

**PAŠVALDĪBAS SIA
„VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”**

2019. 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 - 17
Revidentu ziņojums	18 - 19

**PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”
2019. 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	2019. gada 1. janvāris - 31. decembris
Atbildīgais par grāmatvedības kārtošānu	Zane Rūmniece – 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

2019. gads Sabiedrībai bija piecpadsmitais pilnais tās darbības gads kapitālsabiedrības statusā. Sabiedrība 2004. gada 1. novembrī tika ierakstīta Komercreģistrā kā kapitālsabiedrība (sabiedrība ar ierobežotu atbildību).

Sabiedrības saimnieciskās darbības rezultāts 2019. gadā ir zaudējumi EUR 29 144 apmērā (2018.gadā: peļņa EUR 44 284).

Sabiedrības pārvaldīšanā uz 2019. gada 31. decembri ir 501 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 2019. 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.

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 3% jeb EUR 69 480, salīdzinot ar 2018. gadu, kas, pamatā, saistīts ar ienākumu palielinājumu maksā par apsaimniekošanu par 8%.

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 2 618 261 uz 2019. gada 1. janvāri ir samazinājušās līdz EUR 2 320 495 uz 2019. gada 31. decembri, kas ir saskaņā ar kredītu dzēšanas grafikiem.

2019. gadā Sabiedrība veikusi Ventspils pilsētas pašvaldības pasūtītāja funkcijas pašvaldībai piederošo ēku un telpu atjaunošanai pavisam 56 objektos.

Sabiedrības pakļautība riskiem

Sabiedrībai uz 2019. gada 31. decembri ir ilgtermiņa aizņēmumi EUR 2 320 495 apmērā, kas saņemti 44 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 esošām 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 zaudējumus EUR 29 144 segt no iepriekšējo periodu peļņas.

Nākotnes perspektīva

2020. 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 2020. 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 2018. gada 13. februārī Ministru kabineta noteikumu Nr. 87 „Grāmatvedības uzskaites kārtība budžeta iestādēs” 114. 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, 2020. gada 16. martā

**PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”
2019. GADA PĀRSKATS**


Peļņas vai zaudējumu aprēķins par 2019. gadu

	Pielikums	2019 EUR	2018 EUR
Neto apgrozījums	1	2 658 866	2 589 386
Sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas	2	(2 403 969)	(2 506 246)
Bruto peļņa		254 897	83 140
Administrācijas izmaksas	3	(179 602)	(153 338)
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	4	1 046 366	1 152 076
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	5	(988 173)	(962 012)
Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi no nesaistītām personām		287	106
Līdzdalības radniecīgo sabiedrību kapitālā vērtības samazināšanās	8	(94 323)	-
Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas nesaistītām personām		(68 596)	(75 688)
Pārskata gada peļņa/ (zaudējumi)		(29 144)	44 284

Pielikumi no 10. līdz 17. lapai ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.



