

SIA «Ādažu Namsaimnieks»

Ziņojums Ādažu novada domei par 2025. gada pārskatu

Valdes loceklis Juris Krūze
20.05.2026.



2025. gadā Sabiedrība paplašināja darbības apjomu, nodrošināja siltumapgādi Ādažos, Kadagā un Carnikavā, turpināja māju pārvaldīšanu un atjaunošanas projektu virzību.

4,21

milj. EUR kopējie ieņēmumi
(+8 % pret 2024)

68

daudzdzīvokļu mājas
apsaimniekošanā

47

darbinieki uz
31.12.2025.

3

Realizēti ēku atjaunošanas
projekti

Finanšu rezultāts

Ieņēmumi 4 208 609 EUR; izmaksas 4 227 436 EUR; rezultāts –18 827 EUR. Zaudējumi ir salīdzinoši nelieli pret apgrozījumu, taču 2026. gadā jāseko lai atjaunojas pozitīva rentabilitāte, tomēr ņemot vērā nepieciešamos ieguldījumus Carnikavas katlu māju atjaunošanā, prioritāte būs siltumapgādes pakalpojuma nepārtrauktības un labā kvalitātē nodrošināšana. Tas nozīmē, ka ieguldījumi pakalpojuma drošībā ir augstākā prioritātē kā peļņa.

Debitoru skaidrojums

661 197 EUR nav faktiskais kavētais parāds: 537 304 EUR ir decembra rēķini ar apmaksas termiņu 2026. gada janvārī. Faktiskais kavējums: 123 893 EUR no kuriem EUR 61 007 ir šaubīgie debitori.

Darbības profils un klientu apjoms

Sabiedrības pamatuzdevums – sabiedrisko pakalpojumu nodrošināšana Ādažu novadā.



Pakalpojumu virzieni

- siltumapgāde Ādažu centrā, Kadagā un Carnikavā
- pašvaldības īres dzīvokļu pārvaldība
- daudzdzīvokļu māju, privātmāju ciematu un komercobjektu apsaimniekošana

Klientu bāze 2025. gada beigās

- 2 455 māsaimniecības jeb dzīvokļu īpašumi
- 88 individuālo māju īpašnieki 3 ciematos
- 4 uzņēmumi, 1 namīpašnieks un 16 dzīvojamo māju pārvaldnieki
- Ādažu novada pašvaldība un PA “Carnikavas komunālserviss”
- SIA Ādažu slimnīca

2 455

māsaimniecības

68

Apsaimniekošanā
daudzdzīvokļu mājas

88

individuālo māju īpašnieki

16

Novadā darbojošos dzīvojamo
māju pārvaldnieki

Sabiedrība darbojas konkurences apstākļos — klientiem ir brīva izvēle izvēlēties apsaimniekotāju. Uzticība tiek noturēta ar pakalpojuma kvalitāti, operatīvu reaģēšanu, komunikāciju un caurspīdīgu māju līdzekļu pārvaldību.

Finanšu rezultāti 2025. gadā



4,208

milj. EUR kopējie ieņēmumi

4,227

milj. EUR kopējās izmaksas

6,47 %

bruto peļņas rentabilitāte

-18,8

tūkst. EUR pārskata rezultāts

Ieņēmumi 2024



3,89 milj.

Ieņēmumi 2025

4,21 milj.

Izmaksas 2024



3,86 milj.

Izmaksas 2025

4,23 milj.

Izaugsmes iemesli: jauni klienti namu pārvaldīšanā, siltumenerģijas ražošanas uzsākšana Carnikavā, energoresursu cenu svārstības un regulēto pakalpojumu cenu izmaiņas.

