

**PAŠVALDĪBAS SIA  
„VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”**

**2026. GADA 1.CETURKŠŅA OPERATĪVAIS PĀRSKATS**

**SATURS**

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

**PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”  
2026. GADA 1.CETURKŠĶĀNEAUDITĒTAIS OPERATĪVAIS 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 (NACE 2.1) 68.32 Citas operācijas ar nekustamo īpašumu uz līguma pamata vai par atlīdzību (NACE 2.1)
Adrese	Užavas iela 8, Ventspils, LV-3601 Latvija
Dalībnieks	Ventspils pilsētas dome (100%) Jūras iela 36 Ventspils, LV-3601 Latvija
Valde	Armīns Kleinbergs – valdes priekšsēdētājs
Pārskata gads	2026. gada 1. janvāris - 31.marts
Atbildīgais par grāmatvedības kārtošānu	Svetlana Felše – galvenā grāmatvede

## Vadības ziņojums

### Darbības veids

Pašvaldības SIA “Ventspils nekustamie īpašumi” (turpmāk tekstā arī Sabiedrība) 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

2026. gads Sabiedrībai bija divdesmitotais pilnais tās darbības gads kapitālsabiedrības statusā. Sabiedrība 2004. gada 1. novembrī tika ierakstīta Komercreģistrā kā kapitālsabiedrība (sabiedrība ar ierobežotu atbildību).

### Sabiedrības darbība pārskata gadā

Sabiedrības saimnieciskās darbības rezultāts 2026. gada 1.ceturksnī ir peļņa EUR 56 544 apmērā (2025.gada 1.ceturksnī: peļņa EUR 61 002).

Sabiedrības neto apgrozījums pārskata periodā palielinājies par 3% jeb EUR 29 021, salīdzinot ar 2025.gada 1.ceturksni, kas saistīts sniegto pakalpojumu ienākumu palielinājumu.

### Sabiedrības pakļautība riskiem

Sabiedrībai uz 2026. gada 31. martā ir aizņēmumi EUR 8 822 347 apmērā, kas saņemti 38 dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanas projektu realizācijas līdzfinansēšanai, 37 dzīvojamo māju kapitālajam remontam, projekta “Zemas īres mājas būvniecība Ventspilī, Saules ielā 122” realizēšanai, no kuriem 62 ar 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.


### Nākotnes perspektīva

2026. gadā Sabiedrība savas pamatdarbības vietu redz, turpinot pārvaldīt no Ventspils pašvaldības apsaimniekošanā saņemtos nekustamos īpašumus, kuru īpašnieks ir Ventspils pašvaldība, un pārvaldīt dzīvojamās ēkas brīvas konkurences apstākļos. Viens no galvenajiem Sabiedrības uzdevumiem arī 2026. 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 darbu pie projekta “Zemas īres mājas būvniecība Ventspilī, Saules ielā 122” realizēšanas. Projekts tiek īstenots ar AS “Attīstības finanšu institūcija Altum” atbalstu un Eiropas Savienības fondu līdzfinansējumu, lai palīdzētu nodrošināt pieejamus mājokļus Ventspils iedzīvotājiem. 2026.gadā paredzēta ēkas nodošana ekspluatācijā un dzīvokļu izīrēšana.

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

  
Armīns Kleinbergs  
Valdes priekšsēdētājs

Ventspilī  
2026.gada 14.maijs


**PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”  
2026. GADA 1.CETURŠŅANEAUDITĒTAIS OPERATĪVAIS PĀRSKATS**

**Peļņas vai zaudējumu aprēķins par 2026. gadu 1.ceturksni**

	Pielikums	2026.g.3M EUR	2025.g.3M EUR
Neto apgrozījums <i>t.sk. ieņēmumi no sniegtajiem būvniecības pakalpojumiem</i>	1	1 036 969 17 257	1 007 948 24 128
Sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas	2	(859 843)	(809 099)
<b>Bruto peļņa</b>		<b>177 126</b>	<b>198 849</b>
Administrācijas izmaksas	3	(37 840)	(33 805)
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	4	234 944	223 825
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	5	(286 827)	(306 247)
Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi		2 300	6 356
- <i>no nesaistītām personām</i>		2 300	2 979
- <i>no saistītām personām</i>		-	3 377
Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas nesaistītām personām		(33 159)	(27 976)
<b>Peļņa pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa</b>		<b>56 544</b>	<b>61 002</b>
Uzņēmumu ienākuma nodoklis	17	-	-
<b>Pārskata gada peļņa</b>		<b>56 544</b>	<b>61 002</b>

Pielikumi no 7. līdz 11. lapai ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

  
Armīns Kleinbergs  
Valdes priekšsēdētājs

  
Svetlana Felše  
Galvenā grāmatvede

Ventspilī  
2026.gada 14.maijs

**PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”**  
**2026. GADA 1.CETURKŠĶĀNEAUDITĒTAIS OPERATĪVAIS PĀRSKATS**

Bilance 2026. gada 31.martā

<u>Aktīvs</u>	Pielikums	31.03.2026. EUR	31.12.2025. EUR
<b>Ilgtermiņa ieguldījumi</b>			
<b>Nemateriālie ieguldījumi</b>			
Koncesijas, patenti, licences, preču zīmes u.tml. tiesības		4 625	5 054
<b>Nemateriālie ieguldījumi kopā:</b>	<b>6</b>	<b>4 625</b>	<b>5 054</b>
<b>Pamatlīdzekļi:</b>			
Ilgtermiņa ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos		5 765 939	5 700 661
Ieguldījuma īpašumi		3 802 933	3 819 020
Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs		434 999	448 081
Pamatlīdzekļu izveidošana		6 378 257	5 821 744
Avansa maksājumi par pamatlīdzekļiem		-	7 556
<b>Pamatlīdzekļi kopā:</b>	<b>7</b>	<b>16 382 128</b>	<b>15 797 062</b>
<b>Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi:</b>			
Nākamo periodu izmaksas	12	1 531	1 531
<b>Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi kopā:</b>		<b>1 531</b>	<b>1 531</b>
<b>Ilgtermiņa ieguldījumi kopā:</b>		<b>16 388 284</b>	<b>15 803 647</b>
<b>Apgrozāmie līdzekļi</b>			
<b>Krājumi:</b>			
Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli		12 042	7 927
<b>Krājumi kopā:</b>		<b>12 042</b>	<b>7 927</b>
<b>Debitori:</b>			
Pircēju un pasūtītāju parādi	10	105 365	117 382
Citi debitori	11	17 089	27 649
Nākamo periodu izmaksas	12	99 056	107 289
<b>Debitori kopā:</b>		<b>221 510</b>	<b>252 320</b>
<b>Nauda:</b>	<b>13</b>	<b>1 427 206</b>	<b>1 489 770</b>
<b>Apgrozāmie līdzekļi kopā:</b>		<b>1 660 758</b>	<b>1 750 017</b>
<b>Aktīvu kopsumma</b>		<b>18 049 042</b>	<b>17 553 664</b>
<b>Pasīvs</b>			
<b>Pašu kapitāls:</b>			
<b>Pamatkapitāls</b>	<b>14</b>	<b>3 982 208</b>	<b>3 982 208</b>
<b>Rezerves:</b>			
b) reorganizācijas rezerve		800 030	800 030
<b>Nesadalītā peļņa:</b>			
a) iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa		737 872	494 931
b) pārskata gada peļņa		56 544	303 677
<b>Pašu kapitāls kopā:</b>		<b>5 576 654</b>	<b>5 580 846</b>
<b>Uzkrājumi kopā:</b>			
<b>Kreditori:</b>			
<b>Ilgtermiņa kreditori:</b>			
Aizņēmumi no kredītiestādēm	15	8 505 259	7 581 777
Nākamo periodu ieņēmumi	19	1 724 459	1 721 163
<b>Ilgtermiņa parādi kreditoriem kopā:</b>		<b>10 229 718</b>	<b>9 302 940</b>
<b>Īstermiņa kreditori:</b>			
Aizņēmumi no kredītiestādēm	15	317 088	432 722
No pircējiem saņemtie avansi		121 964	119 946
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem		335 866	534 148
Parādi radniecīgajām sabiedrībām		26 790	34 233
Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas iemaksas	17	177 304	290 860
Pārējie kreditori	18	187 773	141 312
Nākamo periodu ieņēmumi	19	952 003	971 880
Uzkrātās saistības	16	123 882	144 777
<b>Īstermiņa parādi kreditoriem kopā:</b>		<b>2 242 670</b>	<b>2 669 878</b>
<b>Kreditori kopā:</b>		<b>12 472 388</b>	<b>11 972 818</b>
<b>Pasīvu kopsumma</b>		<b>18 049 042</b>	<b>17 553 664</b>

Pielikumi no 7. līdz 11. lapai ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

  
 Armīns Kleinbergs  
 Valdes priekšsēdētājs

  
 Svetlana Felše  
 Galvenā grāmatvede

Ventspilī  
 2026.gada 14.maijs

**PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”  
2026. GADA 1.CETURKŠŅANEAUDITĒTAIS OPERATĪVAIS PĀRSKATS**

**Pašu kapitāla izmaiņu pārskats par 2026. gadu**

	Pamatkapitāls EUR	Reorgani- zācijas rezerve EUR	Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa EUR	Pārskata gada peļņa EUR	Kopā EUR
<b>2024. gada 31. decembrī</b>	<b>3 982 208</b>	<b>815 873</b>	<b>309 276</b>	<b>209 655</b>	<b>5 317 012</b>
2024. gada peļņas reklasifikācija	-	-	209 655	(209 655)	-
Reorganizācijas procesā izveidots	-	(15 843)	-	-	(15 843)
Dividenžu sadale	-	-	(24 000)	-	(24 000)
Pārskata gada peļņa	-	-	-	303 677	303 677
<b>2025. gada 31. decembrī</b>	<b>3 982 208</b>	<b>800 030</b>	<b>494 931</b>	<b>303 677</b>	<b>5 580 846</b>
2025. gada peļņas reklasifikācija	-	-	303 677	(303 677)	-
Dividenžu sadale	-	-	(60 735)	-	(60 735)
Pārskata gada peļņa	-	-	-	56 544	56 544
<b>2026. gada 31. martā</b>	<b>3 982 208</b>	<b>800 030</b>	<b>737 873</b>	<b>56 544</b>	<b>5 576 654</b>

Pielikumi no 7. līdz 11. lapai ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.