

**PAŠVALDĪBAS SIA
„VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”**

2021. GADA PĀRSKATS

**PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”
2021. GADA PĀRSKATS**

SATURS

Informācija par Sabiedrību	3
Vadības ziņojums	4 - 5
Peļņas vai zaudējumu aprēķins	6
Bilance	7
Pašu kapitāla izmaiņu pārskats	8
Naudas plūsmas pārskats	9
Pielikums	10 - 17
Revidentu ziņojums	18 - 19

**PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”
2021. GADA PĀRSKATS**

Informācija par Sabiedrību

Sabiedrības nosaukums	Pašvaldības SIA “Ventspils nekustamie īpašumi”
Sabiedrības juridiskais statuss	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību
Reģistrācijas numurs, vieta un datums	41203001885 Komercreģistrā Ventspils, 2004. gada 1. novembrī
Nozare saskaņā ar NACE kodu klasifikāciju	68.20 Sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana 68.32 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 Armīns Kleinbergs – valdes loceklis (no 03.02.2022.)
Pārskata gads	2021. gada 1. janvāris - 31. decembris
Atbildīgais par grāmatvedības kārtošanu	Svetlana Felše – galvenā grāmatvede
Revidenta vārds un adrese	SIA Potapoviča un Andersone Zvērinātu revidentu komercsabiedrības licence Nr. 99 Ūdens iela 12 - 45 Rīga LV-1007 Latvija Atbildīgā zvērinātā revidente: Kristīne Potapoviča sertifikāts Nr. 99

Vadības ziņojums

Darbības veids

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

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

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

Informācija par Sabiedrības pamatkapitālu

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

Sabiedrības darbība pārskata gadā

2021. gads Sabiedrībai bija sešpadsmitais pilnais tās darbības gads kapitālsabiedrības statusā. Sabiedrība 2004. gada 1. novembrī tika ierakstīta Komercreģistrā kā kapitālsabiedrība (sabiedrība ar ierobežotu atbildību).

Sabiedrības saimnieciskās darbības rezultāts 2021. gadā ir zaudējumi EUR 27 553 apmērā (2020.gadā: zaudējumi EUR 48 370). COVID – 19 pandēmijas radītās sekas Sabiedrības darbību nav būtiski ietekmējušas.

Sabiedrības pārvaldīšanā uz 2021. gada 31. decembri ir 524 Ventspils pilsētas pašvaldībai piederoši nekustamie īpašumi, kurus Sabiedrība apsaimnieko saskaņā ar Ventspils pilsētas domes 2004. gada 29. jūlija lēmumu Nr.442 un 2004. gada 30. decembrī ar Ventspils pilsētas domi noslēgto Pārvaldīšanas pilnvarojuma līgumu.

Namīpašumu pārvaldīšanai Sabiedrība 2021. 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 97 cilvēki.

Pēc dzīvojamo māju privatizācijas Sabiedrība turpina šos objektus pārvaldīt, ar īpašniekiem slēdzot pārvaldīšanas līgumus.

Sabiedrības neto apgrozījums pārskata periodā palielinājies par 1% jeb EUR 22 726, salīdzinot ar 2020. gadu, kas pamatā saistīts ar apsaimniekošanas maksas ienākumu palielinājumu.

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. 2021.gadā uzsākti 6 dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanas projekti, no kuriem 2 māju energoefektivitātes paaugstināšanas projekti tika pabeigti. Sabiedrības atlikušās kredītsaistības, kā līdzfinansējums minēto projektu realizācijai un vēl 4 ēku kapitālā remonta izdevumiem, no EUR 2 121 275 uz 2021. gada 1. janvāri ir palielinājušās līdz EUR 2 373 797 uz 2021. gada 31. decembri, kas ir saskaņā ar 6 jauniem aizdevuma līgumiem un kredītu dzēšanas grafikiem.

2021. gadā Sabiedrība veikusi Ventspils pilsētas pašvaldības pasūtītāja funkcijas pašvaldībai piederošo ēku un telpu atjaunošanai pavisam 25 objektos.

Sabiedrības pakļautība riskiem

Sabiedrībai uz 2021. gada 31. decembri ir aizņēmumi EUR 2 373 797 apmērā, kas saņemti 48 dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanas projektu realizācijas līdzfinansēšanai, vienas dzīvojamās mājas iekšpagalma teritorijas labiekārtošanas līdzfinansēšanai, divu dzīvojamo māju un vienas nedzīvojamās telpas kapitālajam remontam ar 36, 12 un 6 mēnešu mainīgo EURIBOR likmi, līdz ar to Sabiedrība ilgākā termiņā ir pakļauta mainīgo procentu likmju svārstību riskam. Sakarā ar valstī pastāvošo ekonomisko situāciju Sabiedrība ir pakļauta cenu svārstību riskam, kas var ietekmēt Sabiedrības izmaksas. Sabiedrība ir pakļauta vispārējās ekonomiskās situācijas ietekmei, kas var radīt plānoto saimnieciskās darbības ienākumu un remontdarbu apjomu krišanos. Sakarā ar to, ka Sabiedrība veic daudzdzīvokļu māju apsaimniekošanu brīvas konkurences apstākļos, no Sabiedrības apsaimniekošanas var atteikties kāda no Sabiedrības apsaimniekošanā esošām dzīvojamām mājām, ja tādu lēmumu pieņem dzīvokļu īpašnieki.

Vadības ziņojums (turpinājums)

Filiāles un pārstāvniecības ārvalstīs

Sabiedrībai nav filiāļu vai pārstāvniecību.

Apstākļi un notikumi pēc pārskata gada beigām

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

Valdes ieteiktā zaudējumu segšana

Sabiedrības valdes priekšlikums ir pārskata gada zaudējumus EUR 27 553 apmērā segt no iepriekšējo gadu nesadalītās peļņa.

Nākotnes perspektīva

2022. gadā Sabiedrība savas pamatdarbības vietu redz, turpinot pārvaldīt no Ventspils pašvaldības apsaimniekošanā saņemtos nekustamos īpašumus, kuru īpašnieks ir Ventspils pašvaldība, un pārvaldīt privatizētās dzīvojamās ēkas brīvas konkurences apstākļos. Viens no galvenajiem Sabiedrības uzdevumiem arī 2022. gadā būs optimizēt ēku apsaimniekošanai nepieciešamās izmaksas, lai nodrošinātu pēc iespējas efektīvāku saņemto apsaimniekošanas maksājumu ieguldīšanu dzīvojamo ēku uzturēšanai un ēku remontam.

Sabiedrība turpinās uzlabot dzīvojamo ēku pārvaldīšanas pakalpojuma kvalitāti, t.sk. nodrošinot pakalpojumu lietotājus ar nepārtrauktiem un drošiem ar ēkas uzturēšanu saistītiem pakalpojumiem, līdzsvarojot lietotāju ekonomiskās intereses, dabas resursu ilgtspējīgu izmantošanu, vides aizsardzību un sniegtā pakalpojuma kvalitāti. Tiks popularizēti Dzīvojamo māju atjaunošanas projekti ar ES fondu atbalsta finansējumu.

Sabiedrība turpinās veikt pasūtītāja funkcijas, pašvaldībai piederošo nekustamo īpašumu atjaunošanai.

Vadības vērtējums par Sabiedrības finanšu stāvokli un darbības perspektīvām

Sabiedrības vadība katrā pārskata perioda noslēgumā novērtē, vai nepastāv pazīmes, kas norādītu uz apdraudējumu Sabiedrībai veiksmīgi turpināt darbību nākamajos periodos. Tā kā 100% no Sabiedrības kapitāla daļām pieder Ventspils pilsētas domei, tad novērtējums tiek veikts saskaņā ar 2018. gada 13. februārī Ministru kabineta noteikumu Nr. 87 „Grāmatvedības uzskaites kārtība budžeta iestādēs” noteiktajiem kritērijiem.

Veicot novērtējumu, Sabiedrības vadība ir pārliecinājusies, ka:

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

Valdis Lesiņš
Valdes priekšsēdētājs

Armīns Kleinbergs
Valdes loceklis

Ventspilī

**PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”
2021. GADA PĀRSKATS**

Peļņas vai zaudējumu aprēķins par 2021. gadu

	Pielikums	2021 EUR	2020 EUR
Neto apgrozījums	1	2 610 928	2 588 202
Sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas	2	(2 336 067)	(2 246 171)
Bruto peļņa		274 861	342 031
Administrācijas izmaksas	3	(188 458)	(178 697)
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	4	1 043 347	1 033 008
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	5	(1 024 184)	(1 015 120)
Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi		3 692	2 059
- <i>nesaisītām personām</i>		36	57
- <i>saistītām personām</i>		3 656	2 002
Līdzdalības radniecīgo sabiedrību kapitālā vērtības samazināšanās	8	(80 073)	(170 809)
Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas nesaisītām personām		(56 738)	(60 842)
Pārskata gada zaudējumi		(27 553)	(48 370)

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

Valdis Lesiņš
Valdes priekšsēdētājs

Armīns Kleinbergs
Valdes loceklis

Svetlana Felše
Galvenā grāmatvede

Ventspilī

**PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”
2021. GADA PĀRSKATS**

Bilance 2021. gada 31. decembrī

Aktīvs	Pielikums	31.12.2021. EUR	31.12.2020. EUR
Ilgtermiņa ieguldījumi			
Nemateriālie ieguldījumi			
Koncesijas, patenti, licences, preču zīmes u.tml. tiesības		1 821	3 588
Nemateriālie ieguldījumi kopā:	6	1 821	3 588
Pamatlīdzekļi:			
Ilgtermiņa ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos		4 304 840	4 632 161
Ieguldījuma īpašumi		2 963 454	2 936 588
Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs		196 748	217 076
Pamatlīdzekļu izveidošana		1 112 783	277 040
Avansa maksājumi par pamatlīdzekļiem		32 581	496
Pamatlīdzekļi kopā:	7	8 610 406	8 063 361
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi:			
Nākamo periodu izmaksas	12	17 018	13 962
Ilgtermiņa aizdevums radniecīgai sabiedrībai	9	160 674	72 018
Līdzdalība meitas sabiedrību kapitālā	8	188 015	268 088
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi kopā:		365 707	354 068
Ilgtermiņa ieguldījumi kopā:		8 977 934	8 421 017
Apzīmējamie līdzekļi			
Krājumi:			
Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli		7 751	5 800
Krājumi kopā:		7 751	5 800
Debitori:			
Pircēju un pasūtītāju parādi	10	101 686	85 431
Citi debitori	11	20 600	6 500
Nākamo periodu izmaksas	12	31 828	16 387
Debitori kopā:		154 114	108 318
Nauda:	13	1 515 384	1 269 731
Apzīmējamie līdzekļi kopā:		1 677 249	1 383 849
Aktīvu kopsumma		10 655 183	9 804 866
Pasīvs			
Pašu kapitāls:			
Pamatkapitāls	14	3 982 208	3 982 208
Rezerves:			
a) Sabiedrības statūtos noteiktās rezerves			
Nesadalītā peļņa:			
a) iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa		237 238	285 608
b) pārskata gada zaudējumi		(27 553)	(48 370)
Pašu kapitāls kopā:		4 191 893	4 219 446
Uzkrājumi kopā:			
Kreditori:			
Ilgtermiņa kreditori:			
Aizņēmumi no kredītiestādēm	15	1 380 650	1 818 081
Nākamo periodu ieņēmumi	19	2 446 660	2 141 180
Ilgtermiņa parādi kreditoriem kopā:		3 827 310	3 959 261
Īstermiņa kreditori:			
Aizņēmumi no kredītiestādēm	15	993 147	303 194
No pircējiem saņemtie avansi		54 389	33 763
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem		152 536	39 824
Parādi radniecīgajām sabiedrībām		33 626	14 389
Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas iemaksas	17	104 425	80 832
Pārējie kreditori	18	116 124	101 841
Nākamo periodu ieņēmumi	19	1 011 653	905 695
Uzkrātās saistības	16	170 080	146 621
Īstermiņa parādi kreditoriem kopā:		2 635 980	1 626 159
Kreditori kopā:		6 463 290	5 585 420
Pasīvu kopsumma		10 655 183	9 804 866

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

Valdis Lesiņš
Valdes priekšsēdētājs
Ventspilī

Armīns Kleinbergs
Valdes loceklis

Svetlana Feļše
Galvenā grāmatvede

**PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”
2021. GADA PĀRSKATS**

Pašu kapitāla izmaiņu pārskats par 2021. gadu

	Pamatkapitāls	Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa	Pārskata gada peļņa/ (zaudējumi)	Kopā
	EUR	EUR	EUR	EUR
2019. gada 31. decembrī	3 982 208	314 752	(29 144)	4 267 816
2019. gada zaudējumu reklasifikācija	-	(29 144)	29 144	-
Pārskata gada zaudējumi	-	-	(48 370)	(48 370)
2020. gada 31. decembrī	3 982 208	285 608	(48 370)	4 219 446
2020. gada zaudējumu reklasifikācija	-	(48 370)	48 370	-
Pārskata gada zaudējumi	-	-	(27 553)	(27 553)
2021. gada 31. decembrī	3 982 208	237 238	(27 553)	4 191 893

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

**PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”
2021. GADA PĀRSKATS**

Naudas plūsmas pārskats par 2021. gadu

	Pielikums	2021 EUR	2020 EUR
<u>Pamatdarbības naudas plūsma</u>			
Zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa		(27 553)	(48 370)
Korekcijas:			
a) pamatlīdzekļu vērtības samazinājuma korekcija		791 864	768 722
b) nemateriālo ieguldījumu vērtības samazinājuma korekcija		1 938	1 760
c) ieguldījuma īpašumu nolietojums		42 093	41 059
d) saņemtās dotācijas		(213)	(2 839)
e) ieņēmumi no nākamā perioda ieņēmumu iekļaušanas peļņas vai zaudējumu aprēķinā		(312 285)	(317 984)
f) procentu ieņēmumi		(3 692)	(2 059)
g) procentu maksājumi		56 738	60 842
i) līdzdalības radniecīgo sabiedrību kapitālā vērtības samazināšanās		80 073	170 809
j) neto izmaiņa no nākamā perioda ieņēmumu iekļaušanas peļņas vai zaudējumu aprēķinā un uzkrājumu veidošana nākamā perioda izmaksām		111 709	66 183
Peļņa pirms apgrozāmo līdzekļu un īstermiņa saistību atlikumu izmaiņu ietekmes korekcijām		740 672	738 123
Korekcijas:			
a) debitoru parādu atlikumu samazinājums/ (pieaugums)		(48 851)	62 128
b) krājumu atlikumu (pieaugums)		(1 951)	(1 953)
c) piegādātājiem, darbuuzņēmējiem un pārējiem kreditoriem maksājamo parādu atlikumu palielinājums		93 497	28 925
Bruto pamatdarbības naudas plūsma		783 367	827 223
Izdevumi procentu maksājumiem		(56 738)	(60 928)
Pamatdarbības neto naudas plūsma		726 629	766 295
<u>Naudas plūsma no darbības ar ieguldījumiem</u>			
Pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu iegāde		(1 279 961)	(164 516)
Izsniegtie aizdevumi		(85 000)	(40 000)
Procentu ieņēmumi		36	57
Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma		(1 364 925)	(204 459)
<u>Finansēšanas darbības naudas plūsma</u>			
Saņemtais finansējums ēku siltināšanas projektu realizācijai		631 214	-
Saņemtie aizdevumi		585 052	91 586
Saņemtās dotācijas, dāvinājumi		213	2 839
Izdevumi aizņēmuma atmaksāšanai		(332 530)	(290 806)
Finansēšanas darbības neto naudas plūsma		883 949	(196 381)
Pārskata gada neto naudas plūsma		245 653	365 455
Nauda un tās ekvivalenti pārskata gada sākumā		1 269 731	904 276
Nauda un tās ekvivalenti pārskata gada beigās	12	1 515 384	1 269 731

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

Pielikums

Grāmatvedības politika

(a) Vispārīgie principi

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

Uz pārskata gada beigām Sabiedrības īstermiņa saistības pārsniedz īstermiņa aktīvus par EUR 958 731 (uz 31.12.2020.EUR 242 310), bet izslēdzot nākamo periodu ieņēmumus – īstermiņa aktīvi ir lielāki par īstermiņa saistībām par EUR 52 922 (31.12.2020. EUR 663 385). 31.12.2021 īstermiņa kreditoru posteņi Aizņēmumi no kredītiestādēm EUR 993 147 ir klasificēti Sabiedrības saņemtie kredītiestāžu aizņēmumi dzīvojamo māju siltināšanas projektu īstenošanai, tajā skaitā aizņēmumi EUR 670 547, kuru atmaksas termiņus ir plānots pagarināt par 5 gadiem. Sabiedrības vadība sadarībā ar kredītiestādēm strādā pie termiņa pagarinājuma līgumu grozījumiem un paredz, ka dotie aizņēmuma līgumu grozījumi ar augstu varbūtību tiks parakstīti 2022. gada laikā. Sabiedrības vadība apzinās nepieciešamību kontrolēt likviditātes statusu, taču neuzskata, ka pastāvētu būtisks likviditātes risks. Līdz ar to Sabiedrības vadība uzskata, ka nepastāv draudi Sabiedrības maksāspējai un darbības turpināšanas princips, kas izmantots, sagatavojot gada pārskatu, ir atbilstošs.

(b) Informācija par Sabiedrību

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

(c) Neto apgrozījums

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

(d) Ārvalstu valūtu pārvērtēšana

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

(e) Nemateriālie ieguldījumi un pamatlīdzekļi un ieguldījuma īpašumi

Visi nemateriālie ieguldījumi un pamatlīdzekļi sākotnēji novērtēti iegādes vērtībā.

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

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

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

(f) Līdzdalība koncerna meitas un asociētajās sabiedrībās

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

Pielikums (turpinājums)

Grāmatvedības politika (turpinājums)

(g) Krājumi

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

(h) Debitoru parādi

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

(i) Dotācijas un finansējums

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

(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) Aizdevumi

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

(m) 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.

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

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

(o) Nauda un naudas ekvivalenti

Nauda un naudas ekvivalenti sastāv no naudas kasē, tekošo bankas kontu atlikumiem un īstermiņa depozītiem ar sākotnējo termiņu līdz 90 dienām. Sabiedrības norēķinu kontos tiek uzglabāti apsaimniekoto namu iedzīvotāju naudas līdzekļi, kas samaksāti par nākamo periodu remontdarbiem vai līdzekļu pārpalikums, ko veido starpība starp iekasēto apsaimniekošanas maksu un sniegto pakalpojumu un apsaimniekotāja peļņas daļas izmaksām. Gadījumā, ja apsaimniekotās ēkas iedzīvotāju kopsapulce nolēmj veikt apsaimniekotāja maiņu, tad Sabiedrībai ir pienākums nodot jaunajam apsaimniekotājam mājas līdzekļu atlikumu saskaņā ar uzskaites datiem uz apsaimniekotāja maiņas brīdi.

(p) Saistītās puses

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

(q) Aplēšu izmantošana

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

**PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”
2021. GADA PĀRSKATS**

Pielikums (turpinājums)

Grāmatvedības politika (turpinājums)

(r) Notikumi pēc bilances datuma

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

(s) Iespējamās saistības un aktīvi

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

(t) Starpniecības darbība māju siltināšanas projektu realizācijā

Realizējot apsaimniekojamo ēku siltināšanas projektus, Sabiedrība darbojas kā starpnieks starp iedzīvotāju biedrībām, namu īpašniekiem, telpu nomniekiem un finansētājiem (ERAF fondi, Altum, bankas). Līdz ar to, lai nodrošināto veikto darbu, saņemta finansējuma un norēķinu atbilstību, Sabiedrība atzīst savā bilancē gan veikto remontdarbu vērtību, gan saņemta finansējuma vērtības pilnā apmērā, atbilstoši tās norakstot saņemta banku finansējuma termiņā. Tā kā ēku siltināšanas pakalpojumu sniedzēji izraksta rēķinus tieši iedzīvotājus pārstāvošajām biedrībām, namu īpašniekiem, tad PVN par šiem pakalpojumiem netiek iekļauts Sabiedrības PVN uzskaites datos un ēku siltināšanas izmaksas tiek uzskaitītas, iekļaujot PVN priekšnodokļa summas. Sadarbībā ar juridiskajām personām ēku siltināšanas izmaksas tiek kapitalizētas bez PVN, tā kā dotās juridiskās personas atskaita PVN priekšnodokli par saņemtajiem būvniecības pakalpojumiem savās finanšu uzskaitēs.

(1) Neto apgrozījums

	2021	2020
	EUR	EUR
Īres maksa	298 898	343 093
Maksa par dzīvokļu apsaimniekošanu	1 684 974	1 579 405
Telpu noma un apsaimniekošana	468 206	471 443
Zemes noma	43 206	43 865
Ienākumi no Tūristu viesnīcas	115 644	150 396
	2 610 928	2 588 202

(2) Sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas

Atalgojumi	754 566	663 759
Sociālās apdrošināšanas izmaksas	175 615	157 335
Uzkrājums atvaļinājuma rezervei un atalgojuma mainīgajai daļai ar sociālo apdrošināšanu	(505)	(4 810)
Citas darbinieku izmaksas	13 225	12 708
Ēku kārtējā remonta un uzturēšanas izmaksas	1 022 772	1 086 074
Pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu un ieguldījumu nomātajos pamatlīdzekļos nolietojums	162 692	148 535
Nekustamā īpašuma nodoklis	52 839	54 410
Citi saimnieciskie izdevumi	154 863	128 160
	2 336 067	2 246 171

(3) Administrācijas izmaksas

Atalgojumi	138 673	131 848
Sociālās apdrošināšanas izmaksas	33 376	31 872
Uzkrājums atvaļinājumiem un vadības prēmijai ar sociālo apdrošināšanu	(663)	(968)
Citi izdevumi	17 072	15 945
	188 458	178 697

(4) Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi

Soda nauda	110	397
Dotācija no pašvaldības budžeta	213	2 839
Saņemtās dotācijas ilgtermiņa ieguldījumiem vērtības norakstīšana	312 285	312 710
Atgūts parāds no šaubīgiem debitoriem	102 866	75 622
Pakalpojumi pasūtītāja funkciju nodrošināšanai	173 353	194 089
Kompensācija par ēku energoefektivitātes paaugstināšanas projektu realizēšanu	409 400	413 082
Zaudējumu kompensācija	7 916	9 130
Atgūti tiesas izdevumi	1 211	2 085
Uzkrājuma apsaimniekoto māju negatīvajiem atlikumiem atcelšana	15 135	5 274
Citi ieņēmumi	20 858	17 780
	1 043 347	1 033 008

**PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”
2021. GADA PĀRSKATS**

Pielikums (turpinājums)

(5) Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas

	2021 EUR	2020 EUR
Pakalpojumi pašvaldības pasūtījuma nodrošināšanai	24 299	19 044
Darba samaksa par pasūtījumu nodrošināšanu	110 157	125 224
Sociālais nodoklis par pasūtījumu nodrošināšanu	26 138	30 163
Ilgtermiņa ieguldījumu nomātajos pamatlīdzekļos vērtības samazinājums ar ERAF līdzfinansējumu	656 876	657 294
Uzkrājumu veidošana	75 555	114 324
Uzkrājums apsaimniekošanas maksas nākamo periodu remontiem	126 843	66 183
Citi izdevumi	4 316	2 888
	1 024 184	1 015 120

(6) Nemateriālie ieguldījumi

	Koncesijas, patenti, licences, preču zīmes un tamlīdzīgas tiesības EUR
Sākotnējā vērtība	
31.12.2020. Iegādāts	63 553
Norakstīts	171
31.12.2021.	<u>(53 725)</u>
	9 999
Amortizācija	
31.12.2020.	59 965
Aprēķināts par 2021. gadu	1 587
Norakstīts	(53 374)
31.12.2021.	<u>8 178</u>
	3 588
Atlikusī bilances vērtība 31.12.2020.	3 588
Atlikusī bilances vērtība 31.12.2021.	1 821

(7) Pamatlīdzekļi un ieguldījuma īpašumi

	Ilgtermiņa ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos	Ieguldījuma īpašumi	Pārējie pamatlīdzekļi	Pamatlīdzekļu izveidošana	Avansa maksājumi par pamatlī- dzekļiem	Kopā
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Sākotnējā vērtība						
31.12.2020.	10 163 296	3 660 438	551 396	277 040	496	14 652 666
Iegādāts	-	-	5 630	1 342 791	32 581	1 381 002
Reklasificēts	429 086	68 959	-	(497 549)	(496)	-
Norakstīts	(4 006)	-	(24 909)	(9 499)	-	(38 414)
31.12.2021.	10 588 376	3 729 397	532 117	1 112 783	32 581	15 995 254
Nolietojums						
31.12.2020.	5 531 135	723 850	334 320	-	-	6 589 305
Aprēķināts par 2021. gadu	755 335	42 093	25 457	-	-	822 885
Norakstīts 2021. gadā	(2 934)	-	(24 408)	-	-	(27 342)
31.12.2021.	6 283 536	765 943	335 369	-	-	7 384 848
Atlikusī bilances vērtība						
31.12.2020.	4 632 161	2 936 588	217 076	277 040	496	8 063 361
31.12.2021.	4 304 840	2 963 454	196 748	1 112 783	32 581	8 610 406

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

Sabiedrības bilancē ietvertas ēku siltināšanas izmaksas, par kurām līgumi noslēgti dzīvokļu īpašnieku kopības vārdā kopējā atlikušajā bilances vērtībā EUR 1 343 763.

**PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”
2021. GADA PĀRSKATS**

Pielikums (turpinājums)

(8) Līdzdalība radniecīgo sabiedrību kapitālā

(a) Līdzdalība meitas sabiedrību kapitālā

Nosaukums	Līdzdalības daļas meitas sabiedrībā iegādes cena		Līdzdalības daļas meitas sabiedrībā uzskaites vērtība	
	31.12.2021. EUR	31.12.2020. EUR	31.12.2021. EUR	31.12.2020. EUR
Ventmalas māja SIA (Latvija), 100%	533 220	533 220	188 015	268 088

(b) Informācija par meitas sabiedrībām

Nosaukums	Adrese	Pašu kapitāls		Pārskata gada zaudējumi	
		31.12.2021. EUR	31.12.2020. EUR	2021 EUR	2020 EUR
Ventmalas māja SIA	Užavas iela 8, Ventspils, LV-3601	188 015	268 088	(80 073)	(9 146)

Tā kā meitas Sabiedrība darbojas ar zaudējumiem, un ir pieaugušas meitas Sabiedrības nekustamā īpašuma attīstības projekta plānotās izmaksas, meitas Sabiedrība ir ar piesardzību novērtējusi projekta izstrādes izmaksas, kā rezultātā izveidojusi uzkrājumu. Ņemot vērā meitas Sabiedrības finanšu rezultātu, kas izveidojies uzkrājuma rezultātā, Sabiedrība 2021. gadā izveidojusi uzkrājumu EUR 80 073 apmērā (2020.gadā – EUR 170 809).

(9) Aizdevumi radniecīgajām sabiedrībām

	31.12.2021. EUR	31.12.2020. EUR
Izsniegtais aizdevums	155 000	70 000
Uzkrātie aizdevuma lietošanas procenti	5 674	2 018
	<u>160 674</u>	<u>72 018</u>

Saskaņā ar noslēgto aizdevuma līgumu, noteikts aizdevuma limits līdz 155 000 EUR, atmaksas termiņš 2022.gada februārī pagarināts- 2023.gada 31.decembris. Par izsniegtā aizdevuma izmantošanu noteikta fiksētā procentu likme 3.7% gadā, kas atmaksāja reizē ar aizdevuma pamatsummu.

(10) Pircēju un pasūtītāju parādi

Dzīvojamo telpu apsaimniekošana	319 951	325 987
VeA viesnīca	11 062	11 850
Telpu nomnieki	35 309	45 917
Zemes nomnieki	9 882	10 240
Nedzīvojamo telpu īpašnieki	3 725	3 108
Uzkrājumi sliktiem un šaubīgiem parādiem	(278 243)	(311 671)
	<u>101 686</u>	<u>85 431</u>

(11) Citi debitori

Norēķini par pakalpojumiem	13 784	4 489
Norēķini par samaksātiem avansiem	5 236	5 901
Pārējie debitori	5 639	158
Nodokļu pārākums	-	11
Uzkrājumi sliktiem un šaubīgiem parādiem	(4 059)	(4 059)
	<u>20 600</u>	<u>6 500</u>

(12) Nākamo periodu izmaksas

Apsaimniekojamo ēku remontdarbu izmaksas, kas tiks segtas no nākamo periodu apsaimniekošanas ieņēmumiem	17 018	13 962
Nākamo periodu izmaksas – ilgtermiņa daļa	<u>17 018</u>	<u>13 962</u>

Apsaimniekojamo ēku remontdarbu izmaksas, kas tiks segtas no nākamo periodu apsaimniekošanas ieņēmumiem	64 200	67 122
Uzkrājums apsaimniekojamo ēku remontdarbu izmaksām	(52 092)	(67 122)
Darbinieku veselības apdrošināšana	10 569	14 460
Citas nākam o periodu izmaksas	9 151	1 927
Nākamo periodu izmaksas – īstermiņa daļa	<u>31 828</u>	<u>16 387</u>

Nākamo periodu izmaksas – kopā	<u>48 846</u>	<u>30 349</u>
---------------------------------------	---------------	---------------

**PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”
2021. GADA PĀRSKATS**

Pielikums (turpinājums)

(13) Naudas līdzekļi kasē un bankā

	31.12.2021. EUR	31.12.2020. EUR
Naudas līdzekļi kasē	75	482
Nauda ceļā	481	155
Naudas līdzekļi bankās	1 514 828	1 269 094
	<u>1 515 384</u>	<u>1 269 731</u>

Sabiedrības norēķinu kontos tiek uzglabāti apsaimniekoto namu iedzīvotāju naudas līdzekļi, kas samaksāti par nākamo periodu remontdarbiem vai līdzekļu pārpalikums, ko veido starpība starp iekasēto apsaimniekošanas maksu un sniegto pakalpojumu un apsaimniekotāja peļņas daļas izmaksām. Gadījumā, ja apsaimniekotās ēkas iedzīvotāju kopsapulce nolemj veikt apsaimniekotāja maiņu, tad Sabiedrībai ir pienākums nodot jaunajam apsaimniekotājam mājas līdzekļu atlikumu saskaņā ar uzskaites datiem uz apsaimniekotāja maiņas brīdi. Skat.19.pielikumu un 22. pielikumu par finanšu ķīlām.

(14) Pamatkapitāls

2021. gada 31. decembrī Sabiedrības reģistrētais un pilnībā apmaksātais pamatkapitāls ir EUR 3 982 208, kas sastāv no 3 982 208 parastajām daļām ar 1 euro nominālvērtību katra.

(15) Aizņēmumi no kredītiestādēm

Aizņēmumu daļa, kas atmaksājama pēc vairāk nekā 5 gadiem	584 147	292 711
Aizņēmumu daļa, kas atmaksājama 1 – 4 gadu laikā	796 503	1 525 370
Aizņēmumu daļa, kas atmaksājama 1 gada laikā	993 147	303 194
Aizņēmumi no kredītiestādēm kopā	<u>2 373 797</u>	<u>2 121 275</u>

Dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanas projektu realizācijai, dzīvojamo un nedzīvojamo ēku kapitāliem remontiem no AS SEB banka un AS Luminor banka Latvijas filiāles saņemti vairāk nekā 50 aizņēmumi ar atmaksas termiņiem no 2022. līdz 2031. gadam. Piemērotās procentu likmes – 6, 12 vai 36 mēnešu EURIBOR + fiksētā likme.

(16) Uzkrātās saistības

Uzkrātās saistības par darbinieku atvaļinājumiem	92 542	79 357
Uzkrātās saistības par atalgojuma mainīgo daļu	15 245	14 076
Citas uzkrātās saistības par pakalpojumiem	62 293	53 188
	<u>170 080</u>	<u>146 621</u>

(17) Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas iemaksas

	PVN EUR	NĪN EUR	UDRVN EUR	VSAOI EUR	IIN EUR	Kopā EUR
Parāds 31.12.2020.	32 251	-	35	33 242	15 304	80 832
Pārmaksa 31.12.2020.	-	(11)	-	-	-	(11)
Aprēķināts par 2021. gadu	387 800	53 012	442	334 284	148 153	923 691
Samaksāts 2021. gadā	(379 447)	(53 001)	(441)	(325 786)	(142 727)	(901402)
Korekcijas par iepriekšējo periodu	1 315	-	-	-	-	1 315
Parāds 31.12.2021.	<u>41 919</u>	-	<u>36</u>	<u>41 740</u>	<u>20 730</u>	<u>104 425</u>

(18) Pārējie parādi kreditoriem

	31.12.2021. EUR	31.12.2020. EUR
Algas	63 848	50 453
Norēķini par izpildrakstiem	-	544
Norēķini ar ēku apsaimniekotājiem	52 276	50 844
	<u>116 124</u>	<u>101 841</u>

**PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”
2021. GADA PĀRSKATS**

Pielikums (turpinājums)

(19) Nākamo periodu ieņēmumi

	31.12.2021. EUR	31.12.2020. EUR
Nākamo periodu ieņēmumi – ilgtermiņa daļa		
ERAF līdzfinansējums dzīvojamo ēku energoefektivitātes paaugstināšanai – ilgāk par 5 gadiem	771 884	632 667
ERAF līdzfinansējums dzīvojamo ēku energoefektivitātes paaugstināšanai – 2 – 5 gadi (ieskaitot)	1 235 911	1 086 422
Saņemtās dotācijas kapitālieguldījumiem	6 532	9 798
Saņemtais valsts finansējums kapitālieguldījumiem	1 075	1 624
Saņemtie iedzīvotāju maksājumi – energoefektivitāte– ilgāk par 5 gadiem	67 042	92 623
Saņemtie iedzīvotāju maksājumi – energoefektivitāte – 2 – 5 gadi (ieskaitot)	151 164	157 223
Apsaimniekošanas maksa no dzīvojamām mājām – remontdarbiem*	213 052	160 823
	2 446 660	2 141 180
Nākamo periodu ieņēmumi – īstermiņa daļa		
Īres un nomas maksas pārmaksas	33 176	28 229
Saņemtās dotācijas kapitālieguldījumiem	3 540	3 266
ERAF līdzfinansējums dzīvojamo ēku energoefektivitātes paaugstināšanai	342 509	308 745
Saņemtie iedzīvotāju maksājumi par māju energoefektivitātes paaugstināšanu	41 423	40 989
Nākamo periodu ieņēmumi dienesta dzīvokļu remontam	51 167	59 272
Apsaimniekošanas maksa no dzīvojamām mājām, nākamo periodu plānotiem remonta darbiem*	443 309	368 096
Apsaimniekošanas maksa no dzīvojamām mājām ēku nepabeigtai celtniecībai	96 529	97 098
	1 011 653	905 695
	3 458 313	3 046 875

* Apsaimniekošanas maksa no dzīvojamām mājām, nākamo periodu plānotiem remonta darbiem EUR 656 361 apmērā ir iedzīvotāju iemaksātie naudas līdzekļi. Skat. 13. pielikumu attiecībā uz iemaksāto naudas līdzekļu uzskaiti.

(20) Sabiedrībā nodarbināto personu vidējais skaits

	2021	2020
Vidējais Sabiedrībā nodarbināto skaits pārskata gadā:	97	96

Darbinieku sadalījums pa kategorijām

	2021	2020
Valdes locekļi	1	1
Pārējie darbinieki	96	95
	97	96

(21) Valdes atalgojums

	2021 EUR	2020 EUR
Valdes atalgojums:		
• darba samaksa	44 091	42 688
• sociālās apdrošināšanas iemaksas	10 401	10 284
• veselības apdrošināšana	277	267
• uzņēmējdarbības riska nodeva	4	4
	54 773	53 243

(22) Ķīlas un garantijas

Lai nodrošinātu banku izsniegtos aizdevumus, uz 2021.gada 31.decembri ar AS SEB banka noslēgti 41 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 41 ķīlas līgumi, ar kuriem tiek uzlikta finanšu ķīla uz aizņēmēja naudas līdzekļiem EUR 69 099 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 iekļāts nekustamais īpašums Kuldīgas ielā 27, Ventspilī par labu AS Luminor Bank. Ar ķīlu nodrošināto prasījumu summa noteikta EUR 89 963,90 apmērā.

(23) Pētniecības un attīstības izmaksas

Pārskata gadā Sabiedrība turpinājusi nodrošināt Sabiedrības pamatdarbībai nepieciešamos apstākļus, atsevišķi pasākumi, kas atbilstu pētniecības un attīstības izmaksu definīcijai, nav veikti.

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”
2021. GADA PĀRSKATS

Pielikums (turpinājums)

(24) Valdes ieteiktā zaudējumu segšana

Sabiedrības valdes priekšlikums ir pārskata gada zaudējumus EUR 27 553 apmērā segt no iepriekšējo gadu nesadalītās peļņa.

(25) Notikumi pēc pārskata gada beigām

Laika periodā kopš pārskata gada pēdējās dienas nav bijuši notikumi, kas būtiski ietekmētu Sabiedrības finansiālo stāvokli 2021. gada 31. decembrī.

Valdis Lesiņš
Valdes priekšsēdētājs

Armīns Kleinbergs
Valdes loceklis

Svetlana Feļše
Galvenā grāmatvede

Ventspilī

VALDES LOCEKĻU ELEKTRONISKIE PARAKSTI ATTIECINĀMI UZ VADĪBAS ZIŅOJUMU GADA PĀRSKATA 4. – 5. LAPĀ, KĀ ARĪ GADA PĀRSKATU KĀ VIENOTU DOKUMENTU NO 6. LĪDZ 17. LAPAI.
PAR GRĀMATVEDĪBAS KĀRTOŠANU ATBILDĪGĀS PERSONAS ELEKTRONISKAIS PARAKSTS ATTIECINĀMS UZ GADA PĀRSKATU KĀ VIENOTU DOKUMENTU NO 6. LĪDZ 17. LAPAI.

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

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

- 2021. gada 31. decembra bilanci,
- 2021. gada peļņas vai zaudējumu aprēķinu,
- 2021. gada pašu kapitāla izmaiņu pārskatu,
- 2021. gada naudas plūsmas pārskatu,
- kā arī finanšu pārskata pielikumu, kas ietver nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkumu un citu paskaidrojošu informāciju.

Mūsaprāt, pievienotais finanšu pārskats sniedz patiesu un skaidru priekšstatu par SIA "Ventspils nekustamie īpašumi" finansiālo stāvokli 2021. gada 31. decembrī un par tās darbības finanšu rezultātiem un naudas plūsmu gadā, kas noslēdzās 2021. gada 31. decembrī, saskaņā ar Latvijas Republikas Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likumu ("Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likums").

Atzinuma pamatojums

Atbilstoši Latvijas Republikas Revīzijas pakalpojumu likumam ("Revīzijas pakalpojumu likums") mēs veicām revīziju saskaņā ar Latvijas Republikā atzītiem starptautiskajiem revīzijas standartiem (turpmāk - SRS). Mūsu pienākumi, kas noteikti šajos standartos, ir turpmāk aprakstīti mūsu ziņojuma sadaļā *Revidenta atbildība par finanšu pārskata revīziju*.

Mēs esam neatkarīgi no Sabiedrības saskaņā ar Starptautiskās Grāmatvežu ētikas standartu padomes izstrādātā Starptautiskā Profesionālu grāmatvežu ētikas kodeksa (tostarp Starptautisko Neatkarības standartu) prasībām un Revīzijas pakalpojumu likumā iekļautajām neatkarības prasībām, kas ir piemērojamas mūsu veiktajai finanšu pārskata revīzijai Latvijas Republikā. Mēs esam ievērojuši arī Starptautiskā Profesionālu grāmatvežu ētikas kodeksa (tostarp Starptautisko Neatkarības standartu) un Revīzijas pakalpojumu likumā noteiktos pārējos profesionālās ētikas principus un objektivitātes prasības.

Mēs uzskatām, ka mūsu iegūtie revīzijas pierādījumi dod pietiekamu un atbilstošu pamatojumu mūsu atzinumam.

Ziņošana par citu informāciju

Par citu informāciju atbild Sabiedrības vadība. Citu informāciju veido Vadības ziņojums, kas ietverts pievienotā gada pārskatā no 4. līdz 5. lapai.

Mūsu atzinums par finanšu pārskatu neattiecas uz gada pārskatā ietverto citu informāciju, un mēs nesniedzam par to nekāda veida apliecinājumu, izņemot to kā norādīts mūsu ziņojuma sadaļā *Citas ziņošanas prasības saskaņā ar Latvijas Republikas tiesību aktu prasībām*.

Saistībā ar finanšu pārskata revīziju mūsu pienākums ir iepazīties ar citu informāciju un, to darot, izvērtēt, vai šī cita informācija būtiski neatšķiras no finanšu pārskata informācijas vai no mūsu zināšanām, kuras mēs ieguvām revīzijas gaitā, un vai tā nesatur cita veida būtiskas neatbilstības.

Ja, balstoties uz veikto darbu un ņemot vērā revīzijas laikā gūtās ziņas un izpratni par Sabiedrību un tās darbības vidi, mēs secinām, ka citā informācijā ir būtiskas neatbilstības, mūsu pienākums ir ziņot par šādiem apstākļiem. Mūsu uzmanības lokā nav nākuši apstākļi, par kuriem būtu jāziņo.

Citas ziņošanas prasības saskaņā ar Latvijas Republikas tiesību aktu prasībām

Papildus tam, saskaņā ar Revīzijas pakalpojumu likumu mūsu pienākums ir sniegt viedokli, vai Vadības ziņojums ir sagatavots saskaņā ar tā sagatavošanu reglamentējošā normatīvā akta, Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma, prasībām.

Pamatojoties vienīgi uz mūsu revīzijas ietvaros veiktajām procedūrām, mūsaprāt:

- Vadības ziņojumā par pārskata gadu, par kuru ir sagatavots finanšu pārskats, sniegtā informācija atbilst finanšu pārskatam, un
- Vadības ziņojums ir sagatavots saskaņā ar Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma prasībām.

Vadības un personu, kurām uzticēta Sabiedrības pārvalde, atbildība par finanšu pārskatu

Vadība ir atbildīga par tāda finanšu pārskata, kas sniedz patiesu un skaidru priekšstatu, sagatavošanu saskaņā ar Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likumu, kā arī par tādas iekšējās kontroles sistēmas uzturēšanu, kāda saskaņā ar vadības viedokli ir nepieciešama, lai būtu iespējams sagatavot finanšu pārskatu, kas nesatur ne krāpšanas, ne kļūdas dēļ izraisītas būtiskas neatbilstības.

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

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

Revidenta atbildība par finanšu pārskata revīziju

Mūsu mērķis ir iegūt pietiekamu pārliecību par to, ka finanšu pārskats kopumā nesatur kļūdas vai krāpšanas dēļ izraisītas būtiskas neatbilstības, un sniegt revidentu ziņojumu, kurā izteikts atzinums. Pietiekama pārliecība ir augsta līmeņa pārliecība, bet tā negarantē, ka revīzijā, kas veikta saskaņā ar SRS, vienmēr tiks atklāta būtiska neatbilstība, ja tāda pastāv. Neatbilstības var rasties krāpšanas vai kļūdas dēļ, un tās ir uzskatāmas par būtiskām, ja var pamatoti uzskatīt, ka tās katra atsevišķi vai visas kopā varētu ietekmēt saimnieciskos lēmumus, ko lietotāji pieņem, balstoties uz šo finanšu pārskatu.

Veicot revīziju saskaņā ar SRS, visa revīzijas procesa gaitā mēs izdarām profesionālus spriedumus un saglabājam profesionālo skepticismu. Mēs arī:

- identificējam un izvērtējam riskus, ka finanšu pārskatā varētu būt krāpšanas vai kļūdas dēļ izraisītas būtiskas neatbilstības, izstrādājam un veicam revīzijas procedūras šo risku mazināšanai, kā arī iegūstam revīzijas pierādījumus, kas sniedz pietiekamu un atbilstošu pamatojumu mūsu atzinumam. Risks, ka netiks atklātas būtiskas neatbilstības krāpšanas dēļ, ir augstāks nekā risks, ka netiks atklātas kļūdas izraisītas neatbilstības, jo krāpšana var ietvert slepenas norunas, dokumentu viltošanu, informācijas neuzrādīšanu ar nodomu, informācijas nepatiesu atspoguļošanu vai iekšējās kontroles pārkāpumus;
- iegūstam izpratni par iekšējo kontroli, kas ir būtiska revīzijas veikšanai, lai izstrādātu konkrētajiem apstākļiem atbilstošas revīzijas procedūras, bet nevis, lai sniegtu atzinumu par Sabiedrības iekšējās kontroles efektivitāti;
- izvērtējam pielietoto grāmatvedības politiku atbilstību un grāmatvedības aplēšu un attiecīgās vadības uzrādītās informācijas pamatotību;
- izdarām secinājumus par vadības piemērotā darbības turpināšanas principa atbilstību, un, pamatojoties uz iegūtajiem revīzijas pierādījumiem, par to, vai pastāv būtiska nenoteiktība attiecībā uz notikumiem vai apstākļiem, kas var radīt nozīmīgas šaubas par Sabiedrības spēju turpināt darbību. Ja mēs secinām, ka būtiska nenoteiktība pastāv, revidentu ziņojumā tiek vērsta uzmanība uz finanšu pārskatā sniegto informāciju par šiem apstākļiem, vai, ja šāda informācija nav sniegta, mēs sniedzam modificētu atzinumu. Mūsu secinājumi ir pamatoti ar revīzijas pierādījumiem, kas iegūti līdz revidentu ziņojuma datumam. Tomēr nākotnes notikumu vai apstākļu ietekmē Sabiedrība savu darbību var pārtraukt;
- izvērtējam vispārēju finanšu pārskata struktūru un saturu, ieskaitot atklāto informāciju un skaidrojumus pielikumā, un to, vai finanšu pārskats patiesi atspoguļo pārskata pamatā esošos darījumus un notikumus.

Mēs sazināties ar personām, kurām uzticēta Sabiedrības pārvalde, un, cita starpā, sniedzam informāciju par plānoto revīzijas apjomu un laiku, kā arī par svarīgiem revīzijas novērojumiem, tajā skaitā par būtiskiem iekšējās kontroles trūkumiem, kādus mēs identificējam revīzijas laikā.

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

Kristīne Potapoviča
Atbildīgā zvērinātā revidente
Sertifikāta Nr. 99
Valdes priekšsēdētāja

REVIDENTA ELEKTRONISKAIS PARAKSTS ATTIECINĀMS UZ GADA PĀRSKATAM PIEVIENOTO REVIDENTA ZIŅOJUMU, KAS PIEVIENOTS GADA PĀRSKATA DOKUMENTAM NO 18. LĪDZ 19. LAPAI.

Dokumentu parakstītājs Svetlana Felise
vārds, uzvārds

Laika zīmogs 2022. g. "17" "marts"

IZDRUKA ATBILST ORIGINĀLAM

Pašvaldības SIA "Ventspils nekustamie īpašumi"

Biroja administratore M. Aray

Dokumentu parakstītājs Naldir Desiņš
vārds, uzvārds

Laika zīmogs 2022. g. "19" "marts"

IZDRUKA ATBILST ORIGINĀLAM

Pašvaldības SIA "Ventspils nekustamie īpašumi"

Biroja administratore M. Aray

Dokumentu parakstītājs Aminis Kleinbergs
vārds, uzvārds

Laika zīmogs 2022. g. "18" "marts"

IZDRUKA ATBILST ORIGINĀLAM

Pašvaldības SIA "Ventspils nekustamie īpašumi"

Biroja administratore M. Aray

Dokumentu parakstītājs Kristīne Potapoviča
vārds, uzvārds

Laika zīmogs 2022. g. "18" "marts"

IZDRUKA ATBILST ORIGINĀLAM

Pašvaldības SIA "Ventspils nekustamie īpašumi"

Biroja administratore M. Aray