

SIA "VENTMALAS MĀJA"
OPERATĪVAIS 2022. GADA PĀRSKATS

**SIA „VENTMALAS MĀJA”
OPERATĪVAIS 2022. GADA PĀRSKATS**

SATURS

Informācija par Sabiedrību	3
Vadības ziņojums	4
Peļņas vai zaudējumu aprēķins	5
Bilance	6
Pašu kapitāla izmaiņu pārskats	7
Naudas plūsmas pārskats	7
Pielikums	8 – 11

**SIA „VENTMALAS MĀJA”
OPERATĪVAIS 2022. GADA PĀRSKATS**

Informācija par Sabiedrību

Sabiedrības nosaukums	SIA Ventmalas māja
Sabiedrības juridiskais statuss	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību
Reģistrācijas numurs, vieta un datums	41203058564, Komercreģistrā Ventspils, 2016. gada 11. jūlijā
Darbības veids pēc NACE klasifikācijas	4110 Būvniecības projektu izstrādāšana
Adrese	Užavas iela 8 - 1, Ventspils, LV-3601 Latvija
Dalībnieku pilni vārdi un adreses	PSIA “Ventspils nekustamie īpašumi” (100%) Užavas iela 8, Ventspils, LV-3601 Latvija
Valdes locekļu vārdi, uzvārdi, ieņemamie amati	Ilze Zēberga – valdes priekšsēdētāja (līdz 06.01.2022.) Raido Blumbergs – valdes priekšsēdētājs (no 06.01.2022.)
Atbildīgais par grāmatvedības kārtošānu	Silga Jansone – grāmatvede
Pārskata gads	2022. gada 1. janvāris - 31. decembris

Vadības ziņojums

Darbības veids

SIA Ventmalas māja pamatdarbības veids saskaņā ar NACE klasifikatoru ir :

Ēku būvniecība (41);

Inženierbūvniecība (42);

Specializētie būvdarbi (43);

Izmitināšana (55);

Telekomunikācija (61);

Operācijas ar nekustamo īpašumu (68);

Juridiskie un grāmatvedības pakalpojumi (69);

Centrālo biroju darbība; konsultēšana komercdarbībā un vadībizinībās (70)

Arhitektūras un inženiertehniskie pakalpojumi; tehniskā pārbaude un analīze (71);

Apsardzes pakalpojumi un izmeklēšana (80);

Ēku uzturēšanas un ainavu arhitektu pakalpojumi (81).

Informācija par Sabiedrības pamatkapitālu

Sabiedrības reģistrētais pamatkapitāls ir EUR 533 220, kas sastāv no 533 220 parastajām daļām ar EUR 1 nominālvērtību katra. Uz 2020. gada 31. decembri apmaksātais pamatkapitāls ir EUR 533 220.

Sabiedrības darbība pārskata gadā

2021. gads bija septītais Sabiedrības darbības gads, un tā laikā Sabiedrība turpināja darbu pie investīciju projekta "Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju projektēšana un būvniecība Ūdens ielā 6, Ventspilī" realizācijas, veicot būvprojekta izstrādi ēku kompleksam. COVID-19 pandēmijas sekas Sabiedrības darbību nav būtiski ietekmējušas.

Sabiedrības pakļautība riskiem

Sabiedrība nav pakļauta valūtas kursu svārstību riskam, jo norēķini notiek *euro*. Sabiedrība ir pakļauta cenu svārstību riskam – cenu svārstības būvniecības nozarē var ietekmēt projekta realizācijas izmaksas un kompleksa dzīvokļu pašizmaksu un pārdošanas cenu.

Apstākļi un notikumi pēc pārskata gada beigām

Marta sākumā Sabiedrība pagarināja aizņēmuma līguma darbību ar Sabiedrības dalībnieku līdz 2024. gada beigām.

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

Valdes ieteiktā zaudējumu segšana

Sabiedrības valde pārskata perioda zaudējumus plāno segt no nākamo gadu peļņas, kuru plānots gūt projekta realizācijas rezultātā.

Nākotnes perspektīva

2023. gadā vadība plāno turpināt darbu pie investīciju projekta "Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju projektēšana un būvniecība Ūdens ielā 6, Ventspilī" realizācijas – paredzēts pabeigt būvprojekta pilnveidošanas darbus un pilnveidoto būvprojektu nodot ekspertīzei, lai varētu saņemt atzīmi būvatļaujā par projektēšanas nosacījumu izpildi, piesaistīt finansējumu būvniecībai un atklāta konkursa rezultātā noslēgt būvdarbu līgumu.