Valdis Lesiņš
Valdes priekšsēdētājs



Zane Rūmniece
Galvenā grāmatvede

Ventspilī, 2020. gada 16. martā

PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”
2019. GADA PĀRSKATS

Bilance 2019. gada 31. decembrī

	Pielikums	31.12.2019. EUR	31.12.2018. EUR
Aktīvs			
Ilgtermiņa ieguldījumi			
Nemateriālie ieguldījumi			
Koncesijas, patenti, licences, preču zīmes u.tml. tiesības		3 836	5 096
Nemateriālie ieguldījumi kopā:	6	3 836	5 096
Pamatlīdzekļi:			
Ilgtermiņa ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos		5 331 301	6 049 620
Ieguldījuma īpašumi		2 977 647	3 031 578
Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs		238 242	218 972
Pamatlīdzekļu izveidošana		162 948	104 674
Pamatlīdzekļi kopā:	7	8 710 138	9 404 844
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi:			
Nākamo periodu izmaksas	11	15 908	17 201
Līdzdalība meitas sabiedrību kapitālā	8	438 897	533 220
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi kopā:		454 805	550 421
Ilgtermiņa ieguldījumi kopā:		9 168 779	9 960 361
Apgrozāmie līdzekļi			
Krājumi:			
Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli		3 847	2 725
Krājumi kopā:		3 847	2 725
Debitori:			
Pircēju un pasūtītāju parādi	9	65 802	99 410
Īstermiņa aizdevumi radniecīgām sabiedrībām		30 016	-
Citi debitori	10	80 555	80 859
Nākamo periodu izmaksas	11	22 143	27 843
Debitori kopā:		198 516	208 112
Nauda:	12	904 276	739 337
Apgrozāmie līdzekļi kopā:		1 106 639	950 174
Aktīvu kopsumma		10 275 418	10 910 535
Pasīvs			
Pašu kapitāls:			
Pamatkapitāls	13	3 982 208	3 982 208
Rezerves:			
a) Sabiedrības statūtos noteiktās rezerves		-	-
Nesadalītā peļņa:			
a) iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa		314 752	272 682
b) pārskata gada peļņa/ (zaudējumi)		(29 144)	44 284
Pašu kapitāls kopā:		4 267 816	4 299 174
Uzkrājumi kopā:			
Kreditori:			
Ilgtermiņa kreditori:			
Aizņēmumi no kredītiestādēm	14	2 036 191	2 338 228
Nākamo periodu ieņēmumi	18	2 514 214	2 825 151
Ilgtermiņa parādi kreditoriem kopā:		4 550 405	5 163 379
Īstermiņa kreditori:			
Aizņēmumi no kredītiestādēm	14	284 304	280 033
No pircējiem saņemtie avansi		17 784	10 406
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem		31 972	48 275
Parādi radniecīgajām sabiedrībām		13 257	11 202
Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas iemaksas	16	74 990	85 030
Pārējie kreditori	17	102 594	93 102
Nākamo periodu ieņēmumi	18	801 114	786 837
Uzkrātās saistības	15	131 182	133 097
Īstermiņa parādi kreditoriem kopā:		1 457 197	1 447 982
Kreditori kopā:		6 007 602	6 611 361
Pasīvu kopsumma		10 275 418	10 910 535

Pielikumi no 10. līdz 17. lapai ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

Valdis Lesiņš
Valdes priekšsēdētājs

Zane Rūmniece
Galvenā grāmatvede

Ventspilī, 2020. gada 16. martā

**PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”
2019. 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
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
2018. gada peļņas reklasifikācija	-	-	44 284	(44 284)	-
Izmaksātas dividendes	-	-	(2 214)	-	(2 214)
Pārskata gada zaudējumi	-	-	-	(29 144)	(29 144)
2019. gada 31. decembrī	3 982 208	-	314 752	(29 144)	4 267 816

Pielikumi no 10. līdz 17. lapai ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”
2019. GADA PĀRSKATS

Naudas plūsmas pārskats par 2019. gadu

	Pielikums	2019 EUR	2018 EUR
<u>Pamatdarbības naudas plūsma</u>			
Peļņa/ (zaudējumi) pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa		(29 144)	44 284
<u>Korekcijas:</u>			
a) pamatlīdzekļu vērtības samazinājuma korekcija		777 332	853 838
b) nemateriālo ieguldījumu vērtības samazinājuma korekcija		1 675	1 873
c) ieguldījuma īpašumu nolietojums		41 456	36 726
d) saņemtās dotācijas		(660)	(5 398)
e) ieņēmumi no nākamo periodu ieņēmumu iekļaušanas peļņas vai zaudējumu aprēķinā		(316 392)	(459 442)
f) procentu ieņēmumi		(287)	(106)
g) procentu maksājumi		68 596	75 688
h) peļņa no pamatlīdzekļu realizācijas		(68 445)	-
i) līdzdalības radniecīgo sabiedrību kapitālā vērtības samazināšanās		94 323	-
j) izdevumi no nākamo periodu ieņēmumu iekļaušanas peļņas vai zaudējumu aprēķinā un uzkrājumu veidošana nākamo periodu izmaksām		46 443	4 262
Peļņa pirms apgrozāmo līdzekļu un īstermiņa saistību atlikumu izmaiņu ietekmes korekcijām		614 897	551 725
<u>Korekcijas:</u>			
a) debitoru parādu atlikumu samazinājums		40 905	4 376
b) krājumu atlikumu (pieaugums)/ samazinājums		(1 122)	64
c) piegādātājiem, darbuizpildītājiem un pārējiem kreditoriem maksājamo parādu atlikumu (samazinājums)/palielinājums		(37 288)	15 043
Bruto pamatdarbības naudas plūsma		617 392	571 208
Izdevumi procentu maksājumiem		(67 352)	(75 688)
Pamatdarbības neto naudas plūsma		550 040	495 520
<u>Naudas plūsma no darbības ar ieguldījumiem</u>			
Meitas sabiedrības daļu iegāde			-
Pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu iegāde		(187 952)	(258 457)
Ieņēmumi no pamatlīdzekļu un ieguldījuma īpašumu realizācijas		131 900	-
Procentu ieņēmumi		271	106
Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma		(55 781)	(258 351)
<u>Finansēšanas darbības naudas plūsma</u>			
Saņemtie aizdevumi		2 772	15 677
Saņemtās dotācijas, dāvinājumi		660	5 398
Izmaksātas dividendes		(2 214)	-
Izsniegts aizdevums saistītai sabiedrībai		(30 000)	-
Izdevumi aizņēmuma atmaksāšanai		(300 538)	(277 602)
Finansēšanas darbības neto naudas plūsma		(329 320)	(256 527)
Pārskata gada neto naudas plūsma		164 939	(19 358)
Nauda un tās ekvivalenti pārskata gada sākumā		739 337	758 695
Nauda un tās ekvivalenti pārskata gada beigās	12	904 276	739 337

