

**PAŠVALDĪBAS SIA
„VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”**

2018. GADA PĀRSKATS

SATURS

Informācija par Sabiedrību	3
Vadības ziņojums	4 - 5
Peļņas vai zaudējumu aprēķins	6
Bilance	7
Pašu kapitāla izmaiņu pārskats	8
Naudas plūsmas pārskats	9
Pielikums	10 - 18
Revidentu ziņojums	19 - 20

PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”
2018. GADA PĀRSKATS

Informācija par Sabiedrību

Sabiedrības nosaukums	Pašvaldības SIA “Ventspils nekustamie īpašumi”
Sabiedrības juridiskais statuss	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību
Reģistrācijas numurs, vieta un datums	41203001885 Komercreģistrā Ventspils, 2004. gada 1. novembrī
Nozare saskaņā ar NACE kodu klasifikāciju	68.20 Sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana
Adrese	Užavas iela 8, Ventspils, LV-3601 Latvija
Dalībnieku pilni vārdi un adreses	Ventspils pilsētas dome (100%) Jūras iela 36 Ventspils, LV-3601 Latvija
Valde: vārdi, uzvārdi, ieņemamie amati	Valdis Lesiņš - valdes priekšsēdētājs
Pārskata gads	2018. gada 1. janvāris - 31. decembris
Atbildīgais par grāmatvedības kārtošānu	Svetlana Felše – galvenā grāmatvede
Revidenta vārds un adrese	SIA Potapoviča un Andersone Zvērinātu revidentu komercsabiedrības licence Nr. 99 Ūdens iela 12 - 45 Rīga LV-1007 Latvija
	Atbildīgā zvērinātā revidente: Kristīne Potapoviča sertifikāts Nr. 99

Vadības ziņojums

Darbības veids

Pašvaldības SIA “Ventspils nekustamie īpašumi” darbojas saskaņā ar statūtiem, Ventspils pilsētas domes lēmumiem un spēkā esošiem Latvijas Republikas likumiem.

Saskaņā ar Sabiedrības statūtiem pašvaldības SIA “Ventspils nekustamie īpašumi” veic:

1. apsaimniekošanā nodoto Ventspils pilsētas pašvaldības privatizācijai nodoto dzīvojamo māju pārvaldīšanu un apsaimniekošanu līdz to pārvaldīšanas tiesību nodošanai dzīvokļu īpašnieku sabiedrībām vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotām personām,
2. dzīvojamo māju īpašnieku uzdotās pārvaldīšanas darbības uz pārvaldīšanas līgumu pamata,
3. Ventspils pilsētas pašvaldības nekustamo īpašumu pārvaldīšanu un apsaimniekošanu atbilstoši Ventspils pilsētas domes lēmumiem,
4. pasūtītāja funkcijas pašvaldības nekustamo īpašumu atjaunošanai un pārbūvei.

Informācija par Sabiedrības pamatkapitālu

Sabiedrības reģistrētais un pilnībā apmaksātais pamatkapitāls ir EUR 3 982 208, kas sastāv no 3 982 208 parastajām daļām ar nominālvērtību EUR 1.

Sabiedrības darbība pārskata gadā

2018. gads Sabiedrībai bija četrpadsmitais pilnais tās darbības gads kapitālsabiedrības statusā. Sabiedrība 2004. gada 1. novembrī tika ierakstīta Komercreģistrā kā kapitālsabiedrība (sabiedrība ar ierobežotu atbildību).

Sabiedrības saimnieciskās darbības rezultāts 2018. gadā ir peļņa EUR 44 284 apmērā (2017.gadā: zaudējumi EUR 458 084).

Sabiedrības pārvaldīšanā uz 2018. gada 31. decembri ir 558 Ventspils pilsētas pašvaldībai piederoši nekustamie īpašumi, kurus Sabiedrība apsaimnieko saskaņā ar Ventspils pilsētas domes 2004. gada 29. jūlija lēmumu Nr.442 un 2004. gada 30. decembrī ar Ventspils pilsētas domi noslēgto Pārvaldīšanas pilnvarojuma līgumu.

Namīpašumu pārvaldīšanai Sabiedrība 2018. gadā ir uzturējusi minimāli nepieciešamo darbinieku skaitu, ēku remontu un tehnisko apkopi pilnībā nodrošinot uz līgumu pamata ar specializētajām kapitālsabiedrībām LR likumdošanas un Ventspils pilsētas pašvaldības noteiktajā kārtībā. Sabiedrībā pārskata periodā vidējais pastāvīgi strādājošo skaits bija 98 cilvēki.

Sakarā ar to, ka dzīvojamo māju pārvaldīšana tiek veikta brīvas konkurences apstākļos, Sabiedrība 2018. gada laikā, atbilstoši māju dzīvokļu īpašnieku lēmumiem par pārvaldnieku maiņu, ir pārņēmusi divu dzīvojamo mājas pārvaldīšanu ar platību 6 905 m², kopējo dzīvokļu skaitu 124.

Pēc dzīvokļu un neapdzīvojamo telpu privatizācijas Sabiedrība turpina pārvaldīt šos privatizētos objektus, ar īpašniekiem slēdzot dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumus.

Sabiedrības neto apgrozījums pārskata periodā palielinājies par 9% jeb EUR 207 276, salīdzinot ar 2017. gadu, kas, pamatā, saistīts ar ienākumu palielinājumu maksā par apsaimniekošanu par 9%, ieņēmumos no zemes nomas par 4% un ieņēmumos no Ventspils Augstskolas viesnīcas par 29%.

No 2009. gada līdz 2015. gadam realizēti 42 dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanas projekti ERAF dzīvojamo māju siltumnoturības uzlabošanas atbalsta programmā ar kopējo vērtību 9,2 miljoni EUR. Sabiedrības atlikušās kredītsaistības, kā līdzfinansējums minēto projektu realizācijai, no EUR 2 880 186 uz 2018. gada 1. janvāri ir samazinājušās līdz EUR 2 602 583 uz 2018. gada 31. decembri, kas ir saskaņā ar kredītu dzēšanas grafikiem

2018. gadā Sabiedrība veikusi Ventspils pilsētas pašvaldības pasūtītāja funkcijas pašvaldībai piederošo ēku un telpu atjaunošanai pavisam 73 objektos.

Sabiedrības pakļautība riskiem

Sabiedrībai uz 2018. gada 31. decembri ir ilgtermiņa aizņēmumi EUR 2 618 261 apmērā, kas saņemti 42 dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanas projektu realizācijas līdzfinansēšanai, vienas dzīvojamās mājas iekšpagalma teritorijas labiekārtošanas līdzfinansēšanai un vienas dzīvojamās mājas kapitālajam remontam ar 36, 12 un 6 mēnešu mainīgo EURIBOR likmi, līdz ar to Sabiedrība ilgākā termiņā ir pakļauta mainīgo procentu likmju svārstību riskam. Sakarā ar valstī pastāvošo ekonomisko situāciju, Sabiedrība ir pakļauta cenu svārstību riskam, kas var ietekmēt Sabiedrības izmaksas. Sabiedrība ir pakļauta vispārējās ekonomiskās situācijas ietekmei, kas var radīt plānoto saimnieciskās darbības ienākumu un remontdarbu apjomu krišanos. Sakarā ar to, ka Sabiedrība veic daudzdzīvokļu māju apsaimniekošanu brīvas konkurences apstākļos, no Sabiedrības apsaimniekošanas var atteikties kāda no Sabiedrības apsaimniekošanā esošam dzīvojamām mājām, ja tādu lēmumu pieņem dzīvokļu īpašnieki.

