

SABIEDRĪBA AR IEROBEŽOTU ATBILDĪBU

“LĪGATNES NAMI”

**STARPERIODU REIDENTU NEPĀRBAUDĪTA BILANCE
PAR 2023.GADU**

(01.01.2023.-31.12.2023.)

Starpperiodu pārskata Vadības ziņojums.

Par sabiedrību un tās attīstību pārskata gadā

SIA "LĪGATNES NAMI" galvenais darbības veids ir nekustamā īpašuma pārvaldīšana par atlīdzību vai uz līguma pamata.

Līgatnes novada domes 2010.gada 20. maija sēdē tika pieņemts lēmums par kapitālsabiedrības SIA „LĪGATNES NAMI” dibināšanu un noteikts, ka kapitālsabiedrības SIA „LĪGATNES NAMI” 100% kapitāla daļu turētājs ir Līgatnes novada dome.

SIA „LĪGATNES NAMI” 2023.gads ir trīspadsmitais pilnais saimnieciskās darbības gads. Sabiedrība darbību uzsāka 2010.gada 1. jūlijā, pārņemot no Līgatnes novada domes Komunālo pakalpojumu un teritoriju labiekārtošanas nodaļas dzīvojamo ēku apsaimniekošanas funkcijas un saistības.

Sabiedrībai ir reģistrēta struktūrvienība "KASES VIETA" adresē Nītaures ielā 6, Augšlīgatnē, Līgatnes pagastā, Līgatnes novadā, LV-4108, struktūrvienība reģistrēta 2013.gada 31. oktobrī ar kodu 90010163210.

SIA „LĪGATNES NAMI” tiek apdrošināta vispārējā civiltiesiskā atbildība veicot apdrošinātu komercdarbību.

SIA „LĪGATNES NAMI” 2023.gada septembrī pārvaldīšanā bija 37 dzīvojamās mājas/būves ar kopējo platību 23 452.40 m².

Sabiedrības darbības apraksts pārskata periodā

SIA „LĪGATNES NAMI” uzdevums ir tās klientiem sniegt nepārtrauktu un stabilu dzīvojamo māju pārvaldīšanas pakalpojumu, pilnveidojot pakalpojumu klāstu, kā arī pakalpojuma kvalitāti. Sabiedrība ir lielākais dzīvojamo māju pārvaldīšanas pakalpojumu uzņēmums Līgatnē. Lai arī Sabiedrība darbojas brīvā tirgus apstākļos, tās prioritārais mērķis nav gūt peļņu, bet gan nodrošināt sociāli atbildīgu stabilitāti. SIA „LĪGATNES NAMI” īpašu uzmanību velta dzīvojamo māju atjaunošanai – tas ir viens no prioritārajiem Sabiedrības uzdevumiem. No 2010. gada sākuma līdz pārskata perioda beigām 4 pārvaldīšanā esošo daudzdzīvokļu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku kopības ir pieņēmušas lēmumus par daļību LIAA, ALTUM programmā, 2023.gadā šim sarakstam pievienojās vēl 6 daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Lejaslīgatnē un 2 daudzdzīvokļu mājas Augšlīgatnē, kuras mērķis ir veicināt energoefektivitātes paaugstināšanu, viedu energovadību un atjaunojamo energoresursu izmantošanu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās, bet sakarā ar straujo cenu kāpumu būvniecībā projekts tika apturēts. Programmas ietvaros dzīvojamās mājas tiks atjaunotas, piesaistot Eiropas Reģionālās attīstības fonda līdzfinansējumu.

Viens no SIA "LĪGATNES NAMI" prioritārajiem darbības mērķiem ir nodrošināt pārvaldīšanā esošo dzīvojamo māju tehnisko uzlabošanu un energoefektivitātes pasākumu īstenošanu.

