

**PAŠVALDĪBAS SIA
„VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”**

**2022. GADA
KONSOLIDĒTAIS PĀRSKATS**

SATURS

Informācija par Koncernu	3
Vadības ziņojums	4 - 5
Peļņas vai zaudējumu aprēķins	6
Bilance	7
Pašu kapitāla izmaiņu pārskats	8
Naudas plūsmas pārskats	9
Pielikums	10 - 16
Revidentu ziņojums	17 - 18

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

Informācija par Koncernu

Koncerna mātes sabiedrība

Sabiedrības nosaukums	Pašvaldības SIA “Ventspils nekustamie īpašumi”
Sabiedrības juridiskais statuss	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību
Reģistrācijas numurs, vieta un datums	41203001885 Komercreģistrā Ventspils, 2004. gada 1. novembrī
Darbības veids pēc NACE klasifikācijas	6820 - Sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana 6832 - Nekustamā īpašuma pārvaldīšana par atlīdzību vai uz līguma pamata
Adrese	Užavas iela 8, Ventspils, LV-3601 Latvija
Dalībnieku pilni vārdi un adreses	Ventspils pilsētas dome 100% Jūras iela 36 Ventspils, LV-3601 Latvija
Valde: vārdi, uzvārdi, ieņemamie amati	Valdis Lesiņš - valdes priekšsēdētājs (līdz 30.01.2023.) Armīns Kleinbergs – valdes loceklis (no 03.02.2022.- 30.01.2023.) Armīns Kleinbergs – valdes priekšsēdētājs (no 30.01.2023.)
Atbildīgais par grāmatvedības kārtošānu	Svetlana Feļše - galvenā grāmatvede
Pārskata gads	2022. gada 1. janvāris - 31. decembris
Revidenta vārds un adrese	SIA Potapoviča un Andersone Zvērinātu revidentu komercsabiedrības licence Nr. 99 Ūdens iela 12 - 45 Rīga LV-1007 Latvija Atbildīgā zvērinātā revidente: Kristīne Andersone sertifikāts Nr. 99

Konsolidācijā iesaistītās meitas sabiedrības

Mātes sabiedrība	Meitas sabiedrība	leguldījuma daļa meitas sabiedrībā uz 31.12.2022	leguldījuma datums	Meitas sabiedrības juridiskā adrese	Meitas sabiedrības darbības veids
Pašvaldības SIA “Ventspils nekustamie īpašumi”	SIA “Ventmalas māja”	100%	11.07.2016	Užavas iela 8-1, Ventspils, LV-3601	Būvniecības projektu izstrādāšana

Vadības ziņojums

Darbības veids

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

Saskaņā ar statūtiem pašvaldības SIA “Ventspils nekustamie īpašumi” veic apsaimniekošanā nodoto Ventspils pilsētas pašvaldības nekustamo īpašumu pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, atbilstoši Ventspils pilsētas domes lēmumiem veic pasūtītāja funkcijas pašvaldības nekustamo īpašumu kapitālajiem remontiem un rekonstrukcijai.

Koncerna meitas sabiedrības SIA Ventmalas māja pamatdarbības veids ir būvniecības projektu izstrādāšana.

Informācija par Koncerna mātes sabiedrības pamatkapitālu

Koncerna mātes sabiedrības reģistrētais un pilnībā apmaksātais pamatkapitāls ir EUR 3 982 208, kas sastāv no 3 982 208 parastajām daļām ar nominālvērtību EUR 1. Koncerna meitas sabiedrības reģistrētais pamatkapitāls ir EUR 533 220, kas sastāv no 533 220 parastajām daļām ar EUR 1 nominālvērtību katra.

Koncerna darbība pārskata gadā

2022. gads Koncerna mātes sabiedrībai bija septiņpadsmitais pilnais darbības gads kapitālsabiedrības statusā. Koncerna 2022. gada darbības rezultāts ir peļņa EUR 103 999 apmērā.

Koncerna mātes sabiedrības apsaimniekošanā 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 Koncerna mātes 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. Koncernā strādā 103 darbinieki.

Pēc dzīvojamo māju privatizācijas Koncerna mātes sabiedrība turpina šos objektus pārvaldīt, ar īpašniekiem slēdzot pārvaldīšanas līgumus.

Koncerna mātes 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. Koncerna mātes 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 Koncerna mātes sabiedrība veikusi Ventspils pilsētas pašvaldības pasūtītāja funkcijas pašvaldībai piederošo ēku remontam un namīpašumu sakārtošanai pavisam 41 objektos.

2022. gadā tika turpināta augstvērtīga dzīvojamā fonda attīstības projekta vecpilsētā realizēšana, ko realizē Koncerna meitas sabiedrība SIA Ventmalas māja.

2022. gads bija septītais Koncerna meitas sabiedrības darbības gads, un tā laikā Koncerna meitas sabiedrība turpināja darbu pie investīciju projekta “Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju projektēšana un būvniecība Ūdens ielā 6, Ventspilī” realizācijas, veicot būvprojekta izstrādi ēku kompleksam.

Koncerna sabiedrību pakļautība riskiem

Koncerna mātes sabiedrībai uz 2022. gada 31. decembri ir ilgtermiņa aizņēmumi EUR 2 168 451 apmērā, kas saņemti 40 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 Koncerna darbība ilgākā termiņā ir pakļauta mainīgo procentu likmju svārstību riskam. Sakarā ar valstī pastāvošo ekonomisko situāciju, Koncerna sabiedrības ir pakļautas cenu svārstību riskam, kas var ietekmēt Koncerna sabiedrību izmaksas. Koncerna mātes sabiedrība ir pakļauta vispārējās ekonomiskās situācijas ietekmei, kas var radīt plānoto saimnieciskās darbības ienākumu un remontdarbu apjomu krišanos. Sakarā ar to, ka Koncerna mātes sabiedrība veic daudzdzīvokļu māju apsaimniekošanu brīvas konkurences apstākļos, no Koncerna mātes sabiedrības apsaimniekošanas var atteikties kāda no Koncerna mātes sabiedrības apsaimniekošanā esošām dzīvojamām mājām, ja tādu lēmumu pieņem dzīvokļu īpašnieku sapulce.

Vadības ziņojums (turpinājums)

Apstākļi un notikumi pēc pārskata gada beigām

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

Nākotnes perspektīva

2023. gadā Koncerna mātes sabiedrība savas pamatdarbības vietu redz, turpinot pārvaldīt no Ventspils pašvaldības apsaimniekošanā saņemtos nekustamos īpašumus, kuru īpašnieks ir Ventspils pašvaldība, un pārvaldīt privatizētās dzīvojamās ēkas brīvas konkurences apstākļos. Viens no galvenajiem Koncerna mātes sabiedrības uzdevumiem arī 2023. gadā būs optimizēt ēku apsaimniekošanai nepieciešamās izmaksas, lai nodrošinātu pēc iespējas efektīvāku saņemto apsaimniekošanas maksājumu ieguldīšanu dzīvojamo ēku uzturēšanai un ēku remontam.

Koncerna mātes sabiedrība turpinās uzlabot dzīvojamo ēku pārvaldīšanas pakalpojuma kvalitāti, t.sk. 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.

Koncerna mātes sabiedrība turpinās veikt pasūtītāja funkcijas, pašvaldībai piederošo nekustamo īpašumu atjaunošanai.

2023. gadā SIA Ventmalas māja plāno turpināt darbu pie investīciju projekta “Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju projektēšana un būvniecība Ūdens ielā 6, Ventspilī” realizācijas – paredzēts veikt būvprojekta pilnveidošanas darbu iepirkumu, noslēgt līgumu ar projekta izstrādātāju un pilnveidoto būvprojektu nodot ekspertīzei, lai varētu saņemt atzīmi būvatļaujā par projektēšanas nosacījumu izpildi, piesaistīt finansējumu būvniecībai un atklāta konkursa rezultātā noslēgt būvdarbu līgumu.

Vadības vērtējums par Koncerna finanšu stāvokli un darbības perspektīvām

Koncerna mātes sabiedrības vadība katra pārskata perioda noslēgumā novērtē, vai nepastāv pazīmes, kas norādītu uz apdraudējumu Koncernam veiksmīgi turpināt darbību nākamajos periodos. Tā kā 100% no Koncerna mātes sabiedrības kapitāla daļām pieder Ventspils pilsētas domei, tad novērtējums tiek veikts saskaņā ar 2019. gada 13. februārī Ministru kabineta noteikumu Nr. 87 „Grāmatvedības uzskaites kārtība budžeta iestādēs” 114. punktā noteiktajiem kritērijiem.

