

**PAŠVALDĪBAS SIA
„VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”**

**2018. GADA
KONSOLIDĒTAIS 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 KONSOLIDĒTAIS PĀRSKATS**

Informācija par Koncernu

Koncerna mātes sabiedrība

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
Darbības veids pēc NACE klasifikācijas	6820 - Sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana 6832 - Nekustamā īpašuma pārvaldīšana par atlīdzību vai uz līguma pamata
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
Atbildīgais par grāmatvedības kārtošānu	Svetlana Felše - galvenā grāmatvede
Pārskata gads	2018. gada 1. janvāris - 31. decembris
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: Krišīne Potapoviča sertifikāts Nr. 99

Konsolidācijā iesaistītās meitas sabiedrības

Mātes sabiedrība	Meitas sabiedrība	leguldījuma daļa meitas sabiedrībā uz 31.12.2018	leguldījuma datums	Meitas sabiedrības juridiskā adrese	Meitas sabiedrības darbības veids
Pašvaldības SIA “Ventspils nekustamie īpašumi”	SIA “Ventmalas māja”	100%	11.07.2016	Užavas iela 8-1, Ventspils, LV-3601	Būvniecības projektu izstrādāšana

Vadības ziņojums

Darbības veids

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

Saskaņā ar mātes sabiedrības statūtiem pašvaldības SIA “Ventspils nekustamie īpašumi” veic apsaimniekošanā nodoto Ventspils pilsētas pašvaldības nekustamo īpašumu pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, atbilstoši Ventspils pilsētas domes lēmumiem veic pasūtītāja funkcijas pašvaldības nekustamo īpašumu kapitālajiem remontiem un rekonstrukcijai.

Koncerna meitas sabiedrības SIA Ventmalas māja pamatdarbības veids ir būvniecības projektu izstrādāšana.

Informācija par Koncerna mātes sabiedrības pamatkapitālu

Koncerna mātes sabiedrības reģistrētais un pilnībā apmaksātais pamatkapitāls ir EUR 3 982 208, kas sastāv no 3 982 208 parastajām daļām ar nominālvērtību EUR 1. Koncerna meitas sabiedrības reģistrētais pamatkapitāls ir EUR 533 220, kas sastāv no 533 220 parastajām daļām ar EUR 1 nominālvērtību katra.

Koncerna darbība pārskata gadā

2018. gads Koncerna mātes sabiedrībai bija četrpadsmitais pilnais darbības gads kapitālsabiedrības statusā. Koncerna 2018. gada darbības rezultāts ir zaudējumi EUR 41 674 apmērā, kas saistīts ar meitas sabiedrības trešā darbības gada rezultātu ietekmi. Koncerna mātes sabiedrības 2018. gadā strādājusi ar peļņu EUR 44 284 (ņemot vērā konsolidācijas korekcijas), savukārt meitas sabiedrības zaudējumi sastāda EUR 86 293.

Koncerna mātes sabiedrības apsaimniekošanā 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 Koncerna mātes 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. Koncernā strādā 102 darbinieki.

Sakarā ar to, ka dzīvojamo māju pārvaldīšana tiek veikta brīvas konkurences apstākļos, Koncerna mātes 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 nomas telpu privatizācijas Koncerna mātes sabiedrība turpina pārvaldīt šīs telpas, ar īpašniekiem slēdzot dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumus.

Koncerna mātes 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. Koncerna mātes sabiedrības 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 Koncerna mātes sabiedrība veikusi Ventspils pilsētas pašvaldības pasūtītāja funkcijas pašvaldībai piederošo ēku remontam un namīpašumu sakārtošanai pavisam 73 objektos.

2018.gadā tika turpināta augstvērtīga dzīvojamā fonda attīstības projekta vecpilsētā realizēšana, ko realizē Koncerna meitas sabiedrība SIA Ventmalas māja.

2018. gads bija trešais Koncerna meitas sabiedrības darbības gads, un tā laikā Koncerna meitas sabiedrība turpināja darbu pie investīciju projekta “Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju projektēšana un būvniecība Ūdens ielā 6, Ventspilī” realizācijas, veicot būvprojekta izstrādi ēku kompleksam.