Vadības ziņojums (turpinājums)

Filiāles un pārstāvniecības ārvalstīs

Sabiedrībai nav filiāļu vai pārstāvniecību.

Apstākļi un notikumi pēc pārskata gada beigām

Laika periodā, kopš pārskata gada pēdējās dienas līdz šī ziņojuma parakstīšanai, nav bijuši nekādi ievērojami notikumi, kas būtiski ietekmētu pārskata gada rezultātu.

Valdes ieteiktā peļņas sadale

Sabiedrības valdes priekšlikums ir pārskata gada peļņu EUR 44 284 atstāt nesadalītu, ņemot vērā Sabiedrības plānotās investīcijas ēku kapitālā remonta un renovācijas projektu realizācijai, kā arī, lai nodrošinātu Sabiedrības naudas plūsmas naudas līdzekļu pietiekamību daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas projektu realizācijai un plānotajiem ēku renovācijas projektiem, tādejādi samazinot aizņemto līdzekļu (banku aizdevumi) piesaisti.

Nākotnes perspektīva

2019. gadā Sabiedrība savas pamatdarbības vietu redz, turpinot pārvaldīt no Ventspils pašvaldības apsaimniekošanā saņemtos nekustamos īpašumus, kuru īpašnieks ir Ventspils pašvaldība, un pārvaldīt privatizētās dzīvojamās ēkas brīvas konkurences apstākļos. Viens no galvenajiem Sabiedrības uzdevumiem arī 2019. gadā būs optimizēt ēku apsaimniekošanai nepieciešamās izmaksas, lai nodrošinātu pēc iespējas efektīvāku saņemto apsaimniekošanas maksājumu ieguldīšanu dzīvojamo ēku uzturēšanai un ēku remontam.

Sabiedrība turpinās uzlabot dzīvojamo ēku pārvaldīšanas pakalpojuma kvalitāti, t.sk. piedāvājot risinājumus komunālo maksājumu ekonomijai. Tiks popularizēti ūdens patēriņa attālinātās uzskaites sistēmas ieviešanas un Dzīvojamo māju atjaunošanas projekti ar ES fondu atbalsta finansējumu.

Sabiedrība turpinās veikt pašvaldības pasūtītāja funkcijas, tai piederošo nekustamo īpašumu atjaunošanai.

Vadības vērtējums par Sabiedrības finanšu stāvokli un darbības perspektīvām

Sabiedrības vadība katra pārskata perioda noslēgumā novērtē, vai nepastāv pazīmes, kas norādītu uz apdraudējumu Sabiedrībai veiksmīgi turpināt darbību nākamajos periodos. Tā kā 100% no Sabiedrības kapitāla daļām pieder Ventspils pilsētas domei, tad novērtējums tiek veikts saskaņā ar 2009. gada 15. decembra Ministru kabineta noteikumu Nr. 1486 „Kārtība, kādā budžeta iestādes kārto grāmatvedības uzskaiti” 27. punktā noteiktajiem kritērijiem.

Veicot novērtējumu, Sabiedrības vadība ir pārliecinājusies, ka:

- pieprasījums pēc Sabiedrības sniegtajiem pakalpojumiem nav samazinājies;
- nav pieņemti lēmumi vai identificēti citi apstākļi, kas varētu radīt būtiskas negatīvas izmaiņas Sabiedrības darbībā;
- Sabiedrības pamatlīdzekļi (ieguldījuma īpašumi) nav novecojuši vai fiziski bojāti;
- Sabiedrības aktīvu paredzētajā lietojumā nav notikušas būtiskas ilgtermiņa izmaiņas, kas negatīvi ietekmē Sabiedrības darbību;
- nav pieņemti lēmumi, kas paredzētu apturēt Sabiedrības ilgtermiņa ieguldījumu izveidošanu pirms to pabeigšanas vai nodošanas lietošanā (ekspluatācijā), kas varētu radīt zaudējumus Sabiedrībai.


Valdis Lesiņš
Valdes priekšsēdētājs

Ventspilī, 2019. gada 15. martā

**PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”
2018. GADA PĀRSKATS**

Peļņas vai zaudējumu aprēķins par 2018. gadu

	Pielikums	2018 EUR	2017 EUR
Neto apgrozījums	1	2 589 386	2 382 727
Sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas	2	(2 506 246)	(2 319 438)
Bruto peļņa		83 140	63 289
Administrācijas izmaksas	3	(153 338)	(166 962)
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	4	1 152 076	955 888
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	5	(962 012)	(1 362 077)
Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi no nesaistītām personām		106	30
Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas nesaistītām personām		(75 688)	(78 860)
Peļņa/ (zaudējumi) pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa		44 284	(588 692)
Ieņēmumi vai izmaksas no atliktā nodokļa aktīvu vai saistību atlikumu izmaiņām		-	130 608
Pārskata gada peļņa/ (zaudējumi)		44 284	(458 084)

Pielikumi no 10. līdz 18. lapai ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.



Valdis Lesiņš
Valdes priekšsēdētājs



Svetlana Felše
Galvenā grāmatvede

Ventspilī, 2019. gada 15. martā

**PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”
2018. GADA PĀRSKATS**

Bilance 2018. gada 31. decembrī

Aktīvs	Pielikums	31.12.2018. EUR	31.12.2017. EUR
Ilgtermiņa ieguldījumi			
Nemateriālie ieguldījumi			
Koncesijas, patenti, licences, preču zīmes u.tml. tiesības		5 096	5 976
Nemateriālie ieguldījumi kopā:	7	5 096	5 976
Pamatlīdzekļi:			
Ilgtermiņa ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos		6 049 620	6 784 167
Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs		218 972	81 110
Pamatlīdzekļu izveidošana		104 674	22 775
Pamatlīdzekļi kopā:	8	6 373 266	6 888 052
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi:			
Nākamo periodu izmaksas	13	17 201	5 231
Līdzdalība meitas sabiedrību kapitālā	10	533 220	533 220
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi kopā:		550 421	538 451
Ilgtermiņa ieguldījumi kopā:		9 960 361	10 582 371
Apgrozāmie līdzekļi			
Krājumi:			
Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli		2 725	2 789
Krājumi kopā:		2 725	2 789
Debitori:			
Pircēju un pasūtītāju parādi	11	99 410	122 449
Parādi radniecīgajām sabiedrībām		-	819
Citi debitori	12	80 859	62 517
Nākamo periodu izmaksas	13	27 843	42 935
Debitori kopā:		208 112	228 720
Nauda:	14	739 337	758 695
Apgrozāmie līdzekļi kopā:		950 174	990 204
Aktīvu kopsumma		10 910 535	11 572 575
Pasīvs			
Pašu kapitāls:			
Pamatkapitāls	15	3 982 208	3 982 208
Rezerves:			
a) Sabiedrības statūtos noteiktās rezerves		-	405 964
Nesadalītā peļņa:			
a) iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa		272 682	324 802
b) pārskata gada peļņa/ (zaudējumi)		44 284	(458 084)
Pašu kapitāls kopā:		4 299 174	4 254 890
Uzkrājumi kopā:			
Kreditori:			
Ilgtermiņa kreditori:			
Aizņēmumi no kredītiestādēm	16	2 338 228	2 611 403
Nākamo periodu ieņēmumi	22	2 825 151	3 328 857
Ilgtermiņa parādi kreditoriem kopā:		5 163 379	5 940 260
Īstermiņa kreditori:			
Aizņēmumi no kredītiestādēm	16	280 033	268 783
No pircējiem saņemtie avansi		10 406	11 025
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem	17	48 275	69 505
Parādi radniecīgajām sabiedrībām	18	11 202	9 156
Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas iemaksas	20	85 030	58 924
Pārējie kreditori	21	93 102	83 630
Nākamo periodu ieņēmumi	22	786 837	723 001
Uzkrātās saistības	19	133 097	153 401
Īstermiņa parādi kreditoriem kopā:		1 447 982	1 377 425
Kreditori kopā:		6 611 361	7 317 685
Pasīvu kopsumma		10 910 535	11 572 575

