

**SIA “VENTMALAS MĀJA”**

**NEAUDITĒTS SAĪSINĀTAIS 2025. GADA 1.CETURKŠŅA  
STARPPERIODU PĀRSKATS**

**SATURS**

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Informācija par Sabiedrību       | 3 |
| Vadības ziņojums                 | 4 |
| Paziņojums par vadības atbildību | 5 |
| Peļņas vai zaudējumu aprēķins    | 6 |
| Bilance                          | 7 |
| Pašu kapitāla izmaiņu pārskats   | 8 |
| Naudas plūsmas pārskats          | 8 |
| Pielikums                        | 9 |

**SIA „VENTMALAS MĀJA”**  
**NEAUDITĒTS SAĪSINĀTAIS 2025. GADA 1.CETURKŠŅA STARPPERIODU PĀRSKATS**

**Informācija par Sabiedrību**

|                                                |                                                                                               |
|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sabiedrības nosaukums                          | SIA Ventmalas māja                                                                            |
| Sabiedrības juridiskais statuss                | Sabiedrība ar ierobežotu atbildību                                                            |
| Reģistrācijas numurs, vieta un datums          | 41203058564, Komercreģistrā<br>Ventspils, 2016. gada 11.jūlijā                                |
| Darbības veids pēc NACE klasifikācijas         | 4110 Būvniecības projektu izstrādāšana                                                        |
| Adrese                                         | Užavas iela 8 - 1,<br>Ventspils, LV-3601<br>Latvija                                           |
| Dalībnieku pilni vārdi un adreses              | PSIA "Ventspils nekustamie īpašumi" (100%)<br>Užavas iela 8,<br>Ventspils, LV-3601<br>Latvija |
| Valdes locekļu vārdi, uzvārdi, ieņemamie amati | Raido Blumbergs – valdes priekšsēdētājs                                                       |
| Atbildīgais par grāmatvedības kārtošanu        | Silga Jansone – grāmatvede                                                                    |
| Pārskata periods                               | 2025. gada 1. janvāris – 31. marts                                                            |

## **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).

### **Sabiedrības darbība pārskata gadā**

2025. gads ir desmitais Sabiedrības darbības gads, un tās darbs saistīts ar investīciju projekta “Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju projektēšana un būvniecība Ūdens ielā 6, Ventspilī” attīstību, kur aktuāli ir strādāt pie finansējuma piesaistes būvniecībai un pie labvēlīgas nekustamo īpašumu tirgus situācijas atklāta konkursa rezultātā noslēgt būvdarbu līgumu.

### **Sabiedrības darbību ietekmējošie būtiskākie faktori**

Sabiedrības jaunās daudzdzīvokļu ēkas Ūdens ielā 6, Ventspilī, būvprojekta izstrāde pabeigta, un tas saskaņots 2023. gada izskaņā. Nākamais solis ir finansējuma piesaiste būvniecībai. Tā kā šis laiks sakrīt ar sarežģītu ģeopolitisko situāciju un būtisku kredītprocentu likmju pieaugumu, kā rezultātā būtiski samazinājās pārdošanas apjoms, it sevišķi tā sadaļa, kas saistīta ar kredītēšanu, attīstītāji, tostarp Sabiedrība ieturēja nogaidošu politiku, gaidot procentu likmju samazināšanos un tirgus aktivitātes atjaunošanos.

Pirmais Eiropas Centrālās bankas (ECB) lēmums 2024.gada jūnijā samazināt EURIBOR likmi tirgus dalībnieku vidū bija ļoti gaidīts notikums. Lai gan samazinājums bija vien 0,25 procentpunkti (ar identiskiem lēmumiem septembrī un decembrī), simboliski tas signalizēja inflācijas augstākā punkta pārvarēšanu un mājokļu tirgus atlabšanas procesu. 2024. gada beigās valstī bija vērojams darījumu skaita pieaugums, tomēr pircēji joprojām ietur apdomīgas pauzes. Mazinoties pircēju bažām par mainīgo ikmēneša kredīta maksājumu apmēru, varētu tikt sperti drošāki soļi nekustamā īpašuma iegādē. Pēc ECB paziņojumiem, procentpunkti mazināsies arī 2025. gadā.