Vadības ziņojums (turpinājums)

Koncerna sabiedrību pakļautība riskiem

Koncerna mātes 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, savukārt Meitas sabiedrība ir saņēmusi īstermiņa aizņēmumu EUR 9 114 ar 6 mēnešu mainīgo EURIBOR likmi, līdz ar to Koncerna darbība ilgākā termiņā ir pakļauta mainīgo procentu likmju svārstību riskam. Sakarā ar valstī pastāvošo ekonomisko situāciju, Koncerna sabiedrības ir pakļautas cenu svārstību riskam, kas var ietekmēt Koncerna sabiedrību izmaksas. Koncerna mātes sabiedrība ir pakļauta vispārējās ekonomiskās situācijas ietekmei, kas var radīt plānoto saimnieciskās darbības ienākumu un remontdarbu apjomu krišanos. Sakarā ar to, ka Koncerna mātes sabiedrība veic daudzdzīvokļu māju apsaimniekošanu brīvas konkurences apstākļos, no Koncerna mātes sabiedrības apsaimniekošanas var atteikties kāda no Koncerna mātes sabiedrības apsaimniekošanā esošām dzīvojamām mājām, ja tādu lēmumu pieņem dzīvokļu īpašnieku sapulce.

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 Koncerna pārskata gada rezultātu.

Nākotnes perspektīva

2019. gadā Koncerna mātes 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 Koncerna mātes 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.

Koncerna mātes 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.

Koncerna mātes sabiedrība turpinās veikt pašvaldības pasūtītāja funkcijas, tai piederošo nekustamo īpašumu atjaunošanai, sakārtošanai un remontam.

2019. gadā SIA Ventmalas māja plāno turpināt darbu pie investīciju projekta “Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju projektēšana un būvniecība Ūdens ielā 6, Ventspilī” realizācijas – paredzēts pabeigt projektēšanas piesaistīt finansējumu būvniecībai un atklāta konkursa rezultātā noslēgt būvdarbu līgumu.

Vadības vērtējums par Koncerna finanšu stāvokli un darbības perspektīvām

Koncerna mātes sabiedrības vadība katra pārskata perioda noslēgumā novērtē, vai nepastāv pazīmes, kas norādītu uz apdraudējumu Koncernam veiksmīgi turpināt darbību nākamajos periodos. Tā kā 100% no Koncerna mātes 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, Koncerna vadība ir pārliecinājusies, ka:

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

Valdis Lesiņš
Valdes priekšsēdētājs

Ventspilī, 2019. gada 15. martā


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

Peļņas vai zaudējumu aprēķins par 2018. gadu

	Pielikums	2018 EUR	2017 EUR
Neto apgrozījums	1	2 586 264	2 378 988
Pārdotās produkcijas ražošanas pašizmaksa, pārdoto preču vai sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas	2	(2 509 209)	(2 325 462)
Bruto peļņa		77 055	53 526
Administrācijas izmaksas	3	(233 259)	(249 489)
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	4	1 153 650	955 904
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	5	(962 012)	(1 362 437)
Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi - procentu ieņēmumi no nesaistītām personām		106 106	30 30
Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas	6	(77 214)	(78 938)
Zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa		(41 674)	(681 404)
Ieņēmumi vai izmaksas no atliktā nodokļa aktīvu vai saistību atlikumu izmaiņām		-	130 608
Pārskata gada zaudējumi		(41 674)	(550 796)

