

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
6	Pārējie sabiedrības saimnieciskās darbības ieņēmumi	44059	28204	79004	65977
7	Pārējās sabiedrības saimnieciskās darbības izmaksas	13279	10937	53202	43113
10	Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi	10507	12418	30941	41976
13	Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa	1658	10866	57283	101625
15	Peļņa vai zaudējumi pēc uzņēmumu 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
	Kreditori		
	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	īemaksas	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
	Balance	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 bilancē norādītā summa	107764	107764
3. Akciju vai daļu kapitāla (pamatkapitāla) pieaugums/samazinājums)		
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	57283	101625
4. Pārskata gada bilancē norādītā summa perioda beigās	-754035	-734200
VII. Pašu kapitāls		
1. Iepriekšējā gada bilancē norādītā summa	-636299	-660805
3. Pārskata gada bilancē 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
<u>6. Pamatdarbības neto naudas plūsma</u>	<u>870654</u>	<u>609953</u>
II. Ieguldīšanas darbības naudas plūsma		
3. Pamatlīdzekļu un nemateriālo aktīvu iegāde		-6375
7. Saņemtie procenti	30941	41976
<u>9. Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma</u>	<u>30941</u>	<u>35601</u>
III. Finansēšanas darbības naudas plūsma		
2. Saņemtie aizņēmumi	128935	146861
4. Izdevumi aizņēmumu atmaksāšanai	-841917	-856293
<u>III. Finansēšanas darbības neto naudas plūsma</u>	<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
01.01.2022. - 30.09.2022.

Sabiedrības darbība pārskata periodā

Sabiedrības mērķis ir namu pārvaldīšana un apsaimniekošana, kas ietver komunālo pakalpojumu nodrošināšanas organizēšanu, dzīvojamo ēku un to konstrukciju apsekošanu, dzīvokļu īpašnieku, īrnieku, naudas līdzekļu pārvaldīšanu, atskaišu sniegšanu, maksājumu iekasēšanu un norēķināšanos ar pakalpojumu sniedzējiem, iedzīvotāju informēšanu, remontdarbu, energoefektivitātes pasākumu organizēšanu, u.c. saistītos pakalpojumus.

Klientu skaits uz pārskata beigām ir 14 221: 11 545 - dzīvokļu īpašnieki, 18 - telpu nomnieki, 4474 - pašvaldības dzīvokļu īrnieki, no tiem 2658 - sabiedrības pārvaldītajās mājās, 1816 - citu pārvaldnieku.

Gada sākumā darbs Sabiedrībā organizēts, ievērojot valstī noteiktās rekomendācijas un ierobežojumus COVID-19 izplatības ierobežošanai, bet no 2022.gada 1.aprīļa atjaunota klientu apkalpošana klātienē.

Sabiedrības Zvanu centrs nodrošināšana klientu apkalpošanu centralizēti – klientiem zvanot uz vienu norādīto centrāles tālruna numuru - 63470303. Zvanu centrs nodrošina zvanu plūsmas reģistrēšanu, sarunu ierakstu, sasaisti ar datorprogrammu, iespēju sarunu pārrādēt uz darbinieku mobilajiem telefoniem. Pārskata periodā Zvanu centrā reģistrēti 49 281 ienākošie un 10 749 izejošie zvani. Sabiedrības speciālisti regulāri apkopo neskaidros jautājumus un gatavo skaidrojošu informāciju, kas saņemta arī e-pastos un mobilajos tālruņos. Papildus sagatavoti un izsūtīti 22 439 paziņojumi - īsziņas noteiktām klientu grupām konkrētu jautājumu aktualizēšanai, galvenokārt, par rēķinu samaksas kavēšanu un tml. Atskaites periodā dokumentu aprītē reģistrēti 2 539 ienākošie un 795 izejošie dokumenti. Ar rēķinu starpniecību īrniekiem atgādināts par izmaiņām: no 2022.gada 1. jūlija tiek piemēroti 100% no noteiktās Ties maksas peļņas daļas, bet ne mazāk kā 28 eiro gadā, saskaņā ar Liepājas pilsētas domes lēmumu Nr.384 "Par Liepājas pilsētas pašvaldības īpašumā vai valdījumā esošo dzīvojamo telpu Ties maksas noteikšanu".

Pārskata periodā turpinās Liepājas valstspilsētas pašvaldības īpašumā esošo neprivatizēto dzīvokļu Ties līgumu aktualizēšana. 9.mēnešos nodrošināta 635 Liepājas valstspilsētas pašvaldības īpašumā esošo neprivatizēto dzīvokļu Ties 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, 9.mēnešos apspriesti un pieņemti 237 dažādi lēmumi, noslēgti 184 līgumi par remontdarbiem, izsludinātas un noslēgušās septiņas cenu aptaujas.

Turpinās dalība energoefektivitātes paaugstināšanas programmā, piesaistot Eiropas Reģionālā attīstības fonda līdzekļus - septiņās adresēs notiek atjaunošanas darbi: Dzintaru 97/99, Ventas 6 un 14, Ed.Veidenbauma 4A, Spīdolas 2, Vānes 9 un Grīzupes 93.

Piecās adresēs noslēgusies ēku energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumi, bet turpinās dokumentācijas apstiprināšana projekta ietvaros – Aldaru ielā 8, Aisteres ielā 7, Viršu ielā 1, Atmodas bulvārī 8B un Celtnieku ielā 16.

Pārskata periodā izsludināti pieci iepirkumi par energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumiem, piesaistot Eiropas Reģionālā attīstības fonda līdzekļus, sadarbībā ar AS „Attīstības finanšu institūcija Altum” - daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai Daugavas ielā 15, Kārklu ielā 3, Dzintaru ielā 95, Eduarda Tisē ielā 50 un Piltenes ielā 5.

Noslēgti četri līgumi par būvdarbu uzsākšanu Eiropas Reģionālā attīstības fonda atbalsta ietvaros energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu īstenošanai.

Sabiedrība iesaistījusi papildu finanšu līdzekļu piesaistē, kas ir būtiski, lai tiktu veikti nepieciešamie darbi dzīvojamo māju uzturēšanā. Papildu finansējums ir būtisks pamudinājums iedzīvotājiem, lai lemtu par nepieciešamo īpašuma uzturēšanas darbu uzsākšanu.

Pārskata periodā saņemts līdzfinansējums no AS „Attīstības finanšu institūcija Altum” - 1 178 222 EUR apmērā un no Liepājas pašvaldības saņemts līdzfinansējums - 315 030 EUR apmērā.

Sabiedrībā nepārtraukti tiek analizēta patērētāju 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 684 vienošanās par pakāpenisku kavēto rēķinu apmaksu, izsūtīti 15 980 paziņojumi un atgādinājumi, ir uzsāktas 313 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 izstrādātajam "SIA "Liepājas namu apsaimniekotājs" pretkorupcijas pasākumu plānam 2021.-2023.gadam" Sabiedrībā tiek aktualizēta un ar 2022.gada 13.janvāri stājas spēkā "Informācijas sistēmas drošības politika" un "Informācijas sistēmas lietošanas noteikumi", ar 2022.gada 01.februāri stājas spēkā "Fizisko personu datu apstrādes noteikumi". 2022.gada 24. un 25.martā Sabiedrības darbiniekiem tika veikta zināšanu pārbaude korupcijas novēršanas jautājumos un novadītas lekcijas un praktiskās nodarbības. 2022.gada 01.aprīli stājas spēkā SIA "LNA" nolikums par autotransporta izmantošanu un degvielas izlietojuma uzskaiti un SIA "LNA" nolikums par elektromobiļa izmantošanu un elektriskās enerģijas patēriņa normu. Ar 2022.gada 01.maiju stājas spēkā Kārtība, kādā var iepazīties ar darbinieka personas lietā iekļauto informāciju, 2022.gada 1.jūnijā pārskatīti un atjaunoti "Darba kārtības noteikumi", ar 2022.gada 01.jūliju stājas spēkā iekšējie noteikumi "Amata apraksta izstrādes kārtība". Arī turpmāk tiks pārskatīti, atjaunoti, papildināti vai izstrādāti jauni noteikumi, nolikumi un citi dokumenti.

Pārskata periodā apmeklēt tiešsaistes apmācības (e-semināri, konferences, diskusijas), kas veicina personāla izglītošanu, lojalitātes un darba izpildes kvalitātes paaugstināšanos. Notikušas 21 tiešsaistes apmācības kurās piedalījās 46 darbinieki.

Jauna kārtība Mājas lietas kārtošanā stājusies spēkā š.g. maijā, bet pilnībā pāreja uz Mājas lietas kārtošanu tikai Būvniecības informācijas sistēmā pārvaldniekiem būs jānodrošina ne vēlāk kā līdz nākamā gada februārim. Šobrīd notiek darbinieku zināšanu papildināšana, lai nodrošinātu jauno kārtību mājas lietas kārtošanas procesā.

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 pārskata atbildības ziņojumam, kas atspoguļo datu apstrādes riskus, likumisko pamatotību un novēršanai veicamās darbības.

Sabiedrības darbs organizēts atbilstoši izstrādātajam un apstiprinātajam "Sabiedrības ar ierobežotu atbildību "Liepājas namu apsaimniekotājs" Vidēja termiņa darbības stratēģija 2021.-2023.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