Veicot novērtējumu, Koncerna vadība ir pārliecinājusies, ka:

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

Armīns Kleinbergs
Valdes priekšsēdētājs

Ventspilī

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

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

Peļņas vai zaudējumu aprēķins par 2022. gadu

	Pielikums	2022 EUR	2021 EUR
Neto apgrozījums	1	3 070 582	2 610 928
Pārdoto preču vai sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas	2	(2 722 695)	(2 336 646)
Bruto peļņa		347 887	274 282
Administrācijas izmaksas	3	(240 935)	(192 165)
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	4	1 089 917	1 042 640
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	5	(1 020 378)	(1 095 395)
Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi		11	36
- procentu ieņēmumi no nesaistītām personām		11	36
Procentu maksājumi nesaistītām personām un tamlīdzīgas izmaksas		(72 503)	(56 951)
Pārskata gada peļņa/ (zaudējumi)		103 999	(27 553)

Pielikumi no 10. līdz 16. 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 KONSOLIDĒTAIS PĀRSKATS**

Bilance 2022. gada 31. decembrī

	Pielikums	31.12.2022. EUR	31.12.2021. EUR
Aktīvs			
Ilgtermiņa ieguldījumi			
Nemateriālie ieguldījumi			
Koncesijas, patenti, licences, preču zīmes u.tml. tiesības		941	1 821
Nemateriālie ieguldījumi kopā:	6	941	1 821
Pamatlīdzekļi:			
Ilgtermiņa ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos		4 614 999	4 304 840
Ieguldījuma īpašumi		3 118 811	3 126 014
Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs		204 972	196 748
Pamatlīdzekļu izveidošana		707 502	1 280 427
Avansa maksājumi par pamatlīdzekļiem		39 292	32 581
Pamatlīdzekļi kopā:	7	8 685 576	8 940 610
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi:			
Nākamo periodu izmaksas	10	4 563	17 018
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi kopā:		4 563	17 018
Ilgtermiņa ieguldījumi kopā:		8 691 080	8 959 449
Apgrozāmie līdzekļi			
Krājumi:			
Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli		12 176	7 751
Krājumi kopā:		12 176	7 751
Debitori:			
Pircēju un pasūtītāju parādi	8	92 569	101 686
Citi debitori	9	25 101	38 166
Nākamo periodu izmaksas	10	93 089	31 897
Debitori kopā:		210 759	171 749
Nauda:	11	1 646 869	1 515 486
Apgrozāmie līdzekļi kopā:		1 869 804	1 694 986
Aktīvu kopsumma		10 560 884	10 654 435
Pasīvs			
Pašu kapitāls:			
Pamatkapitāls	12	3 982 208	3 982 208
Nesadalītā peļņa:			
a) iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa		208 245	235 798
b) pārskata gada peļņa/ (zaudējumi)		103 999	(27 553)
Pašu kapitāls kopā:		4 294 452	4 190 453
Uzkrājumi kopā:			
Kreditori:			
Ilgtermiņa kreditori:			
Aizņēmumi no kredītiestādēm	13	1 620 609	1 380 650
Nākamo periodu ieņēmumi	17	2 497 716	2 446 660
Ilgtermiņa parādi kreditoriem kopā:		4 118 325	3 827 310
Īstermiņa kreditori:			
Aizņēmumi no kredītiestādēm	13	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	15	91 945	104 425
Pārējie kreditori	16	107 268	116 124
Nākamo periodu ieņēmumi	17	917 573	1 011 653
Uzkrātās saistības	14	257 596	170 772
Īstermiņa parādi kreditoriem kopā:		2 148 107	2 636 672
Kreditori kopā:		6 266 432	6 463 982
Pasīvu kopsumma		10 560 884	10 654 435

Pielikumi no 10. līdz 16. 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 KONSOLIDĒTAIS PĀRSKATS**

Konsolidētais pašu kapitāla izmaiņu pārskats par 2022. gadu

	Pamatkapitāls	Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa EUR	Pārskata gada peļņa/ (zaudējumi) EUR	Kopā EUR
2020. gada 31. decembrī	3 982 208	122 505	113 293	4 218 006
2020. gada peļņas reklasifikācija	-	113 293	(113 293)	-
Pārskata gada zaudējumi	-	-	(27 553)	(27 553)
2021. gada 31. decembrī	3 982 208	235 798	(27 553)	4 190 453
2021. gada zaudējumu reklasifikācija	-	(27 553)	27 553	-
Pārskata gada peļņa	-	-	103 999	103 999
2022. gada 31. decembrī	3 982 208	208 245	103 999	4 294 452

