

**PAŠVALDĪBAS SIA  
„VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”**

**2022. 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”  
2022. 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 atļūdzību 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 (līdz 30.01.2023.) Armīns Kleinbergs – valdes loceklis (no 03.02.2022.- 30.01.2023.) Armīns Kleinbergs – valdes priekšsēdētājs (no 30.01.2023.)
Pārskata gads	2022. gada 1. janvāris - 31. decembris
Atbildīgais par grāmatvedības kārtošānu	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 Andersone 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

2022. gads Sabiedrībai bija septiņpadsmitais pilnais tās darbības gads kapitālsabiedrības statusā. Sabiedrība 2004. gada 1. novembrī tika ierakstīta Komercreģistrā kā kapitālsabiedrība (sabiedrība ar ierobežotu atbildību).

Sabiedrības saimnieciskās darbības rezultāts 2022. gadā ir peļņa EUR 103 999 apmērā (2021.gadā: zaudējumi EUR 27 553).

Sabiedrības pārvaldīšanā uz 2022. gada 31. decembri ir 547 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 2022. 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 101 cilvēki.

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

Sabiedrības neto apgrozījums pārskata periodā palielinājies par 18% jeb EUR 459 654, salīdzinot ar 2021. gadu, kas pamatā saistīts ar īres maksas un tūristu viesnīcas 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 bija uzsākti 6 dzīvojamo māju un 2022.gadā uzsākti 2 dzīvojamās māju energoefektivitātes paaugstināšanas energoefektivitātes projekti, no kuriem 2022.gadā 3 māju energoefektivitātes paaugstināšanas projekti tika pabeigti pilnībā un 3 mājām ir pabeigti visi būvdarbi. Sabiedrības atlikušās kredītsaistības, kā līdzfinansējums minēto projektu realizācijai un vēl 4 ēku kapitālā remonta izdevumiem, no EUR 2 373 797 uz 2022. gada 1. janvāri ir samazinājušies līdz EUR 2 168 451 uz 2022. gada 31. decembri, kas ir saskaņā ar 3 jauniem aizdevuma līgumiem un kredītu dzēšanas grafikiem.

2022. gadā Sabiedrība veikusi Ventspils pilsētas pašvaldības pasūtītāja funkcijas pašvaldībai piederošo ēku un telpu atjaunošanai pavisam 41 objektos.

### Sabiedrības pakļautība riskiem

Sabiedrībai uz 2022. gada 31. decembri ir aizņēmumi EUR 2 168 451 apmērā, kas saņemti 40 dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanas projektu realizācijas līdzfinansēšanai, trīs 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 peļņas sadale

Sabiedrības valdes priekšlikums ir pārskata gada peļņu 5% apmērā sadalīt dividendēs, pārējo peļņu novirzīt remonta darbu veikšanai, t.sk. Ventspils Augstskolas dienesta viesnīcas telpu sakārtošanai.

### Nākotnes perspektīva

2023. 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 2023. 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 katra pārskata perioda noslēgumā novērtē, vai nepastāv pazīmes, kas norādītu uz apdraudējumu Sabiedrībai veiksmīgi turpināt darbību nākamajos periodos. Tā kā 100% no Sabiedrības kapitāla daļām pieder Ventspils pilsētas domei, tad novērtējums tiek veikts saskaņā ar 2018. gada 13. februārī Ministru kabineta noteikumu Nr. 87 „Grāmatvedības uzskaites kārtība budžeta iestādēs” 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.

---

Armīns Kleinbergs  
Valdes priekšsēdētājs

Ventspilī

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

**PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”  
2022. GADA PĀRSKATS**

**Peļņas vai zaudējumu aprēķins par 2022. gadu**

	<b>Pielikums</b>	<b>2022 EUR</b>	<b>2021 EUR</b>
Neto apgrozījums	1	3 070 582	2 610 928
Sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas	2	(2 721 816)	(2 336 067)
<b>Bruto peļņa</b>		<b>348 766</b>	<b>274 861</b>
Administrācijas izmaksas	3	(237 335)	(188 458)
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	4	1 088 900	1 043 347
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	5	(979 764)	(1 024 184)
Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi		5 975	3 692
- <i>nesaistītām personām</i>		11	36
- <i>saistītām personām</i>		5 964	3 656
Līdzdalības radniecīgo sabiedrību kapitālā vērtības samazināšanās	8	(50 258)	(80 073)
Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas nesaistītām personām		(72 285)	(56 738)
<b>Pārskata gada peļņa/ (zaudējumi)</b>		<b>103 999</b>	<b>(27 553)</b>