Saskaņā ar nekustamo īpašumu tirgus analītiķu prognozēm, pašlaik nav indikāciju par būtiskām izmaiņām, kas varētu satricināt nekustamo īpašumu nozari – tostarp netiek prognozēts arī pārdošanas cenu kritums.

Labvēlīgā tirgus situācijā un veiksmīgas finansējuma piesaistes gadījumā dzīvokļi ēkā Ūdens ielā 6, Ventspilī, varētu būt pieejami pusotra, divu gadu laikā no būvdarbu līguma noslēgšanas.

**SIA „VENTMALAS MĀJA”**  
**NEAUDITĒTS SAĪSINĀTAIS 2025. GADA 1.CETURKŠŅA STARPPERIODU PĀRSKATS**

**Paziņojums par vadības atbildību**

Pamatojoties uz SIA "Ventmalas māja" valdes rīcībā esošo informāciju, SIA "Ventmalas māja" neauditētais saīsinātais starpperiodu finanšu pārskats par 2025. gada 1.ceturksni ir sagatavots saskaņā ar spēkā esošo normatīvu aktu prasībām, un visos būtiskos aspektos sniedz patiesu un skaidru priekšstatu par kapitālsabiedrības aktīviem, pasīviem, peļņu vai zaudējumiem.

Raido Blumbergs  
Valdes priekšsēdētājs

**SIA „VENTMALAS MĀJA”**  
**NEAUDITĒTS SAĪSINĀTAIS 2025. GADA 1.CETURKŠŅA STARPPERIODU PĀRSKATS**

**Peļņas vai zaudējumu aprēķins par 2025. gada 1.ceturksni**

|                                            | <b>2025.gada<br/>1.ceturksnis<br/>EUR</b> | <b>2024.gada<br/>1.ceturksnis<br/>EUR</b> | <b>2024.gads<br/>EUR</b> |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------|
| Pakalpojumu iegādes izmaksas               | (814)                                     | (814)                                     | (1 091)                  |
| <b>Bruto zaudējumi</b>                     | <b>(814)</b>                              | <b>(814)</b>                              | <b>(1 091)</b>           |
| Administrācijas izmaksas                   | (935)                                     | (907)                                     | (4 177)                  |
| Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi    | -                                         | -                                         | 1 248                    |
| Pārējie saimnieciskās darbības izdevumi    | -                                         | -                                         | (13 977)                 |
| Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas | (3 487)                                   | (2 897)                                   | (13 235)                 |
| - <i>nesaistītām personām</i>              | (110)                                     | (111)                                     | (219)                    |
| - <i>saistītām personām</i>                | (3 377)                                   | (2 786)                                   | (13 016)                 |
| <b>Pārskata perioda zaudējumi</b>          | <b>(5 236)</b>                            | <b>(4 618)</b>                            | <b>(31 232)</b>          |

