



SIA „LĪGATNES NAMI”

LV44103059950

Sprīngu iela 4, Līgatne, Līgatnes novads

Zvērināta revidenta nepārbaudīts

starpperiodu pārskats

par 2019.gada divpadsmit mēnešiem

SIA "LĪGATNES NAMI" Vadības ziņojums (Starppериоду)
2019.gada darbības pārskatam

**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” 2019.gads bija devītais pilnais saimnieciskās darbības gads. Sabiedrība darbību uzsāka 2010.gada 1.jūlijā, pārņemot no Līgatnes novada domes Komunālo pakalpojumu un teritoriju labiekārtošanas nodaļas dzīvojamā 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” ir Latvijas Namu pārvaldītāju un apsaimniekotāju asociācijas (LNPA) biedrs.

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

SIA „LĪGATNES NAMI” 2019.gada decembrī pārvaldīšanā bija 46 dzīvojamās mājas/būves ar kopējo platību 29 098.26 m².

**Sabiedrības darbības
apraksts pārskata periodā**

SIA „LĪGATNES NAMI” uzdevums ir tās klientiem sniegt nepārtrauktu un stabili 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 apstākjos, 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 3 pārvaldīšanā esošo daudzdzīvokļu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku kopības ir pieņemušas lēmumus par dalību LIAA, ALTUM programmā, kurās mērķis ir veicināt energoefektivitātes paaugstināšanu, viedu energovadību un atjaunojamo energoresursu izmantošanu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās. Programmas ietvaros dzīvojamās mājas tiks atjaunotas, piesaistot Eiropas Reģionālās attīstības fonda līdzfinansējumu.

Viens no „LĪGATNES NAMI” prioritārajiem darbības mērķiem ir nodrošināt pārvaldīšanā esošo dzīvojamo māju tehnisko uzlabošanu un energoefektivitātes pasākumu īstenošanu. Šajā sakarā 2019.gadā tika veikti sekojoši pasākumi:

SIA „LĪGATNES NAMI” pārvaldīšanā esošo daudzdzīvokļu dzīvojamajās mājās veica elektroapgādes, aizsargzemējuma un zibensaizsardzības sistēmas pārbaudes darbus.

SIA „LĪGATNES NAMI” visām pārvaldīšanā esošo daudzdzīvokļu dzīvojamajās mājās veica tehniskos apsekošanas darbus ar mērķi sagatavot visām daudzdzīvokļu dzīvojamajām mājām plānoto darbu tāmes.

SIA „LĪGATNES NAMI” veic dažāda veida remontdarbus gan pašu spēkiem, gan veicot iepirkuma procedūras, piesaistot ārpakalpojumu. 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 virknī 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.

Darbības finansiālie rezultāti un finansiālais stāvoklis

Pēc neauditēta gada pārskata datiem SIA "LĪGATNES NAMI" 2019.gadu noslēdza ar negatīvu darbības rezultātu jeb zaudējumiem -3857 euro apmērā.

Neto apgrozījums 2019. gadā ir 111 563 euro, salīdzinot ar 2018. gadu, neto apgrozījums samazinājās par 58 179 euro jeb aptuveni 52.15 %, tas saistīts ar to, ka 2019.gadā daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās netika veikta renovācija, kas 2018.gadā palielināja sabiedrības prasības pret iedzīvotājiem.

SIA "LĪGATNES NAMI" kopējie aktīvi 2019. gada beigās sastāda 333 521 euro, salīdzinot ar gada sākumu, samazinājās par 3978 euro jeb aptuveni 1.19 %. **2017.gadā** būtiski (par aptuveni 32%) pieauga SIA "LĪGATNES NAMI" saistības, gada beigās sasniedzot 416 967 euro apmēru, savukārt negatīvais pašu kapitāls pieauga par aptuveni 7%. **2018.gada** peļņa samazināja pašu kapitāla rezultātu un gads noslēdzās ar negatīvu pašu kapitālu -79 469 euro, savukārt **2019.gada** zaudējumi negatīvo pašu kapitālu palielināja un tas ir - 83326 jeb 4.85 %

Būtiski riski un neskaidri apstākļi

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

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.

