

**PAŠVALDĪBAS SIA
„VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”**

**2019. GADA
KONSOLIDĒTAIS PĀRSKATS**

**PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”
2019. 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 - 15
Revidentu ziņojums	16 - 17

**PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”
2019. 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	Zane Rūmniece - galvenā grāmatvede
Pārskata gads	2019. 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: Kristīne Potapoviča sertifikāts Nr. 99

Konsolidācijā iesaistītās meitas sabiedrības

Mātes sabiedrība	Meitas sabiedrība	leguldījuma daļa meitas sabiedrībā uz 31.12.2019	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

2019. gads Koncerna mātes sabiedrībai bija četrpadsmitais pilnais darbības gads kapitālsabiedrības statusā. Koncerna 2019. gada darbības rezultāts ir peļņa EUR 32 760 apmērā. Koncerna mātes sabiedrība 2019. gadā strādājusi ar peļņu EUR 65 179, savukārt meitas sabiedrības zaudējumi sastāda EUR 32 419.

Koncerna mātes sabiedrības apsaimniekošanā 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 Koncerna mātes 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. Koncernā strādā 100 darbinieki.

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 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. Koncerna mātes sabiedrības 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 Koncerna mātes sabiedrība veikusi Ventspils pilsētas pašvaldības pasūtītāja funkcijas pašvaldībai piederošo ēku remontam un namīpašumu sakārtošanai pavisam 56 objektos.

2019. gadā tika turpināta augstvērtīga dzīvojamā fonda attīstības projekta vecpilsētā realizēšana, ko realizē Koncerna meitas sabiedrība SIA Ventmalas māja.

2019. 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 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, savukārt Meitas sabiedrība ir saņēmusi īstermiņa aizņēmumu EUR 37 026 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 esošam 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 2018. gada 13. februārī Ministru kabineta noteikumu Nr. 87 „Grāmatvedības uzskaites kārtība budžeta iestādēs” 114. 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, 2020. gada 16. martā


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

Peļņas vai zaudējumu aprēķins par 2019. gadu

	Pielikums	2019 EUR	2018 EUR
Neto apgrozījums	1	2 658 196	2 586 264
Pārdoto preču vai sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas	2	(2 407 317)	(2 509 209)
Bruto peļņa		250 879	77 055
Administrācijas izmaksas	3	(206 522)	(233 259)
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	4	1 047 642	1 153 650
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	5	(988 173)	(962 012)
Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi		271	106
- procentu ieņēmumi no nesaistītām personām		271	106
Procentu maksājumi nesaistītām personām un tamlīdzīgas izmaksas		(71 337)	(77 214)
Pārskata gada peļņa/(zaudējumi)		32 760	(41 674)

Pielikumi no 10. līdz 15. lapai ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