Pielikumi no 10. līdz 18. lapai ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

Valdis Lesiņš
Valdes priekšsēdētājs

Svetlana Feļše
Galvenā grāmatvede

Ventspilī, 2019. gada 15. martā

**PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”
2018. GADA PĀRSKATS**

Pašu kapitāla izmaiņu pārskats par 2019. gadu

	Pamatkapitāls	Sabiedrības statūtos noteiktās rezerves	Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa	Pārskata gada peļņa/ (zaudējumi)	Kopā
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
2016. gada 31. decembrī	3 982 208	405 964	305 199	19 603	4 712 974
2016. gada peļņas reklasifikācija	-	-	19 603	(19 603)	-
Pārskata gada zaudējumi	-	-	-	(458 084)	(458 084)
2017. gada 31. decembrī	3 982 208	405 964	324 802	(458 084)	4 254 890
2017. gada zaudējumu reklasifikācija	-	-	(458 084)	458 084	-
Rezervju reklasifikācija	-	(405 964)	405 964	-	-
Pārskata gada peļņa	-	-	-	44 284	44 284
2018. gada 31. decembrī	3 982 208	-	272 682	44 284	4 299 174

Pielikumi no 10. līdz 18. lapai ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

**PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”
2018. GADA PĀRSKATS**

Naudas plūsmas pārskats par 2018. gadu

	Pielikums	2018 EUR	2017 EUR
<u>Pamatdarbības naudas plūsma</u>			
Peļņa/ (zaudējumi) pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa		44 284	(588 692)
<u>Korekcijas:</u>			
a) pamatlīdzekļu vērtības samazinājuma korekcija		853 838	756 412
b) nemateriālo ieguldījumu vērtības samazinājuma korekcija		1 873	5 289
c) ieguldījuma īpašumu nolietojums		36 726	42 967
d) saņemtās dotācijas		(5 398)	(10 686)
e) ieņēmumi no nākamo periodu ieņēmumu iekļaušanas peļņas vai zaudējumu aprēķinā		(459 442)	(312 710)
f) procentu ieņēmumi		(106)	(30)
g) procentu maksājumi		75 688	78 860
h) izdevumi no nākamo periodu ieņēmumu iekļaušanas peļņas vai zaudējumu aprēķinā un uzkrājumu veidošana nākamo periodu izmaksām		4 262	507 562
Peļņa pirms apgrozāmo līdzekļu un īstermiņa saistību atlikumu izmaiņu ietekmes korekcijām		551 725	478 972
<u>Korekcijas:</u>			
a) debitoru parādu atlikumu samazinājums		4 376	130 372
b) krājumu atlikumu (pieaugums)/ samazinājums		64	(978)
c) piegādātājiem, darbuņēmējiem un pārējiem kreditoriem maksājamo parādu atlikumu (samazinājums)/ palielinājums		15 043	(137 705)
Bruto pamatdarbības naudas plūsma		571 208	470 661
Izdevumi procentu maksājumiem		(75 688)	(78 860)
Pamatdarbības neto naudas plūsma		495 520	391 801
<u>Naudas plūsma no darbības ar ieguldījumiem</u>			
Meitas sabiedrības daļu iegāde		-	(266 610)
Pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu iegāde		(258 457)	(72 073)
Ieņēmumi no pamatlīdzekļu un ieguldījuma īpašumu realizācijas		-	217 772
Procentu ieņēmumi		106	30
Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma		(258 351)	(120 881)
<u>Finansēšanas darbības naudas plūsma</u>			
Saņemtie aizdevumi		15 677	-
Saņemtās dotācijas, dāvinājumi		5 398	10 686
Izdevumi aizņēmuma atmaksāšanai		(277 602)	(269 976)
Finansēšanas darbības neto naudas plūsma		(256 527)	(259 290)
Pārskata gada neto naudas plūsma		(19 358)	11 630
Nauda un tās ekvivalenti pārskata gada sākumā		758 695	747 065
Nauda un tās ekvivalenti pārskata gada beigās	14	739 337	758 695

Pielikumi no 10. līdz 18. lapai ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

Pielikums
Grāmatvedības politika

(a) Vispārīgie principi

Gada pārskats sagatavots saskaņā ar Latvijas Republikas likumiem “Par grāmatvedību” un “Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likumu” un Ministru kabineta noteikumiem Nr. 775 “Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma piemērošanas noteikumi”. Peļņas vai zaudējumu aprēķins sastādīts atbilstoši “Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma” 3. pielikumā norādītajai shēmai (klasificēts pēc izdevumu funkcijas). Saskaņā ar “Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma” 5. pantu Sabiedrība klasificējama kā vidēja sabiedrība. Sabiedrības finanšu pārskats sagatavots saskaņā ar “Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma” 9. panta prasībām. Salīdzinot ar iepriekšējo pārskata gadu, Sabiedrības lietotās uzskaites un novērtēšanas metodes nav mainītas. Gadījumos, kad veikta salīdzinošo rādītāju reklasifikācija, kas neietekmē iepriekšējo periodu rezultātu un pašu kapitāla apmēru, skaidrojumi sniegti vai nu atbilstošā posteņa grāmatvedības politikas sadaļā, vai arī atbilstošajā finanšu pārskata pielikuma sadaļā. Gada pārskats sagatavots saskaņā ar darbības turpināšanas principu.

Uz pārskata gada beigām Sabiedrības īstermiņa saistības pārsniedz īstermiņa aktīvus par EUR 497 808 (izslēdzot nākamo periodu ieņēmumus – īstermiņa aktīvi ir lielāki par īstermiņa saistībām par EUR 289 029). Sabiedrības vadība apzinās nepieciešamību kontrolēt likviditātes statusu, taču neuzskata, ka pastāvētu būtisks likviditātes risks. Līdz ar to Sabiedrības vadība uzskata, ka nepastāv draudi Sabiedrības maksāspējai un darbības turpināšanas princips, kas izmantots, sagatavojot gada pārskatu, ir atbilstošs.

(b) Informācija par Sabiedrību

Likumdošanā prasītā informācija par Sabiedrību ir sniegta gada pārskata 3. lapā.

(c) Neto apgrozījums

Neto apgrozījums ir gada laikā pārdotās produkcijas un pakalpojumu vērtības kopsumma bez pievienotās vērtības nodokļa.