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

\_\_\_\_\_  
Armīns Kleinbergs  
Valdes priekšsēdētājs

\_\_\_\_\_  
Svetlana Felše  
Galvenā grāmatvede

Ventspilī

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

**PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”  
2022. GADA PĀRSKATS**

Bilance 2022. gada 31. decembrī

<u>Aktīvs</u>	Pielikums	31.12.2022. EUR	31.12.2021. EUR
<b>Ilgtermiņa ieguldījumi</b>			
<b>Nemateriālie ieguldījumi</b>			
Koncesijas, patenti, licences, preču zīmes u.tml. tiesības		941	1 821
<b>Nemateriālie ieguldījumi kopā:</b>	6	<b>941</b>	<b>1 821</b>
<b>Pamatlīdzekļi:</b>			
Ilgtermiņa ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos		4 614 999	4 304 840
Ieguldījuma īpašumi		2 956 251	2 963 454
Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs		204 972	196 748
Pamatlīdzekļu izveidošana		580 242	1 112 783
Avansa maksājumi par pamatlīdzekļiem		39 292	32 581
<b>Pamatlīdzekļi kopā:</b>	7	<b>8 395 756</b>	<b>8 610 406</b>
<b>Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi:</b>			
Nākamo periodu izmaksas	12	4 563	17 018
Ilgtermiņa aizdevums radniecīgai sabiedrībai	9	171 639	160 674
Līdzdalība meitas sabiedrību kapitālā	8	137 757	188 015
<b>Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi kopā:</b>		<b>313 959</b>	<b>365 707</b>
<b>Ilgtermiņa ieguldījumi kopā:</b>		<b>8 710 656</b>	<b>8 977 934</b>
<b>Apgrozāmie līdzekļi</b>			
<b>Krājumi:</b>			
Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli		12 176	7 751
<b>Krājumi kopā:</b>		<b>12 176</b>	<b>7 751</b>
<b>Debitori:</b>			
Pircēju un pasūtītāju parādi	10	92 569	101 686
Citi debitori	11	25 007	20 600
Nākamo periodu izmaksas	12	93 071	31 828
<b>Debitori kopā:</b>		<b>210 647</b>	<b>154 114</b>
<b>Nauda:</b>	13	1 627 985	1 515 384
<b>Apgrozāmie līdzekļi kopā:</b>		<b>1 850 808</b>	<b>1 677 249</b>
<b>Aktīvu kopsumma</b>		<b>10 561 464</b>	<b>10 655 183</b>
<b>Pasīvs</b>			
<b>Pašu kapitāls:</b>			
Pamatkapitāls	14	3 982 208	3 982 208
Rezerves:			
a) Sabiedrības statūtos noteiktās rezerves			
Nesadalītā peļņa:			
a) iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa		209 685	237 238
b) pārskata gada peļņa/ (zaudējumi)		103 999	(27 553)
<b>Pašu kapitāls kopā:</b>		<b>4 295 892</b>	<b>4 191 893</b>
<b>Uzkrājumi kopā:</b>			
<b>Kreditori:</b>			
<b>Ilgtermiņa kreditori:</b>			
Aizņēmumi no kredītiestādēm	15	1 620 609	1 380 650
Nākamo periodu ieņēmumi	19	2 497 716	2 446 660
<b>Ilgtermiņa parādi kreditoriem kopā:</b>		<b>4 118 325</b>	<b>3 827 310</b>
<b>Īstermiņa kreditori:</b>			
Aizņēmumi no kredītiestādēm	15	547 842	993 147
No pircējiem saņemtie avansi		32 486	54 389
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem		161 283	152 536
Parādi radniecīgajām sabiedrībām		32 114	33 626
Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas iemaksas	17	91 945	104 425
Pārējie kreditori	18	107 268	116 124
Nākamo periodu ieņēmumi	19	917 573	1 011 653
Uzkrātās saistības	16	256 736	170 080
<b>Īstermiņa parādi kreditoriem kopā:</b>		<b>2 147 247</b>	<b>2 635 980</b>
<b>Kreditori kopā:</b>		<b>6 265 572</b>	<b>6 463 290</b>
<b>Pasīvu kopsumma</b>		<b>10 561 464</b>	<b>10 655 183</b>