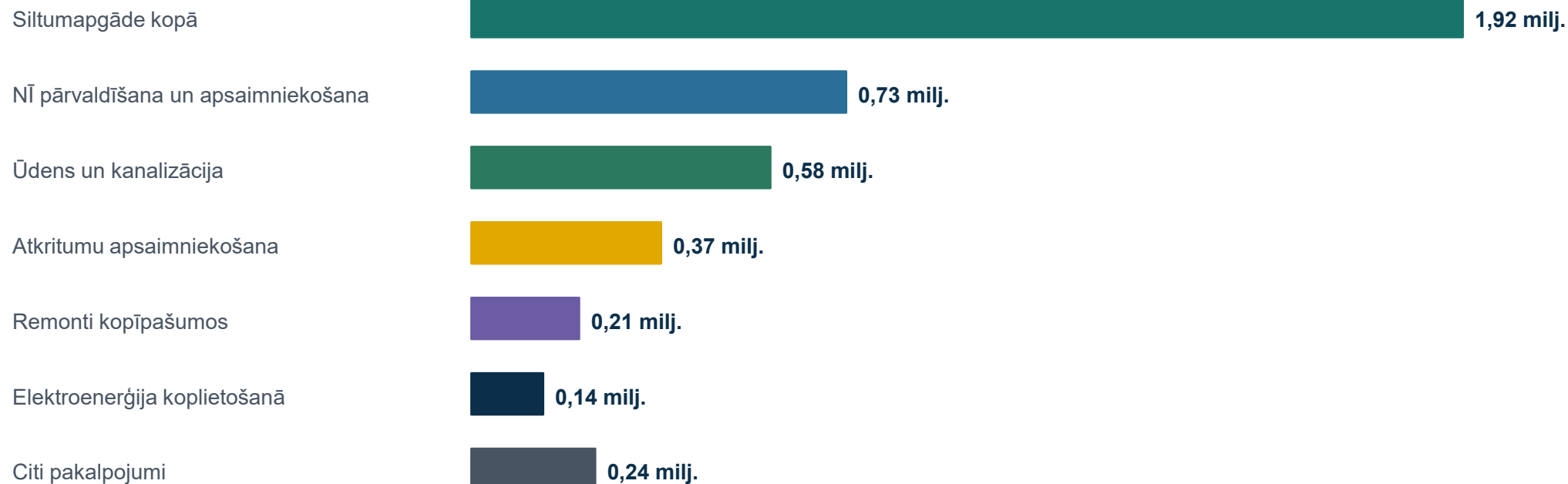
Īsais P/Z skaidrojums

Zaudējumi galvenokārt skaidrojami ar nepieciešamiem ieguldījumiem Carnikavas siltumapgādes sistēmā, tostarp Jūras ielas 9A katlumājas atjaunošanā, kā arī ar papildu pamatlīdzekļu nolietojuma izmaksām pēc siltumenerģijas ražošanas uzsākšanas Carnikavā. Šie izdevumi bija vērsti uz pakalpojuma nepārtrauktības un kvalitātes nodrošināšanu.

Ieņēmumu struktūra pēc darbības veidiem



Neto apgrozījums 2025. gadā: 4 180 325 EUR (bez pārējiem saimnieciskās darbības ienākumiem).



Vērtējot sadalījumu pa pakalpojumiem redzam, ka siltumapgāde (46%) un namu apsaimniekošana (54%) kopējos ieņēmumos veido līdzīgu proporciju.

Bilance un finanšu stabilitāte



Aktīvi
1,80

milj. EUR bilances kopsumma
(nauda, debitori, pamatlīdzekļi,
krājumi un citi līdzekļi)

Pasīvi
660,6

tūkst. EUR pašu kapitāls

Pasīvi
1,14

milj. EUR īstermiņa kreditori
(saņemtie avansi, piegādātāju
rēķini, nodokļi, pārējie kreditori un
uzkrātās saistības)

786.97

tūkst. EUR nauda (kopā ar
iedzīvotāju uzkrājumiem māju
uzturēšanai)

Rādītājs

Vērtība

Skaidrojums

Bruto peļņas rentabilitāte

6,47 %

pamatdarbība pēc tiešo izmaksu segšanas ir pozitīva

Tekošā likviditāte

1,43

apgrozāmie līdzekļi pārsniedz īstermiņa saistības

Saistību īpatsvars bilancē

0,47

saistības veido kontrolētu daļu no bilances struktūras

Finansiālā neatkarība

0,37

būtiska aktīvu daļa finansēta ar pašu kapitālu

Pašu nauda

247 772 EUR

pozitīva īstermiņa finanšu drošības rezerve

Debitoru parādi: bilances atlikums nav kavētais parāds



Jānošķir grāmatvedības debitoru atlikums no faktiski kavētiem maksājumiem pēc apmaksas termiņa.

$$\begin{array}{rcl} 661\,197 \text{ EUR} & - & 537\,304 \text{ EUR} & = & 123\,893 \text{ EUR} \\ \text{debitoru atlikums bilancē} & & \text{decembra rēķini – nav kavēti} & & \text{faktiski kavētais klientu parāds} \end{array}$$

Kopējā atlikuma struktūra uz 31.12.2025.



Rādītājs	Summa	Statuss
Decembrī izrakstītie rēķini	537 304 EUR	apmaksas termiņš 31.01.2026.; uz 31.12.2025. nav kavēti
Faktiski kavētie klientu parādi	123 893 EUR	reālais kavējums pēc maksājuma termiņa
t.sk. šaubīgie debitori	61 077 EUR	uzkrājumi izveidoti 100 % apmērā
Organizāciju kavētie maksājumi	6 850 EUR	atsevišķa kontrole

Revidenta atzinums par 2025. gada finanšu pārskatu



SIA "A. Kursītes auditorfirma" ir veikusi finanšu pārskata revīziju par periodu 01.01.2025.–31.12.2025.

Revidenta secinājums

Finanšu pārskats sniedz patiesu un skaidru priekšstatu par Sabiedrības finanšu stāvokli 2025. gada 31. decembrī un par darbības finanšu rezultātiem 2025. gadā.

Vadības ziņojumā sniegtā informācija atbilst finanšu pārskatam, un vadības ziņojums ir sagatavots saskaņā ar Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma prasībām.

● Atzinums: bez iebildēm

revidents nav norādījis būtiskas neatbilstības

● Par citu informāciju nav apstākļu, par kuriem būtu jāziņo

vadības ziņojums atbilst finanšu pārskatam

Atzinuma statuss: **pozitīvs**

Siltumapgāde un infrastruktūras uzturēšana



2025. gadā būtiskākais uzdevums bija pakalpojuma nepārtrauktība Ādažos, Kadagā un Carnikavā.

3

apkalpojamās siltumapgādes teritorijas

95,76

EUR/MWh Carnikavas tarifs no 01.03.2026.

105,63

EUR/MWh Ādažu/ Kadagas tarifs no 01.03.2026.

Būtiskākie 2025. gada darbi

- Jūras iela 9A Carnikavā nomainītas gāzes apkures iekārtas un aprīkojums
- Tulpju iela 5 uzstādīts 3-ceļu vārsts un tīkla sūknis
- Jūras iela 8C uzstādīts gāzes skaitītājs
- Rīgas iela 12A nomainīts gāzes spiediena regulators un uzstādīts ultraskaņas siltumskaitītājs
- Stacijas iela 9A un Zvejnieku iela 23A veiktas katlu degļu nomaiņas un regulācijas un citi uzlabojumi pakalpojuma kvalitatīvai nodrošināšanai.
- Izstrādāts un iesniegts apstiprināšanai jauns SPRK regulēts tarifs Carnikavas ciemam. Stājas spēkā ar 01.03.2026

Kopā: 16 845 MWh

saražotais siltums

Carnikava

9 276 MWh (55,1%)

Ādaži

4 617 MWh (27,4%)

Kadaga

2 952 MWh (17,5%)

Fokuss 2026 gadam: turpināt modernizāciju, kur prioritāra ir pakalpojuma nepārtrauktības nodrošināšana.

Ēku atjaunošana un energoefektivitāte



Atjaunošanas projekti ir būtiska pakalpojumu kvalitātes, īpašuma vērtības un energoefektivitātes daļa.

3

2025. gadā pabeigti atjaunošanas pasākumi

5

mājas ar tehnisko dokumentāciju
ALTUM

23

kopējais pabeigto ēku atjaunošanas darbu skaits 2025.gadā

2025. gadā īstenotie atjaunošanas pasākumi

- Rīgas iela 10
- Atpūtas iela 7
- Gaujas iela 25 k-1

ALTUM projektu sagatavošana darbu uzsākšanai 2026.gadā

- Gaujas iela 25/3
- Pirmā iela 41
- Pirmā iela 21
- Jūras iela 14
- Jūras iela 11

Papildus: Jūras iela 14, Carnikava noslēdzies zemes izpiršanas process, kā arī novadīts sarežģīts elektrifikācijas projekts Alderos, Baltezerā.

Klientu iesaiste, lēmumu pieņemšana un digitālie procesi



Klientu līdzdalība un datu kvalitāte ir priekšnoteikums savlaicīgai darbu plānošanai un izpildei.

34

dzīvokļu īpašnieku kopsapulces

71

organizēta aptauja

58

pozitīvi lēmumi kopā

55 %

pozitīvo lēmumu īpatsvars

Kopsapulces: 23 no 34 pozitīvi



Aptaujas: 35 no 71 pozitīvi



Digitālā attīstība

- ZZ Dats datu apstrādes un informācijas apmaiņas stabilizācija
- rēķinu, mājas lietas un atskaišu pieejamība e-vidē
- informācijas integrācija BIS mājas lietā
- klientu servisa un komunikācijas procesu uzturēšana

Stratēģijas izpilde un 2026. gada prioritātes



Nefinanšu mērķi izpildīti; finanšu blokā 2026. gadā jāturpina izmaksu, debitoru un naudas plūsmas kontrole.

Uzdevumu bloks	Izpilde	Komentārs
Siltumapgādes pakalpojumu pilnveide	IZPILDĪTS	Carnikavas sistēmas integrācija un infrastruktūras uzturēšana
Objektu apsaimniekošanas pilnveide	IZPILDĪTS	68 daudzdzīvokļu mājas; tehniskās uzturēšanas darbu virzība
Klientu apkalpošanas pilnveide	IZPILDĪTS	ZZ Dats, e-pakalpojumi, mājas lieta, BIS datu aktualizēšana, web datu pieejamība
Darbinieku pilnveide	IZPILDĪTS	funkciju paplašināšana un darba organizācijas efektivizēšana
Finanšu disciplīna	DAĻĒJI	ieņēmumi +8 %, izmaksas +9 %; jāpievērš uzmanība rentabilitātei

2026. gada prioritātes:

- centralizētās siltumapgādes uzturēšana un modernizācija Ādažos, Kadagā un Carnikavā
- dzīvojamo māju pārvaldīšana, uzturēšana un ALTUM projektu virzība
- digitālo datu kvalitatīva uzturēšana
- pozitīvas rentabilitātes un naudas plūsmas atjaunošana

2025. gada secinājums

Sabiedrība nodrošināja pakalpojumu nepārtrauktību, paplašināja darbības apjomu, īstenoja būtiskus uzturēšanas un atjaunošanas darbus un samazināja debitoru risku.

2026. gada vadības fokuss

Modernizēt siltumapgādi, virzīt māju atjaunošanas projektus, saglabāt pakalpojumu kvalitāti un panākt finanšu rezultāta uzlabošanos ar izmaksu disciplīnu.

Galvenie riski, kas jākontrolē

- energoresursu cenu svārstības
- investīciju finansēšanas disciplīna
- debitoru maksājumu kavējumi
- sabiedriskās komunikācijas kvalitāte

Sabiedrības darbības mērķis nav tikai komerciāls rezultāts. Būtiska loma ir Ādažu novada dzīvojamā fonda uzturēšanai, atjaunošanai un drošas, pārskatāmas dzīves vides nodrošināšanai iedzīvotājiem.



Paldies par uzmanību!

Valdes loceklis Juris Krūze