SIA „VENTMALAS MĀJA”  
NEAUDITĒTS SAĪSINĀTAIS 2025. GADA 1.CETURKŠŅA STARPPERIODU PĀRSKATS

Bilance 2025. gada 31. martā

|                                                                       | Pielikums | 31.03.2025<br>EUR | 31.12.2024<br>EUR |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| <b><u>Aktīvs</u></b>                                                  |           |                   |                   |
| <b>Ilgtermiņa ieguldījumi</b>                                         |           |                   |                   |
| <b>Pamatlīdzekļi:</b>                                                 |           |                   |                   |
| Nekustamie īpašumi- zemesgabali, ēkas un inženierbūves                |           | 164 000           | 164 000           |
| Pamatlīdzekļu izveidošana un nepabeigto celtniecības objektu izmaksas |           | 133 075           | 133 075           |
| Avansa maksājumi par pamatlīdzekļiem                                  |           | -                 | -                 |
| <b>Pamatlīdzekļi kopā:</b>                                            |           | <b>297 075</b>    | <b>297 075</b>    |
| <b>Ilgtermiņa ieguldījumi kopā:</b>                                   |           | <b>297 075</b>    | <b>297 075</b>    |
| <b>Apgrozāmie līdzekļi</b>                                            |           |                   |                   |
| <b>Debitori:</b>                                                      |           |                   |                   |
| Radniecīgo sabiedrību parādi                                          |           | -                 | -                 |
| Citi debitori                                                         |           | 239               | 124               |
| Nākamo periodu izdevumi                                               |           | 22                | 35                |
| <b>Debitori kopā:</b>                                                 |           | <b>261</b>        | <b>159</b>        |
| <b>Nauda</b>                                                          |           | <b>799</b>        | <b>3 108</b>      |
| <b>Apgrozāmie līdzekļi kopā:</b>                                      |           | <b>1 060</b>      | <b>3 267</b>      |
| <b><u>Aktīvu kopsumma</u></b>                                         |           | <b>298 135</b>    | <b>300 342</b>    |
| <b><u>Pasīvs</u></b>                                                  |           |                   |                   |
| <b>Pašu kapitāls:</b>                                                 |           |                   |                   |
| Pamatkapitāls                                                         |           | 533 220           | 533 220           |
| Nesegtie zaudējumi:                                                   |           |                   |                   |
| - iepriekšējo gadu nesegtie zaudējumi                                 |           | (484 437)         | (453 205)         |
| - pārskata gada zaudējumi                                             |           | (5 236)           | (31 232)          |
| <b>Pašu kapitāls kopā:</b>                                            |           | <b>43 547</b>     | <b>48 783</b>     |
| <b>Ilgtermiņa kreditori:</b>                                          |           |                   |                   |
| Citi aizņēmumi                                                        |           | 253 929           | 250 551           |
| <b>Ilgtermiņa parādi kreditoriem kopā:</b>                            |           | <b>253 929</b>    | <b>250 551</b>    |
| <b>Īstermiņa kreditori:</b>                                           |           |                   |                   |
| Nodokļi un valsts sociālās apdroš.oblig.iemaksas                      |           | 100               | -                 |
| Pārējie kreditori                                                     |           | 120               | -                 |
| Parādi radniecīgajām sabiedrībām                                      |           | -                 | -                 |
| Uzkrātās saistības                                                    |           | 439               | 1 008             |
| <b>Īstermiņa parādi kreditoriem kopā:</b>                             |           | <b>659</b>        | <b>1 008</b>      |
| <b>Kreditori kopā:</b>                                                |           | <b>254 588</b>    | <b>251 559</b>    |
| <b><u>Pasīvu kopsumma</u></b>                                         |           | <b>298 135</b>    | <b>300 342</b>    |

SIA „VENTMALAS MĀJA”  
NEAUDITĒTS SAĪSINĀTAIS 2025. GADA 1.CETURKŠŅA STARPPERIODU PĀRSKATS

**Pašu kapitāla izmaiņu pārskats par 2025. gada 1.ceturksni**

|                            | Pamatkapitāls<br>EUR | Nesegtie<br>zaudējumi<br>EUR | Kopā<br>EUR |
|----------------------------|----------------------|------------------------------|-------------|
| 2023. gada 31. decembrī    | 533 220              | (453 205)                    | 80 015      |
| Pārskata perioda zaudējumi | -                    | (31 232)                     | (31 232)    |
| 2024. gada 31. decembrī    | 533 220              | (484 437)                    | 48 783      |
| Pārskata perioda zaudējumi | -                    | (5 236)                      | (5 236)     |
| 2025. gada 31. martā       | 533 220              | (489 673)                    | 43 547      |