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

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

Konsolidētais naudas plūsmas pārskats par 2022. gadu

	Pielikums	2022 EUR	2021 EUR
<u>Pamatdarbības naudas plūsma</u>			
Peļņa/ (zaudējumi) pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa		103 999	(27 553)
<u>Korekcijas:</u>			
a) pamatlīdzekļu vērtības samazinājuma korekcija		904 658	863 075
b) nemateriālo ieguldījumu vērtības samazinājuma korekcija		880	2 005
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) izdevumi no nākamo periodu ieņēmumu iekļaušanas peļņas vai zaudējumu aprēķinā un uzkrājumu veidošana nākamo periodu izmaksām		(11 082)	111 709
g) procentu ieņēmumi		(12)	(36)
h) procentu maksājumi		72 285	56 738
Peļņa pirms apgrozāmo līdzekļu un īstermiņa saistību atlikumu izmaiņu ietekmes korekcijām		785 682	735 533
<u>Korekcijas:</u>			
a) debitoru parādu atlikumu (palielinājums)		(26 273)	(66 374)
b) krājumu atlikumu (palielinājums)		(4 425)	(1 951)
c) piegādātājiem, darbuzņēmējiem un pārējiem kreditoriem maksājamo parādu atlikumu palielinājums/ (samazinājums)		(31 274)	93 885
Bruto pamatdarbības naudas plūsma		723 710	761 093
Izdevumi procentu maksājumiem		(72 285)	(56 738)
Pamatdarbības neto naudas plūsma		651 425	704 355
<u>Naudas plūsma no darbības ar ieguldījumiem</u>			
Pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu iegāde		(625 862)	(1 345 239)
Procentu ieņēmumi		11	36
Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma		(625 851)	(1 345 203)
<u>Finansēšanas darbības naudas plūsma</u>			
Saņemts finansējums ēku siltināšanas projektu realizācijai		308 847	631 214
Saņemtie aizņēmumi		152 464	585 052
Saņemtās dotācijas, dāvinājumi		2 308	213
Izdevumi aizņēmuma atmaksāšanai		(357 810)	(332 530)
Finansēšanas darbības neto naudas plūsma		105 809	883 949
Pārskata gada neto naudas plūsma		131 383	243 101
Nauda un tās ekvivalenti pārskata gada sākumā		1 515 486	1 272 385
Nauda un tās ekvivalenti pārskata gada beigās	11	1 646 869	1 515 486

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

Pielikums
Grāmatvedības politika

(a) Vispārīgie principi

Gada pārskats sagatavots saskaņā ar Latvijas Republikas “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” 6. Pantu Koncerns klasificējams kā vidējs koncerns. Konsolidētais finanšu pārskats sagatavots saskaņā ar “Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma” 69. panta prasībām. Salīdzinot ar iepriekšējo pārskata gadu, Koncerna lietotās uzskaites un novērtēšanas metodes nav mainītas. Gadījumos, kad veikta salīdzinošo rādītāju reklasifikācija, kas neietekmē iepriekšējo periodu rezultātu un pašu kapitāla apmēru, skaidrojumi sniegti vai nu atbilstošā posteņa grāmatvedības politikas sadaļā, vai arī atbilstošajā finanšu pārskata pielikuma sadaļā. Gada pārskats sagatavots saskaņā ar darbības turpināšanas principu.

Uz pārskata gada beigām Koncerna īstermiņa saistības pārsniedz īstermiņa aktīvus par EUR 278 303 (uz 31.12.2021. EUR 941 686), bet izslēdzot nākamo periodu ieņēmumus – īstermiņa aktīvi ir lielāki par īstermiņa saistībām par EUR 639 270 (31.12.2021. EUR 69 967). 31.12.2022. īstermiņa kreditoru postenī Aizņēmumi no kredītiestādēm EUR 547 842 ir klasificēti Koncerna mātes 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 pagarināt par 2 gadiem. Koncerna mātes sabiedrības vadība sadarībā ar kredītiestādēm strādā pie termiņa pagarinājuma līgumu grozījumiem un paredz, ka dotie aizņēmuma līgumu grozījumi ar augstu varbūtību tiks parakstīti 2023. gada laikā. Koncerna vadība apzinās nepieciešamību kontrolēt likviditātes statusu, taču neuzskata, ka pastāvētu būtisks likviditātes risks. Līdz ar to Koncerna vadība uzskata, ka nepastāv draudi Koncerna maksātspējai un darbības turpināšanas princips, kas izmantots, sagatavojot gada pārskatu, ir atbilstošs.

(b) Informācija par Koncernu

Likumā noteiktā informācija par Koncernu uzrādīta atsevišķā sadaļā šī gada pārskata 3. lapā.

(c) Konsolidācijas principi

Konsolidētais finanšu pārskats sastādīts, izmantojot iegādes metodi. Konsolidācijā ir iesaistīti Koncerna mātes sabiedrība un Koncerna meitas sabiedrības, kurās Koncerna mātes sabiedrībai tieši vai netieši ir vairāk kā puse balsstiesību vai arī citādi iegūta spēja kontrolēt to finanšu un saimniecisko politiku. Koncerna meitas sabiedrības tiek konsolidētas, sākot ar brīdi, kad Koncerns ir pārņēmis kontroli, un konsolidācija tiek pārtraukta, kad kontrole izbeidzas. Visi darījumi starp Koncerna sabiedrībām, norēķini un nerealizētā peļņa no darījumiem starp Koncerna sabiedrībām tiek izslēgti; nerealizētie zaudējumi arī tiek izslēgti, izņemot gadījumus, kad izmaksas nav iespējams atgūt. Nepieciešamības gadījumā Koncerna meitas sabiedrību uzskaites un novērtēšanas metodes ir mainītas, lai nodrošinātu atbilstību Koncerna lietotajām uzskaites un novērtēšanas metodēm. Koncerna mātes sabiedrībai pieder 100% meitas sabiedrības daļu un mazākumakcionāru līdzdalības daļas atspoguļošana nav aktuāla.

(d) Neto apgrozījums

Neto apgrozījums ir gada laikā sniegto pakalpojumu un pārdoto preču vērtības kopsumma, atskaitot pievienotās vērtības nodokli. Ieņēmumi no pakalpojumu sniegšanas tiek atzīti tad, kad tie tiek sniegti. Ieņēmumi no dividendēm tiek atzīti, kad rodas likumīgas tiesības uz tām.

(e) Ārvalstu valūtu pārvērtēšana

Koncerna sabiedrību uzskaitē tiek veikta *euro*. Pārskata perioda laikā ārvalstu valūtās veiktie darījumi tiek uzskaitīti saskaņā ar euro maiņas kursu, kas noteikts, pamatojoties uz Eiropas Centrālo Banku sistēmas un citu centrālo banku saskaņošanas un publicēšanas procedūru. Ārvalstu valūtas kursu svārstību rezultātā gūta peļņa vai zaudējumi ir atspoguļoti attiecīgā perioda peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

(f) Nemateriālie ieguldījumi un pamatlīdzekļi un ieguldījumu īpašumi

Visi nemateriālie ieguldījumi un pamatlīdzekļi sākotnēji novērtēti iegādes vērtībā.

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

	% gadā
Nemateriālie ieguldījumi	20
Ēkas (atkarībā no kapitalitātes grupas)	1,3 – 2
Dator tehnika 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 atbilstības 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.

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) Aizņēmumi no kredītiestādēm

Aizņēmumi tiek atzīti brīdī, kad nauda tiek saņemta no aizdevēja. Aizdevuma summa, kuras atmaksas termiņš pārsniedz vienu gadu, atzīta ilgtermiņa kreditoru sastāvā, bet aizdevuma atmaksas summa vienam gadam – īstermiņa kreditoru sastāvā. Procentu izmaksas, pārskata periodā par aizdevuma izmantošanu, tiek ietvertas peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

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

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

(n) Nauda un naudas ekvivalenti

Naudas plūsmas pārskata mērķiem nauda un naudas ekvivalenti sastāv no naudas kasē, tekošo bankas kontu atlikumiem un īstermiņa depozītiem ar sākotnējo termiņu līdz 90 dienām.

(o) Saistītās puses

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

(p) Aplēšu izmantošana

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

(r) Notikumi pēc bilances datuma

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

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

**Pielikums (turpinājums)
Grāmatvedības politika (turpinājums)**

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, Koncerna mātes 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 koncerna mātes 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

	2022 EUR	2021 EUR
Tres maksa	436 572	298 898
Maksa par privatizēto 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
	3 070 582	2 610 928

(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 remonta un uzturēšanas izmaksas	1 311 223	1 022 772
Pamatlīdzekļu, nemateriālo aktīvu un ieguldījumu nomātajos pamatlīdzekļos nolietojums	169 279	162 692
Nekustamā īpašuma nodoklis	55 970	52 839
Citi saimnieciskie izdevumi	196 027	155 442
	2 722 695	2 336 646

(3) Administrācijas izmaksas

Atalgojumi	185 374	140 876
Sociālās apdrošināšanas izmaksas	43 734	33 899
Darbinieku veselības apdrošināšana	1304	609
Uzkrājums atvaļinājumiem un vadības prēmijai ar sociālo apdrošināšanu	(11 320)	(663)
Citi izdevumi	21 843	17 444
	240 935	192 165

(4) Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi

Soda nauda	425	110
Dotācija no pašvaldības budžeta	2 308	213
Saņemtās dotācijas ilgtermiņa ieguldījumu izveidošanai 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	12 442	20 151
	1 089 917	1 042 640

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

Pielikums (turpinājums)

(5) Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas

	2022 EUR	2021 EUR
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
Uzkrājums nekustamā īpašuma attīstības projekta vērtības samazinājumam	40 614	71 211
Ilgtermiņa ieguldījumu nomātajos pamatlīdzekļos vērtības samazinājums ar ERAF līdzfinansējumu	717 467	656 876
Uzkrājums apsaimniekojamo ēku remontdarbu izmaksām	23 824	75 555
Uzkrājums šaubīgiem parādiem	72 763	126 843
Citi izdevumi	1 002	4 316
	1 020 378	1 095 395

(6) Nemateriālie ieguldījumi

	Koncesijas, patenti, licences, preču zīmes un tamlīdzīgas tiesības EUR
Sākotnējā vērtība	
31.12.2021.	10 570
31.12.2022.	10 570
Amortizācija	
31.12.2021.	8 749
Aprēķināts par 2022. gadu	880
31.12.2022.	9 629
Atlikusī bilances vērtība 31.12.2021.	1 821
Atlikusī bilances vērtība 31.12.2022.	941

(7) Pamatlīdzekļi

	Ilgtermiņa ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos EUR	Ieguldījuma īpašumi EUR	Pārējie pamatli- dzeķi un inventārs EUR	Pamatlīdzekļu izveidošana EUR	Avansa maksājumi par pamatli- dzeķiem EUR	Kopā EUR
Sākotnējā vērtība						
31.12.2021.	10 588 376	3 891 957	532 544	1 351 638	32 581	16 397 096
iegādāts	1 811	-	33 786	649 616	6 711	691 924
Reklasificēts	1 146 830	35 097	-	(1 181 927)	-	-
Norakstīts	(22 538)	-	-	(97 618)	-	(120 156)
31.12.2022.	11 714 479	3 927 054	566 330	721 709	39 292	16 968 864
Nolietojums						
31.12.2021.	6 283 536	765 943	335 796	-	-	7 385 275
Aprēķināts par 2022. gadu	821 553	42 300	25 562	-	-	889 415
Norakstīts 2022.gadā	(5 609)	-	-	-	-	(5 609)
31.12.2022.	7 099 480	808 243	361 358	-	-	8 269 081
Uzkrājums vērtības samazinājumam						
31.12.2021.	-	-	-	71 211	-	71 211
Norakstīts uzkrājums	-	-	-	(57 004)	-	(57 004)
31.12.2022.	-	-	-	14 207	-	14 207
Atlikusī bilances vērtība						
31.12.2021.	4 304 840	3 126 014	196 748	1 280 427	32 581	8 940 610
31.12.2022.	4 614 999	3 118 811	204 972	707 502	39 292	8 685 576

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

Koncernā ietilpstošā meitas sabiedrība ir izvērtējusi nekustamā īpašuma attīstības projekta "Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju projektēšana un būvniecība Ūdens ielā 6, Ventspilī" tehniskās dokumentācijas aktualitāti un tās izstrādes izmaksas, kā rezultātā, ņemot vērā realizējamā projekta apjoma izmaiņas, no ilgtermiņa ieguldījumu sastāva izslēgusi izmaksas EUR 97 618 apmērā. Saistībā ar to, izvērtēts arī uzkrājums iespējamajam vērtības samazinājumam, kur reversēti EUR 57 004.

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

Pielikums (turpinājums)

(8) Pircēju un pasūtītāju parādi

	31.12.2022. EUR	31.12.2021. EUR
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)
	92 569	101 686

(9) Citi debitori

Nodokļu pārmaxsa (skat. 15.pielikumu)	3 371	17 885
Norēķini par pakalpojumiem	9 369	13 784
Norēķini par samaksātiem avansiem	721	5 236
Uzkrātie ieņēmumi	9 796	-
Pārējie debitori	5 903	5 320
Uzkrājumi sliktiem un šaubīgiem parādiem	(4 059)	(4 059)
	25 101	38 166

(10) Nākamo periodu izmaksas

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

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)
Apdrošināšana	12 245	10 569
Citas nākamo periodu izmaksas	40 093	9 220
Nākamo periodu izmaksas – īstermiņa daļa	93 089	31 897

Nākamo periodu izmaksas – kopā	97 652	48 915
---------------------------------------	---------------	---------------

(11) Naudas līdzekļi kasē un bankā

Naudas līdzekļi kasē	477	75
Nauda ceļā	274	481
Naudas līdzekļi bankās	1 646 118	1 514 930
	1 646 869	1 515 486

Koncerna mātes 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.17.pielikumu un 20. pielikumu par finanšu ķīlām.

(12) Pamatkapitāls

2022. gada 31. decembrī Koncerna mātes sabiedrības reģistrētais un pilnībā apmaksātais pamatkapitāls ir EUR 3 982 208, kas sastāv no 3 982 208 parastajām daļām ar 1 euro nominālvērtību katra.

(13) Aizņēmumi no kredītiestādēm

Aizņēmumu daļa, kas atmaksājama pēc vairāk nekā 5 gadiem	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
Aizņēmumi no kredītiestādēm kopā	2 168 451	2 373 797

Dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanas projektu realizācijai no AS SEB banka un AS Luminor banka Latvijas filiāles saņemti vairāk nekā 30 aizņēmumi ar atmaksas termiņiem no 2021. līdz 2029. gadam. Piemērotās procentu likmes – 12 vai 36 mēnešu EURIBOR + fiksētā likme. Skat. arī 20. pielikumu par ķīlām.

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

Pielikums (turpinājums)

(14) Uzkrātās saistības

	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR
Uzkrātās saistības par darbinieku atvaļinājumiem	99 959	92 734
Uzkrātās saistības par atalgojuma mainīgo daļu	24 543	15 245
Citas uzkrātās saistības par pakalpojumiem, kas saņemti pārskata gada decembrī	133 094	62 793
	257 596	170 772

(15) Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas iemaksas

	PVN EUR	NĪN EUR	UDRVN EUR	VSAOI EUR	IIN EUR	UIN EUR	Kopā EUR
Parāds 31.12.2021.	41 919	-	36	41 740	20 730	-	104 425
Pārmaksa 31.12.2021.	(17 885)	-	-	-	-	-	(17 885)
Aprēķināts par 2022. gadu	419 572	56 784	471	364 762	154 424	-	996 013
Samaksāts 2022. gadā	(413 319)	(56 784)	(469)	(364 639)	(155 528)	-	(990 739)
Parāds 31.12.2022.	30 418	-	38	41 863	19 626	-	91 945
Pārmaksa 31.12.2022.	(131)	-	-	-	-	-	(131)
Neattiecinātā nodokļu daļa 31.12.2022.							(3 240)

(16) Pārējie parādi kreditoriem

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

(17) Nākamo periodu ieņēmumi

Nākamo periodu ieņēmumi – ilgtermiņa daļa

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
	2 497 716	2 446 660

Nākamo periodu ieņēmumi – īstermiņa daļa

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
	917 573	1 011 653
Nākamo periodu ieņēmumi kopā	3 415 289	3 458 313

* Apsaimniekošanas maksa no dzīvojamām mājām, nākamo periodu plānotiem remonta darbiem EUR 674 164 apmērā ir iedzīvotāju iemaksātie naudas līdzekļi. Skat. 11. pielikumu attiecībā uz iemaksāto naudas līdzekļu uzskaiti.

