

**PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”
NEAUDITĒTS SAĪSINĀTAIS 2023. GADA 1.PUSGADA STARPPERIODU PĀRSKATS**

**PAŠVALDĪBAS SIA
„VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”**

**NEAUDITĒTS SAĪSINĀTAIS 2023. GADA 1.PUSGADA
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	8
Pielikums	10 - 12

PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”
NEAUDITĒTS SAĪSINĀTAIS 2023. GADA 1.PUSGADA 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 68.32 Nekustamā īpašuma pārvaldīšana par atlīdzību vai uz līguma pamata
Adrese	Užavas iela 8, Ventspils, LV-3601 Latvija
Dalībnieku pilni vārdi un adreses	Ventspils valstspilsētas pašvaldība (100%) Jūras iela 36 Ventspils, LV-3601 Latvija
Valde: vārdi, uzvārdi, ieņemamie amati	Valdis Lesiņš - valdes priekšsēdētājs (līdz 30.01.2023.) Armīns Kleinbergs – valdes loceklis (no 03.02.2022.- 30.01.2023.) Armīns Kleinbergs – valdes priekšsēdētājs (no 30.01.2023.)
Pārskata gads	2023. gada 1. janvāris - 30. jūnijs
Atbildīgais par grāmatvedības kārtošanu	Svetlana Felše – galvenā grāmatvede

Vadības ziņojums

Darbības veids

Pašvaldības SIA “Ventspils nekustamie īpašumi” 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 2023. gada 1.pusgadā ir peļņa EUR 185 758 apmērā (2022.gada 1.pusgadā: peļņa EUR 301 634). Sabiedrības neto apgrozījums ir EUR 1 599 367, kas ir par 6 % jeb EUR 88 953 lielāks nekā 2022.gada 1.pusgadā, kas, pamatā, saistīts ar īres un apsaimniekošanas ieņēmumu palielināšanos.

Sabiedrības darbību ietekmējošie būtiskākie faktori

Pārskata periodā Sabiedrība nav konstatējusi būtiskus faktorus, kuri ietekmētu saimniecisko darbību.

Sabiedrības pakļautība riskiem


Sabiedrībai uz 2023. gada 30.jūniju ir aizņēmumi EUR 2 195 187 apmērā, kas saņemti 42 dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanas projektu realizācijas līdzfinansēšanai, 8 dzīvojamo māju un vienas nedzīvojamās telpas kapitālajam remontam 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.

Nākotnes perspektīva

2023. gadā Sabiedrība savas pamatdarbības vietu redz, turpinot pārvaldīt no Ventspils pašvaldības apsaimniekošanā saņemtos nekustamos īpašumus, kuru īpašnieks ir Ventspils pašvaldība, un pārvaldīt privatizētās dzīvojamās ēkas brīvas konkurences apstākļos. Viens no galvenajiem Sabiedrības uzdevumiem arī 2023. 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.



Valdis Lesiņš
Komerpcilnvarnieks,
Komerpcilnvara Nr.2 no 01.02.2023.

Ventspilī, 2023.gada 9.augustā

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 2023.gada 1.pusgadu 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 2023.gada 1.pusgadu izskatīts un akceptēts Ventspils pilsētas domes Ekonomikas un budžeta komisijā 31.08.2023.




Valdis Lesiņš
Komerpcilnvarnieks,
Komerpcilnvara Nr.2 no 01.02.2023.


Ventspilī, 2023.gada 9.augustā

Peļņas vai zaudējumu aprēķins par 2023. gada 1.pusgadu

	Pielikums	2023.gada 1.pusgads EUR	2022.gada 1.pusgads EUR
Neto apgrozījums	1	1 599 367	1 510 414
Sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas	2	(1 496 464)	(1 173 014)
Bruto peļņa		102 903	337 400
Administrācijas izmaksas	3	(73 083)	(79 690)
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	4	678 395	867 765
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	5	(474 630)	(795 941)
Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi		3 129	2 991
- <i>nesaistītām personām</i>		-	11
- <i>saistītām personām</i>		3 129	2 980
Līdzdalības radniecīgo sabiedrību kapitālā vērtības samazināšanās		-	-
Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas nesaistītām personām		(50 956)	(30 891)
Pārskata gada peļņa/ (zaudējumi)		185 758	301 634

Pielikumi no 10. līdz 12. lapai ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.


Valdis Lesiņš
Komerpcilnvarnieks,
Komerpcilnvara Nr.2 no 01.02.2023.


Svetlana Feiše
Galvenā grāmatvede

Ventspilī, 2023.gada 9.augustā

PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”
NEAUDITĒTS SAĪSINĀTAIS 2023. GADA 1.PUSGADA STARPPERIODU PĀRSKATS

Bilance 2023. gada 30.jūnijā

	Pielikums	30.06.2023. EUR	31.12.2022. EUR
Aktīvs			
Ilgtermiņa ieguldījumi			
Nemateriālie ieguldījumi			
Koncesijas, patenti, licences, preču zīmes u.tml. tiesības		674	941
Nemateriālie ieguldījumi kopā:	6	674	941
Pamatlīdzekļi:			
Ilgtermiņa ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos		4 492 647	4 614 999
ieguldījuma īpašumi		2 953 254	2 956 251
Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs		200 551	204 972
Pamatlīdzekļu izveidošana		749 814	580 242
Avansa maksājumi par pamatlīdzekļiem		42 001	39 292
Pamatlīdzekļi kopā:	7	8 438 267	8 395 756
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi:			
Nākamo periodu izmaksas	10	4 563	4 563
Ilgtermiņa aizdevums radniecīgai sabiedrībai		215 768	171 639
Līdzdalība meitas sabiedrību kapitālā		137 757	137 757
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi kopā:		358 088	313 959
Ilgtermiņa ieguldījumi kopā:		8 797 029	8 710 656
Apgrozāmie līdzekļi			
Krājumi:			
Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli		9 970	12 176
Krājumi kopā:		9 970	12 176
Debitori:			
Pircēju un pasūtītāju parādi	8	119 326	92 569
Citi debitori	9	75 267	25 007
Nākamo periodu izmaksas	10	95 773	93 071
Debitori kopā:		290 366	210 647
Nauda:		1 370 279	1 627 985
Apgrozāmie līdzekļi kopā:		1 670 615	1 850 808
Aktīvu kopsumma		10 467 644	10 561 464
Pasīvs			
Pašu kapitāls:			
Pamatkapitāls		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/ (zaudējumi)		185 758	103 999
Pašu kapitāls kopā:		4 476 450	4 295 892
Uzkrājumi kopā:			
Kreditori:			
Ilgtermiņa kreditori:			
Aizņēmumi no kredītiestādēm		1 869 957	1 620 609
Nākamo periodu ieņēmumi	13	2 620 368	2 497 716
Ilgtermiņa parādi kreditoriem kopā:		4 490 325	4 118 325
Īstermiņa kreditori:			
Aizņēmumi no kredītiestādēm		325 229	547 842
No pircējiem saņemtie avansi		43 075	32 486
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem		116 097	161 283
Parādi radniecīgajām sabiedrībām		18 905	32 114
Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas iemaksas		108 017	91 945
Pārējie kreditori	12	109 506	107 268
Nākamo periodu ieņēmumi	13	672 162	917 573
Uzkrātās saistības	11	107 878	256 736
Īstermiņa parādi kreditoriem kopā:		1 500 869	2 147 247
Kreditori kopā:		5 991 194	6 265 572
Pasīvu kopsumma		10 467 644	10 561 464

Pielikumi no 10. līdz 12. lapai ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

Valdis Lesiņš
Komerpcpilnvarnieks,
Komerpcpilnvara Nr.2 no 01.02.2023.

Svetlana Feļše
Galvenā grāmatvede

Ventspilī, 2023.gada 9.augustā

PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”
NEAUDITĒTS SAĪSINĀTAIS 2023. GADA 1.PUSGADA STARPPERIODU PĀRSKATS

Pašu kapitāla izmaiņu pārskats par 2023. gada 1.pusgadu

	Pamatkapitāls EUR	Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa EUR	Pārskata gada peļņa/ (zaudējumi) EUR	Kopā 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 izmaksa	-	(5 200)	-	(5 200)
Pārskata gada peļņa	-	-	185 758	185 758
2023. gada 30. jūnijā	3 982 208	308 484	161 215	4 476 450

Pielikumi no 10. līdz 12. lapai ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

Naudas plūsmas pārskats par 2023. gada 1.pusgadu
(sagatavots ar tiešo metodi)

	2023.gada 1.pusgads	2022.gada 1.pusgads
<u>Naudas līdzekļu atlikums perioda sākumā</u>	1 627 985	1 515 384
<u>Saimnieciskās darbības naudas plūsma</u>		
Saimnieciskās darbības ieņēmumi	2 383 002	2 361 931
Saimnieciskās darbības izdevumi	(2 200 726)	(1 941 043)
<u>Saimnieciskās darbības naudas plūsmas rezultāts</u>	182 276	420 888
<u>Naudas plūsma no darbības ar ieguldījumiem</u>		
Ieņēmumi no ieguldīšanas darbības	-	-
Ieguldīšanas darbības izdevumi	(519 902)	(120 268)
 Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma	(519 902)	(120 268)
<u>Finansēšanas darbības naudas plūsma</u>		
Finansēšanas darbības ieņēmumi	348 733	56 033
Finansēšanas darbības izdevumi	(268 813)	(179 803)
 Finansēšanas darbības neto naudas plūsma	79 920	(123 770)
Pārskata perioda neto naudas plūsma	(257 706)	176 850
Nauda un tās ekvivalenti pārskata perioda beigās	1 370 279	1 692 233


Pielikums

Pārskata sagatavošanas pamatnostādnes


Neauditēts starpperiodu finanšu pārskats ir 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).

Pārskata posteņi novērtēti atbilstoši šādiem grāmatvedības principiem:

- Pārskats sagatavots saskaņā ar darbības turpināšanas principu;
- Salīdzinot ar iepriekšējo gadu, pielietotās novērtēšanas metodes nav mainītas;
- Peļņas vai zaudējumu aprēķinā ietverti ar pārskata periodu saistītie ieņēmumi un izmaksas neatkarīgi no maksājuma datuma un rēķina saņemšanas vai izrakstīšanas datuma (ievērots ieņēmumu un izdevumu saskaņošanas princips);
- Norādīti visi posteņi, kuri būtiski ietekmē pārskata lietotāju novērtējumu vai lēmumu pieņemšanu.



Valdis Lesiņš
Komerpcilnvarnieks,
Komerpcilnvara Nr.2 no 01.02.2023.



Svetlana Felše
Galvenā grāmatvede