Pielikumi no 10. līdz 17. 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 350 558 (uz 31.12.2018. EUR 497 808, bet izslēdzot nākamo periodu ieņēmumus – īstermiņa aktīvi ir lielāki par īstermiņa saistībām par EUR 450 556, 31.12.2018. 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 maksātspējai 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 un ieguldījuma īpašumi

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.

(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.

Pielikums (turpinājums)

Grāmatvedības politika (turpinājums)

(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 kredītoru sastāvā, bet aizdevuma atmaksas summa vienam gadam – īstermiņa kredītoru 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.

(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.

**PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”
2019. GADA PĀRSKATS**

Pielikums (turpinājums)
Grāmatvedības politika (turpinājums)

(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.

(1) Neto apgrozījums

	2019 EUR	2018 EUR
Īres maksa	425 227	419 491
Maksa par dzīvokļu apsaimniekošanu	1 521 532	1 414 720
Telpu noma un apsaimniekošana	519 278	538 774
Zemes noma	39 434	39 531
Ienākumi no Tūristu viesnīcas	153 395	176 870
	2 658 866	2 589 386

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

Atalgojumi	655 408	634 977
Sociālās apdrošināšanas izmaksas	156 343	150 868
Uzkrājums atvaļinājuma rezervei un atalgojuma mainīgajai daļai ar sociālo apdrošināšanu	1 629	8 774
Citas darbinieku izmaksas	11 570	12 550
Ēku kārtējā remonta un uzturēšanas izmaksas	1 208 397	1 249 585
Pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu un ieguldījumu nomātajos pamatlīdzekļos nolietojums	146 405	215 092
Nekustamā īpašuma nodoklis	50 268	53 880
Citi saimnieciskie izdevumi	173 949	180 520
	2 403 969	2 506 246

(3) Administrācijas izmaksas

Atalgojumi	131 128	108 174
Sociālās apdrošināšanas izmaksas	31 589	25 971
Uzkrājums atvaļinājumiem un vadības prēmijai ar sociālo apdrošināšanu	668	5 340
Citi izdevumi	16 217	13 853
	179 602	153 338

(4) Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi

Soda nauda	1 755	2 884
Dotācija no pašvaldības budžeta	660	5 398
Saņemtās dotācijas ilgtermiņa ieguldījumiem vērtības norakstīšana	312 710	312 711
Atgūts parāds no šaubīgiem debitoriem	50 122	40 868
Pakalpojumi pasūtītāja funkciju nodrošināšanai	174 384	194 930
Kompensācija par ēku energoefektivitātes paaugstināšanas projektu realizēšanu	414 051	415 055
Zaudējumu kompensācija	7 652	11 638
Atgūti tiesas izdevumi	2 784	1 452
Apdrošināšanas atlīdzība	-	3 643
Apsaimniekošanas maksas nākamo periodu remontiem	-	146 731
Ieņēmumi no nekustamā īpašuma atsavināšanas (neto)	68 445	-
Uzkrājuma apsaimniekoto māju negatīvajiem atlikumiem atcelšana	3 682	-
Citi ieņēmumi	10 121	16 766
	1 046 366	1 152 076

**PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”
2019. GADA PĀRSKATS**

Pielikums (turpinājums)

(5) Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas

	2019 EUR	2018 EUR
Pakalpojumi pašvaldības pasūtījuma nodrošināšanai	21 497	21 842
Darba samaksa par pasūtījumu nodrošināšanu	123 245	145 297
Sociālais nodoklis par pasūtījumu nodrošināšanu	29 735	35 112
Ilgtermiņa ieguldījumu nomātajos pamatlīdzekļos vērtības samazinājums ar ERAF līdzfinansējumu	657 294	657 294
Uzkrājumu veidošana	99 418	92 387
Uzkrājums apsaimniekošanas maksas nākamo periodu remontiem	37 500	-
Izslēgto māju atlikumu norakstīšana	8 943	-
Ilgtermiņa ieguldījumu izslēgšana	9 788	-
Citi izdevumi	753	10 080
	988 173	962 012

(6) Nemateriālie ieguldījumi

**Koncesijas, patenti, licences, preču zīmes un tamlīdzīgas tiesības
EUR**

Sākotnējā vērtība	
31.12.2018.	61 626
legādāts	415
31.12.2019.	62 041
Amortizācija	
31.12.2018.	56 530
Aprēķināts par 2019. gadu	1 675
31.12.2019.	58 205
Atlikusī bilances vērtība 31.12.2019.	3 836
Atlikusī bilances vērtība 31.12.2018.	5 096

(7) Pamatlīdzekļi un ieguldījuma īpašumi

	Ilgtermiņa ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos EUR	Ieguldījuma īpašumi EUR	Pārējie pamatlīdzekļi EUR	Pamatlīdzekļu izveidošana EUR	Kopā EUR
Sākotnējā vērtība					
31.12.2018.	10 125 524	3 728 860	557 340	104 674	14 516 398
legādāts			48 448	139 089	187 537
Reklasificēts	29 246	50 480		(79 726)	-
Norakstīts	(34 432)	(118 902)	(37 093)	(1 089)	(191 516)
31.12.2019.	10 120 338	3 660 438	568 695	162 948	14 512 419
Nolietojums					
31.12.2018.	4 075 904	697 282	338 368	-	5 111 554
Aprēķināts par 2019. gadu	737 777	41 455	28 680	-	807 912
Norakstīts 2019. gadā	(24 644)	(55 946)	(36 595)	-	(117 185)
31.12.2019.	4 789 037	682 791	330 453	-	5 802 281
Atlikusī bilances vērtība					
31.12.2019.	5 331 301	2 977 647	238 242	162 948	8 710 138
Atlikusī bilances vērtība					
31.12.2018.	6 049 620	3 031 578	218 972	104 674	9 404 844

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.

**PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”
2019. GADA PĀRSKATS**

Pielikums (turpinājums)

(8) Līdzdalība radniecīgo sabiedrību kapitālā

(a) Līdzdalība meitas sabiedrību kapitālā

Nosaukums	Līdzdalības daļas meitas sabiedrībā iegādes cena		Līdzdalības daļas meitas sabiedrībā uzskaites vērtība	
	31.12.2019. EUR	31.12.2018. EUR	31.12.2019. EUR	31.12.2018. EUR
Ventmalas māja SIA (Latvija), 100%	533 220	533 220	438 897	533 220

(b) Informācija par meitas sabiedrībām

Nosaukums	Adrese	Pašu kapitāls		Pārskata gada zaudējumi	
		31.12.2019. EUR	31.12.2018. EUR	2019 EUR	2018 EUR
Ventmalas māja SIA	Užavas iela 8, Ventspils, LV-3601	277 234	309 653	(32 419)	(86 293)

Tā kā meitas Sabiedrība darbojas ar zaudējumiem, un ir pieaugušas meitas Sabiedrības nekustamā īpašuma attīstības projekta plānotās izmaksas, Sabiedrība ir veikusi ieguldījuma atgūstamās vērtības aprēķinu, balstoties uz plānoto nākotnes naudas plūsmu no meitas Sabiedrības nekustamā īpašuma attīstības projekta realizācijas. Aprēķina rezultātā Sabiedrība izveidojusi uzkrājumu EUR 94 323 apmērā.