(d) Ārvalstu valūtu pārvērtēšana

Sabiedrības uzskaitē tiek veikta *euro*. Pārskata gada beigās ārvalstu valūtas naudas atlikumus un ārvalstu valūtās izteikto avansu, aizdevumu vai aizņēmumu atlikumus, kā arī citus ārvalstu valūtās maksājamus debitoru vai kreditoru parādu atlikumus pārrēķina no attiecīgās ārvalsts valūtas uz *euro* saskaņā ar grāmatvedībā izmantojamo ārvalstu valūtas kursu, kas ir spēkā pārskata gada pēdējās dienas beigās. Ārvalstu valūtas kursu svārstību rezultātā gūtā peļņa vai zaudējumi ir atspoguļoti attiecīgā perioda peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

(e) Nemateriālie ieguldījumi un pamatlīdzekļi

Visi nemateriālie ieguldījumi un pamatlīdzekļi sākotnēji novērtēti iegādes vērtībā. Nemateriālie ieguldījumi un pamatlīdzekļi ir uzrādīti iegādes vērtībā, atskaitot amortizāciju vai nolietojumu. Amortizāciju vai nolietojumu aprēķina pēc lineārās metodes attiecīgo nemateriālo ieguldījumu vai pamatlīdzekļu lietderīgās izmantošanas perioda garumā, lai norakstītu nemateriālo ieguldījumu vai pamatlīdzekļa vērtību līdz aplēstajai atlikušajai vērtībai lietderīgās izmantošanas perioda beigās, izmantojot šādas vadības noteiktas likmes:

	% gadā
Nemateriālie ieguldījumi	20
Ēkas (atkarībā no kapitalitātes grupas)	1,3 – 2
Datortehnika un sakaru iekārtas	20
Transporta līdzekļi	20
Mēbeles un pārējais aprīkojums	10

Nepabeigtās celtniecības objektu sākotnējā vērtība tiek palielināta perioda laikā par pamatlīdzekļu izveidošanas izmantoto aizņēmumu procentiem un citām tiešajām izmaksām, kas saistītas ar attiecīgo objektu līdz jaunizveidotā objekta nodošanai ekspluatācijā. Attiecīgā pamatlīdzekļa sākotnējā vērtība netiek palielināta par pamatlīdzekļu izveidošanai izmantoto aizņēmumu procentiem periodos, kad netiek veikti aktīvi nepabeigtās celtniecības objekta attīstības darbi. Nomāto pamatlīdzekļu kapitālā remonta izmaksas tiek norakstītas pēc lineārās metodes īsākajā no kapitālo uzlabojumu lietderīgās izmantošanas laika un nomas perioda. Pamatlīdzekļu tekošā remonta un uzturēšanas izmaksas tiek iekļautas tā perioda peļņas vai zaudējumu aprēķinā, kurā tās ir radušās.

(f) Ieguldījuma īpašumi

Sabiedrība ir izvēlējusies atzīt savā bilancē ieguldījuma īpašumus saskaņā ar Starptautisko finanšu pārskatu standartu prasībām. Ieguldījuma īpašumi ir zemes gabali, ēkas, būves vai šo objektu daļas, ko sabiedrība tur kā īpašnieks, lai iegūtu nomas (īres) maksu celšanos (vērtības pieaugumu), nevis lai izmantotu preču ražošanai, pakalpojumu sniegšanai, administratīvā nolūkā vai pārdotu parastā saimnieciskās darbības gaitā. Sabiedrība ieguldījuma īpašumu novērtē iegādes izmaksās.

Ieguldījuma īpašumu tekošā remonta un uzturēšanas izmaksas tiek iekļautas tā perioda peļņas vai zaudējumu aprēķinā, kurā tās ir radušās.

Zeme netiek pakļauta nolietojuma aprēķinam. Ēkām, kas klasificētas kā ieguldījuma īpašumi, nolietojumu aprēķina pēc lineārās metodes ēkas lietderīgās izmantošanas perioda garumā, lai norakstītu ēkas iegādes vērtību līdz tās aplēstajai atlikušajai vērtībai lietderīgās izmantošanas perioda beigās, izmantojot šādas vadības noteiktas likmes:

	% gadā
Ēkas	1,3 – 2

Pielikums (turpinājums)

Grāmatvedības politika (turpinājums)

(g) Līdzdalība koncerna meitas un asociētajās sabiedrībās

Ieguldījumi meitas sabiedrībās (t.i., sabiedrībās, kurās Sabiedrībai pieder vairāk kā 50% pamatkapitāla vai kuras tas kontrolē kādā citā veidā) un/vai asociētajās sabiedrībās (t.i., sabiedrībās, kurās Sabiedrībai pieder 20% - 50% pamatkapitāla) tiek uzskaitīti, izmantojot izmaksu metodi. Pēc sākotnējās atzīšanas ieguldījumi meitas un asociētajās sabiedrībās tiek uzskaitīti to sākotnējā vērtībā, atskaitot zaudējumus no vērtības samazināšanās. Ja kādi notikumi vai apstākļu maiņa liecina, ka ieguldījumu meitas vai asociētajās sabiedrībās bilances vērtība varētu būt neatgūstama, attiecīgo ieguldījumu vērtība tiek pārskatīta, lai noteiktu to vērtības samazināšanos.

(h) Krājumi

Krājumi uzrādīti pēc zemākās no pašizmaksas vai tirgus cenas. Krājumi novērtēti izmantojot vidējo svērto metodi. Nepieciešamības gadījumā novecojušo, lēna apgrozījuma vai bojāto krājumu vērtība tiek norakstīta.

(i) Debitoru parādi

Debitoru parādi bilancē tiek uzrādīti neto vērtībā, no sākotnējās vērtības atskaitot speciālos uzkrājumus šaubīgiem un bezcerīgiem debitoru parādiem. Speciālie uzkrājumi šaubīgiem un bezcerīgiem debitoru parādiem tiek veidoti gadījumos, kad Sabiedrības vadība uzskata, ka šo speciāli nodalīto debitoru parādu atgūšana ir apšaubāma.

(j) Dotācijas un finansējums

Īpašiem kapitālieguldījumu veidiem saņemtās dotācijas un finansējums tiek uzskaitītas kā nākamo periodu ienākumi, kurus pakāpeniski ietver ieņēmumos saņemto vai par dotācijām iegādāto pamatlīdzekļu lietderīgās izmantošanas perioda laikā. Gadījumos, ja par īpašiem kapitālieguldījuma veidiem finansējuma saņemšana ir paredzēta un uz gada pārskata sastādīšanas brīdi to var prognozēt ar pietiekamu pārliecību, bet līdzekļi uz gada pārskata beigām vēl nav saņemti, saņemamie līdzekļi tiek uzskaitīti „Citu debitoru” un „Nākamo periodu ieņēmumu” sastāvā, lai atbilstoši nodrošinātu ieņēmumu un izdevumu saskaņošanu.

(k) Uzņēmumu ienākuma nodoklis

Pārskata gada uzņēmumu ienākuma nodokļa izmaksas ir iekļautas finanšu pārskatā, pamatojoties uz vadības saskaņā ar Latvijas Republikas nodokļu likumdošanu veiktajiem aprēķiniem.

(l) Uzkrājumi

Uzkrājumi ir paredzēti, lai segtu saistības, kuru būtība ir skaidri noteikta un kuras bilances datumā ir paredzamas vai zināmas vai kuras noteikti radīsies, bet var mainīties šo saistību segšanai nepieciešamās summas lielums vai šo saistību rašanās datums.

(m) Aizdevumi

Aizdevumi tiek atzīti brīdī, kad nauda tiek izmaksāta aizdevuma ņēmējam. Aizdevumi tiek uzskaitīti amortizētajā iegādes vērtībā, kura tiek noteikta, izmantojot efektīvo procentu likmi. Procentu ieņēmumi, kas aprēķināti izmantojot efektīvās procentu likmes metodi, tiek ietverti peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

(n) Aizņēmumi no kredītiestādēm

Aizņēmumi tiek atzīti brīdī, kad nauda tiek saņemta no aizdevēja. Aizdevuma summa, kuras atmaksas termiņš pārsniedz vienu gadu, atzīta ilgtermiņa kreditoru sastāvā, bet aizdevuma atmaksas summa vienam gadam – īstermiņa kreditoru sastāvā. Procentu izmaksas, pārskata periodā par aizdevuma izmantošanu, tiek ietvertas peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

(o) Nākamo periodu ieņēmumi un izmaksas par remontdarbiem apsaimniekotajās mājās

Apsaimniekoto namu iedzīvotāju naudas līdzekļi, kas faktiski samaksāti par nākamo periodu remontdarbiem vai līdzekļu pārpalikums, ko veido starpība starp iekasēto apsaimniekošanas maksu un sniegto pakalpojumu un apsaimniekotāja peļņas daļas izmaksām tiek uzskaitīti kā nākamo periodu ieņēmumi. Gadījumā, ja apsaimniekotās ēkas iedzīvotāju kopsapulce nolēmj veikt apsaimniekotāja maiņu, tad Sabiedrībai ir pienākums nodot jaunajam apsaimniekotājam mājas līdzekļu atlikumu saskaņā ar uzskaites datiem uz apsaimniekotāja maiņas brīdi. Nosakot apsaimniekošanas maksu, tiek ierēķinātas summas, kas izlietojamas apsaimniekojamo namu remontdarbiem. Ieņēmumi par remontdarbiem tiek atzīti periodā, kad remontdarbi faktiski veikti. Ja Sabiedrība veikusi remontdarbus par saviem līdzekļiem, kurus nākamajos periodos kompensēs ieņēmumi no apsaimniekojamajiem namiem, tad izmaksas tiek uzskaitītas kā nākamo periodu izdevumi, kuri tiek atzīti peļņas vai zaudējumu aprēķinā periodā, kad saņemti ar šīm izmaksām saistītie ieņēmumi.

(r) Nauda un naudas ekvivalenti

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 nolēmj veikt apsaimniekotāja maiņu, tad Sabiedrībai ir pienākums nodot jaunajam apsaimniekotājam mājas līdzekļu atlikumu saskaņā ar uzskaites datiem uz apsaimniekotāja maiņas brīdi.

Pielikums (turpinājums)

Grāmatvedības politika (turpinājums)

(s) Saistītās puses

Par saistītajām pusēm tiek uzskatīti Sabiedrības dalībnieki, Valdes locekļi, viņu tuvi ģimenes locekļi un sabiedrības, kurās minētajām personām ir kontrole vai būtiska ietekme. Termins "saistītās puses" atbilst Komisijas 2008.gada 3.novembra regulas (EK) Nr. 1126/2008, ar ko pieņem vairākus starptautiskos grāmatvedības standartus saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes regulu (EK) Nr. 1606/2002, pielikumā minētajam 24. SGS "Informācijas atklāšana par saistītajām pusēm" lietotajam terminam.

(t) Aplēšu izmantošana

Sagatavojot finanšu pārskatu, vadībai nākas pamatoties uz zināmām aplēsēm un pieņēmumiem, kas ietekmē atsevišķos pārskatos atspoguļotos bilances un peļņas vai zaudējumu aprēķina posteņu atlikumus, kā arī iespējamo saistību apmēru. Nākotnes notikumi var ietekmēt pieņēmumus, pamatojoties uz kuriem veiktas attiecīgās aplēses. Jebkāda aplēšu izmaiņu ietekme tiek atspoguļota finanšu pārskatā to noteikšanas brīdī.

(u) Notikumi pēc bilances datuma

Finanšu pārskatā tiek atspoguļoti tādi notikumi pēc pārskata gada beigām, kas sniedz papildu informāciju par uzņēmuma finansiālo stāvokli bilances sagatavošanas datumā (korigējošie notikumi). Ja notikumi pēc pārskata gada beigām nav korigējoši, tie tiek atspoguļoti finanšu pārskata pielikumos tikai tad, ja tie ir būtiski.

(v) Iespējamās saistības un aktīvi

Šajā finanšu pārskatā iespējamās saistības nav atzītas. Tās kā saistības tiek atzītas tikai tad, ja iespējamība, ka līdzekļi tiks izdoti, kļūst pietiekami pamatota. Iespējamie aktīvi šajā finanšu pārskatā netiek atzīti, bet tiek atspoguļoti tikai tad, kad iespējamība, ka ar darījumu saistītie ekonomiskie guvumi nonāks līdz Uzņēmumam, ir pietiekami pamatota.

**PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”
2018. GADA PĀRSKATS**

Pielikums (turpinājums)

(1) Neto apgrozījums

	2018 EUR	2017 EUR
Īres maksa	419 491	405 764
Maksa par dzīvokļu apsaimniekošanu	1 414 720	1 282 937
Telpu noma un apsaimniekošana	538 774	508 873
Zemes noma	39 531	35 695
Ienākumi no Tūristu viesnīcas	176 870	149 458
	2 589 386	2 382 727

(2) Pārdotās produkcijas ražošanas pašizmaksa, pārdoto preču vai sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas

Atalgojumi	634 977	602 629
Sociālās apdrošināšanas izmaksas	150 868	133 822
Uzkrājums atvaļinājuma rezervei un atalgojuma mainīgajai daļai ar sociālo apdrošināšanu	8 774	6 251
Pabalsti un dāvanas darbiniekiem	1 000	854
Darbinieku veselības apdrošināšana	11 550	11 375
Ēku kārtējā remonta un uzturēšanas izmaksas	1 066 830	1 037 714
Komunālie pakalpojumi	182 755	179 676
Sakaru pakalpojumi	1 047	1 027
Autotransporta ekspluatācijas izmaksas	6 172	8 982
Pasta un kancelejas izdevumi	3 461	4 052
Pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu amortizācija	137 839	66 973
Ieguldījumu nomātos pamatlīdzekļos vērtības norakstīšana	77 253	75 432
Juridiskie pakalpojumi, valsts nodevas	18 041	11 837
Banku pakalpojumi	24 113	26 886
Zemes, telpu noma, maksa par ēku apsaimniekošanu	7 419	8 123
Datortehnikas apkalpošana, uzturēšana un remonts	9 690	9 600
Apdrošināšanas izmaksas	8 247	4 903
Uzņēmējdarbības riska valsts nodeva	395	432
Tehniskās inventarizācijas un īpašumu vērtēšana	31 256	11 084
Izdevumos iekļautais neatskaitāmais PVN	21 049	11 579
Veļas mazgāšana un noma	18 722	18 100
Darba aizsardzības pakalpojumi	3 580	5 093
Sludinājumi un reklāma, tipogrāfijas, sabiedrisko attiecību un TV pakalpojumi	26 272	32 371
Nekustamā īpašuma nodoklis	53 880	49 508
Citi saimnieciskie izdevumi	1 056	1 135
	2 506 246	2 319 438

(3) Administrācijas izmaksas

Atalgojumi	108 174	121 530
Sociālās apdrošināšanas izmaksas	25 971	32 426
Darbinieku veselības apdrošināšana	779	951
Uzkrājums atvaļinājumiem un vadības prēmijai ar sociālo apdrošināšanu	5 340	(1 423)
Komandējumi	304	907
Biroja uzturēšanas izdevumi	495	574
Kursi, semināri	2 066	473
Autotransporta ekspluatācijas un uzturēšanas izmaksas	1 360	3 086
Reprezentācijas izdevumi	1 205	1 109
Periodiskās literatūras abonēšana	215	221
Sakaru pakalpojumi	282	286
Profesionālo pakalpojumu izmaksas	5 425	4 900
Biedru dalības maksa	1 722	1 722
Citi izdevumi	-	200
	153 338	166 962

**PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”
2018. GADA PĀRSKATS**

Pielikums (turpinājums)

(4) Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi

	2018 EUR	2017 EUR
Soda nauda	2 884	1 259
Dotācija no pašvaldības budžeta	5 398	10 686
Saņemtās dotācijas ilgtermiņa ieguldījumiem vērtības norakstīšana	312 711	312 710
Atgūts parāds no šaubīgiem debitoriem	40 868	37 901
Pakalpojumi pasūtītāja funkciju nodrošināšanai	194 930	158 588
Kompensācija par ēku energoefektivitātes paaugstināšanas projektu realizēšanu	415 055	414 976
Zaudējumu kompensācija	11 638	9 185
Atgūti tiesas izdevumi	1 452	-
Apdrošināšanas atlīdzība	3 643	1 809
Apsaimniekošanas maksas nākamo periodu remontiem	146 731	-
Citi ieņēmumi	16 766	8 774
	1 152 076	955 888

(5) Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas

Pakalpojumi pašvaldības pasūtījuma nodrošināšanai	21 842	20 252
Darba samaksa par pasūtījumu nodrošināšanu	145 297	85 217
Sociālais nodoklis par pasūtījumu nodrošināšanu	35 112	21 747
Kompensācija par patērēto siltumenerģiju neizīrētos dzīvokļos	1 564	4 430
Soda nauda	92	107
Ilgtermiņa ieguldījumu nomātajos pamatlīdzekļos vērtības samazinājums ar ERAF līdzfinansējumu	657 294	657 294
Ieņēmumu uzskaites korekcijas saskaņā ar likumdošanas izmaiņām un precizējumiem	-	422 198
Uzkrājums šaubīgiem parādiem	88 125	65 302
Uzkrājums apsaimniekojamo ēku remontdarbu izmaksām	4 262	85 364
Citi izdevumi	8 424	166
	962 012	1 362 077

(6) Uzņēmumu ienākuma nodoklis

Uzkrātie zaudējumi uzņēmumu ienākuma nodokļa mērķiem 2018. gada 31. decembrī sastāda EUR 1 832 291. Uzkrāto zaudējumu izmantošanas termiņš – 2022. gada 31. decembris. Nodokļa maksātājs, kura uzņēmumu ienākuma nodokļa deklarācijā 2017. gada 31. decembrī ir uzrādīti zaudējumi, var samazināt 2018. – 2022. pārskata gados par dividendēm aprēķināto uzņēmumu ienākuma nodokli par summu, kas aprēķināta 15 procentu apmērā no kopējās nesegto zaudējumu summas. Nodokļa samazinājuma summa pārskata gadā nevar pārsniegt 50 procentus no uzņēmumu ienākuma nodokļa summas, kas attiecīgajā pārskata gadā aprēķināta par dividendēm.

(7) Nemateriālie ieguldījumi

Koncesijas, patenti, licences, preču zīmes un tamlīdzīgas tiesības	
EUR	
Sākotnējā vērtība	
31.12.2017.	64 189
iegādāts	993
Norakstīts	(3 556)
31.12.2018.	61 626
Amortizācija	
31.12.2017.	58 213
Aprēķināts par 2018. gadu	1 873
Norakstīts	(3 556)
31.12.2018.	56 530
Atlikusī bilances vērtība 31.12.2018.	5 096
Atlikusī bilances vērtība 31.12.2017.	5 976

PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”
2018. GADA PĀRSKATS

Pielikums (turpinājums)

(8) Pamatlīdzekļi

	Ilgtermiņa ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos EUR	Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs EUR	Pamatlīdzekļu izveidošana EUR	Kopā EUR
Sākotnējā vērtība				
31.12.2017.	10 125 524	421 218	22 775	10 569 517
legādāts	-	47 850	209 614	257 464
Reklasificēts	-	113 989	(113 989)	-
Norakstīts	-	(25 717)	(13 726)	(39 443)
31.12.2018.	10 125 524	557 340	104 674	10 787 538
Nolietojums				
31.12.2017.	3 341 357	340 108	-	3 681 465
Aprēķināts par 2018. gadu	734 547	23 977	-	758 524
Norakstīts 2018.gadā	-	(25 717)	-	(25 717)
31.12.2018.	4 075 904	338 368	-	4 414 272
Atlikusī bilances vērtība				
31.12.2018.	6 049 620	218 972	104 674	6 373 266
Atlikusī bilances vērtība				
31.12.2017.	6 784 167	81 110	22 775	6 888 052

Par Ventspils pilsētas domes īpašumā esošo nekustamo īpašumu apsaimniekošanu Sabiedrība 2004.gada 30. decembrī ar Ventspils domi ir noslēgusi Apsaimniekošanas pilnvarojuma līgumu. Kapitālieguldījumi šajos īpašumos tiek uzskaitīti ilgtermiņa ieguldījumu nomāto pamatlīdzekļu sastāvā, un šie ieguldījumi tiek norakstīti izmaksās pārskata periodā atbilstoši noslēgtā līguma beigu termiņam.

(9) Ieguldījuma īpašumi

	Zemes gabali EUR	Ēkas EUR	Kopā EUR
Sākotnējā vērtība			
31.12.2017.	246 125	3 564 323	3 810 448
Likvidēts	-	(81 588)	(81 588)
31.12.2018.	246 125	3 482 735	3 728 860
Nolietojums			
31.12.2017.	-	660 556	660 556
Aprēķināts par 2018. gadu	-	42 906	42 906
Izslēgts 2018. gadā	-	(6 180)	(6 180)
31.12.2018.	-	697 282	697 282
Atlikusī bilances vērtība 31.12.2018.	246 125	2 785 453	3 031 578
Atlikusī bilances vērtība 31.12.2017.	246 125	2 903 767	3 149 892

Nekustamo īpašumu kadastrālā vērtība uz 31.12.2018. ir EUR 1 922 997, no kuras ēku vērtība EUR 1 566 371, bet zemes vērtība – EUR 356 626. Visi Sabiedrības bilancē esošie nekustamie īpašumi uz 31.12.2018. ir reģistrēti Zemesgrāmatā uz Sabiedrības vārda.