2023.gadā ar negatīvu rezultātu noslēdzās SIA "LĪGATNES NAMI" uzsāktās tiesvedības pret Būvsabiedrību KUBS ar zaudējumiem 7440.40 EUR un daudzdzīvokļu dzīvojamo māju Līgatnē, Rīgas ielā 1 iedzīvotājiem, kuru radītie zaudējumi ir 43 559.EUR.

SIA "LĪGATNES NAMI" veic dažāda veida remontdarbus gan pašu spēkiem, gan veicot iepirkuma procedūras, piesaistot ārpalpojumu. Uzkrātā statistika liecina, ka Sabiedrība saviem spēkiem spēj veikt darbus būtiski lētāk, salīdzinot ar vidējām tirgus cenām.

Lai nodrošinātu nepārtrauktu pārvaldīšanas pakalpojumu sniegšanu, Sabiedrība veica virkni preventīvu aktivitāšu, lai panāktu klientu parādu samazināšanu,

piedāvājot elastīgas programmas parādu segšanai. Tajā skaitā ar parādniekiem tika panāktas vienošanās par pakāpenisku parāda nomaksu. Sabiedrība arī turpmāk klientu maksājumu parādu gadījumos ir atvērta, lai vienotos par parādu nomaksu jebkurā piedziņas stadijā atbilstoši klienta reālajai maksātspējai.

Nākotnes izredzes un turpmākā Sabiedrības attīstība

SIA "LĪGATNES NAMI" vīzija ir būt uzticamam partnerim daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanā Līgatnē. Piemērojot labas pārvaldības principus un pamatojoties uz pieredzi, sabiedrība nodrošina kvalitatīvus dzīvojamo māju apsaimniekošanas un pārvaldīšanas pakalpojumus, īstenojot efektīvu finanšu līdzekļu izlietojumu dzīvojamā fonda saglabāšanai. Galvenā prioritāte ilgtermiņā ir finanšu un tirgus mērķu sasniegšana, lai panāktu konkurētspējīgu uzņēmuma veidošanu, nodrošinot nepārtrauktu savas darbības pilnveidošanu un tā vērtības paaugstināšanu, radot un uzturot Sabiedrības reputāciju, sociālo atbildību, biznesa ētiku, uzņēmuma elastību, biznesa inteligenci, pārmaiņu un stratēģisko vadīšanu. Sabiedrība turpina sniegt pakalpojumus, nepārtraukti pētīt tirgu, sekot līdzi tā izmaiņām (cenu svārstībām, pieprasījuma un piedāvājuma izmaiņām), sekot līdzi patērētāju vajadzībām un vērtību maiņai, uzlabot savu pakalpojuma kvalitāti, ieviest jauninājumus, meklēt jaunus klientus, plānot un attīstīt jaunus papildus pakalpojumus. Nodrošināt izstrādāto un realizēto projektu pasākumu īstenošanu dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanai un kapitālo remontu veikšanai, izmantojot ES fondu programmu iespējas.

SIA "LĪGATNES NAMI" plāno līdz 2025. gadam veikt atjaunošanas darbus Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju siltumnoturības uzlabošanas pasākumu nodrošināšanai vismaz trīs pārvaldīšanā esošajās dzīvojamās mājās, kuru dzīvokļu īpašnieku kopības lēmušas par atjaunošanas darbu veikšanu ar Eiropas Savienības, valsts vai pašvaldības līdzfinansējumu, tādējādi samazinot rēķinus par apkuri, uzlabojot ēku estētisko izskatu, veicot CO2 emisiju samazināšanu.

SIA "LĪGATNES NAMI" turpinās īstenot atbildīgu, uz ilgtspējīgu attīstību vērstu darbības stratēģiju. Plānoto strukturālo izmaiņu rezultātā plānots paaugstināt dzīvojamo māju apsaimniekošanas kvalitāti, uzlabojot darba organizāciju un efektivitāti, kā arī ieviešot mūsdienīgus un klientiem pieejamus risinājumus dzīvojamo māju pārvaldīšanā, to atjaunošanā, kā arī viedo tehnoloģiju izmantošanu ar mērķi paaugstināt klientiem sniegtā pakalpojuma kvalitāti un sekmējot klientu apmierinātību.

SIA "LĪGATNES NAMI" veiks ēku plānveida atjaunošanu, lai uzlabotu ēku tehnisko un vizuālo stāvokli, piedāvājot klientiem ekonomiski izdevīgu ēkas atjaunošanu, uzsākot daudzdzīvokļu dzīvojamo māju atjaunošanu pa kvartāliem. Lai dzīvokļu īpašnieki aktīvāk iesaistītos lēmumu pieņemšanā par dzīvojamo māju atjaunošanu, Sabiedrība arī turpmāk plāno veikt aktīvu darbu dzīvokļu īpašnieku informēšanai par dzīvojamo māju atjaunošanas nepieciešamību un iespējām, piesaistot Eiropas Savienības līdzfinansējumu, kā arī piedāvās dzīvokļu īpašniekiem dažādus dzīvojamo māju atjaunošanas projektu realizācijas iespējas.

Darbības finansiālie rezultāti un finansiālais stāvoklis

Pēc gada pārskata datiem SIA "LĪGATNES NAMI" 2023.gada pamatdarbību noslēdza ar pozitīvu darbības rezultātu 6644 EUR.

Neto apgrozījums 2023. gadā ir 94 982 EUR. SIA "LĪGATNES NAMI" kopējie aktīvi 2023. gadā sastāda 261 230 EUR, salīdzinot ar gada sākumu, samazinājās par 40 443 EUR.

2023.gada SIA "LĪGATNES NAMI" īstermiņa saistības sasniedza 343 960 EUR apmēru, savukārt negatīvais pašu kapitāls pamazinājās par 6644 EUR apmērā. 2023.gads noslēdzās ar negatīvu pašu kapitālu (145 473) euro.

Sabiedrībai nav būtiski riski vai neskaidri apstākļi, kas būtu jāatspoguļo finanšu pārskatā.

Būtiski riski un neskaidri apstākļi	<p>Būtiskākie Sabiedrības finanšu riski ir tirgus risks un kredītrisks. Sabiedrības vadība cenšas minimizēt potenciālo finanšu risku negatīvo ietekmi uz Sabiedrības finansiālo stāvokli. Sabiedrība ievēro piesardzīgu riska likviditātes vadību, nodrošinot pieejamību atbilstošiem kredītresursiem, saistību nokārtošanai noteiktajos termiņos.</p> <p>Īpašnieka stratēģija nosaka, ka Sabiedrībai jānodrošina stabila peļņa un pozitīva saimnieciskās darbības naudas plūsma. Ņemot vērā, ka visi ieņēmumi atbilstoši realizācijas tirgum ir eiro, valūtas riska ietekme uz sabiedrības finanšu rādītājiem ir minimāla.</p> <p>Vadība paredz, ka 2024.gadā uzņēmums turpinās veiksmīgi darboties un attīstīties savā darbības jomā.</p>
Sabiedrības turpmākā attīstība	<p>Pārskata gadā Sabiedrība nav veikusi pasākumus pētniecības un attīstības jomā.</p>
Pasākumi pētniecības un attīstības jomā	<p>Pārskata gadā Sabiedrība nav atpirkusi savas daļas.</p>
Sabiedrības savu akciju vai daļu kopumu	<p>Sabiedrības nozīmīgākie finanšu instrumenti ir aizņēmumi no bankām, citi aizņēmumi, nauda un noguldījumi bankās. Šo finanšu instrumentu galvenais uzdevums ir nodrošināt Sabiedrības saimnieciskās darbības finansējumu. Sabiedrībai ir arī vairāki citi finanšu aktīvi un saistības, piemēram, pircēju un pasūtītāju parādi un parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem, kas izriet tieši no tās saimnieciskās darbības. Sabiedrība ir pakļauta tirgus riskam, kredītriskam, likviditātes riskam un naudas plūsmas riskam saistībā ar tā finanšu instrumentiem.</p>
Finanšu instrumentu izmantošana	<p>Procentu likmju risks ir risks ciest zaudējumus saistībā ar Sabiedrības aktīvu un saistību procentu likmju izmaiņām. Sabiedrība ir pakļauta tirgus procentu likmju izmaiņu riskam saistībā ar tās ilgtermiņa saistībām, kurām piemērota mainīga procentu likme. Visi Sabiedrības aizņēmumi ir ar mainīgām procentu likmēm. Sabiedrība pārvalda procentu likmju izmaiņu risku, regulāri izvērtējot tirgū pieejamās aizņēmumu procentu likmes.</p> <p>Finanšu līdzekļi, kuri potenciāli pakļauj Sabiedrību zināmai kredītriska koncentrācijas pakāpei, galvenokārt ir naudas līdzekļi un pircēju un pasūtītāju parādi. Pārskata perioda beigās Sabiedrība nebija pakļauta ievērojamai kredītriska koncentrācijas pakāpei, jo neviena klienta parāds nepārsniedza 5% no kopējā pircēju un pasūtītāju parādu apjoma. Sabiedrība ir ieviesusi un ievēro kredītpolitiku, pārdodot preces un pakalpojumus uz kredīta tikai klientiem ar labu kredītvēsturi un nepārsniedzot katram klientam noteikto kredīta apjomu. Pircēju un pasūtītāju parādi tiek uzrādīti atgūstamajā vērtībā. Sabiedrības partneri naudas līdzekļu darījumos ir vietējās finanšu institūcijas ar atbilstošu kredītvēsturi.</p> <p>Sabiedrība ievēro piesardzīgu likviditātes un naudas plūsmas riska vadību, nodrošinot, ka ir pieejami atbilstoši kredītresursi saistību nokārtošanai noteiktajos termiņos. Sabiedrības vadība pārvalda likviditātes un naudas plūsmas risku, uzturot atbilstošas naudas rezerves un nodrošinot pietiekamu finansējumu.</p>

Notikumi pēc pārskata gada beigām	<p>Laika periodā no pārskata gada pēdējās dienas līdz šī ziņojuma parakstīšanai nav bijuši nekādi ievērojami notikumi, kas būtiski ietekmētu pārskata gada rezultātu, kuru rezultātā būtu jāveic gada pārskata korekcijas vai kuri būtu jāiekļauj gada pārskata pielikumos.</p>
Darbības turpināšanas pieņēmums	<p>Sabiedrība 2023. gadu ir strādājusi ar peļņu EUR 6644. Lai arī sabiedrības pašu kapitāls ir negatīvs un kopējās likviditātes koeficients ir 0.58, kas liecina, ka uzņēmumam ir grūtības segt savas īstermiņa saistības, sabiedrība plāno ar savu saimniecisko darbību gūt peļņu, lai pilnībā nosegtu iepriekšējo periodu zaudējumus. 2023. gada 31.decembrī Sabiedrības pašu kapitāls ir negatīvs (145 473) EUR un Sabiedrības īstermiņa saistības pārsniedz apgrozāmos līdzekļus par 146 058 EUR</p> <p>Lielāko daļu īstermiņa saistības veido saņemtie maksājumi māju uzkrājumiem nākotnes remontdarbiem, kas paredzēti izmantošanai ilgākā laika periodā. Uz šo brīdi precīzi nav zināms, kad tiks izmantota uzkrātā nauda, bet tā ir paredzēta ne tikai nākamajam gadam, kas nozīmē, lai arī īstermiņa saistības pārsniedz apgrozījumu, lielāko daļu no šīm saistībām sabiedrībai nebūs jāizpilda nākamā gada laikā.</p> <p>Sabiedrība ir sagatavojusi nākamā gada budžetu, iekļaujot visas iespējamās izmaksas. Budžets paredzēts pozitīvs, tā kā sabiedrība turpina attīstību savā jomā un paplašina pakalpojumu veidus un ir veikusi pārvaldīšanas maksas izcenojuma pārskatīšanu, kas ļaus sabiedrībai norēķināties par tās īstermiņa saistībām un palielināt apgrozījumu ar esošajiem resursiem.</p> <p>Analizējot Sabiedrības finanšu rādītājus, tā EBITDA ir pozitīva, tādēļ sabiedrība uzskata, ka šī finanšu pārskata sagatavošanā ir piemērojams darbības turpināšanas pieņēmums.</p> <p>Latvijas Republikā un daudzās citās valstīs pārskata gadā un pēc pārskata gada beigām ir vērojams būtisks energoresursu cenu kāpums. Kā arī 2022.gada 24.februārī Krievijas federācija uzsāka plaša mēroga militāru iebrukumu un to vēl joprojām turpina Ukrainā ar mērķi apdraudēt tās suverenitāti, kas radīja nepieciešamību ieviest starptautiskas ekonomiska rakstura sankcijas attiecībā uz Krievijas federāciju un Baltkrieviju un to pilsoņiem.</p> <p>Minētie notikumi rada būtisku ietekmi uz politekonomiskajiem procesiem nozīmīgā pasaules daļā un nav paredzams, kā situācija varētu attīstīties nākotnē, un līdz ar to, pastāv ekonomikas attīstības nenoteiktība. Arī Sabiedrības klienti šajā periodā rūpīgāk izvērtē veicamo ēku remontdarbu un Sabiedrības sniegto pakalpojumu nepieciešamību, kas 2023. gadā ir samazinājis sniegto pašu pakalpojuma apjomus un ar tiem saistītus ieņēmumus.</p> <p>Nav paredzams, kā situācija varētu attīstīties nākotnē, un līdz ar to, pastāv ekonomikas attīstības nenoteiktība. Sabiedrības vadība nepārtraukti izvērtē situāciju. Pašlaik Sabiedrība ietekmi uz uzņēmuma darbību būtiski neizjūt, bet nav skaidrības kāda tā varētu būt nākotnē.</p> <p>Mēs esam rūpīgi izvērtējuši visu mums pieejamo informāciju, tai skaitā izraisītās ekonomiskās krīzes ietekmi uz Sabiedrības darbību, un uzskatām, ka darbības turpināšanās princips finanšu pārskata sagatavošanā ir pilnībā piemērojams.</p> <p>Finanšu pārskats sagatavots, pieņemot, ka Sabiedrība turpinās attīstīt savu darbību atbilstoši Sabiedrības ilgtermiņa attīstības plānam, veicot aktīvāku komunikāciju ar klientiem un paplašinot sniegto pakalpojumu klāstu un uzlabojot to kvalitāti.</p>

**Paziņojums pa vadības
atbildību**

Sabiedrības vadība ir atbildīga par finanšu pārskatu sagatavošanu, balstoties uz sākotnējo grāmatvedības uzskaiti par katru pārskata periodu, kas patiesi atspoguļo sabiedrības finansiālo stāvokli uz pārskata gada beigām, kā arī darbības rezultātiem par šo periodu.

Vadība apstiprina, ka, sastādot šo starpperiodu pārskatu par 2023.gadu, tika izmantotas atbilstošas grāmatvedības metodes, to pielietojums bija konsekvents, ir pieņemti saprātīgi un piesardzīgi lēmumi. Vadība apstiprina, ka attiecīgie LR reglamentējošie grāmatvedības uzskaites principi ir ievēroti un finanšu pārskati sastādīti saskaņā ar darbības turpināšanās principu.

Vadība ir atbildīga par atbilstošas grāmatvedības uzskaites kārtošanu, par sabiedrības līdzekļu saglabāšanu, kā arī par krāpšanas un citas negodīgas rīcības novēršanu.

2024.gada 22.februārī

Valdes loceklis

/ paraksts/

Gints Priedītis

Peļņas vai zaudējumu aprēķins

(klasificēts pēc izdevumu funkcijas)

Nr. p.k.	Rādītāja nosaukums	Piezīmes Nr.	2023.	2022.
	1		3	4
1	Neto apgrozījums		94 982	82 653
	<i>b) no citiem pamatdarbības veidiem</i>		94 982	82 653
2	Pārdotās produkcijas ražošanas pašizmaksa, pārdoto preču vai sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas		(15 658)	(24 830)
3	Bruto peļņa vai zaudējumi		79 324	57 823
4	Administrācijas izmaksas		(76 383)	(58 933)
5	Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi		6 333	622
6	Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas		(3 467)	(8 669)
7	Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi		1 150	1 361
8	Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas:		(313)	(445)
9	Peļņa vai zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa.		6 644	(8 241)
10	Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata gadu.		0	0
11	Peļņa vai zaudējumi pēc uzņēmumu ienākuma nodokļa aprēķināšanas.		6 644	(8 241)

2024.gada 22.februārī

Valdes loceklis

/paraksts/

Gints Priedītis

Bilance uz 31.12.2023

Aktīvs	Piez	31.12.2023	31.12.2022
Ilgtermiņa ieguldījumi			
I. Nemateriālie ieguldījumi			
1. Koncesijas, patenti, licences, preču zīmes un tamlīdzīgas tiesības.		0	16
<u>Nemateriālie ieguldījumi kopā</u>		0	16
II. Pamatlīdzekļi (pamatlīdzekļi, ieguldījuma īpašumi un bioloģiskie aktīvi)			
1. Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs.		585	857
<u>Pamatlīdzekļi kopā</u>		585	857
III. Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi:			
1. Pārējie aizdevumi un citi ilgtermiņa debitori.		62 743	74 757
<u>Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi kopā</u>		62 743	74 757
<u>Ilgtermiņa ieguldījumi kopā</u>		63 328	75 630
Apgrozāmie līdzekļi			
I. Krājumi			
1. Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli.		1 799	1 799
2. Avansa maksājumi par krājumiem		0	0
<u>Krājumi kopā</u>		1 799	1 799
II. Debitori			
1. Pircēju un pasūtītāju parādi.		12 013	10 546
2. Citi debitori		9 285	9 718
3. Nākamo periodu izmaksas.		1 151	3 533
4. Uzkrātie ieņēmumi		29 957	44 300
<u>Debitori kopā</u>		52 406	68 097
IV. Nauda		143 697	157 875
<u>Apgrozāmie līdzekļi kopā</u>		197 902	227 771
Aktīvu kopsumma		261 230	303 401

Bilance uz 31.12.2023

Pasīvs	Piezīmes numurs	31.12.2023	31.12.2022
Pašu kapitāls			
1. Akciju vai daļu kapitāls, (pamatkapitāls).		2 845	2 845
2. Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa vai nesegtie zaudējumi		(154 962)	(146 554)
3. Pārskata gada peļņa vai zaudējumi		6 644	(8 241)
<u>Pašu kapitāls kopā</u>		(145 473)	(151 950)
Ilgtermiņa kreditori			
1. Aizņēmumi no kredītiestādēm.		62 743	74 757
2. Citi aizņēmumi		0	0
<u>Ilgtermiņa kreditori kopā</u>		62 743	74 757
Īstermiņa parādi			
1. Aizņēmumi no kredītiestādēm.		6 229	6 772
2. Citi aizņēmumi		0	0
3. No pircējiem saņemtie avansi.		282 034	300 032
4. Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem.		5 928	6 271
5. Parādi radniecīgajām sabiedrībām		38 951	51 631
6. Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas		5 497	4 673
7. Pārējie kreditori.		3 120	2416
8. Uzkrātās saistības		2 201	8 799
<u>Īstermiņa kreditori kopā</u>		343 960	380 594
<u>Kreditori kopā</u>		406 703	455 351
Pasīvu kopsumma		261 230	303 401

2024.gada 22.februārī

Valdes loceklis

/paraksts/

Gints Priedītis