Raids Blumbergs
Valdes priekšsēdētājs

Ventspilī, 2023. gada 2.martā

**SIA „VENTMALAS MĀJA”
OPERATĪVAIS 2022. GADA PĀRSKATS**

Peļņas vai zaudējumu aprēķins par 2022. gadu

	Pielikums	2022 EUR	2021 EUR
Pakalpojumu iegādes izmaksas		(1 138)	(1 521)
Bruto zaudējumi		(1 138)	(1 521)
Administrācijas izmaksas	1	(3 600)	(3 707)
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi		1 276	235
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	2	(40 614)	(71 211)
Procentu maksājumi un tam līdzīgas izmaksas		(6 182)	(3 869)
- <i>nesaistītām personām</i>		(218)	(213)
- <i>saistītām personām</i>		(5 964)	(3 656)
Pārskata perioda zaudējumi		(50 258)	(80 073)

Pielikumi no 8. līdz 11. lapai ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.


Raide Blumbergs
Valdes priekšsēdētājs


Silga Jansone
Grāmatvede

Ventspilī, 2023. gada 2. martā


**SIA „VENTMALAS MĀJA”
OPERATĪVAIS 2022. GADA PĀRSKATS**

Bilance 2022. gada 31. decembrī

	Pielikums	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
<u>Aktīvs</u>			
Ilgtermiņa ieguldījumi			
Nemateriālie ieguldījumi			
Citi nemateriālie ieguldījumi		-	-
Nemateriālie ieguldījumi kopā:		-	-
Pamatlīdzekļi:			
Nekustamie īpašumi- zemesgabali, ēkas un inženierbūves		164 000	164 000
Pamatlīdzekļu izveidošana un nepabeigto celtniecības objektu izmaksas		127 260	167 644
Avansa maksājumi par pamatlīdzekļiem		-	-
Pamatlīdzekļi kopā:		291 260	331 644
Ilgtermiņa ieguldījumi kopā:	3	291 260	331 644
Apgrozāmie līdzekļi			
Debitori:			
Citi debitori		131	17 885
Nākamo periodu izdevumi		18	69
Debitori kopā:		149	17 954
Nauda	4	18 884	102
Apgrozāmie līdzekļi kopā:		19 033	18 056
<u>Aktīvu kopsumma</u>		310 293	349 700
<u>Pasīvs</u>			
Pašu kapitāls:			
Pamatkapitāls	5	533 220	533 220
Nesegtie zaudējumi:			
- iepriekšējo gadu nesegtie zaudējumi		(345 205)	(265 132)
- pārskata gada zaudējumi		(50 258)	(80 073)
Pašu kapitāls kopā:		137 757	188 015
Ilgtermiņa kreditori:			
Citi aizņēmumi	6	171 639	160 674
Ilgtermiņa parādi kreditoriem kopā:		171 639	160 674
Īstermiņa kreditori:			
Parādi radniecīgajām sabiedrībām		37	319
Uzkrātās saistības		860	692
Īstermiņa parādi kreditoriem kopā:		897	1 011
Kreditori kopā:		172 536	161 685
<u>Pasīvu kopsumma</u>		310 293	349 700

Pielikumi no 8. līdz 11. lapai ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.


Rando Blūmbergs
Valdes priekšsēdētājs


Silga Jansone
Grāmatvede

Ventspilī, 2023. gada 2.martā

**SIA „VENTMALAS MĀJA”
OPERATĪVAIS 2022. GADA PĀRSKATS**

Pašu kapitāla izmaiņu pārskats par 2022. gadu

	Pamatkapitāls EUR	Nesegtie zaudējumi EUR	Kopā EUR
2020. gada 31. decembrī	533 220	(265 132)	268 088
Pārskata perioda zaudējumi	-	(80 073)	(80 073)
2021. gada 31. decembrī	533 220	(345 205)	188 015
Pārskata perioda zaudējumi	-	(50 258)	(50 258)
2022. gada 31. decembrī	533 220	(395 463)	137 757

Naudas plūsmas pārskats par 2022. gadu

	Pielikums	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
<u>Pamatdarbības naudas plūsma</u>			
Zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa		(50 258)	(80 073)
<u>Korekcijas:</u>			
pamatlīdzekļu vērtības samazinājuma korekcija		40 614	71 211
nemateriālo ieguldījumu vērtības samazinājuma korekcija		-	67
procentu maksājumi		5 964	3 656
Zaudējumi pirms apgrozāmo līdzekļu un īstermiņa kreditoru atlikumu izmaiņu ietekmes korekcijām		(3 680)	(5 139)
<u>Korekcijas:</u>			
debitoru parādu atlikumu samazinājums/(palielinājums)		17 806	(17 523)
piegādātājiem, darbuzņēmējiem un pārējiem kreditoriem maksājamo parādu atlikumu (samazinājums)		(114)	388
Bruto pamatdarbības naudas plūsma		14 012	(22 274)
Izdevumi procentu maksājumiem		-	-
Pamatdarbības neto naudas plūsma		14 012	(22 274)
 <u>Ieguldīšanas darbības naudas plūsma</u>			
Pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu iegāde		(230)	(65 278)
Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma		(230)	(65 278)
 <u>Finansēšanas darbības naudas plūsma</u>			
Saņemtie aizdevumi		5 000	85 000
Izdevumi aizņēmumu atmaksāšanai		-	-
Finansēšanas darbības neto naudas plūsma		5 000	85 000
 Pārskata gada neto naudas plūsma		18 782	(2 552)
Nauda un tās ekvivalenti pārskata gada sākumā		102	2 654
 Nauda un tās ekvivalenti pārskata gada beigās	5	18 884	102

Pielikumi no 8. līdz 11. lapai ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

Pielikums
Grāmatvedības politika

a) Vispārīgie principi

Gada pārskats sagatavots saskaņā ar Latvijas Republikas likumiem “Par grāmatvedību” un “Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likumu” un Ministru kabineta noteikumiem Nr. 775 “Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma piemērošanas noteikumi”. Peļņas vai zaudējumu aprēķins sastādīts atbilstoši “Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma” 3. pielikumā norādītajai shēmai (klasificēts pēc izdevumu funkcijas). Saskaņā ar “Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma” 5. pantu Sabiedrība klasificējama kā mikrosabiedrība. 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.

Sabiedrība noslēgusi pārskata gadu ar EUR 50 258 zaudējumiem, taču tas skaidrojams ar Sabiedrības darbības specifiku, uzsākot nekustamā īpašuma attīstības projektu. Sabiedrības vadība ir pārliecināta, ka projekta realizācijas rezultātā Sabiedrība darbosies rentabli un spēs ar nākotnes peļņu segt darbības sākotnējo periodu zaudējumus. Līdz ar to Sabiedrības vadība uzskata, ka darbības turpināšanas princips, kas piemērots, sagatavojot gada pārskatu, ir piemērots atbilstoši.

b) Informācija par Sabiedrību

Informācija par Sabiedrību sniegta gada pārskata 3. lapā.

c) Neto apgrozījums

Neto apgrozījums ir gada laikā sniegto pakalpojumu un pārdoto preču vērtības kopsumma, atskaitot pievienotās vērtības nodokli. Ieņēmumi tiek atzīti pēc uzkrājumu principa.

d) Nemateriālie ieguldījumi un pamatlīdzekļi

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
Pārējās iekārtas un aprīkojums, transporta līdzekļi	10 – 25

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. Pamatlīdzekļu tekošā remonta un uzturēšanas izmaksas tiek iekļautas tā perioda peļņas vai zaudējumu aprēķinā, kurā tās ir radušās.

e) 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.

f) Uzņēmumu ienākuma nodoklis

Pārskata gada uzņēmumu ienākuma nodokļa izmaksas ir iekļautas finanšu pārskatā, pamatojoties uz vadības saskaņā ar Latvijas Republikas nodokļu likumdošanu veiktajiem aprēķiniem.

g) 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.

h) Aizņēmumi

Sākotnēji aizņēmumi tiek atzīti saņemto naudas līdzekļu apjomā, atskaitot ar aizņēmumu saņemšanu saistītās izmaksas. Turpmākajos periodos aizņēmumi tiek uzrādīti vēsturiskajā vērtībā, kura tiek samazināta par veiktajiem aizņēmuma atmaksas maksājumiem. Starpība starp saņemto naudas līdzekļu apjomu, atskaitot ar aizņēmumu saņemšanu saistītās izmaksas, un aizņēmuma dzēšanas vērtību, tiek pakāpeniski ietverta peļņas vai zaudējumu aprēķinā aizņēmuma perioda laikā. Procentu izmaksas tiek atzītas pēc uzkrājumu principa, saskaņā ar aizņēmuma līguma nosacījumiem.

i) 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.

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

j) Saistītās puses

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

k) 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.

l) 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.

m) 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.