Īpašnieka stratēģija nosaka, ka Sabiedrībai jānodrošina stabila peļņa un pozitīva saimnieciskās darbības naudas plūsma. Nemot vērā, ka visi ieņēmumi atbilstoši realizācijas tirgum ir eiro, valūtas riska ietekme uz sabiedrības finanšu rādītājiem ir minimāla.

Sabiedrības turpmākā attīstība

Vadība paredz, ka 2020.gadā uzņēmums turpinās veiksmīgi darboties un attīstīties savā darbības jomā.

Pasākumi pētniecības un attīstības jomā

Pārskata gadā Sabiedrība nav veikusi pasākumus pētniecības un attīstības jomā.

Sabiedrības savu akciju vai daļu kopumu

Pārskata gadā Sabiedrība nav atpirkusi savas daļas.

Sabiedrības filiāles un pārstāvniecības ārvalstīs

Sabiedrībai nav pārstāvniecības vai filiāles ārzemēs.

Finanšu instrumentu izmantošana

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.

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.

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.

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.

Darbības turpināšanas pieņemums

Sabiedrība 2019. pārskata gadu ir strādājusi ar zaudējumiem EUR 3857. Lai arī sabiedrības pašu kapitāls ir negatīvs un kopējās likviditātes koeficients ir 0.53, kas liecina par uzņēmuma grūtībām segt savas īstermiņa saistības, sabiedrība plāno turpināt savu darbību arī turpmāk ar peļņu, lai pilnībā nosegtu zaudējumus, kas radušies līdz 2014.gada 31. decembrim. 2019.gada 31.decembrī Sabiedrības pašu kapitāls ir negatīvs -83 326 EUR un Sabiedrības īstermiņa saistības pārsniedz tās apgrozāmos līdzekļus par 149 619 EUR.

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.

Sabiedrība ir sagatavojuusi nākamā gada budžetu, iekļaujot visas iespējamās izmaksas. Budžets paredzēts pozitīvs, tā kā sabiedrība turpina attīstību savā jomā un paplašina pakalpojumu veidus, kas ļaus sabiedrībai norēķināties par tās īstermiņa saistībām un palieeināt apgrozījumu ar esošajiem resursiem.

Analizējot Sabiedrības finanšu rādītājus, tā EBITDA ir pozitīva, tādēļ sabiedrība uzskata, ka šī finanšu pārskata sagatavošanā ir piemērojams darbības turpināšanas pieņemums.

Notikumi pēc pārskata gada beigām

Laika periodā starp pārskata gada pēdējo dienu un dienu, kad vadība paraksta gada pārskatu, nav bijuši nekādi nozīmīgi vai ārkārtas apstākļi, kas ietekmētu gada rezultātus un sabiedrības finansiālo stāvokli.

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, īstenot efektīvu finanšu līdzekļu izlietojumu dzīvojamā fonda saglabāšanai. Galvenā prioritāte ilgtermiņā ir finanšu un tirgus mērķu sasniegšana, lai panāktu konkurētspējīga uzņēmuma veidošanu, nodrošinot nepārtrauktu savas darbības pilnveidošanu un tā vērtības paaugstināšanu, radot un uzturot Sabiedrības reputāciju, sociālo atbildību, biznesa ētiku, uzņēmuma elastību, biznesa inteliģenci, pārmaiņu un stratēģisko vadīšanu. Sabiedrība turpina sniegt pakalpojumus, nepārtraukti pētīt tirgu, sekot līdzi tā izmaiņām (cenu svārstībām, pieprasījuma un piedāvājuma izmaiņām), sekot līdzi patēriņtāju 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. Veikt dzīvojamo māju piegulošo teritoriju sanitāro uzkopšanu un labiekārtošanas darbus.

SIA “LĪGATNES NAMI” plāno līdz 2025. gadam veikt atjaunošanas darbus Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju siltumnoturības uzlabošanas pasākumu nodrošināšanai vismaz trīs pārvaldišanā 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 pārvaldišanā, to atjaunošanā, kā arī viedo tehnoloģiju izmantošanu ar mērķi paaugstināt klientiem sniegtā pakalpojumu kvalitāti un sekmējot klientu apmierinātību.

SIA “LĪGATNES NAMI” veiks ēku plānveida atjaunošanu, lai uzlabotu ēku tehnisko 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.