(10) Līdzdalība radniecīgo sabiedrību kapitālā

(a) Līdzdalība meitas sabiedrību kapitālā

Nosaukums	Līdzdalības daļas meitas sabiedrībā iegādes cena		Līdzdalības daļas meitas sabiedrībā uzskaites vērtība	
	31.12.2018. EUR	31.12.2017. EUR	31.12.2018. EUR	31.12.2017. EUR
Ventmalas māja SIA (Latvija), 100%	533 220	533 220	533 220	533 220

(b) Informācija par meitas sabiedrībām

Nosaukums	Adrese	Pašu kapitāls		Pārskata gada zaudējumi	
		31.12.2018. EUR	31.12.2017. EUR	2018 EUR	2017 EUR
Ventmalas māja SIA	Užavas iela 8, Ventspils, LV-3601	309 653	395 946	(86 293)	(92 377)

Neskatoties uz to, ka meitas Sabiedrība darbojas ar zaudējumiem, Sabiedrība uzskata, ka ieguldījuma bilances vērtība nav zemāka par šī ieguldījuma atgūstamo vērtību, jo pašlaik meitas Sabiedrība nodarbojas ar celtniecības projekta realizācijas sākuma posma darbiem, bet ieņēmumi plānoti nākamajos periodos un segs sākotnējās darbības zaudējumus.

**PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”
2018. GADA PĀRSKATS**

Pielikums (turpinājums)

(11) Pircēju un pasūtītāju parādi

	31.12.2018. EUR	31.12.2017. EUR
Dzīvojamo telpu apsaimniekošana	264 250	250 296
Telpu nomnieki	74 748	70 983
Zemes nomnieki	10 963	12 123
Nedzīvojamo telpu īpašnieki	8 521	17 908
Uzkrājumi sliktiem un šaubīgiem parādiem	(259 072)	(228 861)
	<u>99 410</u>	<u>122 449</u>

(12) Citi debitori

Norēķini par pakalpojumiem	78 886	69 892
Norēķini par samaksātiem avansiem	9 134	6 050
Pārējie debitori	4 173	528
Nodokļu pārmaxsa	30	-
Uzkrājumi sliktiem un šaubīgiem parādiem	(11 364)	(13 953)
	<u>80 859</u>	<u>62 517</u>

(13) Nākamo periodu izmaksas

Apsaimniekojamo ēku remontdarbu izmaksas, kas tiks segtas no nākamo periodu apsaimniekošanas ieņēmumiem	17 201	5 231
Nākamo periodu izmaksas – ilgtermiņa daļa	17 201	5 231
Apsaimniekojamo ēku remontdarbu izmaksas, kas tiks segtas no nākamo periodu apsaimniekošanas ieņēmumiem	91 569	113 429
Kustamo un nekustamo īpašumu apdrošināšana	3 003	5 902
Darbinieku veselības apdrošināšana	9 840	6 629
Periodikas abonēšana	190	710
Lursoft datu bāžu abonēšana	87	88
Darba samaksa par turpmākajiem periodiem	1 205	127
Maksa par datorprogrammas licences uzturēšanu	506	1 414
Uzkrājums apsaimniekojamo ēku remontdarbu izmaksām	(78 557)	(85 364)
Nākamo periodu izmaksas – īstermiņa daļa	27 843	42 935
	<u>45 044</u>	<u>48 166</u>

(14) Naudas līdzekļi kasē un bankā

Naudas līdzekļi kasē	516	96
Nauda ceļā	702	-
Naudas līdzekļi bankās	738 119	758 599
	<u>739 337</u>	<u>758 695</u>

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 nolēmj veikt apsaimniekotāja maiņu, tad Sabiedrībai ir pienākums nodot jaunajam apsaimniekotājam mājas līdzekļu atlikumu saskaņā ar uzskaites datiem uz apsaimniekotāja maiņas brīdi. Skat.22. pielikumu.

Skat. 25. pielikumu par finanšu ķīlām.

(15) Pamatkapitāls

2018. gada 31. decembrī Sabiedrības reģistrētais un pilnībā apmaksātais pamatkapitāls ir EUR 3 982 208, kas sastāv no 3 982 208 parastajām daļām ar 1 euro nominālvērtību katra.

(16) Aizņēmumi no kredītiestādēm

	31.12.2018. EUR	31.12.2017. EUR
Aizņēmumu daļa, kas atmaksājama pēc vairāk nekā 5 gadiem	1 207 492	1 472 677
Aizņēmumu daļa, kas atmaksājama 1 – 4 gadu laikā	1 130 736	1 138 726
Aizņēmuma daļa, kas atmaksājama 1 gada laikā	280 033	268 783
Aizņēmumi no kredītiestādēm kopā	2 618 261	2 880 186

Dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanas projektu realizācijai no AS SEB banka un AS Luminor banka Latvijas filiāles saņēmti sekojoši vairāk nekā 30 aizņēmumi ar atmaksas termiņiem no 2021. līdz 2029. gadam. Piemērotās procentu likmes – 12 vai 36 mēnešu EURIBOR + fiksētā likme.

**PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”
2018. GADA PĀRSKATS**

Pielikums (turpinājums)

(17) Parādi piegādātājiem un darbuņēmējiem

	31.12.2018. EUR	31.12.2017. EUR
Izpildītie darbi decembrī	33 495	34 992
Saņemtas preces decembrī	584	620
Pārējie pakalpojumi, kas saņemti decembrī	4 005	15 240
Nepareizi saņemtas iemaksas	1 680	1 695
Īrnieku komunālie un apsaimniekošanas maksājumi	8 511	16 958
	48 275	69 505

(18) Parādi radniecīgajām sabiedrībām

PSIA Ūdeka	1 194	971
PSIA Ventspils labiekārtošanas kombināts	-	359
PSIA Ventspils Siltums	9 978	7 676
Ventspils pilsētas dome Finanšu nodaļa	30	-
Ventspils pilsētas dome	-	150
	11 202	9 156

(19) Uzkrātās saistības

Gada pārskata revīzijas izmaksas	4 900	4 900
Uzkrātās saistības par darbinieku atvaļinājumiem	83 591	72 373
Uzkrātās saistības par atalgojuma mainīgo daļu	13 302	37 873
Citas uzkrātās saistības par pakalpojumiem	31 304	38 255
	133 097	153 401

(20) Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas iemaksas

	PVN EUR	NĪN EUR	UDRVN EUR	VSAOI EUR	IIN EUR	UIN EUR	DRN EUR	Kopā EUR
Parāds 31.12.2017.	3 613	1 056	34	34 925	19 294	-	2	58 924
Aprēķināts par 2018. gadu	348 827	54 739	450	316 602	140 624	-	-	861 242
Samaksāts 2018. gadā	(327 390)	(54 900)	(447)	(311 989)	(140 516)	(19)	(2)	(835 263)
Korekcijas par 2017.gadu	915	(906)	-	-	-	-	-	9
Soda naudas	88	-	-	-	-	-	-	88
Parāds 31.12.2018.	26 053	-	37	39 538	19 402	-	-	85 030
Pārmaksa 31.12.2018.	-	(11)	-	-	-	(19)	-	(30)

(21) Pārējie parādi kreditoriem

	31.12.2018. EUR	31.12.2017. EUR
Algas	43 111	32 073
Norēķini par izpildrakstiem	126	194
Parāds personālam	-	176
Norēķini ar ēku apsaimniekotājiem	49 865	51 187
	93 102	83 630

(22) Nākamo periodu ieņēmumi

Nākamo periodu ieņēmumi – ilgtermiņa daļa

ERAF līdzfinansējums dzīvojamo ēku energoefektivitātes paaugstināšanai – ilgāk par 5 gadiem	1 151 937	1 624 075
ERAF līdzfinansējums dzīvojamo ēku energoefektivitātes paaugstināšanai – 2 – 4 gadi (ieskaitot)	1 185 068	1 022 194
Saņemtās dotācijas kapitālieguldījumiem	16 329	19 595
Saņemtais valsts finansējums kapitālieguldījumiem	1 898	2173
Saņemtie iedzīvotāju maksājumi par māju energoefektivitātes paaugstināšanu	293 818	323 249
Apsaimniekošanas maksa no dzīvojamām mājām, nākamo periodu plānotiem remonta darbiem*	176 101	337 571
	2 825 151	3 328 857

**PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”
2018. GADA PĀRSKATS**

Pielikums (turpinājums)

(22) Nākamo periodu ieņēmumi (turpinājums)

	31.12.2018. EUR	31.12.2017. EUR
Nākamo periodu ieņēmumi – īstermiņa daļa		
Īres un nomas maksas pārmaksas	32 744	28 298
Saņemtās dotācijas kapitālieguldījumiem	3 540	3 540
ERAF līdzfinansējums dzīvojamu ēku energoefektivitātes paaugstināšanai	309 170	309 076
Saņemtie iedzīvotāju maksājumi par māju energoefektivitātes paaugstināšanu	36 199	35 402
Nākamo periodu ieņēmumi dienesta dzīvokļu remontam	10 273	362
Apsaimniekošanas maksa no dzīvojamām mājām, nākamo periodu plānotiem remonta darbiem*	339 812	346 323
Apsaimniekošanas maksa no dzīvojamām mājām ēku nepabeigtai celtniecībai	55 099	-
	<u>786 837</u>	<u>723 001</u>
	<u>3 611 988</u>	<u>4 051 858</u>

Nākamo periodu ieņēmumi kopā

* Apsaimniekošanas maksa no dzīvojamām mājām, nākamo periodu plānotiem remonta darbiem EUR 515 914 apmērā ir iedzīvotāju iemaksātie naudas līdzekļi. Skat. 14. pielikumu attiecībā uz iemaksāto naudas līdzekļu uzskaiti.

(23) Sabiedrībā nodarbināto personu vidējais skaits

	2018	2017
Vidējais Sabiedrībā nodarbināto skaits pārskata gadā:	<u>98</u>	<u>100</u>

Darbinieku sadalījums pa kategorijām

	2018	2017
Valdes locekļi	1	1
Pārējie darbinieki	<u>97</u>	<u>99</u>
	<u>98</u>	<u>100</u>

(24) Valdes atalgojums

	2018 EUR	2017 EUR
Valdes atalgojums:		
· darba samaksa	44 262	38 345
· sociālās apdrošināšanas iemaksas	10 663	9 043
· veselības apdrošināšana	271	266
· uzņēmējdarbības riska nodeva	4	4
	<u>55 200</u>	<u>47 658</u>

(25) Ķīlas un garantijas

Lai nodrošinātu banku izsniegtos aizdevumus, ar AS SEB banka noslēgti 38 ķīlas līgumi, bet ar AS Luminor Banka Latvijas filiāli (DNB banka) noslēgti 7 ķīlas līgumi, saskaņā ar kuriem aizdevējs ir saņēmis komercķīlu uz aizņēmēja prasījuma tiesībām kā atsevišķu lietu, ķīlas līgumi spēkā līdz aizņēmēja pilnīgai saistību izpildei. Ar AS SEB banka noslēgti papildus 37 ķīlas līgumi, ar kuriem tiek uzlikta finanšu ķīla uz aizņēmēja naudas līdzekļiem EUR 59 124 kopsummā un 1 ķīlas līgums par faktisko naudas atlikumu divos norēķinu kontos.

(26) Valdes ieteiktā peļņas sadale

Sabiedrības valdes priekšlikuma ir pārskata gada peļņu EUR 44 284 atstāt nesadalītu, ņemot vērā Sabiedrības plānotās investīcijas ēku kapitālā remonta un renovācijas projektu realizācijai kā arī, lai nodrošinātu Sabiedrības naudas plūsmas naudas līdzekļu pietiekamību daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas projektu realizācijai un plānotajiem ēku renovācijas projektiem, tādējādi samazinot aizņemto līdzekļu (banku aizdevumi) piesaisti.

(27) Notikumi pēc pārskata gada beigām

Laika periodā kopš pārskata gada pēdējās dienas nav bijuši notikumi, kas būtiski ietekmētu Sabiedrības finansiālo stāvokli 2018. gada 31. decembrī.

Valdis Lesiņš
Valdes priekšsēdētājs

Svetlana Felše
Galvenā grāmatvede

Ventspilī, 2019. gada 15. martā

Neatkarīgu revidentu ziņojums

SIA "Ventspils nekustamie īpašumi" dalībniekam

Ūdens iela 12-45, Rīga, LV-1007, Latvija
T. +371 67607902, www.p-a.lv

Mūsu atzinums par finanšu pārskatu

Esam veikuši SIA "Ventspils nekustamie īpašumi" ("Sabiedrība") pievienotajā gada pārskatā ietvertā finanšu pārskata no 6. līdz 18. lapai revīziju. Pievienotais finanšu pārskats ietver:

- 2018. gada 31. decembra bilanci,
- 2018. gada peļņas vai zaudējumu aprēķinu,
- 2018. gada pašu kapitāla izmaiņu pārskatu,
- 2018. gada naudas plūsmas pārskatu,
- 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 "Ventspils nekustamie īpašumi" finansiālo stāvokli 2018. gada 31. decembrī un par tās darbības finanšu rezultātiem un naudas plūsmu gadā, kas noslēdzās 2018. 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 Profesionālu grāmatvežu ētikas kodeksa (SGĒSP kodekss) prasībām un Revīzijas pakalpojumu likumā iekļautajām neatkarības prasībām, kas ir piemērojamas mūsu veiktajai finanšu pārskata revīzijai Latvijas Republikā. Mēs esam ievērojuši arī SGĒSP kodeksā 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.

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 pārvalde, 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 sniedzot 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 pārvalde, ir atbildīgas par Sabiedrības finanšu pārskata sagatavošanas procesa uzraudzību.

Revidenta atbildība par finanšu pārskata revīziju

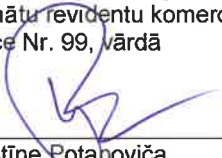
Mūsu mērķis ir iegūt pietiekamu pārliecību par to, ka finanšu pārskats kopumā nesatur kļūdas vai krāpšanas dēļ izraisītas būtiskas neatbilstības, un sniegt revidentu ziņojumu, kurā izteikts atzinums. Pietiekama pārliecība ir augsta līmeņa pārliecība, bet tā negarantē, ka revīzijā, kas veikta saskaņā 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 skepticismu. 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 sazināties ar personām, kurām uzticēta Sabiedrības pārvalde, 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.

SIA Potapoviča un Andersone
Ūdens iela 12-45, Rīga, LV-1007
zvērinātu revidentu komercsabiedrības
licence Nr. 99, vārdā


Kristīne Potapoviča
Atbildīgā zvērinātā revidente
Sertifikāta Nr. 99
Valdes priekšsēdētāja

2019. gada 15. martā