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 KONSOLIDĒTAIS PĀRSKATS

Bilance 2018. gada 31. decembrī

	Pielikums	31.12.2018. EUR	31.12.2017. EUR
Aktīvs			
Ilgtermiņa ieguldījumi			
Nemateriālie ieguldījumi			
Koncesijas, patenti, licences, preču zīmes u.tml. tiesības		5 391	6 385
Nemateriālie ieguldījumi kopā:	8	5 391	6 385
Pamatlīdzekļi:			
Ilgtermiņa ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos		6 049 620	6 784 167
Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs		219 472	81 879
Pamatlīdzekļu izveidošana		230 606	48 480
Avansa maksājumi par pamatlīdzekļiem		24 465	40 775
Pamatlīdzekļi kopā:	9	6 524 163	6 955 301
Ilgtermiņa ieguldījuma īpašumi:	10	3 194 138	3 312 452
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi:			
Nākamo periodu izmaksas	13	17 201	5 231
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi kopā:		17 201	5 231
Ilgtermiņa ieguldījumi kopā:		9 740 893	10 279 369
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		364	819
Citi debitori	12	86 596	68 189
Nākamo periodu izmaksas	13	31 818	46 367
Debitori kopā:		218 188	237 824
Nauda:	14	740 011	924 746
Apgrozāmie līdzekļi kopā:		960 924	1 165 359
Aktīvu kopsumma		10 701 817	11 444 728
Pasīvs			
Pašu kapitāls:			
Pamatkapitāls	15	3 982 208	3 982 208
Rezerves:			
a) Sabiedrības statūtos noteiktās rezerves		-	405 964
Nesadalītā peļņa/ (nesegtie zaudējumi):			
a) iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa		133 633	278 465
b) pārskata gada zaudējumi		(41 674)	(550 796)
Pašu kapitāls kopā:		4 074 167	4 115 841
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	289 147	268 783
No pircējiem saņemtie avansi		10 406	11 025
Parādi piegādātājiem un darbuņēmējiem	17	48 401	69 961
Parādi radniecīgajām sabiedrībām	18	11 288	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	140 060	164 147
Īstermiņa parādi kreditoriem kopā:		1 464 271	1 388 627
Kreditori kopā:		6 627 650	7 328 887
Pasīvu kopsumma		10 701 817	11 444 728

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 KONSOLIDĒTAIS PĀRSKATS**

Konsolidētais pašu kapitāla izmaiņu pārskats par 2018. 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	(26 734)	4 666 637
2016. gada zaudējumu reklasifikācija	-	-	(26 734)	26 734	-
Pārskata gada zaudējumi	-	-	-	(550 796)	(550 796)
2017. gada 31. decembrī	3 982 208	405 964	278 465	(550 796)	4 115 841
Rezervju reklasifikācija	-	(405 964)	405 964	-	-
2017. gada zaudējumu reklasifikācija	-	-	(550 796)	550 796	-
Pārskata gada zaudējumi	-	-	-	(41 674)	(41 674)
2018. gada 31. decembrī	3 982 208	-	133 633	(41 674)	4 074 167

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

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

Konsolidētais naudas plūsmas pārskats par 2018. gadu

	Pielikums	2018 EUR	2017 EUR
<u>Pamatdarbības naudas plūsma</u>			
Zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa		(41 674)	(681 404)
<u>Korekcijas:</u>			
a) pamatlīdzekļu vērtības samazinājuma korekcija		854 107	756 680
b) nemateriālo ieguldījumu vērtības samazinājuma korekcija		1 987	5 404
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) izdevumi no nākamo periodu ieņēmumu iekļaušanas peļņas vai zaudējumu aprēķinā un uzkrājumu veidošana nākamo periodu izmaksām		4 262	507 562
g) procentu ieņēmumi		(106)	(30)
h) procentu maksājumi		76 176	78 938
Peļņa pirms apgrozāmo līdzekļu un īstermiņa saistību atlikumu izmaiņu ietekmes korekcijām		466 638	386 721
<u>Korekcijas:</u>			
a) debitoru parādu atlikumu samazinājums		3 404	124 896
b) krājumu atlikumu (pieaugums) / samazinājums		64	(978)
c) piegādātājiem, darbuizpildītājiem un pārējiem kreditoriem maksājamo parādu atlikumu (samazinājums)/ palielinājums		11 016	(132 823)
Bruto pamatdarbības naudas plūsma		481 122	377 816
Izdevumi procentu maksājumiem		(76 176)	(78 938)
Pamatdarbības neto naudas plūsma		404 946	298 878
<u>Naudas plūsma no darbības ar ieguldījumiem</u>			
Pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu iegāde		(342 374)	(133 302)
Ieņēmumi no pamatlīdzekļu un ieguldījuma īpašumu realizācijas		-	217 772
Procentu ieņēmumi		106	30
Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma		(342 268)	84 500
<u>Finansēšanas darbības naudas plūsma</u>			
Saņemtie aizņēmumi		24 791	-
Saņemtās dotācijas, dāvinājumi		5 398	10 686
Izdevumi aizņēmuma atmaksāšanai		(277 602)	(269 976)
Finansēšanas darbības neto naudas plūsma		(247 413)	(259 290)
Pārskata gada neto naudas plūsma		(184 735)	124 088
Nauda un tās ekvivalenti pārskata gada sākumā		924 746	800 658
Nauda un tās ekvivalenti pārskata gada beigās	14	740 011	924 746