(9) Pircēju un pasūtītāju parādi

	31.12.2019. EUR	31.12.2018. EUR
Dzīvojamo telpu apsaimniekošana	269 090	264 250
Telpu nomnieki	63 431	74 748
Zemes nomnieki	9 138	10 963
Nedzīvojamo telpu īpašnieki	5 582	8 521
Uzkrājumi sliktiem un šaubīgiem parādiem	(281 439)	(259 072)
	<u>65 802</u>	<u>99 410</u>

(10) Citi debitori

	31.12.2019. EUR	31.12.2018. EUR
Norēķini par pakalpojumiem	81 331	78 886
Norēķini par samaksātiem avansiem	4 138	9 134
Pārējie debitori	347	4 173
Nodokļu pārākums	11	30
Uzkrājumi sliktiem un šaubīgiem parādiem	(5 272)	(11 364)
	<u>80 555</u>	<u>80 859</u>

(11) Nākamo periodu izmaksas

Apsaimniekojamo ēku remontdarbu izmaksas, kas tiks segtas no nākamo periodu apsaimniekošanas ieņēmumiem	15 908	17 201
Nākamo periodu izmaksas – ilgtermiņa daļa	15 908	17 201
Apsaimniekojamo ēku remontdarbu izmaksas, kas tiks segtas no nākamo periodu apsaimniekošanas ieņēmumiem	78 065	91 569
Uzkrājums apsaimniekojamo ēku remontdarbu izmaksām	(72 869)	(78 557)
Darbinieku veselības apdrošināšana	14 375	12 843
Citas nākam o periodu izmaksas	2 572	1 988
Nākamo periodu izmaksas – īstermiņa daļa	22 143	27 843
Nākamo periodu izmaksas – kopā	<u>38 051</u>	<u>45 044</u>

**PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”
2019. GADA PĀRSKATS**

Pielikums (turpinājums)

(12) Naudas līdzekļi kasē un bankā

	31.12.2019. EUR	31.12.2018. EUR
Naudas līdzekļi kasē	1 078	516
Nauda ceļā	47	702
Naudas līdzekļi bankās	903 151	738 119
	<u>904 276</u>	<u>739 337</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.18.pielikumu. Skat. 21. pielikumu par finanšu ķīlām.

(13) Pamatkapitāls

2019. 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.

(14) Aizņēmumi no kredītiestādēm

	31.12.2019. EUR	31.12.2018. EUR
Aizņēmumu daļa, kas atmaksājama pēc vairāk nekā 5 gadiem	924 943	1 207 492
Aizņēmumu daļa, kas atmaksājama 1 – 4 gadu laikā	1 111 248	1 130 736
Aizņēmumu daļa, kas atmaksājama 1 gada laikā	284 304	280 033
Aizņēmumi no kredītiestādēm kopā	<u>2 320 495</u>	<u>2 618 261</u>

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.

(15) Uzkrātās saistības

Gada pārskata revīzijas izmaksas	6 900	4 900
Uzkrātās saistības par darbinieku atvaļinājumiem	84 174	83 591
Uzkrātās saistības par atalgojuma mainīgo daļu	15 256	13 302
Citas uzkrātās saistības par pakalpojumiem	24 852	31 304
	<u>131 182</u>	<u>133 097</u>

(16) Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas iemaksas

	PVN EUR	NĪN EUR	UDRVN EUR	VSAOI EUR	IIN EUR	UIN EUR	Kopā EUR
Parāds/(pārmaksa) 31.12.2018.	26 053	(11)	37	39 538	19 402	(19)	85 000
Aprēķināts par 2019. gadu	354 973	49 525	457	316 769	137 418	-	859 142
Samaksāts 2019. gadā	(357 753)	(49 525)	(459)	(320 905)	(140 547)	19	(869 170)
Soda naudas	-	-	-	7	-	-	7
Parāds 31.12.2019.	<u>23 273</u>	<u>-</u>	<u>35</u>	<u>35 409</u>	<u>16 273</u>	<u>-</u>	<u>74 990</u>
Pārmaksa 31.12.2019.	<u>-</u>	<u>(11)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(11)</u>

(17) Pārējie parādi kreditoriem

Algas	49 937	43 111
Norēķini par izpildrakstiem	130	126
Norēķini ar ēku apsaimniekotājiem	52 527	49 865
	<u>102 594</u>	<u>93 102</u>

**PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”
2019. GADA PĀRSKATS**

Pielikums (turpinājums)

(18) Nākamo periodu ieņēmumi

	31.12.2019. EUR	31.12.2018. EUR
Nākamo periodu ieņēmumi – ilgtermiņa daļa		
ERAF līdzfinansējums dzīvojamo ēku energoefektivitātes paaugstināšanai – ilgāk par 5 gadiem	895 708	1 151 937
ERAF līdzfinansējums dzīvojamo ēku energoefektivitātes paaugstināšanai – 2 – 4 gadi (ieskaitot)	1 134 467	1 185 068
Saņemtās dotācijas kapitālieguldījumiem	12 789	16 329
Saņemtais valsts finansējums kapitālieguldījumiem	1 898	1 898
Saņemtie iedzīvotāju maksājumi – energoefektivitāte	289 145	293 818
Apsaimniekošanas maksa no dzīvojamām mājām – remontdarbiem*	180 207	176 101
	2 514 214	2 825 151
Nākamo periodu ieņēmumi – īstermiņa daļa		
Īres un nomas maksas pārmaksas	36 745	32 744
Saņemtās dotācijas kapitālieguldījumiem	3 540	3 540
ERAF līdzfinansējums dzīvojamo ēku energoefektivitātes paaugstināšanai	306 830	309 170
Saņemtie iedzīvotāju maksājumi par māju energoefektivitātes paaugstināšanu	37 818	36 199
Nākamo periodu ieņēmumi dienesta dzīvokļu remontam	30 792	10 273
Apsaimniekošanas maksa no dzīvojamām mājām, nākamo periodu plānotiem remonta darbiem*	307 191	339 812
Apsaimniekošanas maksa no dzīvojamām mājām ēku nepabeigtai celtniecībai	78 198	55 099
	801 114	786 837
	3 315 328	3 611 988

* Apsaimniekošanas maksa no dzīvojamām mājām, nākamo periodu plānotiem remonta darbiem EUR 487 398 apmērā ir iedzīvotāju iemaksātie naudas līdzekļi. Skat. 12. pielikumu attiecībā uz iemaksāto naudas līdzekļu uzskaiti.

(19) Sabiedrībā nodarbināto personu vidējais skaits

	2019	2018
Vidējais Sabiedrībā nodarbināto skaits pārskata gadā:	98	98
Darbinieku sadalījums pa kategorijām		
Valdes locekļi	1	1
Pārējie darbinieki	97	97
	98	98

(20) Valdes atalgojums

	2019 EUR	2018 EUR
Valdes atalgojums:		
· darba samaksa	43 205	44 262
· sociālās apdrošināšanas iemaksas	10 408	10 663
· veselības apdrošināšana	272	271
· uzņēmējdarbības riska nodeva	4	4
	53 889	55 200

(21) 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 59 664 kopsummā un 1 ķīlas līgums par faktisko naudas atlikumu divos norēķinu kontos.

(22) Valdes ieteiktā peļņas sadale

Sabiedrības valdes priekšlikums ir pārskata gada zaudējumus EUR 29 144 apmērā segt no iepriekšējo periodu peļņas.

PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”
2019. GADA PĀRSKATS


Pielikums (turpinājums)

(23) Notikumi pēc pārskata gada beigām

Laika periodā kopš pārskata gada pēdējās dienas nav bijuši notikumi, kas būtiski ietekmētu Sabiedrības finansiālo stāvokli 2019. gada 31. decembrī.



Valdis Lesiņš
Valdes priekšsēdētājs



Zane Rūmniece
Galvenā grāmatvede

Ventspilī, 2020. gada 16. martā

Neatkarīgu revidentu ziņojums**SIA "Ventspils nekustamie īpašumi" dalībniekam***Mūsu atzinums par finanšu pārskatu*

Esam veikuši SIA "Ventspils nekustamie īpašumi" ("Sabiedrība") pievienotajā gada pārskatā ietvertā finanšu pārskata no 6. līdz 17. lapai revīziju. Pievienotais finanšu pārskats ietver:

- 2019. gada 31. decembra bilanci,
- 2019. gada peļņas vai zaudējumu aprēķinu,
- 2019. gada pašu kapitāla izmaiņu pārskatu,
- 2019. 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 2019. gada 31. decembrī un par tās darbības finanšu rezultātiem un naudas plūsmu gadā, kas noslēdzās 2019. 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 Starptautiskā Profesionālu grāmatvežu ētikas kodeksa (tostarp Starptautisko Neatkarības standartu) prasībām un Revīzijas pakalpojumu likumā iekļautajām neatkarības prasībām, kas ir piemērojamas mūsu veiktajai finanšu pārskata revīzijai Latvijas Republikā. Mēs esam ievērojuši arī Starptautiskā Profesionālu grāmatvežu ētikas kodeksa (tostarp Starptautisko Neatkarības standartu) 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

2020. gada 16. martā