Valdis Lesiņš
Valdes priekšsēdētājs



Zane Rūmniece
Galvenā grāmatvede

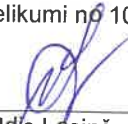
Ventspilī, 2020. gada 16. martā


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

Bilance 2019. gada 31. decembrī

<u>Aktīvs</u>	Pielikums	31.12.2019. EUR	31.12.2018. EUR
Ilgtermiņa ieguldījumi			
Nemateriālie ieguldījumi			
Koncesijas, patenti, licences, preču zīmes u.tml. tiesības		4 017	5 391
Nemateriālie ieguldījumi kopā:	6	4 017	5 391
Pamatlīdzekļi:			
Ilgtermiņa ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos		5 331 301	6 049 620
Ieguldījuma īpašumi		3 140 207	3 194 138
Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs		238 394	219 472
Pamatlīdzekļu izveidošana		311 880	230 606
Avansa maksājumi par pamatlīdzekļiem		24 465	24 465
Pamatlīdzekļi kopā:	7	9 046 247	9 718 301
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi:			
Nākamo periodu izmaksas	10	15 908	17 201
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi kopā:		15 908	17 201
Ilgtermiņa ieguldījumi kopā:		9 066 172	9 740 893
Apgrozāmie līdzekļi			
Krājumi:			
Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli		3 847	2 725
Krājumi kopā:		3 847	2 725
Debitori:			
Pircēju un pasūtītāju parādi	8	65 802	99 410
Radniecīgo sabiedrību parādi		-	364
Citi debitori	9	85 949	86 596
Nākamo periodu izmaksas	10	22 513	31 818
Debitori kopā:		174 264	218 188
Nauda:	11	904 884	740 011
Apgrozāmie līdzekļi kopā:		1 082 995	960 924
Aktīvu kopsumma		10 149 167	10 701 817
Pasīvs			
Pašu kapitāls:			
Pamatkapitāls	12	3 982 208	3 982 208
Nesadalītā peļņa/ (nesegtie zaudējumi):			
a) iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa		89 745	133 633
b) pārskata gada peļņa/(zaudējumi)		32 760	(41 674)
Pašu kapitāls kopā:		4 104 713	4 074 167
Uzkrājumi kopā:			
Kreditori:			
Ilgtermiņa kreditori:			
Aizņēmumi no kredītiestādēm	13	2 036 191	2 338 228
Nākamo periodu ieņēmumi	17	2 514 214	2 825 151
Ilgtermiņa parādi kreditoriem kopā:		4 550 405	5 163 379
Īstermiņa kreditori:			
Aizņēmumi no kredītiestādēm	13	321 330	289 147
No pircējiem saņemtie avansi		17 784	10 406
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem		31 972	48 401
Parādi radniecīgajām sabiedrībām		12 393	11 288
Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas iemaksas	15	74 990	85 030
Pārējie kreditori	16	102 594	93 102
Nākamo periodu ieņēmumi	17	801 114	786 837
Uzkrātās saistības	14	131 872	140 060
Īstermiņa parādi kreditoriem kopā:		1 494 049	1 464 271
Kreditori kopā:		6 044 454	6 627 650
Pasīvu kopsumma		10 149 167	10 701 817

Pielikumi no 10. līdz 15. lapai ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.


Valdis Lēsiņš
Valdes priekšsēdētājs


Zane Rūmniece
Galvenā grāmatvede

Ventspilī, 2020. gada 16. martā

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

Konsolidētais pašu kapitāla izmaiņu pārskats par 2019. gadu

	Pamatkapitāls EUR	Sabiedrības statūtos noteiktās rezerves EUR	Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa EUR	Pārskata gada peļņa/ (zaudējumi) EUR	Kopā EUR
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
2018. gada zaudējumu reklasifikācija	-	-	(41 674)	41 674	-
Izmaksātas dividendes	-	-	(2 214)	-	(2 214)
Pārskata gada peļņa	-	-	-	32 760	32 760
2019. gada 31. decembrī	3 982 208	-	89 745	32 760	4 104 713

Pielikumi no 10. līdz 15. lapai ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

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

Konsolidētais naudas plūsmas pārskats par 2019. gadu

	Pielikums	2019 EUR	2018 EUR
<u>Pamatdarbības naudas plūsma</u>			
Peļņa/ (zaudējumi) pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa		32 760	(41 674)
Korekcijas:			
a) pamatlīdzekļu vērtības samazinājuma korekcija		777 680	854 107
b) nemateriālo ieguldījumu vērtības samazinājuma korekcija		1 789	1 987
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) izdevumi no nākamo periodu ieņēmumu iekļaušanas peļņas vai zaudējumu aprēķinā un uzkrājumu veidošana nākamo periodu izmaksām		46 443	4 262
g) procentu ieņēmumi		(271)	(106)
h) procentu maksājumi		70 407	76 176
i) peļņa no pamatlīdzekļu realizācijas		(68 445)	-
Peļņa pirms apgrozāmo līdzekļu un īstermiņa saistību atlikumu izmaiņu ietekmes korekcijām		584 767	466 638
Korekcijas:			
a) debitoru parādu atlikumu samazinājums		44 346	3 404
b) krājumu atlikumu (pieaugums) / samazinājums		(1 122)	64
c) piegādātājiem, darbuzņēmējiem un pārējiem kreditoriem maksājamo parādu atlikumu (samazinājums)/ palielinājums		(43 782)	11 016
Bruto pamatdarbības naudas plūsma		584 209	481 122
Izdevumi procentu maksājumiem		(69 163)	(76 176)
Pamatdarbības neto naudas plūsma		515 046	404 946
<u>Naudas plūsma no darbības ar ieguldījumiem</u>			
Pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu iegāde		(210 952)	(342 374)
Ieņēmumi no pamatlīdzekļu un ieguldījuma īpašumu realizācijas		131 900	-
Procentu ieņēmumi		271	106
Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma		(78 781)	(342 268)
<u>Finansēšanas darbības naudas plūsma</u>			
Saņemtie aizņēmumi		30 700	24 791
Saņemtās dotācijas, dāvinājumi		660	5 398
Izmaksātas dividendes		(2 214)	-
Izdevumi aizņēmuma atmaksāšanai		(300 538)	(277 602)
Finansēšanas darbības neto naudas plūsma		(271 392)	(247 413)
Pārskata gada neto naudas plūsma		164 873	(184 735)
Nauda un tās ekvivalenti pārskata gada sākumā		740 011	924 746
Nauda un tās ekvivalenti pārskata gada beigās	11	904 884	740 011

Pielikumi no 10. līdz 15. 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 411 054 (izslēdzot nākamo periodu ieņēmumus – īstermiņa aktīvi ir lielāki par īstermiņa saistībām par EUR 390 060). 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. Koncerna meitas sabiedrības tiek konsolidētas, sākot ar brīdi, kad Koncerns ir pārņēmis kontroli, un konsolidācija tiek pārtraukta, kad kontrole izbeidzas. 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. Ārvalstu valūtas kursu svārstību rezultātā gūtā peļņa vai zaudējumi ir atspoguļoti attiecīgā perioda peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

(f) Nemateriālie ieguldījumi un pamatlīdzekļi un ieguldījumu 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
Datortehnika un sakaru iekārtas	20
Transporta līdzekļi	20
Mēbeles un pārējais aprīkojums	10

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

(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.

Pielikums (turpinājums)
Grāmatvedības politika (turpinājums)

(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.

(j) 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.

(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 apsaimniekojamam 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 (korigējošie notikumi). Ja notikumi pēc pārskata gada beigām nav korigējoši, 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”
2019. GADA KONSOLIDĒTAIS PĀRSKATS**

Pielikums (turpinājums)

(1) Neto apgrozījums

	2019 EUR	2018 EUR
Īres maksa	425 227	419 491
Maksa par privatizēto dzīvokļu apsaimniekošanu	1 521 532	1 414 720
Telpu noma un apsaimniekošana	518 608	535 652
Zemes noma	39 434	39 531
Ienākumi no Tūristu viesnīcas	153 395	176 870
	2 658 196	2 586 264

(2) Sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas

Atalgojumi	655 408	637 392
Sociālās apdrošināšanas izmaksas	156 343	151 450
Uzkrājums atvaļinājuma rezervei un atalgojuma mainīgajai daļai ar sociālo apdrošināšanu	1 629	8 774
Citas darbinieku izmaksas	11 570	12 712
Ēku remonta un uzturēšanas izmaksas	1 207 702	1 250 367
Pamatlīdzekļu, nemateriālo aktīvu un ieguldījumu nomātajos pamatlīdzekļos nolietojums	146 405	212 092
Nekustamā īpašuma nodoklis	50 268	54 694
Citi saimnieciskie izdevumi	177 992	181 728
	2 407 317	2 509 209

(3) Administrācijas izmaksas

Atalgojumi	148 670	160 633
Sociālās apdrošināšanas izmaksas	35 821	38 640
Darbinieku veselības apdrošināšana	779	911
Uzkrājums atvaļinājumiem un vadības prēmijai ar sociālo apdrošināšanu	668	(1 423)
Citi izdevumi	20 584	34 489
	206 522	233 259

(4) Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi

Soda nauda	1 755	2 884
Dotācija no pašvaldības budžeta	660	5 398
Saņemtās dotācijas ilgtermiņa ieguldījumu izveidošanai 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	12 083
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	11 397	17 895
	1 047 642	1 153 650

(5) Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas

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
Kompensācija par patērēto siltumenerģiju neiztērētos dzīvokļos	495	1 564
Soda nauda	7	92
Ilgtermiņa ieguldījumu nomātajos pamatlīdzekļos vērtības samazinājums ar ERAF līdzfinansējumu	657 294	657 294
Uzkrājums apsaimniekojamo ēku remontdarbu izmaksām	37 500	4 262
Uzkrājums šaubīgiem parādiem	99 418	88 125
Citi izdevumi	18 982	8 424
	988 173	962 012

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

Pielikums (turpinājums)

(6) Nemateriālie ieguldījumi

	Koncesijas, patenti, licences, preču zīmes un tamlīdzīgas tiesības EUR
Sākotnējā vērtība	
31.12.2018.	62 197
legādāts	415
31.12.2019.	62 612
Amortizācija	
31.12.2018.	56 806
Aprēķināts par 2019. gadu	1 789
31.12.2019.	58 595
Atlikusī bilances vērtība 31.12.2019.	4 017
Atlikusī bilances vērtība 31.12.2018.	5 391

(7) Pamatlīdzekļi

	Ilgtermiņa ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos EUR	Pārējie pamatli- dzeķļi un inventārs EUR	Ieguldījuma īpašumi EUR	Pamatlīdzekļu izveidošana EUR	Avansa maksājumi par pamatli- dzeķļiem EUR	Kopā EUR
Sākotnējā vērtība						
31.12.2018.	10 125 524	558 415	3 891 420	230 606	24 465	14 830 430
legādāts	-	48 448	-	162 089	-	210 537
Reklasificēts	29 246	-	50 480	(79 726)	-	-
Norakstīts	(34 432)	(37 436)	(118 902)	(1 089)	-	(191 859)
31.12.2019.	10 120 338	569 427	3 822 998	311 880	24 465	14 849 108
Nolietojums						
31.12.2018.	4 075 904	338 943	697 282	-	-	5 112 129
Aprēķināts par 2019. gadu	737 777	28 885	41 455	-	-	808 117
Par norakstīto	(24 644)	(36 795)	(55 946)	-	-	(117 385)
31.12.2019.	4 789 037	331 033	682 791	-	-	5 802 861
Atlikusī bilances vērtība						
31.12.2019.	5 331 301	238 394	3 140 207	311 880	24 465	9 046 247
31.12.2018.	6 049 620	219 472	3 194 138	230 606	24 465	9 718 301

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.

(8) 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)
	65 802	99 410

(9) Citi debitori

Nodokļu pārmaxsa (skat. 15. pielikumu)	5 405	5 776
Norēķini par pakalpojumiem	81 331	78 875
Norēķini par samaksātiem avansiem	4 138	9 134
Pārējie debitori	347	4 175
Uzkrājumi sliktiem un šaubīgiem parādiem	(5 272)	(11 364)
	85 949	86 596

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

Pielikums (turpinājums)

(10) Nākamo periodu izmaksas

	31.12.2019. EUR	31.12.2018. EUR
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)
Apdrošināšana	14 375	13 198
Citas nākamo periodu izmaksas	2 942	5 608
Nākamo periodu izmaksas – īstermiņa daļa	22 513	31 818
Nākamo periodu izmaksas – kopā	38 421	49 019

(11) Naudas līdzekļi kasē un bankā

Naudas līdzekļi kasē	1 078	516
Nauda ceļā	47	702
Naudas līdzekļi bankās	903 759	738 793
	904 884	740 011

Skat. 20. pielikumu par finanšu ķīlām.