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

Armīns Kleinbergs  
Valdes priekšsēdētājs

Svetlana Felše  
Galvenā grāmatvede

PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”  
2022. GADA PĀRSKATS

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

**Pašu kapitāla izmaiņu pārskats par 2022. gadu**

	<b>Pamatkapitāls</b>	<b>Iepriekšējo gadu nesadaftā peļņa</b>	<b>Pārskata gada peļņa/ (zaudējumi)</b>	<b>Kopā</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>2020. gada 31. decembrī</b>	<b>3 982 208</b>	<b>285 608</b>	<b>(48 370)</b>	<b>4 219 446</b>
2020. gada zaudējumu reklasifikācija	-	(48 370)	48 370	-
Pārskata gada zaudējumi	-	-	(27 553)	(27 553)
<b>2021. gada 31. decembrī</b>	<b>3 982 208</b>	<b>237 238</b>	<b>(27 553)</b>	<b>4 191 893</b>
2021. gada zaudējumu reklasifikācija	-	(27 553)	27 553	-
Pārskata gada peļņa	-	-	103 999	103 999
<b>2022. gada 31. decembrī</b>	<b>3 982 208</b>	<b>209 685</b>	<b>103 999</b>	<b>4 295 892</b>

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



**PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”  
2022. GADA PĀRSKATS**

**Naudas plūsmas pārskats par 2022. gadu**

	Pielikums	2022 EUR	2021 EUR
<b><u>Pamatdarbības naudas plūsma</u></b>			
<b>Peļņa/ (zaudējumi) pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa</b>		<b>103 999</b>	<b>(27 553)</b>
<b>Korekcijas:</b>			
a) pamatlīdzekļu vērtības samazinājuma korekcija		864 044	791 864
b) nemateriālo ieguldījumu vērtības samazinājuma korekcija		880	1 938
c) ieguldījuma īpašumu nolietojums		42 300	42 093
d) saņemtās dotācijas		(2 308)	(213)
e) ieņēmumi no nākamo periodu ieņēmumu iekļaušanas peļņas vai zaudējumu aprēķinā		(325 038)	(312 285)
f) procentu ieņēmumi		(5 975)	(3 692)
g) procentu maksājumi		72 285	56 738
i) līdzdalības radniecīgo sabiedrību kapitālā vērtības samazināšanās		50 258	80 073
j) neto izmaiņa no nākamo periodu ieņēmumu iekļaušanas peļņas vai zaudējumu aprēķinā un uzkrājumu veidošana nākamo periodu izmaksām		(11 082)	111 709
<b>Peļņa pirms apgrozāmo līdzekļu un īstermiņa saistību atlikumu izmaiņu ietekmes korekcijām</b>		<b>789 363</b>	<b>740 672</b>
<b>Korekcijas:</b>			
a) debitoru parādu atlikumu (pieaugums)		(44 079)	(48 851)
b) krājumu atlikumu (pieaugums)		(4 425)	(1 951)
c) piegādātājiem, darbuzņēmējiem un pārējiem kreditoriem maksājamo parādu atlikumu palielinājums/ (samazinājums)		(31 161)	93 497
<b>Bruto pamatdarbības naudas plūsma</b>		<b>709 698</b>	<b>783 367</b>
Izdevumi procentu maksājumiem		(72 285)	(56 738)
<b>Pamatdarbības neto naudas plūsma</b>		<b>637 413</b>	<b>726 629</b>
<b><u>Naudas plūsma no darbības ar ieguldījumiem</u></b>			
Pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu iegāde		(625 632)	(1 279 961)
Izsniegtie aizdevumi		(5 000)	(85 000)
Procentu ieņēmumi		11	36
<b>Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma</b>		<b>(630 621)</b>	<b>(1 364 925)</b>
<b><u>Finansēšanas darbības naudas plūsma</u></b>			
Saņemtais finansējums ēku siltināšanas projektu realizācijai		308 847	631 214
Saņemtie aizdevumi		152 464	585 052
Saņemtās dotācijas, dāvinājumi		2 308	213
Izdevumi aizņēmuma atmaksāšanai		(357 810)	(332 530)
<b>Finansēšanas darbības neto naudas plūsma</b>		<b>105 809</b>	<b>883 949</b>
Pārskata gada neto naudas plūsma		112 601	245 653
Nauda un tās ekvivalenti pārskata gada sākumā		1 515 384	1 269 731
<b>Nauda un tās ekvivalenti pārskata gada beigās</b>	<b>13</b>	<b>1 627 985</b>	<b>1 515 384</b>