Valdes loceklis

Dāvis Lācis

2020.gada 27.februārī

Paziņojums par vadības atbildību

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

Vadība apstiprina, ka, sastādot šo pārskatu par periodu, kurš beidzas 2019.gada 31.decembrī, 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.

Pamatojoties uz Sabiedrības valdes rīcībā esošo informāciju, 2019. gada neauditētais saīsinātais finanšu pārskats par periodu no 2019. gada 1. janvāra līdz 2019. gada 31. decembrim ir sagatavots, ievērojot darbības turpināšanas principu un visos būtiskos aspektos sniedz patiesu un skaidru priekšstatu par Sabiedrības aktīviem, pasīviem, finanšu stāvokli un peļņu vai zaudējumiem. Sabiedrības gada pārskata vadības ziņojumā ir ietverta patiesa informācija.

Valdes loceklis

Dāvis Lācis

2020.gada 27.februārī

PELNAS VAI ZAUDĒJUMU APRĒKINS PAR PERIODU, KAS NOSLĒDZĀS
31.12.2019. (pēc apgrozījuma izmaksu metodes)

	Piezīmes numurs	2019	2018
		EUR	EUR
Neto apgrozījums		111 563	169 742
Pārdotās produkcijas ražošanas izmaksas		-86 060	-134 290
Bruto peļņa vai zaudējumi		25 503	35 452
Administrācijas izmaksas		-29 013	-28 984
Pārējie saimnieciskās darbības ienēmumi		902	2 280
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas		-1 249	-3 082
Peļņa vai zaudējumi pirms ārkārtas posteņiem un nodokļiem		-3 857	5 666
Peļņa vai zaudējumi pirms nodokļiem		-3 857	5 666
Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata gadu			
Pārskata gada peļņa vai zaudējumi		-3 857	5 666

Valdes loceklis

Dāvis Lācis

2020.gada 27.februārī

paraksts

BILANCE UZ 31.12.2019.

Aktīvs	Piezīmes numurs	2019 EUR	2018 EUR
Ilgtermiņa ieguldījumi			
Nemateriālie ieguldījumi			
Koncesijas, patenti, licences, preču zīmes un tamlīdzīgas tiesības		604	604
Nemateriālie ieguldījumi kopā		604	604
Pamatlīdzekļi			
Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs		5612	3654
Pamatlīdzekļi kopā		5612	3654
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi			
Pārējie aizdevumi un citi ilgtermiņa debitori		161263	161263
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi kopā		161263	161263
Ilgtermiņa ieguldījumi kopā		167479	165521
Apgrozāmie līdzekļi			
Krājumi			
Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli		8555	4866
Avansa maksājumi par precēm		687	730
Krājumi kopā		9242	5596
Debitori			
Pircēju un pasūtītāju parādi		31676	35998
Citi debitori		47187	64942
Uzkrātie ieņēmumi		24570	45918
Nākamo periodu izmaksas		781	754
Debitori kopā		104214	147612
Nauda	18	52586	18770
Apgrozāmie līdzekļi kopā		166042	171978
Aktīvu kopsumma		333521	337499

BILANCE UZ 31.12.2019

Pasīvs	Piezīmes numurs	2019	2018
		EUR	EUR
Pašu kapitāls			
Akciju vai daļu kapitāls (pamatkapitāls)		2845	2845
Nesadalītā peļņa:			
a) iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa		-82314	-87980
b) pārskata gada nesadalītā peļņa		-3857	5666
Pašu kapitāls kopā		-83326	-79469
Kreditori			
Ilgtermiņa kreditori			
Aizņēmumi no kredītiestādēm		96868	103699
Citi aizņēmumi		4318	15318
Ilgtermiņa kreditori kopā		101186	119017
Istermiņa kreditori			
Aizņēmumi no kredītiestādēm		6791	6539
No pircējiem saņemtie avansi		265187	204022
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem		21693	46001
Parādi radniecīgajām sabiedrībām		13033	18138
Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas		5833	14726
Pārējie kreditori		2716	2624
Uzkrātās saistības		408	5901
Istermiņa kreditori kopā		315661	297951
Kreditori kopā		416847	416968
Pasīvu kopsumma		333521	337499

Valdes loceklis

Dāvis Lācis

2020.gada 27.februārī

paraksts