**Naudas plūsmas pārskats par 2025. gada 1.ceturksni**

|                                                                                                                | 2025.gada<br>1.ceturksnis<br>EUR | 2024.gada<br>1.ceturksnis<br>EUR | 2024.gads<br>EUR |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|------------------|
| <b><u>Pamatdarbības naudas plūsma</u></b>                                                                      |                                  |                                  |                  |
| Zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa                                                                      | (5 236)                          | (4 618)                          | (31 232)         |
| Korekcijas:                                                                                                    |                                  |                                  |                  |
| pamatlīdzekļu vērtības samazinājuma korekcija                                                                  | -                                | -                                | 13 977           |
| pārdoto pamatlīdzekļu atlikušās vērtības<br>norakstīšanas korekcija                                            | -                                | -                                | -                |
| nemateriālo ieguldījumu vērtības samazinājuma<br>korekcija                                                     | -                                | -                                | -                |
| procentu maksājumi                                                                                             | 3 377                            | 2 786                            | 13 016           |
| <b>Zaudējumi pirms apgrozāmo līdzekļu un īstermiņa<br/>kreditoru atlikumu izmaiņu ietekmes korekcijām</b>      | <b>(1 859)</b>                   | <b>(1 832)</b>                   | <b>(5 485)</b>   |
| Korekcijas:                                                                                                    |                                  |                                  |                  |
| debitoru parādu atlikumu (pieaugums)/samazinājums                                                              | (102)                            | 3 026                            | 3 188            |
| piegādātājiem, darbuzņēmējiem un pārējiem<br>kreditoriem maksājamo parādu atlikumu<br>pieaugums/(samazinājums) | (348)                            | (579)                            | 71               |
| <b>Bruto pamatdarbības naudas plūsma</b>                                                                       | <b>(2 309)</b>                   | <b>615</b>                       | <b>(1 050)</b>   |
| Izdevumi procentu maksājumiem                                                                                  | -                                | -                                | -                |
| <b>Pamatdarbības neto naudas plūsma</b>                                                                        | <b>(2 309)</b>                   | <b>615</b>                       | <b>(1 050)</b>   |
| <b><u>Ieguldīšanas darbības naudas plūsma</u></b>                                                              |                                  |                                  |                  |
| Pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu iegāde                                                                | -                                | -                                | -                |
| <b>Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma</b>                                                                | <b>-</b>                         | <b>-</b>                         | <b>-</b>         |
| <b><u>Finansēšanas darbības naudas plūsma</u></b>                                                              |                                  |                                  |                  |
| Saņemtie aizdevumi                                                                                             | -                                | -                                | -                |
| Izdevumi aizņēmumu atmaksāšanai                                                                                | -                                | -                                | -                |
| <b>Finansēšanas darbības neto naudas plūsma</b>                                                                | <b>-</b>                         | <b>-</b>                         | <b>-</b>         |
| <b>Pārskata gada neto naudas plūsma</b>                                                                        | <b>(2 309)</b>                   | <b>615</b>                       | <b>(1 050)</b>   |
| <b>Nauda un tās ekvivalenti pārskata gada sākumā</b>                                                           | <b>3 108</b>                     | <b>4 158</b>                     | <b>4 158</b>     |
| <b>Nauda un tās ekvivalenti pārskata perioda beigās</b>                                                        | <b>799</b>                       | <b>4 773</b>                     | <b>3 108</b>     |

**Pielikums**

**Pārskata sagatavošanas pamatnostādnes**

Neauditēts operatīvais finanšu pārskats ir 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).

**Pārskata posteņi novērtēti atbilstoši šādiem grāmatvedības principiem:**

- Pārskats sagatavots saskaņā ar darbības turpināšanas principu;
- Salīdzinot ar iepriekšējo gadu, pielietotās novērtēšanas metodes nav mainītas;
- Peļņas vai zaudējumu aprēķinā ietverti ar pārskata periodu saistītie ieņēmumi un izmaksas neatkarīgi no maksājuma datuma un rēķina saņemšanas vai izrakstīšanas datuma (ievērots ieņēmumu un izdevumu saskaņošanas princips);
- Norādīti visi posteņi, kuri būtiski ietekmē pārskata lietotāju novērtējumu vai lēmumu pieņemšanu.