(1) Administrācijas izmaksas

	2022	2021
	EUR	EUR
Darba samaksa	2 216	2 203
Sociālās apdrošināšanas iemaksas	527	523
Biroja uzturēšanas izmaksas	257	394
Profesionālo pakalpojumu izmaksas	600	500
Citas administrācijas izmaksas	-	87
	3 600	3 707
	58 280	235

(2) Pārējie saimnieciskās darbības izdevumi

Uzkrājums nekustamā īpašuma attīstības projekta vērtības samazinājumam un projekta izmaksu norakstīšana	40 614	71 211
	40 614	71 211
	40 614	71 211

**SIA „VENTMALAS MĀJA”
OPERATĪVAIS 2022. GADA PĀRSKATS**

Pielikums (turpinājums)

(3) Ilgtermiņa ieguldījumi

	Nemateriālie ieguldījumi	Zemes gabali, ēkas un inženierbūves	Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs	Pamatlīdzekļu izveidošana	Avansa maksājumi	Kopā
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Sākotnējā vērtība						
31.12.2021.	571	164 000	427	238 855	-	403 853
legādāts	-	-	-	230	-	230
Izslēgts	-	-	-	(97 618)	-	(97 618)
31.12.2022.	571	164 000	427	141 467	-	306 465
Nolietojums						
31.12.2021.	571	-	427	-	-	998
Aprēķināts	-	-	-	-	-	-
Izslēgts	-	-	-	-	-	-
31.12.2022.	571	-	427	-	-	998
Uzkrājums iespējamam vērtības samazinājumam						
31.12.2021.	-	-	-	71 211	-	71 211
Izslēgts	-	-	-	(57 004)	-	(57 004)
31.12.2022.	-	-	-	14 207	-	14 207
ABV* 31.12.2021.	-	164 000	-	167 644	-	331 644
ABV* 31.12.2022.	-	164 000	-	127 260	-	291 260

*Atlikusī bilances vērtība.

(4) Naudas līdzekļi

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
Naudas līdzekļi bankā	18 884	102
	18 884	102

(5) Pamatkapitāls

2022. gada 31. decembrī Sabiedrības reģistrētais pamatkapitāls ir EUR 533 220, kas sastāv no 533 220 parastajām daļām ar katras daļas nominālvērtību EUR 1.

(6) Citi aizņēmumi

Aizņēmums, kas atmaksājama 1 – 2 gadu laikā:

Pamatsumma	160 000	155 000
uzkrātie procenti	11 639	5 674
	171 639	160 674

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.

(7) Nodokļi

	UIN EUR	IIN EUR	VSAOI EUR	PVN EUR	UDRVN EUR	NĪN EUR	Kopā EUR
Pārmaksa 31.12.2021	-	-	-	(17 885)	-	-	(17 885)
Aprēķināts	-	451	736	(12)	4	814	1 993
(Samaksāts)/ saņemta atmaksa	-	(451)	(736)	17 766	(4)	(814)	15 761
Pārmaksa 31.12.2022	-	-	-	(131)	-	-	(131)

**SIA „VENTMALAS MĀJA”
OPERATĪVAIS 2022. GADA PĀRSKATS**

Pielikums (turpinājums)

(8) Sabiedrībā nodarbināto personu vidējais skaits

	2022	2021
Vidējais Sabiedrībā nodarbināto skaits pārskata periodā:	<u>2</u>	<u>2</u>

(9) Vadības atalgojums

	2022	2021
	EUR	EUR
Valdes locekļa:		
• darba samaksa	1 440	1 440
• sociālās apdrošināšanas iemaksas	<u>340</u>	<u>340</u>
	<u>1 780</u>	<u>1 780</u>

(10) Valdes ieteiktā zaudējumu segšana

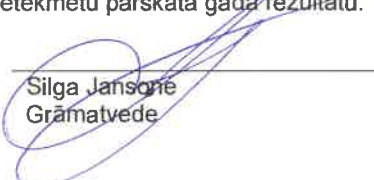
Sabiedrības valde pārskata perioda zaudējumus plāno segt no nākamo gadu peļņas, kuru plānots gūt projekta realizācijas rezultātā.

(11) Notikumi pēc pārskata gada beigām

Marta sākumā Sabiedrība pagarināja aizņēmuma līguma darbību ar Sabiedrības dalībnieku līdz 2024. gada beigām. Izņemot augstāk minēto, laika periodā kopš pārskata gada pēdējās dienas līdz šī ziņojuma parakstīšanai nav bijuši nekādi ievērojami notikumi, kas būtiski ietekmētu pārskata gada rezultātu.


Raido Blumbergs
Valdes priekšsēdētājs

Ventspilī, 2023. gada 2.martā


Silga Jansone
Grāmatvede