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” 6. Pantu Koncerns klasificējams kā vidējs koncerns. Konsolidētais finanšu pārskats sagatavots saskaņā ar “Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma” 69. panta prasībām. Salīdzinot ar iepriekšējo pārskata gadu, Koncerna 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 Koncerna īstermiņa saistības pārsniedz īstermiņa aktīvus par EUR 503 347 (izslēdzot nākamo periodu ieņēmumus – īstermiņa aktīvi ir lielāki par īstermiņa saistībām par EUR 283 490). Koncerna vadība apzinās nepieciešamību kontrolēt likviditātes statusu, taču neuzskata, ka pastāvētu būtisks likviditātes risks. Līdz ar to Koncerna vadība uzskata, ka nepastāv draudi Koncerna maksātspējai un darbības turpināšanas princips, kas izmantots, sagatavojot gada pārskatu, ir atbilstošs.

(b) Informācija par Koncernu

Likumā noteiktā informācija par Koncernu uzrādīta atsevišķā sadaļā šī gada pārskata 3. lapā.

(c) Konsolidācijas principi

Konsolidētais finanšu pārskats sastādīts, izmantojot iegādes metodi. Konsolidācijā ir iesaistīti Koncerna Mātes sabiedrība un Koncerna meitas sabiedrības, kurās Koncerna Mātes sabiedrībai tieši vai netieši ir vairāk kā puse balsstiesību vai arī citādi iegūta spēja kontrolēt to finanšu un saimniecisko politiku. Gadījumos, kad Koncernam pieder vairāk kā puse citas sabiedrības pamatkapitāla, bet tam nav kontrole pār šo sabiedrību, attiecīgā sabiedrība netiek iekļauta konsolidācijā. Koncerna meitas sabiedrības tiek konsolidētas, sākot ar brīdi, kad Koncerns ir pārņēmis kontroli, un konsolidācija tiek pārtraukta, kad kontrole izbeidzas. Gadījumā, ja daļu/akciju pirkuma līguma datums vai dalībnieku/akcionāru lēmuma par papildus ieguldījumu veikšanu būtiski atšķiras no daļu/akciju īpašuma tiesību maiņas vai reģistrācijas datuma, kas fiksēts Uzņēmumu reģistrā, par daļu/akciju iegādes datumu vai ieguldījuma veikšanas datumu tiek uzskatīts līguma datums, ja vien līgumā nav noteikts citādi. Visi darījumi starp Koncerna sabiedrībām, norēķini un nerealizētā peļņa no darījumiem starp Koncerna sabiedrībām tiek izslēgti; nerealizētie zaudējumi arī tiek izslēgti, izņemot gadījumus, kad izmaksas nav iespējams atgūt. Nepieciešamības gadījumā Koncerna meitas sabiedrību uzskaites un novērtēšanas metodes ir mainītas, lai nodrošinātu atbilstību Koncerna lietotajām uzskaites un novērtēšanas metodēm. Koncerna mātes sabiedrībai pieder 100% meitas sabiedrības daļu un mazākumakcionāru līdzdalības daļas atspoguļošana nav aktuāla.

(d) Neto apgrozījums

Neto apgrozījums ir gada laikā sniegto pakalpojumu un pārdoto preču vērtības kopsumma, atskaitot pievienotās vērtības nodokli. Ieņēmumi no pakalpojumu sniegšanas tiek atzīti tad, kad tie tiek sniegti. Ieņēmumi no dividendēm tiek atzīti, kad rodas likumīgas tiesības uz tām.

(e) Ārvalstu valūtu pārvērtēšana

Koncerna Sabiedrību uzskaitē tiek veikta *euro*. Pārskata perioda laikā ārvalstu valūtās veiktie darījumi tiek uzskaitīti saskaņā ar *euro* maiņas kursu, kas noteikts, pamatojoties uz Eiropas Centrālo Banku sistēmas un citu centrālo banku saskaņošanas un publicēšanas procedūru. 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 pārreķina 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.

Pielikums (turpinājums)
Grāmatvedības politika (turpinājums)

(f) 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
Dator tehnika 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.

(e) Ieguldījuma īpašumi

Koncerns 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

(g) 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.

(h) 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.

(i) 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.

(h) Uzņēmumu ienākuma nodoklis

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

(k) 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.

Pielikums (turpinājums)
Grāmatvedības politika (turpinājums)

(l) 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.

(l) 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.

(m) 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 Koncerna mātes 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 veikti remontdarbi 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.