Pielikums (turpinājums)

(18) Koncernā nodarbināto personu vidējais skaits

	2022	2021
Vidējais Koncernā nodarbināto skaits pārskata gadā:	<u>103</u>	<u>99</u>

(19) Mātes sabiedrības valdes atalgojums

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

(20) 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.

(21) Pētniecības un attīstības izmaksas

Pārskata gadā Koncerna sabiedrības turpināja nodrošināt to pamatdarbībai nepieciešamos apstākļus, atsevišķi pasākumi, kas atbilstu pētniecības un attīstības izmaksu definīcijai, nav veikti.

(22) Notikumi pēc pārskata gada beigām

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

Armīns Kleinbergs
Valdes priekšsēdētājs

Svetlana Felše
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 parakstītājs Armīns Kleinbergs
vārds, uzvārds

Laika zīmogs 2023. g. "9" "marts"

IZDRUKA ATBILST ORIGINĀLAM

Pašvaldības SIA "Ventspils nekustamie īpašumi"

Biģija administratore M. Aray

Dokumentu parakstītājs Svetlana Felše
vārds, uzvārds

Laika zīmogs 2023. g. "9" "marts"

IZDRUKA ATBILST ORIGINĀLAM

Pašvaldības SIA "Ventspils nekustamie īpašumi"

Biģija administratore M. Aray

Neatkarīgu revidentu ziņojums

SIA "Ventspils nekustamie īpašumi" dalībniekam

Ūdens iela 12-45, Rīga, LV-1007, Latvija
T. +371 67607902, www.p-a.lv

Mūsu atzinums par konsolidēto finanšu pārskatu

Esam veikuši SIA "Ventspils nekustamie īpašumi" ("Sabiedrība") un tās meitas sabiedrību ("Koncerns") pievienotajā konsolidētajā gada pārskatā ietvertā konsolidētā finanšu pārskata no 6. līdz 16. lapai revīziju. Pievienotais finanšu pārskats ietver:

- 2022. gada 31. decembra konsolidēto bilanci,
- 2022. gada konsolidēto peļņas vai zaudējumu aprēķinu,
- 2022. gada konsolidēto pašu kapitāla izmaiņu pārskatu,
- 2022. gada konsolidēto naudas plūsmas pārskatu,
- kā arī finanšu pārskata pielikumu, kas ietver nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkumu un citu paskaidrojošu informāciju.

Mūsaprāt, pievienotais konsolidētais finanšu pārskats sniedz patiesu un skaidru priekšstatu par SIA "Ventspils nekustamie īpašumi" un tās meitas sabiedrību konsolidēto finansiālo stāvokli 2022. gada 31. decembrī un par tās konsolidētajiem darbības finanšu rezultātiem un konsolidēto 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 konsolidētā finanšu pārskata revīziju*.

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

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

Ziņošana par citu informāciju

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

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

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

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

Citas ziņošanas prasības saskaņā ar Latvijas Republikas tiesību aktu prasībām

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

Pamatojoties vienīgi uz mūsu revīzijas ietvaros veiktajām procedūrām, mūsaprāt:

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

Vadības un personu, kurām uzticēta Koncerna pārvalde, atbildība par konsolidēto finanšu pārskatu

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

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

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

Revidenta atbildība par konsolidētā finanšu pārskata revīziju

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

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

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

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

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

Kristīne Andersone
Atbildīgā zvērinātā revidente
Sertifikāta Nr. 99
Valdes priekšsēdētāja

Dokumenta parakstītājs Kristīne Andersone
vārds, uzvārds

Laika zīmogs 2025. g. "10" martā

IZDRUKA ATBILST ORIGINĀLAM

Pašvaldības SIA "Ventspils nekustamie īpašumi"

Bija administratore M. Asau

REVIDENTA ELEKTRONISKAIS PARAKSTS ATTIECINĀMS UZ GADA PĀRSKATAM PIEVIENOTO REVIDENTA ZIŅOJUMU, KAS PIEVIENOTS GADA PĀRSKATA DOKUMENTAM NO 17. LĪDZ 18. LAPAI.
DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU.