

**PAŠVALDĪBAS SIA  
„VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”**

**2020. 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 - 16
Revidentu ziņojums	17 - 18

**PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”  
2020. 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	2020. 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**

<b>Mātes sabiedrība</b>	<b>Meitas sabiedrība</b>	<b>leguldījuma daļa meitas sabiedrībā uz 31.12.2020</b>	<b>leguldījuma datums</b>	<b>Meitas sabiedrības juridiskā adrese</b>	<b>Meitas sabiedrības darbības veids</b>
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 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

2020. gads Koncerna mātes sabiedrībai bija četrpadsmitais pilnais darbības gads kapitālsabiedrības statusā. Koncerna 2020. gada darbības rezultāts ir peļņa EUR 113 293 apmērā. Koncerna darbību COVID-19 pandēmijas sekas nav būtiski ietekmējušas.

Koncerna mātes sabiedrības apsaimniekošanā uz 2020. gada 31. decembri ir 569 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 2020. 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 96 cilvēki. Koncernā strādā 98 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 samazinājies par 3% jeb EUR 70 664, salīdzinot ar 2019. gadu, kas pamatā saistīts ar īres un nomas ienākumu samazinājumu.

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 2 320 495 uz 2020. gada 1. janvāri ir samazinājušās līdz EUR 2 121 275 uz 2020. gada 31. decembri, kas ir saskaņā ar kredītu dzēšanas grafikiem.

2020. gadā Koncerna mātes sabiedrība veikusi Ventspils pilsētas pašvaldības pasūtītāja funkcijas pašvaldībai piederošo ēku remontam un namīpašumu sakārtošanai pavisam 61 objektos.

2020. gadā tika turpināta augstvērtīga dzīvojamā fonda attīstības projekta vecpilsētā realizēšana, ko realizē Koncerna meitas sabiedrība SIA Ventmalas māja.

2020. 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, Ventspils” realizācijas, veicot būvprojekta izstrādi ēku kompleksam.

### Koncerna sabiedrību pakļautība riskiem

Koncerna mātes sabiedrībai uz 2020. gada 31. decembri ir ilgtermiņa aizņēmumi EUR 2 121 275 apmērā, kas saņemti 46 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 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.

### Vadības ziņojums (turpinājums)

#### 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

2021. 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 2021. 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.

2021. 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 2019. 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, 2021. gada 18. martā


PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”  
2020. GADA KONSOLIDĒTAIS PĀRSKATS

Peļņas vai zaudējumu aprēķins par 2020. gadu

	Pielikums	2020 EUR	2019 EUR
Neto apgrozījums	1	2 588 202	2 658 196
Pārdoto preču vai sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas	2	(2 246 985)	(2 407 317)
<b>Bruto peļņa</b>		<b>341 217</b>	<b>250 879</b>
Administrācijas izmaksas	3	(183 285)	(206 522)
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	4	1 032 287	1 047 642
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	5	(1 015 120)	(988 173)
Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi		57	271
- procentu ieņēmumi no nesaistītām personām		57	271
Procentu maksājumi nesaistītām personām un tamlīdzīgas izmaksas		(61 863)	(71 337)
<b>Pārskata gada peļņa</b>		<b>113 293</b>	<b>32 760</b>

Pielikumi no 10. līdz 16. lapai ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

  
Valdis Lesiņš  
Valdes priekšsēdētājs

  
Zane Rūmniece  
Galvenā grāmatvede

Ventspilī, 2021. gada 18. martā

PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”  
2020. GADA KONSOLIDĒTAIS PĀRSKATS

Bilance 2020. gada 31. decembrī

<u>Aktīvs</u>	Pielikums	31.12.2020. EUR	31.12.2019. EUR
<b>Ilgtermiņa ieguldījumi</b>			
<b>Nemateriālie ieguldījumi</b>			
Koncesijas, patenti, licences, preču zīmes u.tml. tiesības		3 655	4 017
<b>Nemateriālie ieguldījumi kopā:</b>	6	<b>3 655</b>	<b>4 017</b>
<b>Pamatlīdzekļi:</b>			
Ilgtermiņa ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos		4 632 161	5 331 301
Ilgtermiņa ieguldījuma īpašumi		3 099 148	3 140 207
Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs		217 076	238 394
Pamatlīdzekļu izveidošana		426 152	311 880
Avansa maksājumi par pamatlīdzekļiem		24 961	24 465
<b>Pamatlīdzekļi kopā:</b>	7	<b>8 399 498</b>	<b>9 046 247</b>
<b>Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi:</b>			
Nākamo periodu izmaksas	10	13 962	15 908
<b>Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi kopā:</b>		<b>13 962</b>	<b>15 908</b>
<b>Ilgtermiņa ieguldījumi kopā:</b>		<b>8 417 115</b>	<b>9 066 172</b>
<b>Apgrozāmie līdzekļi</b>			
<b>Krājumi:</b>			
Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli		5 800	3 847
<b>Krājumi kopā:</b>		<b>5 800</b>	<b>3 847</b>
<b>Debitori:</b>			
Pircēju un pasūtītāju parādi	8	85 431	140 854
Citi debitori	9	6 589	10 897
Nākamo periodu izmaksas	10	16 729	22 513
<b>Debitori kopā:</b>		<b>108 749</b>	<b>174 264</b>
<b>Nauda:</b>	11	<b>1 272 385</b>	<b>904 884</b>
<b>Apgrozāmie līdzekļi kopā:</b>		<b>1 386 934</b>	<b>1 082 995</b>
<b>Aktīvu kopsumma</b>		<b>9 804 049</b>	<b>10 149 167</b>
<b>Pasīvs</b>			
<b>Pašu kapitāls:</b>			
Pamatkapitāls	12	3 982 208	3 982 208
Nesadalītā peļņa:			
a) iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa		122 505	89 745
b) pārskata gada peļņa		113 293	32 760
<b>Pašu kapitāls kopā:</b>		<b>4 218 006</b>	<b>4 104 713</b>
<b>Uzkrājumi kopā:</b>			
<b>Kreditori:</b>			
<b>Ilgtermiņa kreditori:</b>			
Aizņēmumi no kredītiestādēm	13	1 818 081	2 036 191
Nākamo periodu ieņēmumi	17	2 141 180	2 514 214
<b>Ilgtermiņa parādi kreditoriem kopā:</b>		<b>3 959 261</b>	<b>4 550 405</b>
<b>Īstermiņa kreditori:</b>			
Aizņēmumi no kredītiestādēm	13	303 194	321 330
No pircējiem saņemtie avansi		33 763	17 784
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem		39 824	31 972
Parādi radniecīgajām sabiedrībām		14 389	12 393
Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas iemaksas	15	80 832	74 990
Pārējie kreditori	16	101 841	102 594
Nākamo periodu ieņēmumi	17	905 695	801 114
Uzkrātās saistības	14	147 244	131 872
<b>Īstermiņa parādi kreditoriem kopā:</b>		<b>1 626 782</b>	<b>1 494 049</b>
<b>Kreditori kopā:</b>		<b>5 586 043</b>	<b>6 044 454</b>
<b>Pasīvu kopsumma</b>		<b>9 804 049</b>	<b>10 149 167</b>

Pielikumi no 10. līdz 16. lapai ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

Valdis Lesiņš  
Valdes priekšsēdētājs

Zane Rūmniece  
Galvenā grāmatvede

Ventspils, 2021. gada 18. martā

**PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”  
2020. GADA KONSOLIDĒTAIS PĀRSKATS**

**Konsolidētais pašu kapitāla izmaiņu pārskats par 2020. gadu**

	Pamatkapitāls EUR	Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa EUR	Pārskata gada peļņa/ (zaudējumi) EUR	Kopā EUR
<b>2018. gada 31. decembrī</b>	<b>3 982 208</b>	<b>133 633</b>	<b>(41 674)</b>	<b>4 074 167</b>
2018. gada zaudējumu reklasifikācija	-	(41 674)	41 674	-
Izmaksātas dividendes	-	(2 214)	-	(2 214)
Pārskata gada peļņa	-	-	32 760	32 760
<b>2019. gada 31. decembrī</b>	<b>3 982 208</b>	<b>89 745</b>	<b>32 760</b>	<b>4 104 713</b>
2019. gada peļņas reklasifikācija	-	32 760	(32 760)	-
Pārskata gada peļņa	-	-	113 293	113 293
<b>2020. gada 31. decembrī</b>	<b>3 982 208</b>	<b>122 505</b>	<b>113 293</b>	<b>4 218 006</b>

Pielikumi no 10. līdz 16. lapai ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.



**PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”  
2020. GADA KONSOLIDĒTAIS PĀRSKATS**

**Konsolidētais naudas plūsmas pārskats par 2020. gadu**

	Pielikums	2020 EUR	2019 EUR
<b><u>Pamatdarbības naudas plūsma</u></b>			
<b>Peļņa pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa</b>		<b>113 293</b>	<b>32 760</b>
<b><u>Korekcijas:</u></b>			
a) pamatlīdzekļu vērtības samazinājuma korekcija		768 874	777 680
b) nemateriālo ieguldījumu vērtības samazinājuma korekcija		1 874	1 789
c) ieguldījuma īpašumu nolietojums		41 059	41 456
d) saņemtās dotācijas		(2 839)	(660)
e) ieņēmumi no nākamo periodu ieņēmumu iekļaušanas peļņas vai zaudējumu aprēķinā		(317 984)	(316 392)
f) izdevumi no nākamo periodu ieņēmumu iekļaušanas peļņas vai zaudējumu aprēķinā un uzkrājumu veidošana nākamo periodu izmaksām		66 183	46 443
g) procentu ieņēmumi		(57)	(271)
h) procentu maksājumi		61 694	70 407
i) peļņa no pamatlīdzekļu realizācijas		-	(68 445)
<b>Peļņa pirms apgrozāmo līdzekļu un īstermiņa saistību atlikumu izmaiņu ietekmes korekcijām</b>		<b>732 097</b>	<b>584 767</b>
<b><u>Korekcijas:</u></b>			
a) debitoru parādu atlikumu samazinājums		66 323	44 346
b) krājumu atlikumu pieaugums		(1 953)	(1 122)
c) piegādātājiem, darbuzņēmējiem un pārējiem kreditoriem maksājamo parādu atlikumu palielinājums/(samazinājums)		30 860	(43 782)
<b>Bruto pamatdarbības naudas plūsma</b>		<b>827 327</b>	<b>584 209</b>
Izdevumi procentu maksājumiem		(61 780)	(69 163)
<b>Pamatdarbības neto naudas plūsma</b>		<b>765 547</b>	<b>515 046</b>
<b><u>Naudas plūsma no darbības ar ieguldījumiem</u></b>			
Pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu iegāde		(164 696)	(210 952)
Ieņēmumi no pamatlīdzekļu un ieguldījuma īpašumu realizācijas		-	131 900
Procentu ieņēmumi		57	271
<b>Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma</b>		<b>(164 639)</b>	<b>(78 781)</b>
<b><u>Finansēšanas darbības naudas plūsma</u></b>			
Saņemtie aizņēmumi		91 586	30 700
Saņemtās dotācijas, dāvinājumi		2 839	660
Izmaksātas dividendes		-	(2 214)
Izdevumi aizņēmuma atmaksāšanai		(327 832)	(300 538)
<b>Finansēšanas darbības neto naudas plūsma</b>		<b>(233 407)</b>	<b>(271 392)</b>
Pārskata gada neto naudas plūsma		367 501	164 873
Nauda un tās ekvivalenti pārskata gada sākumā		904 884	740 011
<b>Nauda un tās ekvivalenti pārskata gada beigās</b>	11	<b>1 272 385</b>	<b>904 884</b>

Pielikumi no 10. līdz 16. 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 242 487 (izslēdzot nākamo periodu ieņēmumus – īstermiņa aktīvi ir lielāki par īstermiņa saistībām par EUR 665 064). Koncerna vadība apzinās nepieciešamību kontrolēt likviditātes statusu, taču neuzskata, ka pastāvētu būtisks likviditātes risks. Līdz ar to Koncerna vadība uzskata, ka nepastāv draudi Koncerna maksāspējai 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 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. 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.

**(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 (korģējošie notikumi). Ja notikumi pēc pārskata gada beigām nav korģējoši, 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”  
2020. GADA KONSOLIDĒTAIS PĀRSKATS**

**Pielikums (turpinājums)**

<b>(1)      Neto apgrozījums</b>	<b>2020 EUR</b>	<b>2019 EUR</b>
Īres maksa	343 093	425 227
Maksa par privatizēto dzīvokļu apsaimniekošanu	1 579 405	1 521 532
Telpu noma un apsaimniekošana	471 443	518 608
Zemes noma	43 865	39 434
Ienākumi no Tūristu viesnīcas	150 396	153 395
	<b>2 588 202</b>	<b>2 658 196</b>
<b>(2)      Sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas</b>		
Atalgojumi	663 759	655 408
Sociālās apdrošināšanas izmaksas	157 335	156 343
Uzkrājums atvaļinājuma rezervei un atalgojuma mainīgajai daļai ar sociālo apdrošināšanu	(4 810)	1 629
Citas darbinieku izmaksas	12 708	11 570
Ēku remonta un uzturēšanas izmaksas	1 086 074	1 207 702
Pamatlīdzekļu, nemateriālo aktīvu un ieguldījumu nomātajos pamatlīdzekļos nolietojums	148 535	146 405
Nekustamā īpašuma nodoklis	55 224	50 268
Citi saimnieciskie izdevumi	128 160	177 992
	<b>2 246 985</b>	<b>2 407 317</b>
<b>(3)      Administrācijas izmaksas</b>		
Atalgojumi	134 541	148 670
Sociālās apdrošināšanas izmaksas	32 525	35 821
Darbinieku veselības apdrošināšana	652	779
Uzkrājums atvaļinājumiem un vadības prēmijai ar sociālo apdrošināšanu	(968)	668
Citi izdevumi	16 535	20 584
	<b>183 285</b>	<b>206 522</b>
<b>(4)      Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi</b>		
Soda nauda	397	1 755
Dotācija no pašvaldības budžeta	2 839	660
Saņemtās dotācijas ilgtermiņa ieguldījumu izveidošanai norakstīšana	312 710	312 710
Atgūts parāds no šaubīgiem debitoriem	75 622	50 122
Pakalpojumi pasūtītāja funkciju nodrošināšanai	194 089	174 384
Kompensācija par ēku energoefektivitātes paaugstināšanas projektu realizēšanu	413 082	414 051
Zaudējumu kompensācija	9 130	7 652
Atgūti tiesas izdevumi	2 085	2 784
Ieņēmumi no nekustamā īpašuma atsavināšanas (neto)	-	68 445
Uzkrājuma apsaimniekoto māju negatīvajiem atlikumiem atcelšana	5 274	3 682
Citi ieņēmumi	17 059	11 397
	<b>1 032 287</b>	<b>1 047 642</b>
<b>(5)      Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas</b>		
Pakalpojumi pašvaldības pasūtījuma nodrošināšanai	19 044	21 497
Darba samaksa par pasūtījumu nodrošināšanu	125 224	123 245
Sociālais nodoklis par pasūtījumu nodrošināšanu	30 163	29 735
Kompensācija par patērēto siltumenerģiju neiztērētos dzīvokļos	906	495
Soda nauda	-	7
Ilgtermiņa ieguldījumu nomātajos pamatlīdzekļos vērtības samazinājums ar ERAF līdzfinansējumu	657 294	657 294
Uzkrājums apsaimniekojamo ēku remontdarbu izmaksām	66 183	37 500
Uzkrājums šaubīgiem parādiem	114 324	99 418
Citi izdevumi	1 982	18 982
	<b>1 015 120</b>	<b>988 173</b>

PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”  
2020. GADA KONSOLIDĒTAIS PĀRSKATS

Pielikums (turpinājums)

(6) Nemateriālie ieguldījumi

	Koncesijas, patenti, licences, preču zīmes un tamlīdzīgas tiesības EUR
<b>Sākotnējā vērtība</b>	
31.12.2019.	62 612
legādāts	1 512
<b>31.12.2020.</b>	<b>64 124</b>
<b>Amortizācija</b>	
31.12.2019.	58 595
Aprēķināts par 2020. gadu	1 874
<b>31.12.2020.</b>	<b>60 469</b>
<b>Atlikusī bilances vērtība 31.12.2020.</b>	<b>3 655</b>
<b>Atlikusī bilances vērtība 31.12.2019.</b>	<b>4 017</b>

(7) Pamatlīdzekļi

	Ilgtermiņa ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos EUR	Pārējie pamatlī- dzeķļi un inventārs EUR	Ieguldījuma īpašumi EUR	Pamatlīdzekļu izveidošana EUR	Avansa maksājumi par pamatlī- dzeķļiem EUR	Kopā EUR
<b>Sākotnējā vērtība</b>						
31.12.2019.	10 120 338	569 427	3 822 998	311 880	24 465	14 849 108
legādāts	-	5 459	-	157 230	496	163 185
Reklasificēts	42 958	-	-	(42 958)	-	-
Norakstīts	-	(22 758)	-	-	-	(22 758)
<b>31.12.2020.</b>	<b>10 163 296</b>	<b>552 128</b>	<b>3 822 998</b>	<b>426 152</b>	<b>24 961</b>	<b>14 989 535</b>
<b>Nolietojums</b>						
31.12.2019.	4 789 037	331 033	682 791	-	-	5 802 861
Aprēķināts par 2020. gadu	742 098	26 649	41 059	-	-	809 806
Par norakstīto	-	(22 630)	-	-	-	(22 630)
<b>31.12.2020.</b>	<b>5 531 135</b>	<b>335 052</b>	<b>723 850</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6 590 037</b>
<b>Atlikusī bilances vērtība</b>						
<b>31.12.2020.</b>	<b>4 632 161</b>	<b>217 076</b>	<b>3 099 148</b>	<b>426 152</b>	<b>24 961</b>	<b>8 399 498</b>
<b>Atlikusī bilances vērtība</b>						
<b>31.12.2019.</b>	<b>5 331 301</b>	<b>238 394</b>	<b>3 140 207</b>	<b>311 880</b>	<b>24 465</b>	<b>9 046 247</b>

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

	31.12.2020. EUR	31.12.2019. EUR
Dzīvojamo telpu apsaimniekošana	325 987	325 248
VeA viesnīca	11 850	22 882
Telpu nomnieki	45 917	60 655
Zemes nomnieki	10 240	9 138
Nedzīvojamo telpu īpašnieki	3 108	5 582
Uzkrājumi sliktiem un šaubīgiem parādiem	(311 671)	(282 651)
	<b>85 431</b>	<b>140 854</b>

(9) Citi debitori

Nodokļu pārākums (skat. 15. pielikumu)	100	5 405
Norēķini par pakalpojumiem	4 489	5 066
Norēķini par samaksātiem avansiem	5 901	4 138
Pārējie debitori	158	347
Uzkrājumi sliktiem un šaubīgiem parādiem	(4 059)	(4 059)
	<b>6 589</b>	<b>10 897</b>

2019.gada pārskatā bilances postenī "Citi debitori" iekļautā apsaimniekošanas maksas un VeA viesnīcas pakalpojumu parādu summa EUR 75 052 apmērā, pārceļta uz bilances posteni "Pircēju un pasūtītāju parādi". (2019. gadā ziņots: Pircēju un pasūtītāju parādi EUR 65 802; Citi debitori EUR 80 555)

**PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”  
2020. GADA KONSOLIDĒTAIS PĀRSKATS**

Pielikums (turpinājums)

**(10) Nākamo periodu izmaksas**

	31.12.2020. EUR	31.12.2019. EUR
Apsaimniekojamo ēku remontdarbu izmaksas, kas tiks segtas no nākamo periodu apsaimniekošanas ieņēmumiem	13 962	15 908
<b>Nākamo periodu izmaksas – ilgtermiņa daļa</b>	<b>13 962</b>	<b>15 908</b>
Apsaimniekojamo ēku remontdarbu izmaksas, kas tiks segtas no nākamo periodu apsaimniekošanas ieņēmumiem	67 122	78 065
Uzkrājums apsaimniekojamo ēku remontdarbu izmaksām	(67 122)	(72 869)
Apdrošināšana	14 460	14 375
Citas nākamo periodu izmaksas	2 269	2 942
<b>Nākamo periodu izmaksas – īstermiņa daļa</b>	<b>16 729</b>	<b>22 513</b>
<b>Nākamo periodu izmaksas – kopā</b>	<b>30 691</b>	<b>38 421</b>

**(11) Naudas līdzekļi kasē un bankā**

Naudas līdzekļi kasē	482	1 078
Nauda ceļā	155	47
Naudas līdzekļi bankās	1 271 748	903 759
	<b>1 272 385</b>	<b>904 884</b>

Skat. 20. pielikumu par finanšu ķīlām.

**(12) Pamatkapitāls**

2020. 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	946 867	924 943
Aizņēmumu daļa, kas atmaksājama 1 – 4 gadu laikā	871 214	1 111 248
Aizņēmuma daļa, kas atmaksājama 1 gada laikā	303 194	321 330
<b>Aizņēmumi no kredītiestādēm kopā</b>	<b>2 121 275</b>	<b>2 357 521</b>

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.

2020.gada 11.jūlijā atmaksāts īstermiņa aizņēmums AS “Swedbank” saskaņā ar 2018.gada 12.jūnijā noslēgtā kredītlīnijas līguma un 2019.gada 14.jūnijā parakstīto līguma grozījumu noteikumiem. Līdz ar aizņēmuma atmaksu dzēsta hipotēka, ar kuru par labu AS “Swedbank” bija iekļāts nekustamais īpašums – zeme Ūdens ielā 6, Ventspilī.

Skat. arī 20. pielikumu par ķīlām.

**(14) Uzkrātās saistības**

Uzkrātās saistības par darbinieku atvaļinājumiem	79 480	84 228
Uzkrātās saistības par atalgojuma mainīgo daļu	14 076	15 256
Citas uzkrātās saistības par pakalpojumiem, kas saņemti pārskata gada decembrī	53 688	32 388
	<b>147 244</b>	<b>131 872</b>

**(15) Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas iemaksas**

	PVN EUR	NĪN EUR	UDRVN EUR	VSAOI EUR	IIN EUR	UIN EUR	Kopā EUR
<b>Parāds 31.12.2019.</b>	<b>23 273</b>	<b>-</b>	<b>35</b>	<b>35 409</b>	<b>16 273</b>	<b>-</b>	<b>74 990</b>
<b>Pārmaksa 31.12.2019.</b>	<b>(5 394)</b>	<b>(11)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(5 405)</b>
Aprēķināts par 2020. gadu	361 623	55 833	446	320 229	136 362	-	874 493
Samaksāts 2020. gadā	(347 340)	(55 833)	(446)	(322 396)	(137 331)	-	(863 346)
<b>Parāds 31.12.2020.</b>	<b>32 251</b>	<b>-</b>	<b>35</b>	<b>33 242</b>	<b>15 304</b>	<b>-</b>	<b>80 832</b>
<b>Pārmaksa 31.12.2020.</b>	<b>(89)</b>	<b>(11)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(100)</b>

**PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”  
2020. GADA KONSOLIDĒTAIS PĀRSKATS**

**Pielikums (turpinājums)**

**(16) Pārējie parādi kreditoriem**

	31.12.2020. EUR	31.12.2019. EUR
Algas	50 453	49 937
Norēķini par izpildrakstiem	544	130
Norēķini ar ēku apsaimniekotājiem	50 844	52 527
	<b>101 841</b>	<b>102 594</b>

**(17) Nākamo periodu ieņēmumi**

**Nākamo periodu ieņēmumi – ilgtermiņa daļa**

ERAF līdzfinansējums dzīvojamo ēku energoefektivitātes paaugstināšanai – ilgāk par 5 gadiem	632 667	895 708
ERAF līdzfinansējums dzīvojamo ēku energoefektivitātes paaugstināšanai – 2 – 5 gadi (ieskaitot)	1 086 422	1 134 467
Saņemtās dotācijas kapitālieguldījumiem	9 798	12 789
Saņemtais valsts finansējums kapitālieguldījumiem	1 624	1 898
Saņemtie iedzīvotāju maksājumi – energoefektivitāte – ilgāk par 5 gadiem	92 623	137 872
Saņemtie iedzīvotāju maksājumi – energoefektivitāte – 2 – 5 gadi (ieskaitot)	157 223	151 273
Apsaimniekošanas maksa no dzīvojamām mājām – remontdarbiem*	160 823	180 207
	<b>2 141 180</b>	<b>2 514 214</b>

**Nākamo periodu ieņēmumi – īstermiņa daļa**

Īres un nomas maksas pārmaksas	28 229	36 745
Saņemtās dotācijas kapitālieguldījumiem	3 266	3 540
ERAF līdzfinansējums dzīvojamo ēku energoefektivitātes paaugstināšanai	308 745	306 830
Saņemtie iedzīvotāju maksājumi par māju energoefektivitātes paaugstināšanu	40 989	37 818
Nākamo periodu ieņēmumi dienesta dzīvokļu remontam	59 272	30 792
Apsaimniekošanas maksa no dzīvojamām mājām, nākamo periodu plānotiem remonta darbiem*	368 096	307 191
Apsaimniekošanas maksa no dzīvojamām mājām ēku nepabeigtai celtniecībai	97 098	78 198
	<b>905 695</b>	<b>801 114</b>
<b>Nākamo periodu ieņēmumi kopā</b>	<b>3 046 875</b>	<b>3 315 328</b>

**(18) Koncernā nodarbināto personu vidējais skaits**

	2020	2019
Vidējais Koncernā nodarbināto skaits pārskata gadā:	<b>98</b>	<b>100</b>

**(19) Mātes sabiedrības valdes atalgojums**

	2020 EUR	2019 EUR
Valdes atalgojums:		
• darba samaksa	42 688	43 205
• sociālās apdrošināšanas iemaksas	10 284	10 408
• veselības apdrošināšana	267	272
• uzņēmējdarbības riska nodeva	4	4
	<b>53 243</b>	<b>53 889</b>

**(20) Ķīlas un garantijas**

Lai nodrošinātu banku izsniegtos aizdevumus, ar AS SEB banka noslēgti 37 ķīlas līgumi, bet ar AS Luminor Banka Latvijas filiāli (DNB banka) noslēgti 8 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 59 841 kopsummā un 1 ķīlas līgums par faktisko naudas atlikumu divos norēķinu kontos. Lai nodrošinātu izsniegto aizdevumu, ar AS Luminor Bank ir noslēgts ķīlas līgums, saskaņā ar kuru ir iekļilāts nekustamais īpašums Kuldīgas ielā 27, Ventspilī par labu AS Luminor Bank. Ar ķīlu nodrošināto prasījumu summa noteikta EUR 89 963,90 apmērā.

Līdz ar izsniegtā īstermiņa aizdevuma atmaksu dzēsta hipotēka, saskaņā ar kuru par labu AS "Swedbank" bija iekļilāts nekustamais īpašums – zeme Ūdens ielā 6, Ventspilī.


PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”  
2020. GADA KONSOLIDĒTAIS PĀRSKATS

Pielikums (turpinājums)

**(21) Notikumi pēc pārskata gada beigām**

Laika periodā kopš pārskata gada pēdējās dienas nav bijuši notikumi, kas būtiski ietekmētu Koncerna finansiālo stāvokli 2020. gada 31. decembrī.

  
\_\_\_\_\_  
Valdis Lesiņš  
Valdes priekšsēdētājs

  
\_\_\_\_\_  
Zane Rūmniece  
Galvenā grāmatvede

Ventspilī, 2021. gada 18. 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 16. lapai revīziju. Pievienotais finanšu pārskats ietver:

- 2020. gada 31. decembra konsolidēto bilanci,
- 2020. gada konsolidēto peļņas vai zaudējumu aprēķinu,
- 2020. gada konsolidēto pašu kapitāla izmaiņu pārskatu,
- 2020. 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 2020. gada 31. decembrī un par tās konsolidētajiem darbības finanšu rezultātiem un konsolidēto naudas plūsmu gadā, kas noslēdzās 2020. 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 Latvijā. 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*

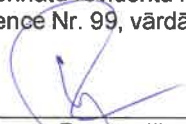
Mūsu mērķis ir iegūt pietiekamu pārliecību par to, ka konsolidētais finanšu pārskats kopumā nesatur kļūdas vai krāpšanas dēļ izraisītas būtiskas neatbilstības, un sniegt revidentu ziņojumu, kurā izteikts atzinums. Pietiekama pārliecība ir augsta līmeņa pārliecība, bet tā negarantē, ka revīzijā, kas veikta 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, 2021. gada 18. marta