(n) Nauda un naudas ekvivalenti

Naudas plūsmas pārskata mērķiem nauda un naudas ekvivalenti sastāv no naudas kasē, tekošo bankas kontu atlikumiem un īstermiņa depozītiem ar sākotnējo termiņu līdz 90 dienām.

(o) Saistītās puses

Par saistītajām pusēm tiek uzskatīti Koncerna sabiedrības dalībnieki, valdes locekļi, viņu tuvi ģimenes locekļi un sabiedrības, kurās minētajām personām ir kontrole vai būtiska ietekme. Termiņš "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.

(p) 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.

(r) 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 (koriģējošie notikumi). Ja notikumi pēc pārskata gada beigām nav koriģējoši, tie tiek atspoguļoti finanšu pārskata pielikumos tikai tad, ja tie ir būtiski.

(s) 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 KONSOLIDĒTAIS PĀRSKATS**

Pielikums (turpinājums)

(1) Neto apgrozījums

	2018 EUR	2017 EUR
Tres maksa	419 491	405 764
Maksa par privatizēto dzīvokļu apsaimniekošanu	1 414 720	1 282 937
Telpu noma un apsaimniekošana	535 652	505 134
Zemes noma	39 531	35 695
Ienākumi no Tūristu viesnīcas	176 870	149 458
	2 586 264	2 378 988

(2) Sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas

Atalgojumi	637 392	604 515
Sociālās apdrošināšanas izmaksas	151 450	134 267
Uzkrājums atvaļinājuma rezervei un atalgojuma mainīgajai daļai ar sociālo apdrošināšanu	8 774	6 251
Pabalsti un dāvanas darbiniekiem	1 000	854
Darbinieku veselības apdrošināšana	11 712	11 375
Ēku kārtējā remonta un uzturēšanas izmaksas	1 066 830	1 038 179
Komunālie pakalpojumi	183 537	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	18 218	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	27 784	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	27 773	33 209
Nekustamā īpašuma nodoklis	54 694	50 603
Citi saimnieciskie izdevumi	1 058	2 430
	2 509 209	2 325 462

(3) Administrācijas izmaksas

Atalgojumi	160 633	176 422
Sociālās apdrošināšanas izmaksas	38 640	45 426
Darbinieku veselības apdrošināšana	911	951
Uzkrājums atvaļinājumiem un vadības prēmijai ar sociālo apdrošināšanu	5 340	(1 423)
Komandējumi	304	907
Biroja uzturēšanas izdevumi	3 365	2 332
Kursi, semināri	2 066	473
Autotransporta ekspluatācijas un uzturēšanas izmaksas	11 254	11 429
Reprezentācijas izdevumi	1 244	1 683
Juridiskie pakalpojumi	16	-
Periodiskās literatūras abonēšana	215	221
Sakaru pakalpojumi	282	286
Profesionālo pakalpojumu izmaksas	7 075	6 295
Biedru dalības maksa	1 722	1 722
Citi izdevumi	192	2 765
	233 259	249 489

**PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”
2018. GADA KONSOLIDĒTAIS 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 ieguld. 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	12 083	9 185
Atgūti tiesas izdevumi	1 452	-
Apdrošināšanas atlīdzība	3 643	1 809
Apsaimniekošanas maksas nākamo periodu remontiem	146 731	-
Citi ieņēmumi	17 895	8 790
	1 153 650	955 904

(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 apsaimniekojamo ēku remontdarbu izmaksām	4 262	85 364
Uzkrājums šaubīgiem parādiem	88 125	65 302
Citi izdevumi	8 424	526
	962 012	1 362 437

(6) Pārējie procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas

Procentu maksājumi par ilgtermiņa aizņēmumiem un tamlīdzīgas izmaksas	77 214	78 938
	77 214	78 938

(7) Uzņēmumu ienākuma nodoklis

Koncerna uzkrātie zaudējumi uzņēmumu ienākuma nodokļa mērķiem 2018. gada 31. decembrī sastāda EUR 1 969 967. 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 gadus 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.