(12) Pamatkapitāls

2019. 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.

(13) Aizņēmumi no kredītiestādēm

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	321 330	289 147
Aizņēmumi no kredītiestādēm kopā	2 357 521	2 627 375

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

2019. 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 fiksētas pievienotās likmes. Aizdevums ir nodrošināts ar hipotēku, iekļaujot nekustamo īpašumu – zemi Ūdens ielā 6, Ventspilī par labu AS “Swedbank”. Skat. arī 20. pielikumu par ķīlām.

(14) Uzkrātās saistības

Uzkrātās saistības par darbinieku atvaļinājumiem	84 228	88 921
Uzkrātās saistības par atalgojuma mainīgo daļu	15 256	13 302
Citas uzkrātās saistības par pakalpojumiem, kas saņemti pārskata gada decembrī	32 388	37 837
	131 872	140 060

(15) Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas iemaksas

	PVN EUR	NĪN EUR	UDRVN EUR	VSAOI EUR	IIN EUR	UIN EUR	Kopā EUR
Parāds 31.12.2018.	26 053	-	37	39 538	19 402	-	85 030
Pārmaksa 31.12.2018.	(5 746)	(11)	-	-	-	(19)	(5 776)
Aprēķināts par 2019. gadu	349 621	50 339	463	324 416	141 554	50	866 443
Samaksāts 2019. gadā	(352 049)	(50 339)	(465)	(328 552)	(144 683)	(31)	(876 119)
Soda naudas	-	-	-	7	-	-	7
Parāds 31.12.2019.	23 273	-	35	35 409	16 273	-	74 990
Pārmaksa 31.12.2019.	(5 394)	(11)	-	-	-	-	(5 405)

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

Pielikums (turpinājums)

(16) Pārējie parādi kreditoriem

	31.12.2019. EUR	31.12.2018. EUR
Algas	49 937	43 111
Norēķini par izpildrakstiem	130	126
Norēķini ar ēku apsaimniekotājiem	52 527	49 865
	102 594	93 102

(17) Nākamo periodu ieņēmumi

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 – 1 – 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 - remontu	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 energoefektivitāte	306 830	309 170
Saņemtie iedzīvotāju maksājumi - energoefektivitāte	37 818	36 199
Nākamo periodu ieņēmumi dienesta dzīvokļu remontam	30 792	10 273
Apsaimniekošanas maksa no dzīvojamām mājām - remontu	307 191	339 812
Apsaimniekošanas maksa no dzīvojamām mājām ēku nepabeigtai celtniecībai	78 198	55 099
	801 114	786 837
Nākamo periodu ieņēmumi kopā	3 315 328	3 611 988

(18) Koncernā nodarbināto personu vidējais skaits

	2019	2018
Vidējais Koncernā nodarbināto skaits pārskata gadā:	100	102

(19) Mātes sabiedrības 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

(20) 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.

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.

(21) Notikumi pēc pārskata gada beigām

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

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 15. lapai revīziju. Pievienotais finanšu pārskats ietver:

- 2019. gada 31. decembra konsolidēto bilanci,
- 2019. gada konsolidēto peļņas vai zaudējumu aprēķinu,
- 2019. gada konsolidēto pašu kapitāla izmaiņu pārskatu,
- 2019. 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 2019. gada 31. decembrī un par tās konsolidētajiem darbības finanšu rezultātiem un konsolidēto 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 konsolidētā 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 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 sniedzot 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

Rīga, 2020. gada 16. martā