

**PAŠVALDĪBAS SIA
„VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”**

2023. GADA PĀRSKATS

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

SATURS

Informācija par Sabiedrību	3
Vadības ziņojums	4 - 5
Peļņas vai zaudējumu aprēķins	6
Bilance	7
Pašu kapitāla izmaiņu pārskats	8
Naudas plūsmas pārskats	9
Pielikums	10 - 18
Revidentu ziņojums	19 - 20

PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”
2023. GADA 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 68.32 Nekustamā īpašuma pārvaldīšana par atlīdzību vai uz līguma pamata
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 no 30.01.2023, valdes loceklis līdz 30.01.2023. Valdis Lesiņš valdes priekšsēdētājs līdz 30.01.2023
Pārskata gads	2023. 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

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

Dokumentu parakstījis Armīns Kleinbergs
vārds, uzvārds
Laika zīmogs 20 24. g. "23." februārī
IZDRUKA ATBILST ORIGINĀLAM
Pašvaldības SIA "Ventspils nekustamie īpašumi"
Biroja admin. V. Beharševa

Dokumentu parakstījis Kristīne Andersone
vārds, uzvārds
Laika zīmogs 20 24. g. "23." februārī
IZDRUKA ATBILST ORIGINĀLAM
Pašvaldības SIA "Ventspils nekustamie īpašumi"
Biroja admin. V. Beharševa

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

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

2023. gads Sabiedrībai bija astoņpadsmitais pilnais tās darbības gads kapitālsabiedrības statusā. Sabiedrība 2004. gada 1. novembrī tika ierakstīta Komercreģistrā kā kapitālsabiedrība (sabiedrība ar ierobežotu atbildību).

Sabiedrības saimnieciskās darbības rezultāts 2023. gadā ir peļņa EUR 24 408 apmērā (2022.gadā: peļņa EUR 103 999).

Sabiedrības pārvaldīšanā 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 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.

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

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. 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 Sabiedrība veikusi Ventspils pilsētas pašvaldības pasūtītāja funkcijas pašvaldībai piederošo ēku un telpu atjaunošanai pavisam 58 objektos.

Sabiedrības pakļautība riskiem

Sabiedrībai uz 2023. gada 31. decembri ir aizņēmumi EUR 2 394 360 apmērā, kas saņemti 40 dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanas projektu realizācijas līdzfinansēšanai, 9 dzīvojamo māju kapitālajam remontam, no kuriem 43 ar 36, 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.

Vadības ziņojums (turpinājums)

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.

Valdes ieteiktā peļņas sadale

Sabiedrības valde iesaka aprēķināt dividendes dalībniekam EUR 23 616 apmērā, pārskata gada peļņu EUR 24 408 novirzīt remonta darbu veikšanai, t.sk. nomas telpu sakārtošanai. Tā kā Sabiedrībai ir nesadalītā peļņa, kas radusies pirms 2017. gada 31. decembra, tad sadalot to dividendēs, UIN saistības nerodas.

Nākotnes perspektīva

2024. 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 2024. 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 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

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

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

Peļņas vai zaudējumu aprēķins par 2023. gadu

	Pielikums	2023 EUR	2022 EUR
Neto apgrozījums	1	3 296 367	3 070 582
Sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas	2	(3 112 965)	(2 721 816)
Bruto peļņa		183 402	348 766
Administrācijas izmaksas	3	(205 958)	(237 335)
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	4	1 220 643	1 088 900
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	5	(998 246)	(979 764)
Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi		7 645	5 975
- <i>no nesaistītām personām</i>		749	11
- <i>no saistītām personām</i>		6896	5964
Līdzdalības radniecīgo sabiedrību kapitālā vērtības samazināšanās	8	(57 742)	(50 258)
Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas nesaistītām personām		(124 492)	(72 285)
Peļņa pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa		25 252	103 999
Uzņēmumu ienākuma nodoklis	17	(844)	-
Pārskata gada peļņa		24 408	103 999

Pielikumi no 10. līdz 18. lapai ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

Armīns Kleinbergs
Valdes priekšsēdētājs

Svetlana Felše
Galvenā grāmatvede

Ventspilī

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

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

Bilance 2023. gada 31. decembrī

<u>Aktīvs</u>	Pielikums	31.12.2023. EUR	31.12.2022. EUR
Ilgtermiņa ieguldījumi			
Nemateriālie ieguldījumi			
Koncesijas, patenti, licences, preču zīmes u.tml. tiesības		8 875	941
Nemateriālie ieguldījumi kopā:	6	<u>8 875</u>	<u>941</u>
Pamatlīdzekļi:			
Ilgtermiņa ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos		5 303 652	4 614 999
Ieguldījuma īpašumi		2 963 987	2 956 251
Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs		232 005	204 972
Pamatlīdzekļu izveidošana		148 787	580 242
Avansa maksājumi par pamatlīdzekļiem		2 535	39 292
Pamatlīdzekļi kopā:	7	<u>8 650 966</u>	<u>8 395 756</u>
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi:			
Nākamo periodu izmaksas	12	11 662	4 563
Ilgtermiņa aizdevums radniecīgai sabiedrībai	9	237 535	171 639
Līdzdalība meitas sabiedrību kapitālā	8	80 015	137 757
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi kopā:		<u>329 212</u>	<u>313 959</u>
Ilgtermiņa ieguldījumi kopā:		<u>8 989 053</u>	<u>8 710 656</u>
Apgrozāmie līdzekļi			
Krājumi:			
Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli		7 316	12 176
Krājumi kopā:		<u>7 316</u>	<u>12 176</u>
Debitori:			
Pircēju un pasūtītāju parādi	10	114 466	92 569
Citi debitori	11	19 234	25 007
Nākamo periodu izmaksas	12	109 469	93 071
Debitori kopā:		<u>243 169</u>	<u>210 647</u>
Nauda:	13	1 217 228	1 627 985
Apgrozāmie līdzekļi kopā:		<u>1 467 713</u>	<u>1 850 808</u>
Aktīvu kopsumma		<u>10 456 766</u>	<u>10 561 464</u>
Pasīvs			
Pašu kapitāls:			
Pamatkapitāls	14	3 982 208	3 982 208
Rezerves:			
a) Sabiedrības statūtos noteiktās rezerves			
Nesadalītā peļņa:			
a) iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa		308 484	209 685
b) pārskata gada peļņa		24 408	103 999
Pašu kapitāls kopā:		<u>4 315 100</u>	<u>4 295 892</u>
Uzkrājumi kopā:			
Kreditori:			
Ilgtermiņa kreditori:			
Aizņēmumi no kredītiestādēm	15	2 087 846	1 620 609
Nākamo periodu ieņēmumi	19	2 266 566	2 497 716
Ilgtermiņa parādi kreditoriem kopā:		<u>4 354 412</u>	<u>4 118 325</u>
Īstermiņa kreditori:			
Aizņēmumi no kredītiestādēm	15	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	17	100 979	91 945
Pārējie kreditori	18	114 039	107 268
Nākamo periodu ieņēmumi	19	962 576	917 573
Uzkrātās saistības	16	185 469	256 736
Īstermiņa parādi kreditoriem kopā:		<u>1 787 254</u>	<u>2 147 247</u>
Kreditori kopā:		<u>6 141 666</u>	<u>6 265 572</u>
Pasīvu kopsumma		<u>10 456 766</u>	<u>10 561 464</u>

Pielikumi no 10. līdz 18. lapai ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

Armīns Kleinbergs
Valdes priekšsēdētājs

Svetlana Felše
Galvenā grāmatvede

Ventspilī

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

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

Pašu kapitāla izmaiņu pārskats par 2023. gadu

	Pamatkapitāls	Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa	Pārskata gada peļņa/ (zaudējumi)	Kopā
	EUR	EUR	EUR	EUR
2021. gada 31. decembrī	3 982 208	237 238	(27 553)	4 191 893
2021. gada zaudējumu reklasifikācija	-	(27 553)	27 553	-
Pārskata gada peļņa	-	-	103 999	103 999
2022. gada 31. decembrī	3 982 208	209 685	103 999	4 295 892
2022. gada peļņas reklasifikācija	-	103 999	(103 999)	-
Dividenžu sadale	-	(5 200)	-	(5 200)
Pārskata gada peļņa	-	-	24 408	24 408
2023. gada 31. decembrī	3 982 208	308 484	24 408	4 315 100

Pielikumi no 10. līdz 18. lapai ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

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

Naudas plūsmas pārskats par 2023. gadu

	Pielikums	2023 EUR	2022 EUR
<u>Pamatdarbības naudas plūsma</u>			
Peļņai pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa		25 252	103 999
<u>Korekcijas:</u>			
a) pamatlīdzekļu vērtības samazinājuma korekcija		910 641	864 044
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) procentu ieņēmumi		(7 645)	(5 976)
g) procentu maksājumi		124 715	72 285
i) līdzdalības radniecīgo sabiedrību kapitālā vērtības samazināšanās		57 742	50 258
j) neto izmaiņa no nākamo periodu ieņēmumu iekļaušanas peļņas vai zaudējumu aprēķinā un uzkrājumu veidošana nākamo periodu izmaksām		23 589	(11 082)
k) peļņa no pamatlīdzekļu/ieguldījuma īpašumu realizācijas		(29 461)	-
Peļņa pirms apgrozāmo līdzekļu un īstermiņa saistību atlikumu izmaiņu ietekmes korekcijām		807 959	789 362
<u>Korekcijas:</u>			
a) debitoru parādu atlikumu (pieaugums)		(70 622)	(44 079)
b) krājumu atlikumu samazinājums/ (pieaugums)		4 860	(4 425)
c) piegādātājiem, darbuzņēmējiem un pārējiem kreditoriem maksājamo parādu atlikumu samazinājums		(139 685)	(74 797)
Bruto pamatdarbības naudas plūsma		602 512	666 061
Izdevumi procentu maksājumiem		(124 715)	(72 285)
Pamatdarbības neto naudas plūsma		477 797	593 776
<u>Naudas plūsma no darbības ar ieguldījumiem</u>			
Pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu iegāde		(1 341 153)	(581 995)
Ieguldījumu īpašumu realizācija		58 017	-
Izsniegtie aizdevumi		(59 000)	(5 000)
Procentu ieņēmumi		749	11
Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma		(1 341 387)	(586 984)
<u>Finansēšanas darbības naudas plūsma</u>			
Saņemtais finansējums ēku siltināšanas projektu realizācijai		227 279	308 847
Saņemtie aizdevumi		737 258	152 464
Saņemtās dotācijas, dāvinājumi		4 845	2 308
Izmaksātās dividendes		(5 200)	-
Izdevumi aizņēmuma atmaksāšanai		(511 349)	(357 810)
Finansēšanas darbības neto naudas plūsma		452 833	105 809
Pārskata gada neto naudas plūsma		(410 757)	112 601
Nauda un tās ekvivalenti pārskata gada sākumā		1 627 985	1 515 384
Nauda un tās ekvivalenti pārskata gada beigās	13	1 217 228	1 627 985

Pielikumi no 10. līdz 18. 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 319 541 (uz 31.12.2022. EUR 296 439), bet izslēdzot nākamo periodu ieņēmumus – īstermiņa aktīvi ir lielāki par īstermiņa saistībām par EUR 643 035 (31.12.2022. EUR 621 136). 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 kopsomma 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 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.

(f) Līdzdalība koncerna meitas un asociētajās sabiedrībās

Ieguldījumi meitas sabiedrībās (t.i., sabiedrībās, kurās Sabiedrībai pieder vairāk kā 50% pamatkapitāla vai kuras tas 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 apstākļu maiņa 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 namu 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. Termiņš "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”
2023. GADA 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 (korigējošie 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 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 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

	2023 EUR	2022 EUR
Īres maksa	556 461	436 572
Maksa par 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
	3 296 367	3 070 582

(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 kārtējā remonta un uzturēšanas izmaksas	1 346 351	1 311 223
Pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu un ieguldījumu nomātajos pamatlīdzekļos nolietojums	194 731	169 279
Nekustamā īpašuma nodoklis	53 230	55 970
Citi saimnieciskie izdevumi	277 604	195 148
	3 112 965	2 721 816

(3) Administrācijas izmaksas

Atalgojumi	153 340	183 158
Sociālās apdrošināšanas izmaksas	36 173	43 207
Uzkrājums atvaļinājumiem un vadības prēmijai ar sociālo apdrošināšanu	(7 184)	(11 320)
Citi izdevumi	23 629	22 290
	205 958	237 335

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

Pielikums (turpinājums)

(4) Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi

	2023 EUR	2022 EUR
Soda nauda	818	425
Dotācija no pašvaldības budžeta	2 801	2 308
Saņemtās dotācijas ilgtermiņa ieguldījumiem vērtības 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
Peļņa no pamatlīdzekļu pārdošanas	29 461	-
Atgūti tiesas izdevumi	216	585
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	19 603	11 425
	<u>1 220 643</u>	<u>1 088 900</u>

(5) Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas

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
Ilgtermiņa ieguldījumu nomātajos pamatlīdzekļos vērtības samazinājums ar ERAF līdzfinansējumu	700 306	717 467
Uzkrājumu veidošana	77 359	72 763
Uzkrājums apsaimniekošanas maksas nākamo periodu remontiem	41 033	23 824
Citi izdevumi	1 358	1 002
	<u>998 246</u>	<u>979 764</u>

(6) Nemateriālie ieguldījumi

	Koncesijas, patenti, licences, preču zīmes un tamlīdzīgas tiesības EUR
Sākotnējā vērtība	
31.12.2022.	9 999
legādāts	8 400
Norakstīts	<u>(2 066)</u>
31.12.2023.	16 333
Amortizācija	
31.12.2022.	9 058
Aprēķināts par 2023. gadu	466
Norakstīts	<u>(2 066)</u>
31.12.2023.	7 458
Atlikusī bilances vērtība 31.12.2022.	<u>941</u>
Atlikusī bilances vērtība 31.12.2023.	<u>8 875</u>

**PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”
2023. GADA 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						
31.12.2022.	11 714 479	3 764 494	565 903	580 242	39 292	16 664 410
legādāts	-	-	49 118	1 187 885	-	1 237 003
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.	13 229 668	3 802 826	611 576	148 787	2 535	17 795 392
Nolietojums						
31.12.2022.	7 099 480	808 243	360 931	-	-	8 268 654
Aprēķināts par 2023. gadu	826 536	42 596	28 791	-	-	897 923
Norakstīts 2023. gadā	-	(12 000)	(10 151)	-	-	(22 151)
31.12.2023.	7 926 016	838 839	379 571	-	-	9 144 426
Atlikusī bilances vērtība						
31.12.2022.	4 614 999	2 956 251	204 972	580 242	39 292	8 395 756
31.12.2023.	5 303 652	2 963 987	232 005	148 787	2 535	8 650 966

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 beigu termiņam.

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

(8) Līdzdalība radniecīgo sabiedrību kapitālā

(a) Līdzdalība meitas sabiedrību kapitālā

Nosaukums	Līdzdalības daļas meitas sabiedrībā iegādes cena		Līdzdalības daļas meitas sabiedrībā uzskaites vērtība	
	31.12.2023. EUR	31.12.2022. EUR	31.12.2023. EUR	31.12.2022. EUR
Ventmalas māja SIA (Latvija), 100%	533 220	533 220	80 015	137 757

(b) Informācija par meitas sabiedrībām

Nosaukums	Adrese	Pašu kapitāls		Pārskata gada zaudējumi	
		31.12.2023. EUR	31.12.2022. EUR	2023 EUR	2022 EUR
Ventmalas māja SIA	Užavas iela 8, Ventspils, LV-3601	80 015	137 757	(57 742)	(50 258)

Tā kā meitas Sabiedrība darbojas ar zaudējumiem, un ir pieaugušas meitas Sabiedrības nekustamā īpašuma attīstības projekta plānotās izmaksas, meitas Sabiedrība ir ar piesardzību novērtējusi projekta izstrādes izmaksas, kā rezultātā izveidojusi uzkrājumu. Ņemot vērā meitas Sabiedrības finanšu rezultātu, kas izveidojies uzkrājuma rezultātā, Sabiedrība 2023. gadā izveidojusi uzkrājumu EUR 57 742 apmērā (2022.gadā – EUR 50 258).

(9) Aizdevumi radniecīgajām sabiedrībām

	31.12.2023. EUR	31.12.2022. EUR
Izsniegtais aizdevums	219 000	160 000
Uzkrātie aizdevuma lietošanas procenti	18 535	11 639
	237 535	171 639

Saskaņā ar noslēgto aizdevuma līgumu, noteikts aizdevuma limits līdz 300 000 EUR, atmaksas termiņš 2024.gada februārī pagarināts- 2025.gada 31.decembris. Par izsniegtā aizdevuma izmantošanu noteikta fiksētā procentu likme 6.2% gadā, kas atmaksāja reizē ar aizdevuma pamatsummu.

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

Pielikums (turpinājums)

(10) Pircēju un pasūtītāju parādi

	31.12.2023. EUR	31.12.2022. EUR
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)
	<u>114 466</u>	<u>92 569</u>

(11) Citi debītori

Norēķini par pakalpojumiem	4 555	9 369
Norēķini par samaksātiem avansiem	846	721
Pārējie debītori	10 052	5 940
Uzkrātie ieņēmumi	-	9 796
Nodokļu pārmaxsa	7 840	3 240
Uzkrājumi sliktiem un šaubīgiem parādiem	(4 059)	(4 059)
	<u>19 234</u>	<u>25 007</u>

(12) Nākamo periodu izmaksas

Apsaimniekojamo ēku remontdarbu izmaksas, kas tiks segtas no nākamo periodu apsaimniekošanas ieņēmumiem	11 662	4 563
Nākamo periodu izmaksas – ilgtermiņa daļa	<u>11 662</u>	<u>4 563</u>
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)
Darbinieku veselības apdrošināšana	14 093	12 245
Citas nākamo periodu izmaksas	54 842	40 075
Nākamo periodu izmaksas – īstermiņa daļa	<u>109 469</u>	<u>93 071</u>
Nākamo periodu izmaksas – kopā	<u>121 131</u>	<u>97 634</u>

(13) Naudas līdzekļi kasē un bankā

Naudas līdzekļi kasē	221	477
Nauda ceļā	-	274
Naudas līdzekļi bankās	1 217 007	1 627 234
	<u>1 217 228</u>	<u>1 627 985</u>

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.19. pielikumu un 22. pielikumu par finanšu ķīlām.

(14) Pamatkapitāls

2023. 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.

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

Pielikums (turpinājums)

(15) Aizņēmumi no kredītiestādēm

	31.12.2023. EUR	31.12.2022. EUR
Aizņēmumu daļa, kas atmaksājama pēc vairāk nekā 5 gadiem	972 978	569 565
Aizņēmumu daļa, kas atmaksājama 1 – 4 gadu laikā	1 114 868	1 053 184
Aizņēmumu daļa, kas atmaksājama 1 gada laikā	306 514	545 702
Aizņēmumi no kredītiestādēm kopā	2 394 360	2 168 451

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 22. pielikumu par ķīlām.

(16) Uzkrātās saistības

Uzkrātās saistības par darbinieku atvaļinājumiem	98 096	99 699
Uzkrātās saistības par atalgojuma mainīgo daļu	19 909	24 543
Citas uzkrātās saistības par pakalpojumiem	67 464	132 494
	185 469	256 736

(17) Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas iemaksas

	PVN EUR	NĪN EUR	UDRVN EUR	VSAOI EUR	IIN EUR	UIN EUR	Kopā EUR
Parāds 31.12.2022.	30 418	-	38	41 863	19 626	-	91 945
Neattiecinātā nodokļu daļa 31.12.2022.	-	-	-	-	-	-	(3 240)
Aprēķināts par 2023. gadu	446 648	56 269	451	432 165	189 765	844	1 126 142
Samaksāts 2023. gadā	(449 573)	(56 511)	(450)	(425 454)	(185 362)	-	(1 117 350)
Parāds 31.12.2023.	27 493	-	39	48 574	24 029	844	100 979
Pārmaksa 31.12.2023.	-	(242)	-	-	-	-	(242)
Neattiecinātā nodokļu daļa 31.12.2023.	-	-	-	-	-	-	(7 598)

(18) Pārējie parādi kreditoriem

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

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

Pielikums (turpinājums)

(19) Nākamo periodu ieņēmumi

	31.12.2023. EUR	31.12.2022. EUR
Nākamo periodu ieņēmumi – ilgtermiņa daļa		
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
	2 266 566	2 497 716
Nākamo periodu ieņēmumi – īstermiņa daļa		
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
	962 576	917 573
	3 229 142	3 415 289
Nākamo periodu ieņēmumi kopā		

* Apsaimniekošanas maksa no dzīvojamām mājām, nākamo periodu plānotiem remonta darbiem EUR 608 017 apmērā ir iedzīvotāju iemaksātie naudas līdzekļi. Skat. 13. pielikumu attiecībā uz iemaksāto naudas līdzekļu uzskaiti.

(20) Sabiedrībā nodarbināto personu vidējais skaits

	2023	2022
Vidējais Sabiedrībā nodarbināto skaits pārskata gadā:	<u>100</u>	<u>101</u>
Darbinieku sadalījums pa kategorijām		
Valdes locekļi	1	2
Pārējie darbinieki	99	99
	<u>100</u>	<u>101</u>

(21) 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>

(22) 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 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.

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

Pielikums (turpinājums)

(24) Valdes ieteiktā peļņas sadale

Sabiedrības valde iesaka aprēķināt dividendes dalībniekam EUR 23 616 apmērā, pārskata gada peļņu EUR 24 408 novirzīt remonta darbu veikšanai, t.sk. nomas telpu sakārtošanai. Tā kā Sabiedrībai ir nesadalītā peļņa, kas radusies pirms 2017. gada 31. decembra, tad sadalot to dividendēs, UIN saistības nerodas.

(25) Notikumi pēc pārskata gada beigām

Laika periodā kopš pārskata gada pēdējās dienas nav bijuši notikumi, kas būtiski ietekmētu Sabiedrības finansiālo stāvokli 2023. gada 31. decembrī.

Armīns Kleinbergs
Valdes priekšsēdētājs

Svetlana Felše
Galvenā grāmatvede

Ventspilī

VALDES PRIEKSSĒDĒTĀJA ELEKTRONISKAIS PARAKSTS ATTIECINĀMS UZ GADA PĀRSKATU KĀ VIENOTU DOKUMENTU NO 1. LĪDZ 18. LAPAI.
PAR GRĀMATVEDĪBAS KĀRTOŠANU ATBILDĪGĀS PERSONAS ELEKTRONISKAIS PARAKSTS ATTIECINĀMS UZ FINANŠU PĀRSKATU 3. LAPĀ UN NO 6. LĪDZ 18. LAPAI.

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

Neatkarīgu revidentu ziņojums**SIA "Ventspils nekustamie īpašumi" dalībniekam***Mūsu atzinums par finanšu pārskatu*

Esam veikuši SIA "Ventspils nekustamie īpašumi" ("Sabiedrība") pievienotajā gada pārskatā ietvertā finanšu pārskata no 6. līdz 18. lapai revīziju. Pievienotais finanšu pārskats ietver:

- 2023. gada 31. decembra bilanci,
- 2023. gada peļņas vai zaudējumu aprēķinu,
- 2023. gada pašu kapitāla izmaiņu pārskatu,
- 2023. gada naudas plūsmas pārskatu,
- kā arī finanšu pārskata pielikumu, kas ietver nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkumu un citu paskaidrojošu informāciju.

Mūsaprāt, pievienotais finanšu pārskats sniedz patiesu un skaidru priekšstatu par SIA "Ventspils nekustamie īpašumi" finansiālo stāvokli 2023. gada 31. decembrī un par tās darbības finanšu rezultātiem un 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 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 finanšu pārskatu neattiecas uz gada pārskatā ietvērto 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 finanšu pārskata revīziju mūsu pienākums ir iepazīties ar citu informāciju un, to darot, izvērtēt, vai šī cita informācija būtiski neatšķiras no 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 Sabiedrību un tās 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 finanšu pārskats, sniegtā informācija atbilst finanšu pārskatam, un
- Vadības ziņojums ir sagatavots saskaņā ar Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma prasībām.

Vadības un personu, kurām uzticēta Sabiedrības pārvalde, atbildība par finanšu pārskatu

Vadība ir atbildīga par tāda 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 finanšu pārskatu, kas nesatur ne krāpšanas, ne kļūdas dēļ izraisītas būtiskas neatbilstības.

Sagatavojot finanšu pārskatu, vadības pienākums ir izvērtēt Sabiedrības spēju turpināt darbību, pēc nepieciešamības sniedzot informāciju par apstākļiem, kas saistīti ar Sabiedrības spēju turpināt darbību un darbības turpināšanas principa piemērošanu, ja vien vadība neplāno Sabiedrības likvidāciju vai tās darbības izbeigšanu, vai arī tai nav citas reālas alternatīvas kā Sabiedrības likvidācija vai darbības izbeigšana.

Personas, kurām uzticēta Sabiedrības pārvalde, ir atbildīgas par Sabiedrības finanšu pārskata sagatavošanas procesa uzraudzību.

Revidenta atbildība par finanšu pārskata revīziju

Mūsu mērķis ir iegūt pietiekamu pārliecību par to, ka 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 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 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 Sabiedrības 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 Sabiedrības spēju turpināt darbību. Ja mēs secinām, ka būtiska nenoteiktība pastāv, revidentu ziņojumā tiek vērsta uzmanība uz 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 Sabiedrība savu darbību var pārtraukt;
- izvērtējam vispārēju finanšu pārskata struktūru un saturu, ieskaitot atklāto informāciju un skaidrojumus pielikumā, un to, vai finanšu pārskats patiesi atspoguļo pārskata pamatā esošos darījumus un notikumus.

Mēs sazināties ar personām, kurām uzticēta Sabiedrības 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 19. LĪDZ 20. LAPAI.

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU.