

**PAŠVALDĪBAS SIA  
„VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”**

**2023. GADA  
KONSOLIDĒTAIS PĀRSKATS**

**PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”  
2023. 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”  
2023. 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	Armīns Kleinbergs – valdes priekšsēdētājs no 30.01.2023, valdes loceklis līdz 30.01.2023.  Valdis Lesiņš valdes priekšsēdētājs līdz 30.01.2023
Atbildīgais par grāmatvedības kārtošānu	Svetlana Felše - galvenā grāmatvede
Pārskata gads	2023. 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	Ieguldījuma daļa meitas sabiedrībā uz 31.12.2023	Ieguldījuma 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

Dokumentu parakstījis Svetlana Felše  
vārds, uzvārds  
Laika zīmogs 20 24 . g. " 23 " februārī  
IZDRUKA ATBILST ORĪNĀLAM  
Pašvaldības SIA “Ventspils nekustamie īpašumi”  
Biroja admin. V. Beharska

Dokumentu parakstījis Armīns Kleinbergs  
vārds, uzvārds

Laika zīmogs 20 24 . g. " 23 " februārī  
IZDRUKA ATBILST ORĪNĀLAM  
Pašvaldības SIA “Ventspils nekustamie īpašumi”

Biroja admin. V. Beharska

Dokumentu parakstījis Kristīne Andersone  
vārds, uzvārds

Laika zīmogs 20 24 . g. " 23 " februārī  
IZDRUKA ATBILST ORĪNĀLAM  
Pašvaldības SIA “Ventspils nekustamie īpašumi”

Biroja admin. V. Beharska

**PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”  
2023. GADA KONSOLIDĒTAIS PĀRSKATS**

**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**

2023. gads Koncerna mātes sabiedrībai bija astoņpadsmitais pilnais darbības gads kapitālsabiedrības statusā. Koncerna 2023. gada darbības rezultāts ir peļņa EUR 24 408 apmērā.

Koncerna mātes sabiedrības apsaimniekošanā uz 2023. gada 31. decembri ir 461 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 2023. 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 100 cilvēki. Koncernā strādā 102 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 7% jeb EUR 225 785, salīdzinot ar 2022. gadu, kas pamatā saistīts ar īres un apsaimniekošanas maksas, kā arī tūristu viesnīcas ienākumu palielinājumu.

No 2009. gada līdz 2023. gadam realizēti 50 dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanas projekti ERAF dzīvojamo māju siltumnoturības uzlabošanas atbalsta programmā ar kopējo vērtību 11.2 miljoni EUR. Sadarbībā ar AS Attīstības finanšu institūcija Altum 2023.gadā tika realizēti 6 dzīvojamo māju remontdarbu projekti ar kopējo vērtību 476.9 tūkstoši EUR. Koncerna mātes Sabiedrības atlikušās kredītsaistības, kā līdzfinansējums minēto projektu realizācijai, no EUR 2 168 451 uz 2023. gada 1. janvāri ir palielinājušās līdz EUR 2 394 360 uz 2023. gada 31. decembri, kas ir saskaņā ar 7 jauniem aizdevuma līgumiem un kredītu dzēšanas grafikiem.

2023. gadā Koncerna mātes sabiedrība veikusi Ventspils pilsētas pašvaldības pasūtītāja funkcijas pašvaldībai piederošo ēku remontam un namīpašumu sakārtošanai pavisam 58 objektos.

2023. gadā tika turpināta augstvērtīga dzīvojamā fonda attīstības projekta vecpilsētā realizēšana, ko realizē Koncerna meitas sabiedrība SIA Ventmalas māja.

2023. gads bija astotais 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 2023. gada 31. decembri ir ilgtermiņa aizņēmumi EUR 2 394 360 apmērā, kas saņemti 40 dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanas projektu realizācijas līdzfinansēšanai, 9 dzīvojamo māju un vienas nedzīvojamās telpas kapitālajam remontam, no kuriem 43 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 ar 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

2024. gadā Koncerna mātes 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 Koncerna mātes sabiedrības uzdevumiem arī 2024. 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.

2024. gadā SIA Ventmalas māja plāno turpināt darbu pie investīciju projekta “Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju projektēšana un būvniecība Ūdens ielā 6, Ventspilī” realizācijas – paredzēts piesaistīt finansējumu būvniecībai un atklāta konkursa rezultātā noslēgt būvdarbu līgumu.

#### Vadības vērtējums par Koncerna finanšu stāvokli un darbības perspektīvām

Koncerna mātes sabiedrības vadība katrā 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”  
2023. GADA KONSOLIDĒTAIS PĀRSKATS**

**Peļņas vai zaudējumu aprēķins par 2023. gadu**

	Pielikums	2023 EUR	2022 EUR
Neto apgrozījums	1	3 296 367	3 070 582
Pārdoto preču vai sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas	2	(3 114 048)	(2 722 695)
<b>Bruto peļņa</b>		<b>182 319</b>	<b>347 887</b>
Administrācijas izmaksas	3	(209 791)	(240 935)
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	4	1 220 297	1 089 917
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	5	(1 043 607)	(1 020 378)
Pārējie procentu ieņēmumi un tam līdzīgi ieņēmumi - procentu ieņēmumi no nesaistītām personām		749 749	11 11
Procentu maksājumi nesaistītām personām un tam līdzīgas izmaksas		(124 715)	(72 503)
<b>Peļņa pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa</b>		<b>25 252</b>	<b>103 999</b>
Uzņēmumu ienākuma nodoklis	15	(844)	-
<b>Pārskata gada peļņa</b>		<b>24 408</b>	<b>103 999</b>

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

\_\_\_\_\_  
Armīns Kleinbergs  
Valdes priekšsēdētājs

\_\_\_\_\_  
Svetlana Feļše  
Galvenā grāmatvede

Ventspilī

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

**PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”  
2023. GADA KONSOLIDĒTAIS PĀRSKATS**

Bilance 2023. gada 31. decembrī

<u>Aktīvs</u>	Pielikums	31.12.2023. EUR	31.12.2022. EUR
<b>Ilgtermiņa ieguldījumi</b>			
<b>Nemateriālie ieguldījumi</b>			
Koncesijas, patenti, licences, preču zīmes u.tml. tiesības		8 875	941
<b>Nemateriālie ieguldījumi kopā:</b>	<b>6</b>	<b>8 875</b>	<b>941</b>
<b>Pamatlīdzekļi:</b>			
Ilgtermiņa ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos		5 303 652	4 614 999
Ieguldījuma īpašumi		3 126 547	3 118 811
Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs		232 005	204 972
Pamatlīdzekļu izveidošana		295 839	707 502
Avansa maksājumi par pamatlīdzekļiem		2 535	39 292
<b>Pamatlīdzekļi kopā:</b>	<b>7</b>	<b>8 960 578</b>	<b>8 685 576</b>
<b>Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi:</b>			
Nākamo periodu izmaksas	10	11 662	4 563
<b>Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi kopā:</b>		<b>11 662</b>	<b>4 563</b>
<b>Ilgtermiņa ieguldījumi kopā:</b>		<b>8 981 115</b>	<b>8 691 080</b>
<b>Apgrozāmie līdzekļi</b>			
<b>Krājumi:</b>			
Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli		7 316	12 176
<b>Krājumi kopā:</b>		<b>7 316</b>	<b>12 176</b>
<b>Debitori:</b>			
Pircēju un pasūtītāju parādi	8	114 466	92 569
Citi debitori	9	22 493	25 101
Nākamo periodu izmaksas	10	109 487	93 089
<b>Debitori kopā:</b>		<b>246 446</b>	<b>210 759</b>
<b>Nauda:</b>	<b>11</b>	<b>1 221 386</b>	<b>1 646 869</b>
<b>Apgrozāmie līdzekļi kopā:</b>		<b>1 475 148</b>	<b>1 869 804</b>
<b>Aktīvu kopsumma</b>		<b>10 456 263</b>	<b>10 560 884</b>
<b>Pasīvs</b>			
<b>Pašu kapitāls:</b>			
Pamatkapitāls	12	3 982 208	3 982 208
Nesadalītā peļņa:			
a) iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa		307 044	208 245
b) pārskata gada peļņa		24 408	103 999
<b>Pašu kapitāls kopā:</b>		<b>4 313 660</b>	<b>4 294 452</b>
<b>Uzkrājumi kopā:</b>			
<b>Kreditori:</b>			
<b>Ilgtermiņa kreditori:</b>			
Aizņēmumi no kredītiestādēm	13	2 087 846	1 620 609
Nākamo periodu ieņēmumi	17	2 266 566	2 497 716
<b>Ilgtermiņa parādi kreditoriem kopā:</b>		<b>4 354 412</b>	<b>4 118 325</b>
<b>Īstermiņa kreditori:</b>			
Aizņēmumi no kredītiestādēm	13	306 514	547 842
No pircējiem saņemtie avansi		37 893	32 486
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem		52 127	161 283
Parādi radniecīgajām sabiedrībām		27 657	32 114
Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas iemaksas	15	100 979	91 945
Pārējie kreditori	16	114 039	107 268
Nākamo periodu ieņēmumi	17	962 576	917 573
Uzkrātās saistības	14	186 406	257 596
<b>Īstermiņa parādi kreditoriem kopā:</b>		<b>1 788 191</b>	<b>2 148 107</b>
<b>Kreditori kopā:</b>		<b>6 142 603</b>	<b>6 266 432</b>
<b>Pasīvu kopsumma</b>		<b>10 456 263</b>	<b>10 560 884</b>

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

Armīns Kleinbergs  
Valdes priekšsēdētājs

Svetlana Felše  
Galvenā grāmatvede

Ventspīlī

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

**PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”  
2023. GADA KONSOLIDĒTAIS PĀRSKATS**

**Konsolidētais pašu kapitāla izmaiņu pārskats par 2023. gadu**

	Pamatkapitāls EUR	Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa EUR	Pārskata gada peļņa/ (zaudējumi) EUR	Kopā EUR
<b>2021. gada 31. decembrī</b>	<b>3 982 208</b>	<b>235 798</b>	<b>(27 553)</b>	<b>4 190 453</b>
2021. gada zaudējumu reklasifikācija	-	(27 553)	27 553	-
Pārskata gada peļņa	-	-	103 999	103 999
<b>2022. gada 31. decembrī</b>	<b>3 982 208</b>	<b>208 245</b>	<b>103 999</b>	<b>4 294 452</b>
2022. gada peļņas reklasifikācija	-	103 999	(103 999)	-
Dividenžu sadale	-	(5 200)	-	(5 200)
Pārskata gada peļņa	-	-	24 408	24 408
<b>2023. gada 31. decembrī</b>	<b>3 982 208</b>	<b>307 044</b>	<b>24 408</b>	<b>4 313 660</b>

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



**PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”  
2023. GADA KONSOLIDĒTAIS PĀRSKATS**

**Konsolidētais naudas plūsmas pārskats par 2023. gadu**

	Pielikums	2023 EUR	2022 EUR
<b><u>Pamatdarbības naudas plūsma</u></b>			
<b>Peļņa pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa</b>		25 252	103 999
<b><u>Korekcijas:</u></b>			
a) pamatlīdzekļu vērtības samazinājuma korekcija		956 002	904 658
b) nemateriālo ieguldījumu vērtības samazinājuma korekcija		466	880
c) ieguldījuma īpašumu nolietojums		42 596	42 300
d) saņemtās dotācijas		(2 801)	(2 308)
e) ieņēmumi no nākamo periodu ieņēmumu iekļaušanas peļņas vai zaudējumu aprēķinā		(337 135)	(325 038)
f) izdevumi no nākamo periodu ieņēmumu iekļaušanas peļņas vai zaudējumu aprēķinā un uzkrājumu veidošana nākamo periodu izmaksām		23 589	(11 082)
g) procentu ieņēmumi		(749)	(12)
h) procentu maksājumi		124 715	72 285
i) peļņa no pamatlīdzekļu realizācijas		(29 461)	-
<b>Peļņa pirms apgrozāmo līdzekļu un īstermiņa saistību atlikumu izmaiņu ietekmes korekcijām</b>		<b>802 474</b>	<b>785 682</b>
<b><u>Korekcijas:</u></b>			
a) debitoru parādu atlikumu (palielinājums)		(73 787)	(26 273)
b) krājumu atlikumu (palielinājums)/ samazinājums		4 860	(4 425)
c) piegādātājiem, darbuņēmējiem un pārējiem kreditoriem maksājamo parādu atlikumu (samazinājums)		(139 608)	(31 274)
<b>Bruto pamatdarbības naudas plūsma</b>		<b>593 939</b>	<b>723 710</b>
Izdevumi procentu maksājumiem		(124 715)	(72 285)
<b>Pamatdarbības neto naudas plūsma</b>		<b>469 224</b>	<b>651 425</b>
<b><u>Naudas plūsma no darbības ar ieguldījumiem</u></b>			
Pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu iegāde		(1 406 306)	(625 862)
Ieņēmumi no pamatlīdzekļu realizācijas		58 017	-
Procentu ieņēmumi		749	11
<b>Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma</b>		<b>(1 347 540)</b>	<b>(625 851)</b>
<b><u>Finansēšanas darbības naudas plūsma</u></b>			
Saņemts finansējums ēku siltināšanas projektu realizācijai		227 279	308 847
Saņemtie aizņēmumi		737 258	152 464
Saņemtās dotācijas, dāvinājumi		4 845	2 308
Izmaksātas dividendes		(5 200)	-
Izdevumi aizņēmuma atmaksāšanai		(511 349)	(357 810)
<b>Finansēšanas darbības neto naudas plūsma</b>		<b>452 833</b>	<b>105 809</b>
<b>Pārskata gada neto naudas plūsma</b>		<b>(425 483)</b>	<b>131 383</b>
<b>Nauda un tās ekvivalenti pārskata gada sākumā</b>		<b>1 646 869</b>	<b>1 515 486</b>
<b>Nauda un tās ekvivalenti pārskata gada beigās</b>	11	<b>1 221 386</b>	<b>1 646 869</b>

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

**PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”  
2023. GADA KONSOLIDĒTAIS PĀRSKATS**

**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 313 043 (uz 31.12.2022.EUR 278 303), bet izslēdzot nākamo periodu ieņēmumus – īstermiņa aktīvi ir lielāki par īstermiņa saistībām par EUR 649 533 (31.12.2022. EUR 639 270). Koncerna vadība apzinās nepieciešamību kontrolēt likviditātes statusu, taču neuzskata, ka pastāvētu būtisks likviditātes risks. Līdz ar to Koncerna vadība uzskata, ka nepastāv draudi Koncerna maksāspējai 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 gūtā 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:

	<b>% gadā</b>
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 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.

**PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”  
2023. GADA KONSOLIDĒTAIS PĀRSKATS**

**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”  
2023. 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**

	<b>2023 EUR</b>	<b>2022 EUR</b>
Ēres maksa	556 461	436 572
Maksa par privatizēto dzīvokļu apsaimniekošanu	1 900 427	1 719 905
Telpu noma un apsaimniekošana	580 711	494 202
Zemes noma	41 374	42 099
Ienākumi no Tūristu viesnīcas	217 394	377 804
	<b>3 296 367</b>	<b>3 070 582</b>

**(2) Sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas**

Atalgojumi	999 054	794 701
Sociālās apdrošināšanas izmaksas	233 984	186 230
Uzkrājums atvaļinājuma rezervei un atalgojuma mainīgajai daļai	(7 503)	(5 134)
Citas darbinieku izmaksas	15 514	14 399
Ēku remonta un uzturēšanas izmaksas	1 346 351	1 311 223
Pamatlīdzekļu, nemateriālo aktīvu un ieguldījumu nomātajos pamatlīdzekļos nolietojums	194 731	169 279
Nekustamā īpašuma nodoklis	53 230	55 970
Citi saimnieciskie izdevumi	278 687	196 027
	<b>3 114 048</b>	<b>2 722 695</b>

**(3) Administrācijas izmaksas**

Atalgojumi	155 564	185 374
Sociālās apdrošināšanas izmaksas	36 702	43 734
Darbinieku veselības apdrošināšana	1 522	1 304
Uzkrājums atvaļinājumiem un vadības prēmijai ar sociālo apdrošināšanu	(7 184)	(11 320)
Citi izdevumi	23 187	21 843
	<b>209 791</b>	<b>240 935</b>

**(4) Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi**

Soda nauda	818	425
Dotācija no pašvaldības budžeta	2 801	2 308
Saņemtās dotācijas ilgtermiņa ieguldījumu izveidošanai norakstīšana	337 135	325 038
Atgūts parāds no šaubīgiem debitoriem	100 390	86 549
Pakalpojumi pasūtītāja funkciju nodrošināšanai	175 948	186 200
Kompensācija par ēku energoefektivitātes paaugstināšanas projektu realizēšanu	444 675	429 756
Zaudējumu kompensācija	10 848	11 708
Atgūti tiesas izdevumi	216	585
Pamatlīdzekļu pārdošana	29 461	-
Ieņēmumos atzītie uzkrājumi no dzīvojamo māju apsaimniekošanas maksas nākamo periodu remontdarbiem	88 715	27 511
Uzkrājuma apsaimniekoto māju negatīvajiem atlikumiem atcelšana	10 033	7 395
Citi ieņēmumi	19 257	12 442
	<b>1 220 297</b>	<b>1 089 917</b>

**PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”  
2023. GADA KONSOLIDĒTAIS PĀRSKATS**

**Pielikums (turpinājums)**

<b>(5) Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas</b>	<b>2023 EUR</b>	<b>2022 EUR</b>
Pakalpojumi pašvaldības pasūtījuma nodrošināšanai	17 112	15 808
Darba samaksa par pasūtījumu nodrošināšanu	130 239	120 116
Sociālais nodoklis par pasūtījumu nodrošināšanu	30 839	28 784
Uzkrājums nekustamā īpašuma attīstības projekta vērtības samazinājumam	45 361	40 614
Ilgtermiņa ieguldījumu nomātajos pamatlīdzekļos vērtības samazinājums ar ERAF līdzfinansējumu	700 306	717 467
Uzkrājums apsaimniekojamo ēku remontdarbu izmaksām	41 033	23 824
Uzkrājums šaubīgiem parādiem	77 359	72 763
Citi izdevumi	1 358	1 002
	<u>1 043 607</u>	<u>1 020 378</u>

**(6) Nemateriālie ieguldījumi**

	<b>Koncesijas, patenti, licences, preču zīmes un tamlīdzīgas tiesības EUR</b>
<b>Sākotnējā vērtība</b>	
31.12.2022.	10 570
iegādāts	8 400
Norakstīts	(2 066)
31.12.2023.	<u>16 904</u>
<b>Amortizācija</b>	
31.12.2022.	9 629
Aprēķināts par 2023. gadu	466
Norakstīts 2023.gadā	(2 066)
31.12.2023.	<u>8 029</u>
<b>Atlikusī bilances vērtība 31.12.2022.</b>	<u>941</u>
<b>Atlikusī bilances vērtība 31.12.2023.</b>	<u>8 875</u>

**(7) Pamatlīdzekļi**

	<b>Ilgtermiņa ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos EUR</b>	<b>Ieguldījuma īpašumi EUR</b>	<b>Pārējie pamatli- dzekļi un inventārs EUR</b>	<b>Pamatlīdzekļu izveidošana EUR</b>	<b>Avansa maksājumi par pamatli- dzekļiem EUR</b>	<b>Kopā EUR</b>
<b>Sākotnējā vērtība</b>						
31.12.2022.	11 714 479	3 927 054	566 330	721 709	39 292	16 968 864
iegādāts	-	-	49 118	1 253 038	-	1 302 156
Reklasificēts	1 515 772	93 219	6 706	(1 578 940)	(36 757)	-
Norakstīts	(583)	(54 887)	(10 151)	(40 400)	-	(106 021)
31.12.2023.	<u>13 229 668</u>	<u>3 965 386</u>	<u>612 003</u>	<u>355 407</u>	<u>2 535</u>	<u>18 164 999</u>
<b>Nolietojums</b>						
31.12.2022.	7 099 480	808 243	361 358	-	-	8 269 081
Aprēķināts par 2023. gadu	826 536	42 596	28 791	-	-	897 923
Norakstīts 2023.gadā	-	(12 000)	(10 151)	-	-	(22 151)
31.12.2023.	<u>7 926 016</u>	<u>838 839</u>	<u>379 571</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9 144 853</u>
<b>Uzkrājums vērtības samazinājumam</b>						
31.12.2022.	-	-	-	14 207	-	14 207
Izveidots uzkrājums	-	-	-	45 361	-	45 361
31.12.2023.	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>59 568</u>	<u>-</u>	<u>59 568</u>
<b>Atlikusī bilances vērtība</b>						
31.12.2022.	<u>4 614 999</u>	<u>3 118 811</u>	<u>204 972</u>	<u>707 502</u>	<u>39 292</u>	<u>8 685 576</u>
<b>Atlikusī bilances vērtība</b>						
31.12.2023.	<u>5 303 652</u>	<u>3 126 547</u>	<u>232 005</u>	<u>295 839</u>	<u>2 535</u>	<u>8 960 578</u>

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 dzīvojamu māju projektēšana un būvniecība Ūdens ielā 6, Ventspilī" tehniskās dokumentācijas izstrādes izmaksas, palielinot uzkrājumu iespējamajām vērtības samazinājumam par EUR 45 361.

Sabiedrības bilancē ietvertas ēku siltināšanas un remontu izmaksas, par kurām līgumi noslēgti dzīvokļu īpašnieku kopības vārdā kopējā atlikušajā bilances vērtībā EUR 4 900 427.

**PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”  
2023. GADA KONSOLIDĒTAIS PĀRSKATS**

**Pielikums (turpinājums)**

**(8) Pircēju un pasūtītāju parādi**

	<b>31.12.2023. EUR</b>	<b>31.12.2022. EUR</b>
Dzīvojamo telpu apsaimniekošana	269 411	281 234
VeA viesnīca	21 340	19 194
Telpu nomnieki	40 994	34 845
Zemes nomnieki	10 432	9 372
Nedzīvojamo telpu īpašnieki	11 528	8 172
Uzkrājumi sliktiem un šaubīgiem parādiem	(239 239)	(260 248)
	<b>114 466</b>	<b>92 569</b>

**(9) Citi debitori**

Nodokļu pārmaxsa (skat. 15.pielikumu)	11 099	3 371
Norēķini par pakalpojumiem	4 555	9 369
Norēķini par samaksātiem avansiem	846	721
Uzkrātie ieņēmumi	-	9 796
Pārējie debitori	10 052	5 903
Uzkrājumi sliktiem un šaubīgiem parādiem	(4 059)	(4 059)
	<b>22 493</b>	<b>25 101</b>

**(10) Nākamo periodu izmaksas**

Apsaimniekojamo ēku remontdarbu izmaksas, kas tiks segtas no nākamo periodu apsaimniekošanas ieņēmumiem	11 662	4 563
<b>Nākamo periodu izmaksas – ilgtermiņa daļa</b>	<b>11 662</b>	<b>4 563</b>
Apsaimniekojamo ēku remontdarbu izmaksas, kas tiks segtas no nākamo periodu apsaimniekošanas ieņēmumiem	139 752	108 968
Uzkrājums apsaimniekojamo ēku remontdarbu izmaksām	(99 218)	(68 217)
Apdrošināšana	14 093	12 245
Citas nākamo periodu izmaksas	54 860	40 093
<b>Nākamo periodu izmaksas – īstermiņa daļa</b>	<b>109 487</b>	<b>93 089</b>
<b>Nākamo periodu izmaksas – kopā</b>	<b>121 149</b>	<b>97 652</b>

**(11) Naudas līdzekļi kasē un bankā**

Naudas līdzekļi kasē	221	477
Nauda ceļā	-	274
Naudas līdzekļi bankās	1 221 165	1 646 118
	<b>1 221 386</b>	<b>1 646 869</b>

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**

2023. 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	972 978	569 565
Aizņēmumu daļa, kas atmaksājama 1 – 4 gadu laikā	1 114 868	1 051 044
Aizņēmuma daļa, kas atmaksājama 1 gada laikā	306 514	547 842
<b>Aizņēmumi no kredītiestādēm kopā</b>	<b>2 394 360</b>	<b>2 168 451</b>

Dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanas projektu realizācijai, dzīvojamo un nedzīvojamo ēku kapitāliem remontiem no AS SEB banka, AS Luminor banka Latvijas filiāles un AS "Attīstības finanšu institūcija Altum" saņemti 49 aizņēmumi ar atmaksas termiņiem no 2025. līdz 2043. gadam. Piemērotās procentu likmes – 6, 12 vai 36 mēnešu EURIBOR + pievienotā likme vai fiksētā likme. Skat. arī 20. pielikumu par ķīlām.

**PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”**  
**2023. GADA KONSOLIDĒTAIS PĀRSKATS**

Pielikums (turpinājums)

**(14) Uzkrātās saistības**

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Uzkrātās saistības par darbinieku atvaļinājumiem	98 433	99 959
Uzkrātās saistības par atalgojuma mainīgo daļu	19 909	24 543
Citas uzkrātās saistības par pakalpojumiem, kas saņemti pārskata gada decembrī	68 064	133 094
	<b>186 406</b>	<b>257 596</b>

**(15) Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas iemaksas**

	PVN EUR	NĪN EUR	UDRVN EUR	VSAOI EUR	IIN EUR	UIN EUR	Kopā EUR
<b>Parāds 31.12.2022.</b>	<b>30 418</b>	<b>-</b>	<b>38</b>	<b>41 863</b>	<b>19 626</b>	<b>-</b>	<b>91 945</b>
<b>Pārmaksa 31.12.2022.</b>	<b>(131)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(131)</b>
<b>Neattiecinātā nodokļu daļa 31.12.2022.</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(3 240)</b>
Aprēķināts par 2023. gadu	432 636	57 083	455	432 902	190 217	844	1 114 137
Samaksāts 2023. gadā	(438 689)	(57 325)	(454)	(426 191)	(185 814)	-	(1 108 473)
<b>Parāds 31.12.2023.</b>	<b>27 493</b>	<b>-</b>	<b>39</b>	<b>48 574</b>	<b>24 029</b>	<b>844</b>	<b>100 979</b>
<b>Pārmaksa 31.12.2023.</b>	<b>(3 259)</b>	<b>(242)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(3 501)</b>
<b>Neattiecinātā nodokļu daļa 31.12.2023.</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(7 598)</b>

**(16) Pārējie parādi kreditoriem**

	<b>31.12.2023.</b>	<b>31.12.2022.</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Algas	72 561	60 955
Norēķini par izpildrakstiem	445	244
Norēķini ar ēku apsaimniekotājiem	41 033	46 069
	<b>114 039</b>	<b>107 268</b>

**(17) Nākamo periodu ieņēmumi**

<b>Nākamo periodu ieņēmumi – ilgtermiņa daļa</b>		
ERAF līdzfinansējums dzīvojamo ēku energoefektivitātes paaugstināšanai – ilgāk par 5 gadiem	666 816	847 826
ERAF līdzfinansējums dzīvojamo ēku energoefektivitātes paaugstināšanai – 2 – 5 gadi (ieskaitot)	1 140 998	1 184 297
Saņemtās dotācijas kapitālieguldījumiem	1 810	3 267
Saņemtais valsts finansējums kapitālieguldījumiem	526	801
Saņemtie iedzīvotāju maksājumi – energoefektivitāte– ilgāk par 5 gadiem	90 185	29 073
Saņemtie iedzīvotāju maksājumi – energoefektivitāte – 2 – 5 gadi (ieskaitot)	147 509	162 299
Apsaimniekošanas maksa no dzīvojamām mājām – remontdarbiem*	218 722	270 153
	<b>2 266 566</b>	<b>2 497 716</b>
<b>Nākamo periodu ieņēmumi – īstermiņa daļa</b>		
Īres un nomas maksas pārmaksas	50 889	46 657
Saņemtās dotācijas kapitālieguldījumiem	3 658	3 540
ERAF līdzfinansējums dzīvojamo ēku energoefektivitātes paaugstināšanai	332 115	315 325
Saņemtie iedzīvotāju maksājumi par māju energoefektivitātes paaugstināšanu	45 912	43 630
Nākamo periodu ieņēmumi dienesta dzīvokļu remontam	30 538	19 604
Apsaimniekošanas maksa no dzīvojamām mājām, nākamo periodu plānotiem remonta darbiem*	437 096	404 011
Apsaimniekošanas maksa no dzīvojamām mājām ēku nepabeigtai celtniecībai	62 368	84 806
	<b>962 576</b>	<b>917 573</b>
<b>Nākamo periodu ieņēmumi kopā</b>	<b>3 229 142</b>	<b>3 415 289</b>

\* Apsaimniekošanas maksa no dzīvojamām mājām, nākamo periodu plānotiem remonta darbiem EUR 608 017 apmērā ir iedzīvotāju iemaksātie naudas līdzekļi. Skat. 11. pielikumu attiecībā uz iemaksāto naudas līdzekļu uzskaiti.

PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”  
2023. GADA KONSOLIDĒTAIS PĀRSKATS

Pielikums (turpinājums)

**(18) Koncernā nodarbināto personu vidējais skaits**

	2023	2022
Vidējais Koncernā nodarbināto skaits pārskata gadā:	<u>102</u>	<u>103</u>

**(19) Mātes sabiedrības valdes atalgojums**

	2023 EUR	2022 EUR
Valdes atalgojums:		
• darba samaksa	59 898	72 986
• sociālās apdrošināšanas iemaksas	14 130	17 217
• veselības apdrošināšana	430	460
• uzņēmējdarbības riska nodeva	-	7
	<u>74 458</u>	<u>90 670</u>

**(20) Ķīlas un garantijas**

Lai nodrošinātu banku izsniegtos aizdevumus, uz 2023.gada 31.decembri ar AS SEB banka noslēgti 34 ķīlas līgumi, bet ar AS Luminor Banka Latvijas filiāli (DNB banka) noslēgti 8 ķīlas līgumi un ar AS "Attīstības finanšu institūcija Altum" 7 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 34 ķīlas līgumi, ar kuriem tiek uzlikta finanšu ķīla uz aizņēmēja naudas līdzekļiem EUR 64 605 kopsummā un 1 ķīlas līgums par faktisko naudas atlikumu divos norēķīnu kontos.

**(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 2023. 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 16. LAPAI.  
PAR GRĀMATVEDĪBAS KĀRTOŠANU ATBILDĪGĀS PERSONAS ELEKTRONISKAIS PARAKSTS ATTIECINĀMS UZ FINANŠU PĀRSKATU 3. LAPĀ UN NO 6. LĪDZ 16. LAPAI.

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU



**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:

- 2023. gada 31. decembra konsolidēto bilanci,
- 2023. gada konsolidēto peļņas vai zaudējumu aprēķinu,
- 2023. gada konsolidēto pašu kapitāla izmaiņu pārskatu,
- 2023. 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 2023. gada 31. decembrī un par tās konsolidētajiem darbības finanšu rezultātiem un konsolidēto naudas plūsmu gadā, kas noslēdzās 2023. 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  
zvērīnātu revidentu komercsabiedrības  
licence Nr. 99, vārdā

---

Kristīne Andersone  
Atbildīgā zvērīnātā revidente  
Sertifikāta Nr. 99  
Valdes priekšsēdētāja

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.