(8) Nemateriālie ieguldījumi

	Koncesijas, patenti, licences, preču zīmes un tamlīdzīgas tiesības EUR
Sākotnējā vērtība	
31.12.2017.	64 760
legādāts	993
Likvidēts	(3 556)
31.12.2018.	62 197
Amortizācija	
31.12.2017.	58 375
Aprēķināts par 2018. gadu	1 987
Likvidēts	(3 556)
31.12.2018.	56 806
Atlikusī bilances vērtība 31.12.2018.	5 391
Atlikusī bilances vērtība 31.12.2017.	6 385

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

Pielikums (turpinājums)

(9) Pamatlīdzekļi

	Ilgtermiņa ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos EUR	Pārējie pamatli- dzekļi un inventārs EUR	Pamatlīdzekļu izveidošana EUR	Avansa maksājumi par pamatlī- dzekļiem EUR	Kopā EUR
Sākotnējā vērtība					
31.12.2017. legādāts	10 125 524	422 293	48 480	40 775	10 637 072
	-	47 850	257 227	36 304	341 381
			(110 209)/		
Reklasificēts	-	113 989	48 834	(52 614)	-
Norakstīts	-	(25 717)	(13 726)	-	(39 443)
31.12.2018.	10 125 524	558 415	230 606	24 465	10 939 010
Nolietojums					
31.12.2017.	3 341 357	340 414	-	-	3 681 771
Aprēķināts par 2018. gadu	734 547	24 246	-	-	758 793
Par norakstīto	-	(25 717)	-	-	(25 717)
31.12.2018.	4 075 904	338 943	-	-	4 414 847
Atlikusī bilances vērtība 31.12.2018.	6 049 620	219 472	230 606	24 465	6 524 163
Atlikusī bilances vērtība 31.12.2017.	6 784 167	81 879	48 480	40 775	6 955 301

Par Ventspils pilsētas domes īpašumā esošo nekustamo īpašumu apsaimniekošanu mātes 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.

(10) Ieguldījuma īpašumi

	Zemes gabali EUR	Ēkas EUR	Kopā EUR
Sākotnējā vērtība			
31.12.2017. legādāts (saņemts)	408 685	3 564 323	3 973 008
Likvidēts	-	-	-
	-	(81 588)	(81 588)
31.12.2018.	408 685	3 482 735	3 891 420
Nolietojums			
31.12.2017.	-	660 556	660 556
Aprēķināts par 2018. gadu	-	42 906	42 906
Izslēgts 2018.gadā	-	(6 180)	(6180)
31.12.2018.	-	697 282	697 282
Atlikusī bilances vērtība 31.12.2018.	408 685	2 785 453	3 194 138
Atlikusī bilances vērtība 31.12.2017.	408 685	2 903 767	3 312 452

(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)
	99 410	122 449

(12) Citi debitori

Nodokļu pārmaxsa (skat. 20. pielikumu)	5 776	5 684
Norēķini par pakalpojumiem	78 875	69 880
Norēķini par samaksātiem avansiem	9 134	6 050
Pārējie debitori	4 175	528
Uzkrājumi sliktiem un šaubīgiem parādiem	(11 364)	(13 953)
	86 596	68 189

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

Pielikums (turpinājums)

(13) Nākamo periodu izmaksas

	31.12.2018. EUR	31.12.2017. EUR
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	3 358	6 011
Darbinieku veselības apdrošināšana	9 840	6 629
Interneta vietne un vizuālā identitāte	2 580	2 251
Operatīvā līzīngā pirmā iemaksa	640	1 007
Periodikas abonēšana	190	710
Lursoft datu bāžu abonēšana	87	88
Darba samaksa par turpmākajiem periodiem	1 205	127
Maksa par datorprogrammas licences uzturēšanu	906	1 458
Darba aizsardzības pakalpojumi	-	21
Uzkrājums apsaimniekojamo ēku remontdarbu izmaksām	(78 557)	(85 364)
Nākamo periodu izmaksas – īstermiņa daļa	31 818	46 367
Nākamo periodu izmaksas – kopā	49 019	51 598

(14) Naudas līdzekļi kasē un bankā

Naudas līdzekļi kasē	516	96
Nauda ceļā	702	-
Naudas līdzekļi bankās	738 793	924 650
	740 011	924 746

Skat. 25. pielikumu par finanšu ķīlām.

(15) Pamatkapitāls

2018. gada 31. decembrī Koncerna mātes 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

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	289 147	268 783
Aizņēmumi no kredītiestādēm kopā	2 627 375	2 880 186

Dzīvojamā 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.

2018.gada 12.jūnijā tika noslēgts kredītlīnijas līgums ar AS “Swedbank” ar darbības termiņu 1 gads un limitu 85 000 EUR, ar nolūku finansēt Koncerna meitas sabiedrības apgrozāmos līdzekļus. Procentu likme sastāv no bāzes likmes 6 mēnešu EURIBOR, bet ne mazāk kā nulle, un pievienotās likmes 3,25%. Aizdevums ir nodrošināts ar hipotēku, iekļājot nekustamo īpašumu – zemi Ūdens ielā 6, Ventspilī par labu AS “Swedbank”. Skat. arī 25. pielikumu par ķīlām.

(17) Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem

Izpildītie darbi decembrī	33 495	34 992
Saņemtās preces decembrī	659	890
Pārējie pakalpojumi, kas saņemti decembrī	4 056	15 426
Nepareizi saņemtās iemaksas	1 680	1 695
Īrnieku komunālie un apsaimniekošanas maksājumi	8 511	16 958
	48 401	69 961

(18) Parādi radniecīgajām sabiedrībām

PSIA Ūdeka	1 194	971
PSIA Ventspils labiekārtošanas kombināts	-	359
PSIA Ventspils Siltums	10 064	7 676
Ventspils pilsētas dome finanšu nodaļa	30	-
Ventspils pilsētas dome	-	150
	11 288	9 156

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

Pielikums (turpinājums)

(19) Uzkrātās saistības

	31.12.2018.	31.12.2017.
	EUR	EUR
Uzkrātās saistības par darbinieku atvaļinājumiem	88 921	76 921
Uzkrātās saistības par atalgojuma mainīgo daļu par iepriekšējo pārskata gadu	13 302	42 571
Citas uzkrātās saistības par pakalpojumiem, kas saņemti pārskata gada decembrī	37 837	44 655
	140 060	164 147

(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
Pārmaksa 31.12.2017.	(5 684)	-	-	-	-	-	-	(5 684)
Aprēķināts par 2018. gadu	329 299	55 553	463	336 970	151 161	-	-	873 446
Samaksāts 2018. gadā	(307 924)	(55 714)	(460)	(332 357)	(151 053)	(19)	(2)	(847 529)
Korekcijas	915	(906)	-	-	-	-	-	9
Soda naudas	88	-	-	-	-	-	-	88
Parāds 31.12.2018.	26 053	-	37	39 538	19 402	-	-	85 030
Pārmaksa 31.12.2018.	(5 746)	(11)	-	-	-	(19)	-	(5 776)

(21) Pārējie parādi kreditoriem

	31.12.2018.	31.12.2017.
	EUR	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 – 1 – 4 gadi (ieskaitot)	1 185 068	1 022 194
Saņemtās dotācijas kapitālieguldījumiem	16 329	19 595
Saņemtais valsts finansējums kapitālieguldījumiem	1 898	2 173
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

Nākamo periodu ieņēmumi – īstermiņa daļa

Īres un nomas maksas pārmaksas	32 744	28 298
Saņemtās dotācijas kapitālieguldījumiem	3 540	3 540
ERAF līdzfinansējums dzīvojamo 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	-
	786 837	723 001
Nākamo periodu ieņēmumi kopā	3 611 988	4 051 858

Pielikums (turpinājums)

(23) Koncernā nodarbināto personu vidējais skaits

	2018	2017
Vidējais Koncernā nodarbināto skaits pārskata gadā:	<u>102</u>	<u>104</u>

(24) Mātes sabiedrības 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.

Lai nodrošinātu izsniegto īstermiņa aizdevumu, ar AS “Swedbank” ir noslēgts hipotēkas līgums, saskaņā ar kuru ir iekļāts nekustamais īpašums – zeme Ūdens ielā 6, Ventspilī par labu AS “Swedbank”. Ar ķīlu nodrošināto prasījumu maksimālā summa noteikta 119 000 EUR apmērā.

(26) Notikumi pēc pārskata gada beigām

Laika periodā kopš pārskata gada pēdējās dienas nav bijuši notikumi, kas būtiski ietekmētu Koncerna 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 konsolidēto finanšu pārskatu

Esam veikuši SIA "Ventspils nekustamie īpašumi" ("Sabiedrība") un tās meitas sabiedrību ("Koncerns") pievienotajā konsolidētajā gada pārskatā ietvertā konsolidētā finanšu pārskata no 6. līdz 18. lapai revīziju. Pievienotais finanšu pārskats ietver:

- 2018. gada 31. decembra konsolidēto bilanci,
- 2018. gada konsolidēto peļņas vai zaudējumu aprēķinu,
- 2018. gada konsolidēto pašu kapitāla izmaiņu pārskatu,
- 2018. gada konsolidēto naudas plūsmas pārskatu,
- kā arī finanšu pārskata pielikumu, kas ietver nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkumu un citu paskaidrojošu informāciju.

Mūsaprāt, pievienotais konsolidētais finanšu pārskats sniedz patiesu un skaidru priekšstatu par SIA "Ventspils nekustamie īpašumi" un tās meitas sabiedrību konsolidēto finansiālo stāvokli 2017. gada 31. decembrī un par tās konsolidētajiem darbības finanšu rezultātiem un konsolidēto naudas plūsmu gadā, kas noslēdzās 2017. 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 konsolidētā finanšu pārskata revīziju*.

Mēs esam neatkarīgi no Koncerna 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 konsolidētā 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 konsolidēto 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 konsolidētā finanšu pārskata revīziju mūsu pienākums ir iepazīties ar citu informāciju un, to darot, izvērtēt, vai šī cita informācija būtiski neatšķiras no konsolidētā 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 Koncernu un tā 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 konsolidētais finanšu pārskats, sniegtā informācija atbilst konsolidētajam finanšu pārskatam, un
- Vadības ziņojums ir sagatavots saskaņā ar Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma prasībām.

Vadības un personu, kurām uzticēta Koncerna pārvalde, atbildība par konsolidēto finanšu pārskatu

Vadība ir atbildīga par tāda konsolidētā 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 konsolidēto finanšu pārskatu, kas nesatur ne krāpšanas, ne kļūdas dēļ izraisītas būtiskas neatbilstības.

Sagatavojot konsolidēto finanšu pārskatu, vadības pienākums ir izvērtēt Koncerna spēju turpināt darbību, pēc nepieciešamības sniegtot informāciju par apstākļiem, kas saistīti ar Koncerna spēju turpināt darbību un darbības turpināšanas principa piemērošanu, ja vien vadība neplāno Koncerna likvidāciju vai tā darbības izbeigšanu, vai arī tai nav citas reālas alternatīvas kā Koncerna likvidācija vai darbības izbeigšana.

Personas, kurām uzticēta Koncerna pārvalde, ir atbildīgas par Koncerna finanšu pārskata sagatavošanas procesa uzraudzību.

Revidenta atbildība par konsolidētā finanšu pārskata revīziju

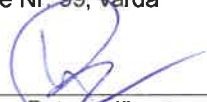
Mūsu mērķis ir iegūt pietiekamu pārliecību par to, ka konsolidētais finanšu pārskats kopumā nesatur kļūdas vai krāpšanas dēļ izraisītas būtiskas neatbilstības, un sniegt revidentu ziņojumu, kurā izteikts atzinums. Pietiekama pārliecība ir augsta līmeņa pārliecība, bet tā negarantē, ka revīzijā, kas veikta 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 konsolidēto 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 konsolidētajā 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 Koncerna 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 Koncerna spēju turpināt darbību. Ja mēs secinām, ka būtiska nenoteiktība pastāv, revidentu ziņojumā tiek vērsta uzmanība uz konsolidētajā 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 Koncerns savu darbību var pārtraukt;
- izvērtējam vispārēju konsolidētā finanšu pārskata struktūru un saturu, ieskaitot atklāto informāciju un skaidrojumus pielikumā, un to, vai konsolidētais finanšu pārskats patiesi atspoguļo pārskata pamatā esošos darījumus un notikumus.
- iegūstam pietiekamus un atbilstošus revīzijas pierādījumus par Koncerna sabiedrību finanšu informāciju ar mērķi sniegt atzinumu par konsolidēto finanšu pārskatu. Mēs esam atbildīgi par Koncerna revīzijas vadību, pārraudzību un veikšanu. Mēs paliekam pilnībā atbildīgi par mūsu revidentu atzinumu.

Mēs sazināties ar personām, kurām uzticēta Koncerna 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
zvērīnātu revidentu komercsabiedrības
licence Nr. 99, vārdā


Kristīne Potapoviča
Atbildīgā zvērīnātā revidente
Sertifikāta Nr. 99
Valdes priekšsēdētāja

2019. gada 15. martā