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 “Grāmatvedības likumu” 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 296 439 (uz 31.12.2021. EUR 958 731), bet izslēdzot nākamo periodu ieņēmumus – īstermiņa aktīvi ir lielāki par īstermiņa saistībām par EUR 621 134 (31.12.2021. EUR 52 922). 31.12.2022. īstermiņa kreditoru postenī Aizņēmumi no kredītiestādēm EUR 547 842 ir klasificēti Sabiedrības saņemtie kredītiestāžu aizņēmumi dzīvojamo māju siltināšanas projektu īstenošanai, tajā skaitā aizņēmumi EUR 251 411, kuru atmaksas termiņus ir plānots pagarināt par 5 gadiem un EUR 3 214, kuru atmaksas termiņu plānots pagarināts par 2 gadiem. Sabiedrības vadība sadarbībā ar kredītiestādēm strādā pie termiņa pagarinājuma līgumu grozījumiem un paredz, ka dotie aizņēmuma līgumu grozījumi ar augstu varbūtību tiks parakstīti 2023. 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 kopsumma bez pievienotās vērtības nodokļa.

**(d) Ārvalstu valūtu pārvērtēšana**

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

**(e) Nemateriālie ieguldījumi un pamatlīdzekļi un ieguldījuma īpašumi**

Visi nemateriālie ieguldījumi un pamatlīdzekļi sākotnēji novērtēti iegādes vērtībā.

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

	% gadā
Nemateriālie ieguldījumi	20
Ēkas (atkarībā no kapitalitātes grupas)	1,3 – 2
Datortehnika un sakaru iekārtas	20
Transporta līdzekļi	10
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 novocojušo, 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. Termiņš "saistītās puses" atbilst Komisijas 2008.gada 3.novembra regulas (EK) Nr. 1126/2008, ar ko pieņem vairākus starptautiskos grāmatvedības standartus saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes regulu (EK) Nr. 1606/2002, pielikumā minētajam 24. SGS "Informācijas atklāšana par saistītajām pusēm" lietotajam terminam.

**(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”  
2022. 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 finansiālo stāvokli bilances sagatavošanas datumā (korigējošie notikumi). Ja notikumi pēc pārskata gada beigām nav korigējoši, tie tiek atspoguļoti finanšu pārskata pielikumos tikai tad, ja tie ir būtiski.

**(s) Iespējamās saistības un aktīvi**

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

**(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, saņemtā finansējuma un norēķinu atbilstību, Sabiedrība atzīst savā bilancē gan veikto remontdarbu vērtību, gan saņemtā finansējuma vērtības pilnā apmērā, atbilstoši tās norakstot saņemtā 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**

	<b>2022 EUR</b>	<b>2021 EUR</b>
Tres maksa	436 572	298 898
Maksa par dzīvokļu apsaimniekošanu	1 719 905	1 684 974
Telpu noma un apsaimniekošana	494 202	468 206
Zemes noma	42 099	43 206
Ienākumi no Tūristu viesnīcas	377 804	115 644
	<b>3 070 582</b>	<b>2 610 928</b>

**(2) Sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas**

Atalgojumi	794 701	754 566
Sociālās apdrošināšanas izmaksas	186 230	175 615
Uzkrājums atvaļinājuma rezervei un atalgojuma mainīgajai daļai	(5 134)	(505)
Citas darbinieku izmaksas	14 399	13 225
Ēku kārtējā remonta un uzturēšanas izmaksas	1 311 223	1 022 772
Pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu un ieguldījumu nomātajos pamatlīdzekļos nolietojums	169 279	162 692
Nekustamā īpašuma nodoklis	55 970	52 839
Citi saimnieciskie izdevumi	195 148	154 863
	<b>2 721 816</b>	<b>2 336 067</b>

**(3) Administrācijas izmaksas**

Atalgojumi	183 158	138 673
Sociālās apdrošināšanas izmaksas	43 207	33 376
Uzkrājums atvaļinājumiem un vadības prēmijai ar sociālo apdrošināšanu	(11 320)	(663)
Citi izdevumi	22 290	17 072
	<b>237 335</b>	<b>188 458</b>

**(4) Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi**

Soda nauda	425	110
Dotācija no pašvaldības budžeta	2 308	213
Saņemtās dotācijas ilgtermiņa ieguldījumiem vērtības norakstīšana	325 038	312 285
Atgūts parāds no šaubīgiem debitoriem	86 549	102 866
Pakalpojumi pasūtītāja funkciju nodrošināšanai	186 200	173 353
Kompensācija par ēku energoefektivitātes paaugstināšanas projektu realizēšanu	429 756	409 400
Zaudējumu kompensācija	11 708	7 916
Atgūti tiesas izdevumi	585	1 211
Ieņēmumos atzītie uzkrājumi no dzīvojamo māju apsaimniekošanas maksas nākamo periodu remontdarbiem	27 511	-
Uzkrājuma apsaimniekoto māju negatīvajiem atlikumiem atcelšana	7 395	15 135
Citi ieņēmumi	11 425	20 858
	<b>1 088 900</b>	<b>1 043 347</b>

**PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”  
2022. GADA PĀRSKATS**

**Pielikums (turpinājums)**

**(5) Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas**

	<b>2022 EUR</b>	<b>2021 EUR</b>
Pakalpojumi pašvaldības pasūtījuma nodrošināšanai	15 808	24 299
Darba samaksa par pasūtījumu nodrošināšanu	120 116	110 157
Sociālais nodoklis par pasūtījumu nodrošināšanu	28 784	26 138
Ilgtermiņa ieguldījumu nomātajos pamatlīdzekļos vērtības samazinājums ar ERAF līdzfinansējumu	717 467	656 876
Uzkrājumu veidošana	72 763	75 555
Uzkrājums apsaimniekošanas maksas nākamo periodu remontiem	23 824	126 843
Citi izdevumi	1 002	4 316
	<b>979 764</b>	<b>1 024 184</b>

**(6) Nemateriālie ieguldījumi**

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

<b>Sākotnējā vērtība</b>	
31.12.2021.	9 999
<b>31.12.2022.</b>	<b>9 999</b>
<b>Amortizācija</b>	
31.12.2021.	8 178
Aprēķināts par 2022. gadu	880
<b>31.12.2022.</b>	<b>9 058</b>
<b>Atlikusī bilances vērtība 31.12.2021.</b>	<b>1 821</b>
<b>Atlikusī bilances vērtība 31.12.2022.</b>	<b>941</b>

**(7) Pamatlīdzekļi un ieguldījuma īpašumi**

	Ilgtermiņa ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos	Ieguldījuma īpašumi	Pārējie pamatlīdzekļi	Pamatlīdzekļu izveidošana	Avansa maksājumi par pamatlīdzekļiem	Kopā
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Sākotnējā vērtība</b>						
31.12.2021.	10 588 376	3 729 397	532 117	1 112 783	32 581	15 995 254
legādāts	1 811	-	33 786	649 386	6 711	691 694
Reklasificēts	1 146 830	35 097	-	(1 181 927)	-	-
Norakstīts	(22 538)	-	-	-	-	(22 538)
<b>31.12.2022.</b>	<b>11 714 479</b>	<b>3 764 494</b>	<b>565 903</b>	<b>580 242</b>	<b>39 292</b>	<b>16 664 410</b>
<b>Nolietojums</b>						
31.12.2021.	6 283 536	765 943	335 369	-	-	7 384 848
Aprēķināts par 2022. gadu	821 553	42 300	25 562	-	-	889 415
Norakstīts 2022. gadā	(5 609)	-	-	-	-	(5 609)
<b>31.12.2022.</b>	<b>7 099 480</b>	<b>808 243</b>	<b>360 931</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8 268 654</b>
<b>Atlikusī bilances vērtība</b>						
31.12.2021.	4 304 840	2 963 454	196 748	1 112 783	32 581	8 610 406
<b>Atlikusī bilances vērtība</b>						
31.12.2022.	<b>4 614 999</b>	<b>2 956 251</b>	<b>204 972</b>	<b>580 242</b>	<b>39 292</b>	<b>8 395 756</b>

Par Ventspils pilsētas domes īpašumā esošo nekustamo īpašumu apsaimniekošanu Sabiedrība 2004. gada 30. decembrī ar Ventspils domi ir noslēgusi Apsaimniekošanas pilnvarojuma līgumu. Kapitāl ieguldījumi 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 4 326 010.

**PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”  
2022. 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	
	31.12.2022. EUR	31.12.2021. EUR	31.12.2022. EUR	31.12.2021. EUR
Ventmalas māja SIA (Latvija), 100%	533 220	533 220	137 757	188 015

**(b) Informācija par meitas sabiedrībām**

Nosaukums	Adrese	Pašu kapitāls		Pārskata gada zaudējumi	
		31.12.2022. EUR	31.12.2021. EUR	2022 EUR	2021 EUR
Ventmalas māja SIA	Užavas iela 8, Ventspils, LV-3601	137 757	188 015	(50 258)	(80 073)

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 2022. gadā izveidojusi uzkrājumu EUR 50 258 apmērā (2021.gadā – EUR 80 073).

**(9) Aizdevumi radniecīgajām sabiedrībām**

	31.12.2022. EUR	31.12.2021. EUR
Izsniegtais aizdevums	160 000	155 000
Uzkrātie aizdevuma lietošanas procenti	11 639	5 674
	<u>171 639</u>	<u>160 674</u>

Saskaņā ar noslēgto aizdevuma līgumu, noteikts aizdevuma limits līdz 300 000 EUR, atmaksas termiņš 2023.gada martā pagarināts- 2024.gada 31.decembris. Par izsniegtā aizdevuma izmantošanu noteikta fiksētā procentu likme 3.6% gadā, kas atmaksāja reizē ar aizdevuma pamatsummu.

**(10) Pircēju un pasūtītāju parādi**

Dzīvojamo telpu apsaimniekošana	281 234	319 951
VeA viesnīca	19 194	11 062
Telpu nomnieki	34 845	35 309
Zemes nomnieki	9 372	9 882
Nedzīvojamo telpu īpašnieki	8 172	3 725
Uzkrājumi sliktiem un šaubīgiem parādiem	(260 248)	(278 243)
	<u>92 569</u>	<u>101 686</u>

**(11) Citi debitori**

Norēķini par pakalpojumiem	9 369	13 784
Norēķini par samaksātiem avansiem	721	5 236
Pārējie debitori	5 940	5 639
Uzkrātie ieņēmumi	9 796	-
Nodokļu pārākums	3 240	-
Uzkrājumi sliktiem un šaubīgiem parādiem	(4 059)	(4 059)
	<u>25 007</u>	<u>20 600</u>

**(12) Nākamo periodu izmaksas**

Apsaimniekojamo ēku remontdarbu izmaksas, kas tiks segtas no nākamo periodu apsaimniekošanas ieņēmumiem	4 563	17 018
<b>Nākamo periodu izmaksas – ilgtermiņa daļa</b>	<u>4 563</u>	<u>17 018</u>

Apsaimniekojamo ēku remontdarbu izmaksas, kas tiks segtas no nākamo periodu apsaimniekošanas ieņēmumiem	108 968	64 200
Uzkrājums apsaimniekojamo ēku remontdarbu izmaksām	(68 217)	(52 092)
Darbinieku veselības apdrošināšana	12 245	10 569
Citas nākamo periodu izmaksas	40 075	9 151
<b>Nākamo periodu izmaksas – īstermiņa daļa</b>	<u>93 071</u>	<u>31 828</u>

<b>Nākamo periodu izmaksas – kopā</b>	<u>97 634</u>	<u>48 846</u>
---------------------------------------	---------------	---------------

**PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”  
2022. GADA PĀRSKATS**

**Pielikums (turpinājums)**

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

	31.12.2022. EUR	31.12.2021. EUR
Naudas līdzekļi kasē	477	75
Nauda ceļā	274	481
Naudas līdzekļi bankās	1 627 234	1 514 828
	<b>1 627 985</b>	<b>1 515 384</b>

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

**(14) Pamatkapitāls**

2022. 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	569 565	584 147
Aizņēmumu daļa, kas atmaksājama 1 – 4 gadu laikā	1 051 044	796 503
Aizņēmumu daļa, kas atmaksājama 1 gada laikā	547 842	993 147
<b>Aizņēmumi no kredītiestādēm kopā</b>	<b>2 168 451</b>	<b>2 373 797</b>

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	99 699	92 542
Uzkrātās saistības par atalgojuma mainīgo daļu	24 543	15 245
Citas uzkrātās saistības par pakalpojumiem	132 494	62 293
	<b>256 736</b>	<b>170 080</b>

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

	PVN EUR	NĪN EUR	UDRVN EUR	VSAOI EUR	IIN EUR	Kopā EUR
<b>Parāds 31.12.2021.</b>	<b>41 919</b>	<b>-</b>	<b>36</b>	<b>41 740</b>	<b>20 730</b>	<b>104 425</b>
Aprēķināts par 2022. gadu	419 584	55 970	467	364 026	153 973	994 020
Samaksāts 2022. gadā	(431 085)	(55 970)	(465)	(363 903)	(155 077)	(1 006 500)
<b>Parāds 31.12.2022.</b>	<b>30 418</b>	<b>-</b>	<b>38</b>	<b>41 863</b>	<b>19 626</b>	<b>91 945</b>

**(18) Pārējie parādi kreditoriem**

	31.12.2022. EUR	31.12.2021. EUR
Algas	60 955	63 848
Norēķini par izpildrakstiem	244	-
Norēķini ar ēku apsaimniekotājiem	46 069	52 276
	<b>107 268</b>	<b>116 124</b>

**PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”  
2022. GADA PĀRSKATS**

**Pielikums (turpinājums)**

**(19) Nākamo periodu ieņēmumi**

	<b>31.12.2022. EUR</b>	<b>31.12.2021. EUR</b>
<b>Nākamo periodu ieņēmumi – ilgtermiņa daļa</b>		
ERAF līdzfinansējums dzīvojamo ēku energoefektivitātes paaugstināšanai – ilgāk par 5 gadiem	847 826	771 884
ERAF līdzfinansējums dzīvojamo ēku energoefektivitātes paaugstināšanai – 2 – 5 gadi (ieskaitot)	1 184 297	1 235 911
Saņemtās dotācijas kapitālieguldījumiem	3 267	6 532
Saņemtais valsts finansējums kapitālieguldījumiem	801	1 075
Saņemtie iedzīvotāju maksājumi – energoefektivitāte– ilgāk par 5 gadiem	29 073	67 042
Saņemtie iedzīvotāju maksājumi – energoefektivitāte – 2 – 5 gadi (ieskaitot)	162 299	151 164
Apsaimniekošanas maksa no dzīvojamām mājām – remontdarbiem*	270 153	213 052
	<b>2 497 716</b>	<b>2 446 660</b>
<b>Nākamo periodu ieņēmumi – īstermiņa daļa</b>		
Īres un nomas maksas pārmaksas	46 657	33 176
Saņemtās dotācijas kapitālieguldījumiem	3 540	3 540
ERAF līdzfinansējums dzīvojamo ēku energoefektivitātes paaugstināšanai	315 325	342 509
Saņemtie iedzīvotāju maksājumi par māju energoefektivitātes paaugstināšanu	43 630	41 423
Nākamo periodu ieņēmumi dienesta dzīvokļu remontam	19 604	51 167
Apsaimniekošanas maksa no dzīvojamām mājām, nākamo periodu plānotiem remonta darbiem*	404 011	443 309
Apsaimniekošanas maksa no dzīvojamām mājām ēku nepabeigtai celtniecībai	84 806	96 529
	<b>917 573</b>	<b>1 011 653</b>
	<b>3 415 289</b>	<b>3 458 313</b>

**Nākamo periodu ieņēmumi kopā**

\* 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**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Vidējais Sabiedrībā nodarbināto skaits pārskata gadā:	<b>101</b>	<b>97</b>
<b>Darbinieku sadalījums pa kategorijām</b>		
Valdes locekļi	2	1
Pārējie darbinieki	99	96
	<b>101</b>	<b>97</b>

**(21) Valdes atalgojums**

	<b>2022 EUR</b>	<b>2021 EUR</b>
Valdes atalgojums:		
• darba samaksa	72 986	44 091
• sociālās apdrošināšanas iemaksas	17 217	10 401
• veselības apdrošināšana	460	277
• uzņēmējdarbības riska nodeva	7	4
	<b>90 670</b>	<b>54 773</b>

**(22) Ķīlas un garantijas**

Lai nodrošinātu banku izsniegtos aizdevumus, uz 2022.gada 31.decembri ar AS SEB banka noslēgti 44 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 44 ķīlas līgumi, ar kuriem tiek uzlikta finanšu ķīla uz aizņēmēja naudas līdzekļiem EUR 66 757 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.



Pielikums (turpinājums)

**(24) Valdes ieteiktā peļņas sadale**

Sabiedrības valdes priekšlikums ir pārskata gada peļņu 5% apmērā sadalīt dividendēs, pārējo peļņu novirzīt remonta darbu veikšanai, t.sk. Ventspils Augstskolas dienesta viesnīcas telpu sakārtošanai.

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

Laika periodā kopš pārskata gada pēdējās dienas nav bijuši notikumi, kas būtiski ietekmētu Sabiedrības finansiālo stāvokli 2022. gada 31. decembrī.

\_\_\_\_\_  
Armīns Kleinbergs  
Valdes priekšsēdētājs

\_\_\_\_\_  
Svetlana Feļše  
Galvenā grāmatvede

Ventspilī

VALDES PRIEKŠSĒDĒTĀJA ELEKTRONISKAIS PARAKSTS ATTIECINĀMS UZ GADA PĀRSKATU KĀ VIENOTU DOKUMENTU NO 1. LĪDZ 17. LAPAI.  
PAR GRĀMATVEDĪBAS KĀRTOŠANU ATBILDĪGĀS PERSONAS ELEKTRONISKAIS PARAKSTS ATTIECINĀMS UZ FINANŠU PĀRSKATU 3. LAPĀ UN NO 6. LĪDZ 17. LAPAI.

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

Dokumentu parakstījis Armīns Kleinbergs  
vārds, uzvārds

Laika zīmogs 2023. g. "9" maits

IZDRUKA ATBILST ORIGINĀLAM

Pašvaldības SIA "Ventspils nekustamie īpašumi"

Bijaļa administratore M. Arca

Dokumentu parakstījis Svetlana Feļše  
vārds, uzvārds

Laika zīmogs 2023. g. "9" maits

IZDRUKA ATBILST ORIGINĀLAM

Pašvaldības SIA "Ventspils nekustamie īpašumi"

Bijaļa administratore M. Arca

## Neatkarīgu revidentu ziņojums

Ūdens iela 12-45, Rīga, LV-1007, Latvija  
T. +371 67607902, [www.p-a.lv](http://www.p-a.lv)

### 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:

- 2022. gada 31. decembra bilanci,
- 2022. gada peļņas vai zaudējumu aprēķinu,
- 2022. gada pašu kapitāla izmaiņu pārskatu,
- 2022. 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 2022. gada 31. decembrī un par tās darbības finanšu rezultātiem un naudas plūsmu gadā, kas noslēdzās 2022. gada 31. decembrī, saskaņā ar Latvijas Republikas Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likumu ("Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likums").

#### *Atzinuma pamatojums*

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

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

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

#### *Ziņošana par citu informāciju*

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

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

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

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

#### *Citas ziņošanas prasības saskaņā ar Latvijas Republikas tiesību aktu prasībām*

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

Pamatojoties vienīgi uz mūsu revīzijas ietvaros veiktajām procedūrām, mūsaprāt:

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

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

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

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

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

*Revidenta atbildība par finanšu pārskata revīziju*

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

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

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

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

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

Kristīne Andersone  
Atbildīgā zvērīnātā revidente  
Sertifikāta Nr. 99  
Valdes priekšsēdētāja

Dokumentu parakstītājs Kristīne Andersone  
vārds, uzvārds

Laika zīmogs 2023. g. "10" "marts"

**IZDRUKA ATBILST ORIGINĀLAM**

Pašvaldības SIA "Ventspils nekustamie īpašumi"

Ģimnāzija administrācija M. Arace

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

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU.