

**PAŠVALDĪBAS SIA
„VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”**

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

**PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”
NEAUDITĒTS SAĪSINĀTAIS 2025. GADA 1.CETURKŠŅA
STARPPERIODU PĀRSKATS**

SATURS

Informācija par Sabiedrību	3
Vadības ziņojums	4
Peļņas vai zaudējumu aprēķins	6
Bilance	7
Pašu kapitāla izmaiņu pārskats	8
Naudas plūsmas pārskats	9
Pielikums	10 - 15

PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”
NEAUDITĒTS SAĪSINĀTAIS 2025. GADA 1.CETURKŠŅA
STARPPERIODU PĀRSKATS

Informācija par Sabiedrību

Sabiedrības nosaukums	Pašvaldības SIA “Ventspils nekustamie īpašumi”
Sabiedrības juridiskais statuss	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību
Reģistrācijas numurs, vieta un datums	41203001885 Komercreģistrā Ventspils, 2004. gada 1. novembrī
Nozare saskaņā ar NACE kodu klasifikāciju	68.20 Sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana (NACE 2.1) 68.32 Citas operācijas ar nekustamo īpašumu uz līguma pamata vai par atlīdzību (NACE 2.1)
Adrese	Užavas iela 8, Ventspils, LV-3601 Latvija
Dalībnieks	Ventspils pilsētas dome (100%) Jūras iela 36 Ventspils, LV-3601 Latvija
Valde	Armīns Kleinbergs – valdes priekšsēdētājs
Pārskata gads	2025. gada 1.janvāris - 31.marts
Atbildīgais par grāmatvedības kārtošānu	Svetlana Felše – galvenā grāmatvede

Vadības ziņojums

Darbības veids

Pašvaldības SIA “Ventspils nekustamie īpašumi” (turpmāk tekstā arī Sabiedrība) darbojas saskaņā ar statūtiem, Ventspils pilsētas domes lēmumiem un spēkā esošiem Latvijas Republikas likumiem.

Saskaņā ar Sabiedrības statūtiem pašvaldības SIA “Ventspils nekustamie īpašumi” veic:

1. apsaimniekošanā nodoto Ventspils pilsētas pašvaldības privatizācijai nodoto dzīvojamo māju pārvaldīšanu un apsaimniekošanu līdz to pārvaldīšanas tiesību nodošanai dzīvokļu īpašnieku sabiedrībām vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotām personām,
2. dzīvojamo māju īpašnieku uzdotās pārvaldīšanas darbības uz pārvaldīšanas līgumu pamata,
3. Ventspils pilsētas pašvaldības nekustamo īpašumu pārvaldīšanu un apsaimniekošanu atbilstoši Ventspils pilsētas domes lēmumiem,
4. pasūtītāja funkcijas pašvaldības nekustamo īpašumu atjaunošanai un pārbūvei.

Informācija par Sabiedrības pamatkapitālu

Sabiedrības reģistrētais un pilnībā apmaksātais pamatkapitāls ir EUR 3 982 208, kas sastāv no 3 982 208 parastajām daļām ar nominālvērtību EUR 1.

Sabiedrības darbība pārskata gadā

Sabiedrības saimnieciskās darbības rezultāts 2025. gada 3 mēnešos ir peļņa EUR 61 002 apmērā (2024.gadā 3 mēnešos: peļņa EUR 26 727). Sabiedrības neto apgrozījums pārskata periodā palielinājies par 5% jeb EUR 51 951, salīdzinot ar 2024.gada 1.ceturksni, kas saistīts ar reorganizācijas procesu, sniegto pakalpojumu ienākumu palielinājumu.

Sabiedrības pakļautība riskiem

Sabiedrībai uz 2025. gada 31. martu ir aizņēmumi EUR 2 240 362 apmērā, kas saņemti 39 dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanas projektu realizācijas līdzfinansēšanai, 29 dzīvojamo māju kapitālajam remontam, no kuriem 49 ar 12 un 6 mēnešu mainīgo EURIBOR likmi, līdz ar to Sabiedrība ilgākā termiņā ir pakļauta mainīgo procentu likmju svārstību riskam. Sakarā ar valsti pastāvošo ekonomisko situāciju Sabiedrība ir pakļauta cenu svārstību riskam, kas var ietekmēt Sabiedrības izmaksas. Sabiedrība ir pakļauta vispārējās ekonomiskās situācijas ietekmei, kas var radīt plānoto saimnieciskās darbības ienākumu un remontdarbu apjomu krišanos. Sakarā ar to, ka Sabiedrība veic daudzdzīvokļu māju apsaimniekošanu brīvas konkurences apstākļos, no Sabiedrības apsaimniekošanas var atteikties kāda no Sabiedrības apsaimniekošanā esošām dzīvojamām mājām, ja tādu lēmumu pieņem dzīvokļu īpašnieki.

Nākotnes perspektīva

2025. 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 2025. gadā būs optimizēt ēku apsaimniekošanai nepieciešamās izmaksas, lai nodrošinātu pēc iespējas efektīvāku saņemto apsaimniekošanas maksājumu ieguldīšanu dzīvojamo ēku uzturēšanai un ēku remontam.

Sabiedrība turpinās uzlabot dzīvojamo ēku pārvaldīšanas pakalpojuma kvalitāti, t.sk. nodrošinot pakalpojumu lietotājus ar nepārtrauktiem un drošiem ar ēkas uzturēšanu saistītiem pakalpojumiem, līdzsvarojot lietotāju ekonomiskās intereses, dabas resursu ilgtspējīgu izmantošanu, vides aizsardzību un sniegtā pakalpojuma kvalitāti. Tiks popularizēti Dzīvojamo māju atjaunošanas projekti ar ES fondu atbalsta finansējumu.

Sabiedrība turpinās darbu pie projekta “Zemas īres mājas būvniecība Ventspilī, Saules ielā 122” realizēšanas. Projekts tiek īstenots ar AS “Attīstības finanšu institūcija Altum” atbalstu un Eiropas Savienības fondu līdzfinansējumu, lai palīdzētu nodrošināt pieejamus mājokļus Ventspils iedzīvotājiem. 2025. gadā ir uzsākti būvdarbi, 2026.gadā paredzēta ēkas nodošana ekspluatācijā un dzīvokļu izīrēšana.

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


Armīns Kleinbergs
Valdes priekšsēdētājs

Ventspilī

**PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”
NEAUDITĒTS SAĪSINĀTAIS 2025. GADA 1.CETURKŠŅA
STARPPERIODU PĀRSKATS**

Paziņojums par vadības atbildību

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

Kapitālsabiedrības neauditētais saīsinātais starpperiodu pārskats par 2025.gada 1.ceturksni izskatīts un akceptēts Ventspils pilsētas domes Ekonomikas un budžeta komisijā 21.06.2025.


Armīns Kleinbergs
Valdes priekšsēdētājs

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”
NEAUDITĒTS SAĪSINĀTAIS 2025. GADA 1.CETURKŠŅA
STARPPERIODU PĀRSKATS

Peļņas vai zaudējumu aprēķins par 2025. gadu 1.ceturksni

	Pielikums	2025.g 1.cet EUR	2024.g 1.cet EUR
Neto apgrozījums <i>t.sk. ieņēmumi no sniegtajiem būvniecības pakalpojumiem</i>	1	1 007 948 24 128	955 997 35 681
Sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas	2	(809 099)	(837 450)
Bruto peļņa		198 849	118 547
Administrācijas izmaksas	3	(33 805)	(34 540)
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	4	223 825	241 704
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	5	(306 247)	(268 203)
Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi		6 356	3 680
- no nesaistītām personām		2 979	856
- no saistītām personām		3 377	2 824
Līdzdalības radniecīgo sabiedrību kapitālā vērtības samazināšanās	8	-	-
Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas nesaistītām personām		(27 976)	(34 461)
Peļņa pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa		61 002	26 727
Uzņēmumu ienākuma nodoklis	17	-	-
Pārskata gada peļņa		61 002	26 727

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”
NEAUDITĒTS SAĪSINĀTAIS 2025. GADA 1.CETURKŠŅA
STARPPERIODU PĀRSKATS

Bilance 2025. gada 31. martā

	Pielikums	31.03.2025. EUR	31.12.2024. EUR
Aktīvs			
Ilgtermiņa ieguldījumi			
Nemateriālie ieguldījumi			
Koncesijas, patenti, licences, preču zīmes u.tml. tiesības		6 411	6 894
Nemateriālie ieguldījumi kopā:	6	6 411	6 894
Pamatlīdzekļi:			
Ilgtermiņa ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos		4 900 200	5 047 353
Ieguldījuma īpašumi		3 703 283	3 719 370
Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs		424 567	428 636
Pamatlīdzekļu izveidošana		141 663	136 948
Avansa maksājumi par pamatlīdzekļiem		540	-
Pamatlīdzekļi kopā:	7	9 170 253	9 332 307
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi:			
Nākamo periodu izmaksas	11	9 195	9 195
Ilgtermiņa aizdevums radniecīgai sabiedrībai	8	222 377	219 000
Līdzdalība meitas sabiedrību kapitālā		48 783	48 783
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi kopā:		280 355	276 978
Ilgtermiņa ieguldījumi kopā:		9 457 019	9 616 179
Apgrozāmie līdzekļi			
Krājumi:			
Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli		6 430	6 295
Krājumi kopā:		6 430	6 295
Debitori:			
Pircēju un pasūtītāju parādi	9	140 807	133 269
Citi debitori	10	42 947	22 915
Nākamo periodu izmaksas	11	87 782	118 885
Debitori kopā:		271 536	275 069
Nauda:	12	1 364 336	1 194 124
Apgrozāmie līdzekļi kopā:		1 642 302	1 475 488
Aktīvu kopsumma		11 099 321	11 091 667
Pasīvs			
Pašu kapitāls:			
Pamatkapitāls	13	3 982 208	3 982 208
Rezerves:			
b) reorganizācijas rezerve		815 873	815 873
Nesadalītā peļņa:			
a) iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa		518 930	309 276
b) pārskata gada peļņa		61 002	209 655
Pašu kapitāls kopā:		5 366 925	5 317 012
Uzkrājumi kopā:			
Kreditori:			
Ilgtermiņa kreditori:			
Aizņēmumi no kredītiestādēm	14	2 012 585	1 976 607
Nākamo periodu ieņēmumi	17	1 958 593	1 946 508
Ilgtermiņa parādi kreditoriem kopā:		3 971 178	3 923 115
Īstermiņa kreditori:			
Aizņēmumi no kredītiestādēm	14	227 777	313 681
No pircējiem saņemtie avansi		44 238	40 458
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem		99 878	90 267
Parādi radniecīgajām sabiedrībām		25 858	23 992
Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas iemaksas		99 234	131 813
Pārējie kreditori	16	120 085	117 764
Nākamo periodu ieņēmumi	17	987 862	961 853
Uzkrātās saistības	15	145 198	171 712
Īstermiņa parādi kreditoriem kopā:		1 750 130	1 851 540
Kreditori kopā:		5 721 308	5 774 655
Pasīvu kopsumma		11 099 321	11 091 667

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

Armīns Kleinbergs
Valdes priekšsēdētājs

Svetlana Felše
Galvenā grāmatvede

Ventspilī

PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”
NEAUDITĒTS SAĪŠINĀTAIS 2025. GADA 1.CETURKŠŅA
STARPPERIODU PĀRSKATS

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

Pašu kapitāla izmaiņu pārskats par 2025. gadu

	Pamatkapitāls	Reorgani- zācijas rezerve	Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa	Pārskata gada peļņa	Kopā
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
2023. gada 31. decembrī	3 982 208	-	308 484	24 408	4 315 100
2023. gada peļņas reklasifikācija	-	-	24 408	(24 408)	-
Reorganizācijas procesā izveidots	-	815 873	-	-	815 873
Dividenžu sadale	-	-	(23 616)	-	(23 616)
Pārskata gada peļņa	-	-	-	209 655	209 655
2024. gada 31. decembrī	3 982 208	815 873	309 276	209 655	5 317 012
2024. gada peļņas reklasifikācija	-	-	209 654	(209 655)	(1)
Dividenžu sadale	-	-	-	-	-
Pārskata gada peļņa	-	-	-	61 002	61 002
2025. gada 31. martā	3 982 208	815 873	518 930	61 002	5 378 013

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

PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”
NEAUDITĒTS SAĪSINĀTAIS 2025. GADA 1.CETURKŠŅA
STARPPERIODU PĀRSKATS

Naudas plūsmas pārskats par 2025. gada 1.ceturksni

	2025.gada 1.ceturksnis	2024.gada 1.ceturksnis
<u>Naudas līdzekļu atlikums perioda sākumā</u>	1 194 124	1 217 228
<u>Saimnieciskās darbības naudas plūsma</u>		
Saimnieciskās darbības ieņēmumi	1 414 180	1 335 064
Saimnieciskās darbības izdevumi	1 129 293	(1 079 994)
<u>Saimnieciskās darbības naudas plūsmas rezultāts</u>	284 887	255 070
<u>Naudas plūsma no darbības ar ieguldījumiem</u>		
Ieņēmumi no ieguldīšanas darbības		
Ieguldīšanas darbības izdevumi	(67 296)	(65 897)
leguldīšanas darbības neto naudas plūsma	(67 296)	(65 897)
<u>Finansēšanas darbības naudas plūsma</u>		
Finansēšanas darbības ieņēmumi	35 978	21 939
Finansēšanas darbības izdevumi	(83 357)	(96 278)
Finansēšanas darbības neto naudas plūsma	(47 379)	(74 339)
 Pārskata perioda neto naudas plūsma	 170 212	 114 834
 Nauda un tās ekvivalenti pārskata perioda beigās	 1 364 336	 1 332 062

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