

**PAŠVALDĪBAS SIA
„VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”**

2025. GADA NEAUDITĒTAIS OPERATĪVAIS PĀRSKATS

SATURS

Informācija par Sabiedrību	3
Vadības ziņojums	4 - 5
Peļņas vai zaudējumu aprēķins	6
Bilance	7
Pašu kapitāla izmaiņu pārskats	8
Pielikums	9 - 17

PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”
2025. GADA NEAUDITĒTAIS 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	2025. gada 1. janvāris - 31. decembris
Atbildīgais par grāmatvedības kārtošānu	Svetlana Felše – galvenā grāmatvede
Revidents	SIA Potapoviča un Andersone Zvērinātu revidentu komercsabiedrības licence Nr. 99 Ūdens iela 12 - 45 Rīga LV-1007 Latvija Atbildīgā zvērinātā revidente: Kristīne Andersone sertifikāts Nr. 99

Vadības ziņojums

Darbības veids

Pašvaldības SIA “Ventspils nekustamie īpašumi” (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

2025. gads Sabiedrībai bija divdesmpirmais pilnais tās darbības gads kapitālsabiedrības statusā. Sabiedrība 2004. gada 1. novembrī tika ierakstīta Komercreģistrā kā kapitālsabiedrība (sabiedrība ar ierobežotu atbildību).

Sabiedrības saimnieciskās darbības rezultāts 2025. gadā ir peļņa EUR 303 677 apmērā (2024.gadā: peļņa EUR 209 655).

Sabiedrības pārvaldīšanā uz 2025. gada 31. decembri ir 492 Ventspils pilsētas pašvaldībai piederoši nekustamie īpašumi, kurus Sabiedrība apsaimnieko saskaņā ar Ventspils pilsētas domes 2004. gada 29. jūlija lēmumu Nr.442 un 2005. gada 30. decembrī ar Ventspils pilsētas domi noslēgto Pārvaldīšanas pilnvarojuma līgumu.

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

Namīpašumu pārvaldīšanai Sabiedrība 2025. 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 104 cilvēki.

Saskaņā ar 2025.gada 16.oktobra Ventspils valstspilsētas pašvaldības domes lēmumu Nr.11 “Par SIA “Ventmalas māja” un pašvaldības SIA “Ventspils nekustamie īpašumi” reorganizācijas uzsākšanu” (turpmāk – Domes lēmums) tika nolemts pašvaldības SIA “Ventspils nekustamie īpašumi” (reģ. Nr. 41203001885), kā legūstošai sabiedrībai, pievienot SIA “Ventmalas māja” (reģ. Nr. 41203058564), kā Pievienojamo sabiedrību. Saskaņā ar Domes lēmumu tika noslēgts reorganizācijas līgums. Balstoties uz reorganizācijas līguma noteikumiem, Sabiedrība kā legūstošā sabiedrība visas saistības un aktīvus no Pievienojamās sabiedrības iekļāva savā finanšu pārskatā ar 2025.gada 1.novembri. Reorganizācija pabeigta 2025.gada 17.decembrī.

Sabiedrības neto apgrozījums pārskata periodā palielinājies par 6% jeb EUR 228 907, salīdzinot ar 2024. gadu, kas saistīts sniegto pakalpojumu ienākumu palielinājumu.

No 2009. gada līdz 2025. gadam realizēti 51 dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanas projekti ERAF dzīvojamo māju siltumnoturības uzlabošanas atbalsta programmā ar kopējo vērtību 11.9 miljoni EUR. Sadarbībā ar AS Attīstības finanšu institūcija Altum un AS SEB banka 2025.gadā tika uzsākti 17 dzīvojamo māju remontdarbu projekti ar kopējo vērtību 1.3 miljoni EUR, kā arī uzsākta projekta “Zemas īres mājas būvniecība Ventspilī, Saules ielā 122” realizēšana ar kopējo projekta vērtību 6.7 miljoni EUR.

Sabiedrības atlikušās kredītsaistības, kā līdzfinansējums minēto projektu realizācijai, no EUR 2 287 742 uz 2025. gada 1. janvāri ir palielinājušies līdz EUR 8 011 072 uz 2025. gada 31. decembri, kas ir saskaņā ar aizdevuma līgumiem un kredītu dzēšanas grafikiem.

2025. gadā Sabiedrība veikusi Ventspils pilsētas pašvaldības pasūtītāja funkcijas pašvaldībai piederošo ēku un telpu atjaunošanai pavisam 50 objektos.

Vadības ziņojums (turpinājums)

Sabiedrības pakļautība riskiem

Sabiedrībai uz 2025. gada 31. decembri ir aizņēmumi EUR 8 011 072 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.

Filiāles un pārstāvniecības ārvalstīs

Sabiedrībai nav filiāļu vai pārstāvniecību.

Apstākļi un notikumi pēc pārskata gada beigām

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

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.

Vadības vērtējums par Sabiedrības finanšu stāvokli un darbības perspektīvām

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

Veicot novērtējumu, Sabiedrības vadība ir pārliecinājusies, ka:

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


Armīns Kleinbergs
Valdes priekšsēdētājs

Ventspilī

Peļņas vai zaudējumu aprēķins par 2025. gadu

	Pielikums	2025 EUR	2024 EUR
Neto apgrozījums <i>t.sk. ieņēmumi no sniegtajiem būvniecības pakalpojumiem</i>	1	4 304 955 168 679	4 076 048 158 930
Sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas	2	(3 742 871)	(3 719 735)
Bruto peļņa		562 084	356 313
Administrācijas izmaksas	3	(255 521)	(242 536)
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	4	1 071 658	1 116 741
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	5	(973 695)	(864 720)
Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi		23 676	21 437
- <i>no nesaistītām personām</i>		12 182	8 421
- <i>no saistītām personām</i>		11 495	13 016
Līdzdalības radniecīgo sabiedrību kapitālā vērtības samazināšanās	8	-	(31 232)
Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas nesaistītām personām		(123 544)	(143 060)
Peļņa pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa		304 659	212 943
Uzņēmumu ienākuma nodoklis	17	(982)	(3 288)
Pārskata gada peļņa		303 677	209 655

Pielikumi no 9. līdz 17. lapai ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.


Armīns Kleinbergs
Valdes priekšsēdētājs


Svetlana Felše
Galvenā grāmatvede

Ventspilī

PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”
2025. GADA NEAUDITĒTAIS OPERATĪVAIS PĀRSKATS

Bilance 2025. gada 31. decembrī

Aktīvs	Pielikums	31.12.2025. EUR	31.12.2024. EUR
Ilgtermiņa ieguldījumi			
Nemateriālie ieguldījumi			
Koncesijas, patenti, licences, preču zīmes u.tml. tiesības		5 054	6 894
Nemateriālie ieguldījumi kopā:	6	<u>5 054</u>	<u>6 894</u>
Pamatlīdzekļi:			
Ilgtermiņa ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos		5 700 661	5 047 353
Ieguldījuma īpašumi		3 819 020	3 719 370
Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs		448 081	428 636
Pamatlīdzekļu izveidošana		5 821 744	136 948
Avansa maksājumi par pamatlīdzekļiem		7 556	-
Pamatlīdzekļi kopā:	7	<u>15 797 062</u>	<u>9 332 307</u>
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi:			
Nākamo periodu izmaksas	12	1 531	9 195
Ilgtermiņa aizdevums radniecīgai sabiedrībai	9	-	219 000
Līdzdalība meitas sabiedrību kapitālā	8	-	48 783
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi kopā:		<u>1 531</u>	<u>276 978</u>
Ilgtermiņa ieguldījumi kopā:		<u>15 803 647</u>	<u>9 616 179</u>
Apgrozāmie līdzekļi			
Krājumi:			
Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli		7 927	6 295
Krājumi kopā:		<u>7 927</u>	<u>6 295</u>
Debitori:			
Pircēju un pasūtītāju parādi	10	117 382	133 269
Citi debitori	11	27 649	22 915
Nākamo periodu izmaksas	12	107 289	118 885
Debitori kopā:		<u>252 320</u>	<u>275 069</u>
Nauda:	13	1 489 770	1 194 124
Apgrozāmie līdzekļi kopā:		<u>1 750 017</u>	<u>1 475 488</u>
Aktīvu kopsumma		<u>17 553 664</u>	<u>11 091 667</u>
Pasīvs			
Pašu kapitāls:			
Pamatkapitāls			
Rezerves:	14	3 982 208	3 982 208
b) reorganizācijas rezerve		800 031	815 873
Nesadalītā peļņa:			
a) iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa		494 930	309 276
b) pārskata gada peļņa		303 677	209 655
Pašu kapitāls kopā:		<u>5 580 846</u>	<u>5 317 012</u>
Uzkrājumi kopā:			
Kreditori:			
Ilgtermiņa kreditori:			
Aizņēmumi no kredītiestādēm	15	7 581 777	1 976 607
Nākamo periodu ieņēmumi	19	1 721 163	1 946 508
Ilgtermiņa parādi kreditoriem kopā:		<u>9 302 940</u>	<u>3 923 115</u>
Īstermiņa kreditori:			
Aizņēmumi no kredītiestādēm	15	432 722	313 681
No pircējiem saņemtie avansi		119 946	40 458
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem		534 148	90 267
Parādi radniecīgajām sabiedrībām		34 233	23 992
Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas iemaksas	17	290 860	131 813
Pārējie kreditori	18	141 312	117 764
Nākamo periodu ieņēmumi	19	971 880	961 853
Uzkrātās saistības	16	144 777	171 712
Īstermiņa parādi kreditoriem kopā:		<u>2 669 878</u>	<u>1 851 540</u>
Kreditori kopā:		<u>11 972 818</u>	<u>5 774 655</u>
Pasīvu kopsumma		<u>17 553 664</u>	<u>11 091 667</u>

Pielikumi no 9. līdz 17. lapai ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

Armīns Kleinbergs
Valdes priekšsēdētājs

Svetlana Felše
Galvenā grāmatvede

Ventspils

**PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”
2025. GADA NEAUDITĒTAIS OPERATĪVAIS PĀRSKATS**

Pašu kapitāla izmaiņu pārskats par 2025. gadu

	Pamatkapitāls EUR	Reorgani- zācijas rezerve EUR	Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa EUR	Pārskata gada peļņa EUR	Kopā EUR
2023. gada 31. decembrī	3 982 208	-	308 484	24 408	4 315 100
2023. gada peļņas reklasifikācija	-	-	24 408	(24 408)	-
Reorganizācijas procesā izveidots	-	815 873	-	-	815 873
Dividenžu sadale	-	-	(23 616)	-	(23 616)
Pārskata gada peļņa	-	-	-	209 655	209 655
2024. gada 31. decembrī	3 982 208	815 873	309 276	209 655	5 317 012
2024. gada peļņas reklasifikācija	-	-	209 655	(209 655)	-
Reorganizācijas procesā izveidots	-	(15 842)	-	-	(15 842)
Dividenžu sadale	-	-	(24 001)	-	(24 001)
Pārskata gada peļņa	-	-	-	303 677	303 677
2025. gada 31. decembrī	3 982 208	800 031	494 930	303 677	5 580 846

Pielikumi no 9. līdz 17. 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 vidēja sabiedrība. Sabiedrības finanšu pārskats sagatavots saskaņā ar “Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma” 9. panta prasībām. Salīdzinot ar iepriekšējo pārskata gadu, Sabiedrības lietotās uzskaites un novērtēšanas metodes nav mainītas. Gadījumos, kad veikta salīdzinošo rādītāju reklasifikācija, kas neietekmē iepriekšējo periodu rezultātu un pašu kapitāla apmēru, skaidrojumi sniegti vai nu atbilstošā posteņa grāmatvedības politikas sadaļā, vai arī atbilstošajā finanšu pārskata pielikuma sadaļā. Gada pārskats sagatavots saskaņā ar darbības turpināšanas principu.

Uz pārskata gada beigām Sabiedrības īstermiņa saistības pārsniedz īstermiņa aktīvus par EUR 2 723 861 (uz 31.12.2024. EUR 376 052), bet izslēdzot nākamo periodu ieņēmumus – īstermiņa aktīvi ir lielāki par īstermiņa saistībām par EUR 52 019 (31.12.2024. EUR 585 801). Sabiedrības vadība apzinās nepieciešamību kontrolēt likviditātes statusu, taču neuzskata, ka pastāvētu būtisks likviditātes risks. Līdz ar to Sabiedrības vadība uzskata, ka nepastāv draudi Sabiedrības maksātspējai un darbības turpināšanas princips, kas izmantots, sagatavojot gada pārskatu, ir atbilstošs.

(b) Informācija par Sabiedrību

Likumdošanā prasītā informācija par Sabiedrību ir sniegta gada pārskata 3. lapā.

(c) Neto apgrozījums

Neto apgrozījums ir gada laikā pārdotās produkcijas un pakalpojumu vērtības kopsумma bez pievienotās vērtības nodokļa.

(d) Ārvalstu valūtu pārvērtēšana

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

(e) Nemateriālie ieguldījumi un pamatlīdzekļi un ieguldījuma īpašumi

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

	% gadā
Nemateriālie ieguldījumi	20
Ēkas (atkarībā no kapitalitātes grupas)	1,3 – 2
Datortehnika un sakaru iekārtas	20
Transporta līdzekļi	10
Mēbeles un pārējais aprīkojums	10

Nepabeigtās celtniecības objektu sākotnējā vērtība tiek palielināta perioda laikā par pamatlīdzekļu izveidošanas izmantoto aizņēmumu procentiem un citām tiešajām izmaksām, kas saistītas ar attiecīgo objektu līdz jaunizveidotā objekta nodošanai ekspluatācijā. Attiecīgā pamatlīdzekļa sākotnējā vērtība netiek palielināta par pamatlīdzekļu izveidošanai izmantoto aizņēmumu procentiem periodos, kad netiek veikti aktīvi nepabeigtās celtniecības objekta attīstības darbi. Nomāto pamatlīdzekļu kapitālā remonta izmaksas tiek norakstītas pēc lineārās metodes tsākajā no kapitālo uzlabojumu lietderīgās izmantošanas laika un nomas perioda. Pamatlīdzekļu tekošā remonta un uzturēšanas izmaksas tiek iekļautas tā perioda peļņas vai zaudējumu aprēķinā, kurā tās ir radušās.

(f) Līdzdalība koncerna meitas un asociētajās sabiedrībās

Ieguldījumi meitas sabiedrībās (t.i., sabiedrībās, kurās Sabiedrībai pieder vairāk kā 50% pamatkapitāla vai kuras tās kontrolē kādā citā veidā) un/vai asociētajās sabiedrībās (t.i., sabiedrībās, kurās Sabiedrībai pieder 20% - 50% pamatkapitāla) tiek uzskaitīti, izmantojot izmaksu metodi. Pēc sākotnējās atzīšanas ieguldījumi meitas un asociētajās sabiedrībās tiek uzskaitīti to sākotnējā vērtībā, atskaitot zaudējumus no vērtības samazināšanās. Ja kādi notikumi vai apstākļi maina liecina, ka ieguldījumu meitas vai asociētajās sabiedrībās bilances vērtība varētu būt neatgūstama, attiecīgo ieguldījumu vērtība tiek pārskatīta, lai noteiktu to vērtības samazināšanos.

Pielikums (turpinājums)
Grāmatvedības politika (turpinājums)

(g) Krājumi

Krājumi uzrādīti pēc zemākās no pašizmaksas vai tirgus cenas. Krājumi novērtēti izmantojot vidējo svērto metodi. Nepieciešamības gadījumā 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) Aizdevumi

Aizdevumi tiek atzīti brīdī, kad nauda tiek izmaksāta aizdevuma ņēmējam. Aizdevumi tiek uzskaitīti amortizētajā iegādes vērtībā, kura tiek noteikta, izmantojot efektīvo procentu likmi. Procentu ieņēmumi, kas aprēķināti izmantojot efektīvās procentu likmes metodi, tiek ietverti peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

(m) Aizņēmumi no kredītiestādēm

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

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

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

(o) Nauda un naudas ekvivalenti

Nauda un naudas ekvivalenti sastāv no naudas kasē, tekošo bankas kontu atlikumiem un īstermiņa depozītiem ar sākotnējo termiņu līdz 90 dienām. Sabiedrības norēķinu kontos tiek uzglabāti apsaimniekoto namu iedzīvotāju naudas līdzekļi, kas samaksāti par nākamo periodu remontdarbiem vai līdzekļu pārpalikums, ko veido starpība starp iekasēto apsaimniekošanas maksu un sniegto pakalpojumu un apsaimniekotāja peļņas daļas izmaksām. Gadījumā, ja apsaimniekotās ēkas iedzīvotāju kopsapulce nolēmj veikt apsaimniekotāja maiņu, tad Sabiedrībai ir pienākums nodot jaunajam apsaimniekotājam mājas līdzekļu atlikumu saskaņā ar uzskaites datiem uz apsaimniekotāja maiņas brīdi.

(p) Saistītās puses

Par saistītajām pusēm tiek uzskatīti Sabiedrības dalībnieki, Valdes locekļi, viņu tuvi ģimenes locekļi un sabiedrības, kurās minētajām personām ir kontrole vai būtiska ietekme. 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.

(q) Aplēšu izmantošana

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

**PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”
2025. GADA NEAUDITĒTAIS OPERATĪVAIS PĀRSKATS**

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

(r) Notikumi pēc bilances datuma

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

(s) Iespējamās saistības un aktīvi

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

(t) Starpniecības darbība māju siltināšanas projektu realizācijā

Realizējot apsaimniekojamo ēku siltināšanas projektus, Sabiedrība darbojas kā starpnieks starp iedzīvotāju biedrībām, namu īpašniekiem, telpu nomniekiem un finansētājiem (ERAF fondi, Altum, bankas). Līdz ar to, lai nodrošinātu veikto darbu, saņemtā finansējuma un norēķinu atbilstību, Sabiedrība atzīst savā bilancē gan veikto remontdarbu vērtību, gan saņemtā finansējuma vērtības pilnā apmērā, atbilstoši tās norakstot saņemtā banku finansējuma termiņā. Tā kā ēku siltināšanas pakalpojumu sniedzēji izraksta rēķinus tieši iedzīvotājus pārstāvošajām biedrībām, namu īpašniekiem, tad PVN par šiem pakalpojumiem netiek iekļauts Sabiedrības PVN uzskaites datos un ēku siltināšanas izmaksas tiek uzskaitītas, iekļaujot PVN priekšnodokļa summas. Sadarbībā ar juridiskajām personām ēku siltināšanas izmaksas tiek kapitalizētas bez PVN, tā kā dotās juridiskās personas atskaita PVN priekšnodokli par saņemtajiem būvniecības pakalpojumiem savās finanšu uzskaitēs.

(1) Neto apgrozījums

	2025	2024
	EUR	EUR
Tres maksa	608 153	592 666
Maksa par dzīvokļu apsaimniekošanu	2 353 170	2 214 966
Telpu noma un apsaimniekošana	697 773	673 095
Tirdzniecības vietas noma	177 359	123 665
Zemes noma	65 387	79 730
Ienākumi no Tūristu viesnīcas	234 434	232 996
Pakalpojumi pasūfītāja funkciju nodrošināšanai	168 679	158 930
	4 304 955	4 076 048

(2) Sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas

Atalgojumi	1 248 670	1 233 602
Sociālās apdrošināšanas izmaksas	290 745	287 546
Uzkrājums atvaļinājuma rezervei un atalgojuma mainīgajai daļai	(6 252)	(14 372)
Citas darbinieku izmaksas	20 550	18 630
Ēku kārtējā remonta un uzturēšanas izmaksas	1 517 312	1 571 688
Pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu un ieguldījumu nomātajos pamatlīdzekļos nolietojums	298 123	290 698
Nekustamā īpašuma nodoklis	52 106	52 922
Citi saimnieciskie izdevumi	321 617	279 021
	3 742 871	3 719 735

(3) Administrācijas izmaksas

Atalgojumi	201 001	185 946
Sociālās apdrošināšanas izmaksas	47 321	44 456
Uzkrājums atvaļinājumiem un vadības prēmijai ar sociālo apdrošināšanu	(20 291)	(13 363)
Citi izdevumi	27 490	25 497
	255 521	242 536

**PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”
2025. GADA NEAUDITĒTAIS OPERATĪVAIS PĀRSKATS**

Pielikums (turpinājums)

(4) Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi

	2025	2024
	EUR	EUR
Soda nauda	515	196
Dotācija no pašvaldības budžeta	9 459	2 270
Saņemtās dotācijas ilgtermiņa ieguldījumiem vērtības norakstīšana	331 698	335 868
Atgūts parāds no šaubīgiem debitoriem	92 121	78 658
Kompensācija par ēku energoefektivitātes paaugstināšanas projektu realizēšanu	463 844	469 290
Zaudējumu kompensācija	90 979	40 803
Peļņa no pamatlīdzekļu pārvērtēšanas pārdošanas vajadzībām	83	132 541
Atgūti tiesas izdevumi	1 809	1 065
Ieņēmumos atzītie uzkrājumi no dzīvojamo māju apsaimniekošanas maksas nākamo periodu remontdarbiem	-	-
Uzkrājuma apsaimniekoto māju negatīvajiem atlikumiem atcelšana	33 142	21 076
Citi ieņēmumi	48 008	34 974
	<u>1 071 658</u>	<u>1 116 741</u>

(5) Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas

Ilgtermiņa ieguldījumu nomātajos pamatlīdzekļos vērtības samazinājums ar ERAF līdzfinansējumu	704 060	705 931
Uzkrājumu veidošana	116 054	112 457
Izdevumos atzītie uzkrājumi no dzīvojamo māju apsaimniekošanas maksas nākamo periodu remontdarbiem	107 967	44 121
Uzkrājums apsaimniekošanas maksas nākamo periodu remontiem	17 477	-
Citi izdevumi	28 137	2 211
	<u>973 695</u>	<u>864 720</u>

(6) Nemateriālie ieguldījumi

	EUR
Koncesijas, patenti, licences, preču zīmes un tamlīdzīgas tiesības	
Sākotnējā vērtība	
31.12.2024.	16 333
31.12.2025.	<u>16 333</u>
Amortizācija	
31.12.2024.	9 439
Aprēķināts par 2025. gadu	1840
31.12.2025.	<u>11 279</u>
Atlikusī bilances vērtība 31.12.2024.	<u>6 894</u>
Atlikusī bilances vērtība 31.12.2025.	<u>5 054</u>

PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”
2025. GADA NEAUDITĒTAIS OPERATĪVAIS PĀRSKATS

Pielikums (turpinājums)

(7) Pamatlīdzekļi un ieguldījuma īpašumi

	Ilgtermiņa ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos	Ieguldījuma īpašumi	Pārējie pamatlīdzekļi	Pamatlīdzekļu izveidošana	Avansa maksājumi par pamatlī- dzekļiem	Kopā
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Sākotnējā vērtība						
31.12.2024.	13 867 074	5 224 980	977 471	136 948	-	20 206 473
Iegādāts	3 566	-	20 545	2 316 586	7 556	7 200 498
Reorganizācijas procesā pievienots	-	164 000	-	206 620	-	370 620
Reklasificēts	1 524 483	-	61 076	(1 585 559)	-	-
Norakstīts	(146 585)	-	(36 891)	-	-	(183 476)
31.12.2025.	15 248 538	5 388 980	1 022 201	-	7 556	27 594 115
Nolietojums						
31.12.2024.	8 819 721	1 505 610	548 835	-	-	10 874 166
Aprēķināts par 2025. gadu	874 741	64 350	61 252	-	-	1 000 343
Reorganizācijas procesā pievienots	-	-	-	-	-	-
Norakstīts 2025. gadā	(146 585)	-	(35 967)	-	-	(182 552)
31.12.2025.	9 547 877	1 569 960	574 120	-	-	11 691 957
Uzkrājums iespējamam vērtības samazinājumam						
31.12.2024.	-	-	-	-	-	-
Reorganizācijas procesā pievienots	-	-	-	73 545	-	73 545
Aprēķināts par 2025. gadu	-	-	-	31 551	-	31 551
31.12.2025.	-	-	-	105 096	-	105 096
Atlikusī bilances vērtība						
31.12.2024.	5 047 353	3 719 370	428 636	136 948	-	9 332 307
31.12.2025.	5 700 661	3 819 020	448 081	5 821 744	7 556	15 797 062

Par Ventspils pilsētas domes īpašumā esošo nekustamo īpašumu apsaimniekošanu 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 darbības termiņam.

Sabiedrības bilancē ietvertas ēku siltināšanas un remontu izmaksas, par kurām līgumi noslēgti dzīvokļu īpašnieku kopības vārdā, kopējā atlikušajā bilances vērtībā EUR 5 158 083.

(8) Līdzdalība radniecīgo sabiedrību kapitālā

(a) Līdzdalība meitas sabiedrību kapitālā

Nosaukums	Līdzdalības daļas meitas sabiedrībā iegādes cena		Līdzdalības daļas meitas sabiedrībā uzskaites vērtība	
	31.12.2025. EUR	31.12.2024. EUR	31.12.2025. EUR	31.12.2024. EUR
Ventmalas māja SIA (Latvija), 100%	-	533 220	-	48 783

(b) Informācija par meitas sabiedrībām

Nosaukums	Adrese	Pašu kapitāls		Pārskata gada zaudējumi	
		31.12.2025. EUR	31.12.2024. EUR	2025 EUR	2024 EUR
Ventmalas māja SIA	Užavas iela 8, Ventspils, LV-3601	-	48 783	-	(31 232)

Saskaņā ar 2025.gada 16.oktobra Ventspils valstspilsētas pašvaldības domes lēmumu Nr.11 "Par SIA "Ventmalas māja" un pašvaldības SIA "Ventspils nekustamie īpašumi" reorganizācijas uzsākšanu" (turpmāk – Domes lēmums) tika nolemts pašvaldības SIA "Ventspils nekustamie īpašumi" (reģ. Nr. 41203001885), kā iegūstošai sabiedrībai, pievienot SIA "Ventmalas māja" (reģ. Nr. 41203058564), kā Pievienojamo sabiedrību. Saskaņā ar Domes lēmumu tika noslēgts reorganizācijas līgums. Balstoties uz reorganizācijas līguma noteikumiem, Sabiedrība kā iegūstošā sabiedrība visas saistības un aktīvus no Pievienojamās sabiedrības iekļāva savā finanšu pārskatā ar 2025.gada 1.novembriem. Reorganizācija pabeigta 2025.gada 17.decembrī.

**PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”
2025. GADA NEAUDITĒTAIS OPERATĪVAIS PĀRSKATS**

Pielikums (turpinājums)

(9) Aizdevumi radniecīgajām sabiedrībām

	31.12.2025. EUR	31.12.2024. EUR
Izsniegtais aizdevums	-	219 000
Uzkrātie aizdevuma lietošanas procenti	-	31 551
Uzkrājums izsniegtajam aizdevumam	-	(31 551)
	-	219 000

Saskaņā ar 2025.gada 16.oktobra Ventspils valstspilsētas pašvaldības domes lēmumu Nr.11 "Par SIA "Ventmalas māja" un pašvaldības SIA "Ventspils nekustamie īpašumi" reorganizācijas uzsākšanu" (turpmāk – Domes lēmums) tika nolemts pašvaldības SIA "Ventspils nekustamie īpašumi" (reģ. Nr. 41203001885), kā legūstošai sabiedrībai, pievienot SIA "Ventmalas māja" (reģ. Nr. 41203058564), kā Pievienojamo sabiedrību. Saskaņā ar Domes lēmumu tika noslēgts reorganizācijas līgums. Balstoties uz reorganizācijas līguma noteikumiem, Sabiedrība kā legūstošā sabiedrība visas saistības un aktīvus no Pievienojamās sabiedrības iekļāva savā finanšu pārskatā ar 2025.gada 1.novembri. Reorganizācija pabeigta 2025.gada 17.decembrī.

(10) Pircēju un pasūtītāju parādi

	31.12.2025. EUR	31.12.2024. EUR
Dzīvojamo telpu apsaimniekošana	270 737	270 686
VeA viesnīca	25 224	19 123
Telpu nomnieki	47 134	50 861
Ventspils tirgus tirgotāji	2 587	4 988
Zemes nomnieki	13 423	10 888
Nedzīvojamo telpu īpašnieki	6 173	13 746
Uzkrājumi sliktiem un šaubīgiem parādiem	(247 895)	(237 023)
	117 383	133 269

(11) Citi debitori

Norēķini par pakalpojumiem	5 234	4 220
Norēķini par samaksātiem avansiem	1 066	4 182
Pārējie debitori	10 413	7 379
Nodokļu pārmaxsa	14 995	11 193
Uzkrājumi sliktiem un šaubīgiem parādiem	(4 059)	(4 059)
	27 649	22 915

(12) Nākamo periodu izmaksas

Apsaimniekojamo ēku remontdarbu izmaksas, kas tiks segtas no nākamo periodu apsaimniekošanas ieņēmumiem	1 531	9 195
Nākamo periodu izmaksas – ilgtermiņa daļa	1 531	9 195
Apsaimniekojamo ēku remontdarbu izmaksas, kas tiks segtas no nākamo periodu apsaimniekošanas ieņēmumiem	79 2399	111 144
Uzkrājums apsaimniekojamo ēku remontdarbu izmaksām	(62 478)	(78 142)
Darbinieku veselības apdrošināšana	17 450	16 018
Citas nākamo periodu izmaksas	72 919	69 865
Nākamo periodu izmaksas – īstermiņa daļa	107 289	118 885
Nākamo periodu izmaksas – kopā	108 820	128 080

(13) Naudas līdzekļi kasē un bankā

Naudas līdzekļi kasē	1 859	2 547
Nauda ceļā	1 995	2 984
Naudas līdzekļi bankās	1 485 915	1 188 593
	1 489 770	1 194 124

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 nolemj veikt apsaimniekotāja maiņu, tad Sabiedrībai ir pienākums nodot jaunajam apsaimniekotājam mājas līdzekļu atlikumu saskaņā ar uzskaites datiem uz apsaimniekotāja maiņas brīdi. Skat.19. pielikumu un 22. pielikumu par finanšu ķīlām.

**PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”
2025. GADA NEAUDITĒTAIS OPERATĪVAIS PĀRSKATS**

Pielikums (turpinājums)

(14) Pamatkapitāls

2025. gada 31. decembrī Sabiedrības reģistrētais un pilnībā apmaksātais pamatkapitāls ir EUR 3 982 208, kas sastāv no 3 982 208 parastajām daļām ar 1 euro nominālvērtību katra.

(15) Aizņēmumi no kredītiestādēm

	31.12.2025. EUR	31.12.2024. EUR
Aizņēmumu daļa, kas atmaksājama pēc vairāk nekā 5 gadiem	5 903 336	1 060 059
Aizņēmumu daļa, kas atmaksājama 1 – 4 gadu laikā	1 678 441	916 548
Ilgtermiņa aizņēmumi kopā	7 581 777	1 976 607
Aizņēmuma daļa, kas atmaksājama 1 gada laikā	429 295	311 135
Uzkrātie procenti	3 427	2 546
Īstermiņa daļa kopā	432 722	313 681
Aizņēmumi no kredītiestādēm kopā	8 014 499	2 290 288

Dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanas projektu realizācijai, dzīvojamo ēku kapitāliem remontiem no AS SEB banka, AS Luminor banka Latvijas filiāles un AS "Attīstības finanšu institūcija Altum" saņemti 79 aizņēmumi ar atmaksas termiņiem no 2025. līdz 2045. gadam. Piemērotās procentu likmes – 6 vai 12 mēnešu EURIBOR + pievienotā likme vai fiksētā likme. Projekta "Zemas īres mājas būvniecība Ventspilī, Saules ielā 122" realizēšanai noslēgti 2 aizņēmuma līgumi ar AS "Attīstības finanšu institūcija Altum" ar atmaksas termiņu 2054.gads. Skat. arī 22. pielikumu par ķīlām.

(16) Uzkrātās saistības

Uzkrātās saistības par darbinieku atvaļinājumiem	99 842	108 290
Uzkrātās saistības par atalgojuma mainīgo daļu	26 543	27 197
Citas uzkrātās saistības par pakalpojumiem	18 392	36 225
	144 777	171 712

(17) Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas iemaksas

	PVN EUR	NĪN EUR	UDRVN EUR	VSAOI EUR	IIN EUR	UIN EUR	DRN EUR	UVTLN EUR	TEN EUR	Kopā EUR
Parāds 31.12.2024.	53 073	-	39	50 481	24 932	3 288	-	-	-	131 813
Pārmaksa 31.12.2024.	-	(114)	-	-	-	-	-	-	-	(114)
Neattiecinātā nodokļu daļa 31.12.2024.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(11 079)
Pārņemts reorganizācijas procesā	(97)	-	-	21	-	316	-	-	-	240
Aprēķināts par 2025. gadu	1 488 603	56 600	456	497 850	175 621	982	-	-	-	-
Samaksāts 2025. gadā	(1 333 054)	(56 491)	(458)	(491 738)	(176 046)	(3 604)	-	-	-	-
Parāds 31.12.2025.	208 720	-	37	56 614	24 507	982	-	-	-	290 860
Pārmaksa 31.12.2025.	(97)	(5)	-	-	-	-	-	-	-	-
Neattiecinātā nodokļu daļa 31.12.2025.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(14 893)

(18) Pārējie parādi kreditoriem

	31.12.2025. EUR	31.12.2024. EUR
Algas	94 526	76 195
Norēķini par izpildrakstiem	212	411
Norēķini ar ēku apsaimniekotājiem	46 574	41 158
	141 312	117 764

**PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”
2025. GADA NEAUDITĒTAIS OPERATĪVAIS PĀRSKATS**

Pielikums (turpinājums)

(19) Nākamo periodu ieņēmumi

	31.12.2025.	31.12.2024.
	EUR	EUR
Nākamo periodu ieņēmumi – ilgtermiņa daļa		
ERAF līdzfinansējums dzīvojamo ēku energoefektivitātes paaugstināšanai – ilgāk par 5 gadiem	487 249	557 103
ERAF līdzfinansējums dzīvojamo ēku energoefektivitātes paaugstināšanai – 2 – 5 gadi (ieskaitot)	661 506	919 504
Saņemtās dotācijas kapitālieguldījumiem	1 293	1 504
Saņemtais valsts finansējums kapitālieguldījumiem	-	252
Saņemtie iedzīvotāju maksājumi – energoefektivitāte– ilgāk par 5 gadiem	117 288	111 149
Saņemtie iedzīvotāju maksājumi – energoefektivitāte – 2 – 5 gadi (ieskaitot)	144 542	136 882
Apsaimniekošanas maksa no dzīvojamām mājām – remontdarbiem*	204 217	135 898
Apsaimniekošanas maksa no dzīvojamām mājām ēku pabeigtajiem celtniecības darbiem	105 068	84 216
	1 721 163	1 946 508
Nākamo periodu ieņēmumi – īstermiņa daļa		
Īres un nomas maksas pārmaksas	43 645	46 293
Saņemtās dotācijas kapitālieguldījumiem	463	486
ERAF līdzfinansējums dzīvojamo ēku energoefektivitātes paaugstināšanai	331 717	331 207
Saņemtie iedzīvotāju maksājumi par māju energoefektivitātes paaugstināšanu	79 509	54 726
Nākamo periodu ieņēmumi dienesta dzīvokļu remontam	1 377	9 290
Apsaimniekošanas maksa no dzīvojamām mājām, nākamo periodu plānotiem remonta darbiem*	443 802	447 235
Apsaimniekošanas maksa no dzīvojamām mājām ēku nepabeigtai celtniecībai	71 367	72 616
	971 880	961 853
	2 693 043	2 908 361

* Apsaimniekošanas maksa no dzīvojamām mājām, nākamo periodu plānotiem remonta darbiem EUR 648 019 apmērā ir iedzīvotāju iemaksātie naudas līdzekļi. Skat. 13. pielikumu attiecībā uz iemaksāto naudas līdzekļu uzskaiti.

(20) Sabiedrībā nodarbināto personu vidējais skaits

	2025	2024
Vidējais Sabiedrībā nodarbināto skaits pārskata gadā:	104	104

Darbinieku sadalījums pa kategorijām

	2025	2024
Valdes locekļi	1	1
Pārējie darbinieki	103	103
	104	104

(21) Valdes atalgojums

	2025	2024
	EUR	EUR
Valdes atalgojums:		
· darba samaksa	51 903	52 045
· sociālās apdrošināšanas iemaksas	12 244	12 277
· veselības apdrošināšana	435	404
	64 582	64 726

(22) Ķīlas un garantijas

Lai nodrošinātu banku izsniegtos aizdevumus, uz 2025.gada 31.decembri ar AS SEB banka noslēgti 57 ķīlas līgumi, bet ar AS Luminor Banka Latvijas filiāli (DNB banka) noslēgti 7 ķīlas līgumi un ar AS "Attīstības finanšu institūcija Altum" 17 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 57 ķīlas līgumi, ar kuriem tiek uzlikta finanšu ķīla uz aizņēmēja naudas līdzekļiem EUR 100 568 kopsummā un 1 ķīlas līgums par faktisko naudas atlikumu divos norēķinu kontos.

(23) Pētniecības un attīstības izmaksas

Pārskata gadā Sabiedrība turpinājusi nodrošināt Sabiedrības pamatdarbībai nepieciešamos apstākļus, atsevišķi pasākumi, kas atbilstu pētniecības un attīstības izmaksu definīcijai, nav veikti.

Pielikums (turpinājums)

(24) Notikumi pēc pārskata gada beigām

Laika periodā kopš pārskata gada pēdējās dienas nav bijuši notikumi, kas būtiski ietekmētu Sabiedrības finansiālo stāvokli 2025. gada 31. decembrī.



Armīns Kleinbergs
Valdes priekšsēdētājs



Svetlana Felše
Galvenā grāmatvede

Ventspilī