remontam, dzīvojamo māju atjaunošanai (faktiskais aizņēmējs – dzīvojamo māju iedzīvotāji).

3.8.1. Ilgtermiņa kreditori

Kreditoru postenis	Balances summa	Samaksas termiņš ilgāks par pieciem gadiem	Kopsumma, kas segta ar nodrošinājumu
3. Aizņēmumi no kredītiestādēm	6 757 859	2 984 590	6 757 859
4. Citi aizņēmumi	17 111		
	6 774 970	2 984 590	6 757 859

Dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanas projektu realizācijai, dzīvojamo ēku atjaunošanas/pārbūves darbiem no AS SEB banka un AS "Attīstības finanšu institūcija Altum" saņemti 91 aizņēmums ar atmaksas termiņiem no 2026. līdz 2040. gadam. Piemērotās procentu likmes - 6 vai 12 mēnešu EURIBOR vai SEB bankas resursu cena 60 mēnešiem + pievienotā likme vai fiksētā likme.

3.8.2. Lai nodrošinātu banku izsniegtos aizdevumus, uz 2025. gada 31. decembri ar AS SEB banka noslēgti 89 ķīlas līgumi, ar AS "Attīstības finanšu institūcija Altum" 2 ķīlas līgumi, saskaņā ar kuriem aizdevējs ir saņēmis komercķīlu uz aizņēmēja prasījuma tiesībām kā atsevišķu lietu, ķīlas līgumi spēkā līdz aizņēmēja pilnīgai saistību izpildei.

Ķīlu sastāvā iekļauto aizņēmumu no kredītiestādēm neatmaksātām aizņēmumu summām Sabiedrība sniegusi nodrošinājumus EUR 26 040 389 apmērā:

-kā prasījuma tiesības: prasījumi pret daudzdzīvokļu dzīvojamo māju Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumiem, kas noslēgti starp dzīvokļu īpašniekiem un Sabiedrību, un dzīvojamo māju īpašnieku sapulces lēmumiem.

-bloķēta nauda sabiedrības naudas kontos un sabiedrības debitoru parādiem.

3.8.3. Uzkrātās saistības.

Balances postenī "Uzkrātās saistības" norādītas skaidri zināmās saistību summas pret piegādātājiem un darbuzņēmējiem par pārskata gadā saņemtajām precēm vai pakalpojumiem, par kurām piegādes, pirkuma vai uzņēmuma līguma nosacījumu vai citu iemeslu dēļ bilances datumā vēl nav saņemts maksāšanai paredzēts attiecīgs attaisnojuma dokuments (rēķins). Šīs saistību summas aprēķina, pamatojoties uz attiecīgajā līgumā noteikto cenu un faktisko preču vai pakalpojumu saņemšanu apliecinājošiem dokumentiem.

Aplēstās saistību summas pret darbiniekiem par pārskata gadā uzkrātajām neizmantotām atvaļinājumu dienām sabiedrības grāmatvedībā uzskaitītas bilances postenī "Uzkrātās saistības".

Par uzkrātām saistībām pārskata gada beigās tiek atzīti daudzdzīvokļu māju dzīvokļu īpašnieku uzkrātie finanšu līdzekļi dzīvojamās mājas uzturēšanai un atjaunošanai, kā arī aprēķinātie maksājumi, par kuriem pārskata sagatavošanas dienā vēl nav saņemta samaksa.

3.9. Peļņas vai zaudējumu aprēķins.

3.9.1. Ieņēmumi no produkcijas vai preču pārdošanas un pakalpojumu sniegšanas.

Ar pārskata gadu saistītie ieņēmumi no produkcijas vai preču pārdošanas un pakalpojumu sniegšanas iekļauti peļņas vai zaudējumu aprēķina postenī "Neto apgrozījums".

Neto apgrozījums ir ieņēmumi no produkcijas vai preču pārdošanas un pakalpojumu sniegšanas, no kuriem atskaitīta tirdzniecības atlaide un citas piešķirtās atlaides, kā arī pievienotās vērtības nodoklis un citi nodokļi, kas tieši saistīti ar apgrozījumu.

Ieņēmumus no preču pārdošanas un pakalpojumu sniegšanas neatkarīgi no maksājuma datuma un rēķina izrakstīšanas datuma uzskaitīti tad, kad ir izpildīti attiecīgie ieņēmumu uzskaites nosacījumi.

Ieņēmumos iekļauti sabiedrības parastajā darbībā gūtie saimnieciskie labumi, kurus sabiedrība pati saņēmusi vai saņems un kuru rezultātā palielinās vai palielināsies tās pašu kapitāls bilancē, izņemot gadījumus, kad pašu kapitāls palielinās par akcionāru vai dalībnieku veiktajām iemaksām pamatkapitālā.

Trešās personas vārdā iekasētās summas netiek iekļautas sabiedrības ieņēmumos. Ja Sabiedrība darbojusies kā komercaģents vai starpnieks, tās ieņēmumi ir tikai šīs trešās personas maksātā atlīdzība par sniegtajiem komercaģenta vai starpnieka pakalpojumiem.

Ieņēmumi no preču pārdošanas uzskaitīti tad, kad ir ievēroti visi šie nosacījumi:

- preces viss risks par to bojāšanos vai bojāeju un visi varbūtējie ieguvumi no šīm precēm ir nodoti pircējam;
- sabiedrība spēj ticami novērtēt ieņēmumus;
- sagaidāms, ka sabiedrība saņems ar darījumu saistītos saimnieciskos labumus;
- sabiedrība spēj ticami novērtēt izdevumus, kas radušies vai radīsies saistībā ar preču pārdošanas darījumiem.

3.9.2. Izdevumi.

Ar konkrētu preču pārdošanas darījumu saistītās izmaksas (arī pārdoto preču iegādes vai ražošanas pašizmaksu vai citu bilances vērtību) iekļautas peļņas vai zaudējumu aprēķinā tajā pārskata gadā, kurā tiek iekļauti ieņēmumi no minētā pārdošanas darījuma. Ja nav iespējams ticami novērtēt izmaksas, kas radušās vai radīsies saistībā ar konkrētu preču pārdošanas darījumu, ieņēmumi no minētā saimnieciskā darījuma netiek uzskaitīti, bet jebkuru jau saņemto atlīdzību līdz brīdim, kad radušos izmaksu apmērs kļūst zināms, norāda bilancē kā saistības pret pircēju.

3.9.3. Izslēdzot, atsavinot vai likvidējot ilgtermiņa ieguldījumu objektu, savstarpēji ieskaita ar minētā objekta izslēgšanu saistītos ieņēmumus un izmaksas. Peļņas vai zaudējumu aprēķinā norādīta neto vērtība — peļņa vai zaudējumi no ilgtermiņa ieguldījumu objekta atsavināšanas, kuru aprēķināta kā starpība starp izslēgtā objekta bilances vērtību un tā atsavināšanas vai likvidācijas ieņēmumiem un izdevumiem.

Pārskata gadā izslēgto, atsavināto vai likvidēto ilgtermiņa ieguldījuma objektu saistītie bruto ieņēmumi un bruto izmaksas, kuru izslēgšanas, atsavināšanas vai likvidācijas neto vērtības iekļautas peļņas vai zaudējumu aprēķinā:

Izslēgtie, atsavinātie vai likvidētie ilgtermiņa ieguldījuma objekti	Bilances vērtība izslēgšanas brīdī (bruto)	Atsavināšanas ieņēmumi (bruto)	Peļņa vai zaudējumi no objekta atsavināšanas (neto)
Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs	-	461	461
kopā:	-	461	461

3.10. Cita informācija.

3.10.1. Vadībai nav izsniegti avansi, aizdevumi vai galvojumi.

3.10.2. Vidējais darbinieku skaits: 38

3.10.3. Sabiedrības aktīvi nav iekļāti vai apgrūtināti ar kādu citu saistības nodrošinājumu, izņemot 3.8.2. punktā minēto nodrošinājumu.

3.10.4. Sabiedrības noslēgtie nomas vai īres līgumi, kuriem ir svarīga nozīme tās darbībā.

Sabiedrībai 2020. gada 31. janvārī ar Liepājas pilsētas pašvaldību ir noslēgts Pilnvarojuma līgums par tiesībām pārvaldīt daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās pašvaldībai piederošo kopīpašuma daļu un ar to funkcionāli saistītās ēkas, būves, zemi un zemes gabalu domājamās daļas. Sabiedrība šo uzdevumu veic, pamatojoties uz noslēgtiem dzīvojamo māju pārvaldīšanas līgumiem.

Pamatojoties uz Pilnvarojuma līgumu, sabiedrība slēdz dzīvojamās telpas īres līgumus ar pašvaldības dzīvokļa īpašuma īrniekiem, pamatojoties uz pašvaldības lēmumiem, izraksta rēķinus, iekasē īres maksu un maksājumus, kas saistīti ar dzīvojamās telpas lietošanu saskaņā ar dzīvojamās mājas pārvaldnieku iesniegtiem rēķiniem un normatīvos aktos

noteiktos obligātos maksājumus un pārskaita dzīvojamo māju pārvaldniekiem.

Par pašvaldībai piederošiem dzīvokļa īpašumiem sabiedrība veic saņemto un izlietoto maksājumu uzskaiti, kārtu grāmatvedības un debitoru uzskaiti, glabā grāmatvedības un citus dokumentus atbilstoši normatīvo aktu prasībām.

Pilnvarojuma līguma ietvaros Sabiedrība pārstāv pašvaldības intereses tiesā pašvaldībai piederošo dzīvokļu jautājumos – iesniedz prasības pieteikumus par Ties maksas un komunālo pakalpojumu maksas piedziņu, dzīvojamo telpu Ties līgumu izbeigšanu vai ģrnieka izlikšanu no dzīvojamām telpām normatīvajos aktos noteiktajos gadījumos, vienlaicīgi pieprasot zaudējumu piedziņu.

3.10.5.Finanšu palīdzība pārskata gadā nav saņemta.

3.10.6.Būtiski notikumi pēc bilances datuma, kuri nav iekļauti peļņas vai zaudējumu aprēķinā:

Sabiedrībai nav labvēlīgu vai nelabvēlīgu notikumu pēc bilances datuma, kas attiecas uz pārskata gadu, kā arī kas neattiecas uz pārskata gadu, bet var būtiski ietekmēt pārskata gada lietotāju novērtējumu attiecībā uz sabiedrības līdzekļiem, saistībām, finansiālo stāvokli, peļņu vai zaudējumiem un naudas plūsmu vai lēmumu pieņemšanu nākotnē.

3.10.7.Vadības ieteikums pārskata perioda peļņu novirzīt sabiedrības iepriekšējo gadu nesegto zaudējumu segšanai.

3.10.8.Citi Notikumi.

2022. gada pavasarī Krievijas Federācija sāka militāru uzbrukumu Ukrainai. Reaģējot uz to, Baltijas valstis, ES un ASV ieviesa dažādas ekonomiskās sankcijas pret Krievijas un Baltkrievijas valsts uzņēmumiem un atsevišķām personām. Sabiedrība nesadarbojas ar minētajām valstīm, tāpēc nav paredzams, ka pats konflikts vai jebkādi sankciju noteiktie ierobežojumi varētu to tieši negatīvi ietekmēt. Pastāv zināma neskaidrība attiecībā uz to, kāda ietekme šim militārajam konfliktam varētu būt uz Sabiedrības darbību ilgtermiņā, kuru šobrīd vēl nav iespējams ticami novērtēt. Sabiedrības vadība uzskata, ka ieviestie ierobežojumi būtiski neietekmēs Sabiedrības darbību.

Gada inflācija 3,5% apmērā, kā arī Eiropas Centrālās bankas Euribor kredītu likmes, kas gada nogalē gan bija samazinājušās no 2,5% gada sākumā līdz 2,2%, šajā gadā joprojām būtiski ietekmēja dzīvokļu īpašnieku lēmumu pieņemšanu jaunu kredīt līdzekļu piesaistei dzīvojamo māju rekonstrukcijas un atjaunošanas darbiem.

Namu pārvaldīšanā ir liela pakalpojumu sniedzēju tirgus konkurence. Šajā jomā ir pārvaldīšanas pakalpojumu sniedzēji, kuri dzīvojamām mājām izsaka pārvaldīšanas piedāvājumus, kas ir zemāki par reāli iespējamo cenu. Dzīvokļu īpašnieki, pieņemot lēmumu par pārvaldnieka maiņu un, izvēloties lētāko cenu, neizvērtē pakalpojuma faktiskās izmaksas, kas atspoguļotas pārvaldnieka piedāvājumā. Iepriekš minētie fakti ļauj secināt, ka kapitālsabiedrība ir subjekts, kuru regulē normatīvo aktu bāze, un tas neļauj noteikt brīvu savu cenu politiku.

Turpmāko notikumu ietekme uz sabiedrības darbību nākotnē var atšķirties no vadības pašreizējā vērtējuma.

Laika periodā kopš pārskata gada pēdējās dienas līdz šī pārskata parakstīšanai nav bijuši nekādi citi notikumi, kas būtu jāatspoguļo šajos finanšu pārskatos vai kuru rezultātā būtu jāveic kādi labojumi.

Liepāja

datumu skatīt laika zīmogā

Valdes loceklis Aris Rimma

Persona, kas sagatavojusi pārskatu:

Galvenā grāmatvede Inga Helmane

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

NEATKARĪGU REVIDENTU ZIŅOJUMS

SIA "LIEPĀJAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS" dalībniekam

Mūsu atzinums par finanšu pārskatu

Esam veikuši SIA "LIEPĀJAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS" ("Sabiedrība") pievienotajā gada pārskatā ietvertā finanšu pārskata no 6. līdz 16. lapai revīziju. Pievienotais finanšu pārskats ietver:

- bilanci 2025. gada 31. decembrī,
- peļņas vai zaudējumu aprēķinu par gadu, kas noslēdzās 2025. gada 31. decembrī, kā arī
- finanšu pārskata pielikumu, kas ietver nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkumu un citu paskaidrojošu informāciju.

Mūsaprāt, pievienotais finanšu pārskats sniedz patiesu un skaidru priekšstatu par SIA "LIEPĀJAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS" finansiālo stāvokli 2025. gada 31. decembrī un par tās darbības finanšu rezultātiem gadā, kas noslēdzās 2025. gada 31. decembrī, saskaņā ar Latvijas Republikas Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likumu ("Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likums").

Atzinuma pamatojums

Atbilstoši Latvijas Republikas Revīzijas pakalpojumu likumam ("Revīzijas pakalpojumu likums") mēs veicām revīziju saskaņā ar Latvijas Republikā atzītiem starptautiskajiem revīzijas standartiem (turpmāk- SRS). Mūsu pienākumi, kas noteikti šajos standartos, ir turpmāk aprakstīti mūsu ziņojuma sadaļā Revidenta atbildība par finanšu pārskata revīziju.

Mēs esam neatkarīgi no Sabiedrības saskaņā ar Starptautiskās Grāmatvežu ētikas standartu padomes izstrādātā Starptautiskā Profesionālu grāmatvežu ētikas kodeksa (tostarp Starptautisko Neatkarības standartu) prasībām un Revīzijas pakalpojumu likumā iekļautajām neatkarības prasībām, kas ir piemērojamas mūsu veiktajai finanšu pārskata revīzijai Latvijas Republikā. Mēs esam ievērojuši arī Starptautiskā Profesionālu grāmatvežu ētikas kodeksa (tostarp Starptautisko Neatkarības standartu) un Revīzijas pakalpojumu likumā noteiktos pārējos profesionālās ētikas principus un objektivitātes prasības.

Mēs uzskatām, ka mūsu iegūtie revīzijas pierādījumi dod pietiekamu un atbilstošu pamatojumu mūsu atzinumam.

Ziņošana par citu informāciju

Par citu informāciju atbild Sabiedrības vadība. Citu informāciju veido:

- vadības ziņojums, kas ietverts pievienotā gada pārskatā no 4. līdz 5. lapai;
- informācija par Sabiedrību, kas sniegta pievienotā gada pārskata 3. lapā.

Mūsu atzinums par finanšu pārskatu neattiecas uz gada pārskatā ietverto citu informāciju, un mēs nesniedzam par to nekāda veida apliecinājumu, izņemot to kā norādīts mūsu ziņojuma sadaļā Citas ziņošanas prasības saskaņā ar Latvijas Republikas tiesību aktu prasībām.

Saistībā ar finanšu pārskata revīziju mūsu pienākums ir iepazīties ar citu informāciju un, to darot, izvērtēt, vai šī cita informācija būtiski neatšķiras no finanšu pārskata informācijas vai no mūsu zināšanām, kuras mēs ieguvām revīzijas gaitā, un vai tā nesatur cita veida būtiskas neatbilstības.

Ja, balstoties uz veikto darbu un ņemot vērā revīzijas laikā gūtās ziņas un izpratni par Sabiedrību un tās darbības vidi, mēs secinām, ka citā informācijā ir būtiskas neatbilstības, mūsu pienākums ir ziņot par šādiem apstākļiem. Mūsu uzmanības lokā nav nākuši apstākļi, par kuriem būtu jāziņo.

Citas ziņošanas prasības saskaņā ar Latvijas Republikas tiesību aktu prasībām

Papildus tam, saskaņā ar Revīzijas pakalpojumu likumu mūsu pienākums ir sniegt viedokli, vai vadības ziņojums ir sagatavots saskaņā ar tā sagatavošanu reglamentējošā normatīvā akta, Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma, prasībām.

Pamatojoties vienīgi uz mūsu revīzijas ietvaros veiktajām procedūrām, mūsaprāt:

- vadības ziņojumā par pārskata gadu, par kuru ir sagatavots finanšu pārskats, sniegtā informācija atbilst finanšu pārskatam, un
- vadības ziņojums ir sagatavots saskaņā ar Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma prasībām.

Vadības un personu, kurām uzticēta Sabiedrības pārraudzība, atbildība par finanšu pārskatu

Vadība ir atbildīga par tāda finanšu pārskata, kas sniedz patiesu un skaidru priekšstatu, sagatavošanu saskaņā ar Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likumu, kā arī par tādas iekšējās kontroles sistēmas uzturēšanu, kāda saskaņā ar vadības viedokli ir nepieciešama, lai būtu iespējams sagatavot finanšu pārskatu, kas nesatur ne krāpšanas, ne kļūdas dēļ izraisītas būtiskas neatbilstības. Sagatavojot finanšu pārskatu, vadības pienākums ir izvērtēt Sabiedrības spēju turpināt darbību, pēc nepieciešamības sniegtot informāciju par apstākļiem, kas saistīti ar Sabiedrības spēju turpināt darbību un darbības turpināšanas principa piemērošanu, ja vien vadība neplāno Sabiedrības likvidāciju vai tās darbības izbeigšanu, vai arī tai nav citas reālas alternatīvas kā Sabiedrības likvidācija vai darbības izbeigšana.

Personas, kurām uzticēta Sabiedrības pārraudzība, ir atbildīgas par Sabiedrības finanšu pārskata sagatavošanas procesa uzraudzību.

Revidenta atbildība par finanšu pārskata revīziju

Mūsu mērķis ir iegūt pietiekamu pārliecību par to, ka finanšu pārskats kopumā nesatur kļūdas vai krāpšanas dēļ izraisītas būtiskas neatbilstības, un sniegt revidentu ziņojumu, kurā izteikts atzinums. Pietiekama pārliecība ir augsta līmeņa pārliecība, bet tā negarantē, ka revīzijā, kas veikta saskaņā ar SRS, vienmēr tiks atklāta būtiska neatbilstība, ja tāda pastāv. Neatbilstības var rasties krāpšanas vai kļūdas dēļ, un tās ir uzskatāmas par būtiskām, ja var pamatoti uzskatīt, ka tās katra atsevišķi vai visas kopā varētu ietekmēt saimnieciskos lēmumus, ko lietotāji pieņem, balstoties uz šo finanšu pārskatu.

Veicot revīziju saskaņā ar SRS, visa revīzijas procesa gaitā mēs izdarām profesionālus spriedumus un saglabājam profesionālo skepticismsu. Mēs arī:

- identificējam un izvērtējam riskus, ka finanšu pārskatā varētu būt krāpšanas vai kļūdas dēļ izraisītas būtiskas neatbilstības, izstrādājam un veicam revīzijas procedūras šo risku mazināšanai, kā arī iegūstam revīzijas pierādījumus, kas sniedz pietiekamu un atbilstošu pamatojumu mūsu atzinumam. Risks, ka netiks atklātas būtiskas neatbilstības krāpšanas dēļ, ir augstāks nekā risks, ka

netiks atklātas kļūdas izraisītas neatbilstības, jo krāpšana var ietvert slepenas norunas, dokumentu viltošanu, informācijas neuzrādīšanu ar nodomu, informācijas nepatiesu atspoguļošanu vai iekšējās kontroles pārkāpumus;

- iegūstam izpratni par iekšējo kontroli, kas ir būtiska revīzijas veikšanai, lai izstrādātu konkrētajiem apstākļiem atbilstošas revīzijas procedūras, bet nevis, lai sniegtu atzinumu par Sabiedrības iekšējās kontroles efektivitāti;
- izvērtējam pielietoto grāmatvedības politiku atbilstību un grāmatvedības aplēšu un attiecīgās vadības uzrādītās informācijas pamatotību;
- izdarām secinājumu par vadības piemērotā darbības turpināšanas principa atbilstību, un, pamatojoties uz iegūtajiem revīzijas pierādījumiem, par to, vai pastāv būtiska nenoteiktība attiecībā uz notikumiem vai apstākļiem, kas var radīt nozīmīgas šaubas par Sabiedrības spēju turpināt darbību. Ja mēs secinām, ka būtiska nenoteiktība pastāv, revidentu ziņojumā tiek vērsta uzmanība uz finanšu pārskatā sniegto informāciju par šiem apstākļiem, vai, ja šāda informācija nav sniegta, mēs sniedzam modificētu atzinumu. Mūsu secinājumi ir pamatoti ar revīzijas pierādījumiem, kas iegūti līdz revidentu ziņojuma datumam. Tomēr nākotnes notikumu vai apstākļu ietekmē Sabiedrība savu darbību var pārtraukt;
- izvērtējam vispārēju finanšu pārskata struktūru un saturu, ieskaitot atklāto informāciju un skaidrojumus pielikumā, un to, vai finanšu pārskats patiesi atspoguļo pārskata pamatā esošos darījumus un notikumus.

Mēs sazināmies ar personām, kurām uzticēta Sabiedrības pārraudzība, un, cita starpā, sniedzam informāciju par plānoto revīzijas apjomu un laiku, kā arī par svarīgiem revīzijas novērojumiem, tajā skaitā par būtiskiem iekšējās kontroles trūkumiem, kādus mēs identificējam revīzijas laikā.

Jānis Laufmanis
SIA "L.G.B." LZRA licence Nr.133 valdes loceklis
Zvērināts revidents LZRA Sertifikāts Nr. 132

Gustava Zemgala gatve 64-6, Rīga
2026.gada 06.maijs

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