

**PAŠVALDĪBAS SIA**  
**„VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”**

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

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

SATURS

|                                |        |
|--------------------------------|--------|
| Informācija par Sabiedrību     | 3      |
| Vadības ziņojums               | 4      |
| Peļņas vai zaudējumu aprēķins  | 5      |
| Bilance                        | 6      |
| Pašu kapitāla izmaiņu pārskats | 7      |
| Pielikums                      | 8 - 12 |

**PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”**  
**NEAUDITĒTS SAĪŠINĀTAIS 2025. 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<br>Ventspils, 2004. gada 1. novembrī                                                                                                           |
| Nozare saskaņā ar NACE kodu klasifikāciju | 68.20 Sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana (NACE 2.1)<br>68.32 Citas operācijas ar nekustamo īpašumu uz līguma pamata vai par atlīdzību (NACE 2.1) |
| Adrese                                    | Užavas iela 8,<br>Ventspils, LV-3601<br>Latvija                                                                                                                           |
| Dalībnieks                                | Ventspils pilsētas dome (100%)<br>Jūras iela 36<br>Ventspils, LV-3601<br>Latvija                                                                                          |
| Valde                                     | Armīns Kleinbergs – valdes priekšsēdētājs                                                                                                                                 |
| Pārskata gads                             | 2025. gada 1.janvāris - 30.jūnijs                                                                                                                                         |
| Atbildīgais par grāmatvedības kārtošanu   | 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 6 mēnešos ir peļņa EUR 246 700 apmērā (2024.gadā 6 mēnešos: peļņa EUR 292 106). Sabiedrības neto apgrozījums pārskata periodā palielinājies par 7% jeb EUR 135 769, salīdzinot ar 2024.gada 1.pusgadu, kas saistīts ar reorganizācijas procesu, sniegto pakalpojumu ienākumu palielinājumu.

### Sabiedrības pakļautība riskiem

Sabiedrībai uz 2025. gada 30.jūniju ir aizņēmumi EUR 3 249 536 apmērā, kas saņemti 39 dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanas projektu realizācijas līdzfinansēšanai, 32 dzīvojamo māju kapitālajam remontam un 2 Zemas Īres mājokļa būvniecībai, no kuriem 71 ar 12 un 6 mēnešu mainīgo EURIBOR likmi, līdz ar to Sabiedrība ilgākā termiņā ir pakļauta mainīgo procentu likmju svārstību riskam. Sakarā ar valstī pastāvošo ekonomisko situāciju Sabiedrība ir pakļauta cenu svārstību riskam, kas var ietekmēt Sabiedrības izmaksas. Sabiedrība ir pakļauta vispārējās ekonomiskās situācijas ietekmei, kas var radīt plānoto saimnieciskās darbības ienākumu un remontdarbu apjomu krišanos. Sakarā ar to, ka Sabiedrība veic daudzdzīvokļu māju apsaimniekošanu brīvas konkurences apstākļos, no Sabiedrības apsaimniekošanas var atteikties kāda no Sabiedrības apsaimniekošanā esošām dzīvojamām mājām, ja tādu lēmumu pieņem dzīvokļu īpašnieki.

### 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, līdzsvarojošot 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

2025.gada 8.augustā  
Ventspilī

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

**Peļņas vai zaudējumu aprēķins par 2025. gadu 1.pusgadu**

|                                                                                    | <b>Pielikums</b> | <b>2025.g<br/>1.pusgads<br/>EUR</b> | <b>2024.g.<br/>1.pusgads<br/>EUR</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| Neto apgrozījums<br><i>t.sk. ieņēmumi no sniegtajiem būvniecības pakalpojumiem</i> | 1                | 2 072 445<br>72 781                 | 1 936 676<br>67 499                  |
| Sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas                                               | 2                | (1 668 502)                         | (1 672 350)                          |
| <b>Bruto peļņa</b>                                                                 |                  | <b>403 943</b>                      | <b>264 326</b>                       |
| Administrācijas izmaksas                                                           | 3                | (80 846)                            | (81 507)                             |
| Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi                                            | 4                | 493 374                             | 612 017                              |
| Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas                                            | 5                | (524 965)                           | (440 933)                            |
| Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi                                   |                  | 13 525                              | 9 639                                |
| - no nesaistītām personām                                                          |                  | 6 701                               | 3 467                                |
| - no saistītām personām                                                            |                  | 6 824                               | 6 172                                |
| Līdzdalības radniecīgo sabiedrību kapitālā vērtības samazināšanās                  | 8                | -                                   | -                                    |
| Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas nesaistītām personām                    |                  | (58 331)                            | (71 436)                             |
| <b>Peļņa pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa</b>                                       |                  | <b>246 700</b>                      | <b>292 106</b>                       |
| Uzņēmumu ienākuma nodoklis                                                         | 17               | -                                   | -                                    |
| <b>Pārskata gada peļņa</b>                                                         |                  | <b>246 700</b>                      | <b>292 106</b>                       |

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

  
 Armīns Kleinbergs  
 Valdes priekšsēdētājs

  
 Svetlana Felše  
 Galvenā grāmatvede

2025.gada 8.augustā  
 Ventspilī

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

Bilance 2025. gada 30.jūnijā

|                                                            | Pielikums | 30.06.2025.<br>EUR | 31.12.2024.<br>EUR |
|------------------------------------------------------------|-----------|--------------------|--------------------|
| <b>Aktīvs</b>                                              |           |                    |                    |
| <b>Ilgtermiņa ieguldījumi</b>                              |           |                    |                    |
| <b>Nemateriālie ieguldījumi</b>                            |           |                    |                    |
| Koncesijas, patenti, licences, preču zīmes u.tml. tiesības |           | 5 928              | 6 894              |
| <b>Nemateriālie ieguldījumi kopā:</b>                      | 6         | <b>5 928</b>       | <b>6 894</b>       |
| <b>Pamatlīdzekļi:</b>                                      |           |                    |                    |
| Ilgtermiņa ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos            |           | 4 962 124          | 5 047 353          |
| Ieguldījuma īpašumi                                        |           | 3 687 195          | 3 719 370          |
| Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs                         |           | 428 883            | 428 636            |
| Pamatlīdzekļu izveidošana                                  |           | 1 379 396          | 136 948            |
| Avansa maksājumi par pamatlīdzekļiem                       |           | 7 613              | -                  |
| <b>Pamatlīdzekļi kopā:</b>                                 | 7         | <b>10 465 211</b>  | <b>9 332 307</b>   |
| <b>Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi:</b>                     |           |                    |                    |
| Nākamo periodu izmaksas                                    | 11        | 9 195              | 9 195              |
| Ilgtermiņa aizdevums radniecīgai sabiedrībai               | 8         | 226 824            | 219 000            |
| Līdzdalība meitas sabiedrību kapitālā                      |           | 48 783             | 48 783             |
| <b>Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi kopā:</b>                |           | <b>284 802</b>     | <b>276 978</b>     |
| <b>Ilgtermiņa ieguldījumi kopā:</b>                        |           | <b>10 755 941</b>  | <b>9 616 179</b>   |
| <b>Apgrozāmie līdzekļi</b>                                 |           |                    |                    |
| <b>Krājumi:</b>                                            |           |                    |                    |
| Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli               |           | 13 530             | 6 295              |
| <b>Krājumi kopā:</b>                                       |           | <b>13 530</b>      | <b>6 295</b>       |
| <b>Debitori:</b>                                           |           |                    |                    |
| Pircēju un pasūtītāju parādi                               | 9         | 179 905            | 133 269            |
| Citi debitori                                              | 10        | 40 980             | 22 915             |
| Nākamo periodu izmaksas                                    | 11        | 73 225             | 118 885            |
| <b>Debitori kopā:</b>                                      |           | <b>294 110</b>     | <b>275 069</b>     |
| <b>Nauda:</b>                                              | 12        | <b>1 280 516</b>   | <b>1 194 124</b>   |
| <b>Apgrozāmie līdzekļi kopā:</b>                           |           | <b>1 588 156</b>   | <b>1 475 488</b>   |
| <b>Aktīvu kopsumma</b>                                     |           | <b>12 334 097</b>  | <b>11 091 667</b>  |
| <b>Pasīvs</b>                                              |           |                    |                    |
| <b>Pašu kapitāls:</b>                                      |           |                    |                    |
| Pamatkapitāls                                              | 13        | 3 982 208          | 3 982 208          |
| Rezerves:                                                  |           |                    |                    |
| b) reorganizācijas rezerve                                 |           | 815 873            | 815 873            |
| Nesadalītā peļņa:                                          |           |                    |                    |
| a) iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa                       |           | 494 930            | 309 276            |
| b) pārskata gada peļņa                                     |           | 246 700            | 209 655            |
| <b>Pašu kapitāls kopā:</b>                                 |           | <b>5 539 711</b>   | <b>5 317 012</b>   |
| <b>Uzkrājumi kopā:</b>                                     |           |                    |                    |
| <b>Kreditori:</b>                                          |           |                    |                    |
| <b>Ilgtermiņa kreditori:</b>                               |           |                    |                    |
| Aizņēmumi no kredītiestādēm                                | 14        | 3 121 640          | 1 976 607          |
| Nākamo periodu ieņēmumi                                    | 17        | 1 989 548          | 1 946 508          |
| <b>Ilgtermiņa parādi kreditoriem kopā:</b>                 |           | <b>5 111 188</b>   | <b>3 923 115</b>   |
| <b>Īstermiņa kreditori:</b>                                |           |                    |                    |
| Aizņēmumi no kredītiestādēm                                | 14        | 127 896            | 313 681            |
| No pircējiem saņemtie avansi                               |           | 60 728             | 40 458             |
| Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem                     |           | 184 100            | 90 267             |
| Parādi radniecīgajām sabiedrībām                           |           | 16 286             | 23 992             |
| Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas iemaksas         |           | 183 345            | 131 813            |
| Pārējie kreditori                                          | 16        | 127 514            | 117 764            |
| Nākamo periodu ieņēmumi                                    | 17        | 882 853            | 961 853            |
| Uzkrātās saistības                                         | 15        | 110 476            | 171 712            |
| <b>Īstermiņa parādi kreditoriem kopā:</b>                  |           | <b>1 693 198</b>   | <b>1 851 540</b>   |
| <b>Kreditori kopā:</b>                                     |           | <b>6 804 386</b>   | <b>5 774 655</b>   |
| <b>Pasīvu kopsumma</b>                                     |           | <b>12 344 097</b>  | <b>11 091 667</b>  |

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

Armīns Kleinbergs  
Valdes priekšsēdētājs

Svetlana Felše  
Galvenā grāmatvede

2025.gada 8.augustā  
Ventspilī

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

**Pašu kapitāla izmaiņu pārskats par 2025. gadu**

|                                      | <b>Pamatkapitāls</b> | <b>Reorgani-<br/>zācijas<br/>rezerve</b> | <b>Iepriekšējo<br/>gadu nesadalītā<br/>peļņa</b> | <b>Pārskata gada<br/>peļņa</b> | <b>Kopā</b>      |
|--------------------------------------|----------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------|------------------|
|                                      | <b>EUR</b>           | <b>EUR</b>                               | <b>EUR</b>                                       | <b>EUR</b>                     | <b>EUR</b>       |
| <b>2023. gada 31. decembrī</b>       | <b>3 982 208</b>     | -                                        | <b>308 484</b>                                   | <b>24 408</b>                  | <b>4 315 100</b> |
| 2023. gada peļņas reklasifikācija    | -                    | -                                        | 24 408                                           | (24 408)                       | -                |
| Reorganizācijas procesā<br>izveidots | -                    | 815 873                                  | -                                                | -                              | 815 873          |
| Dividenžu sadale                     | -                    | -                                        | (23 616)                                         | -                              | (23 616)         |
| Pārskata gada peļņa                  | -                    | -                                        | -                                                | 209 655                        | 209 655          |
| <b>2024. gada 31. decembrī</b>       | <b>3 982 208</b>     | <b>815 873</b>                           | <b>309 276</b>                                   | <b>209 655</b>                 | <b>5 317 012</b> |
| 2024. gada peļņas reklasifikācija    | -                    | -                                        | 209 654                                          | (209 655)                      | (1)              |
| Dividenžu sadale                     | -                    | -                                        | (24 000)                                         | -                              | -                |
| Pārskata gada peļņa                  | -                    | -                                        | -                                                | 246 700                        | 246 700          |
| <b>2025. gada 30. jūnijā</b>         | <b>3 982 208</b>     | <b>815 873</b>                           | <b>494 930</b>                                   | <b>246 700</b>                 | <b>5 539 711</b> |

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