

**PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”  
NEAUDITĒTS SAĪSINĀTAIS 2024. GADA 9 MĒNEŠU STARPPERIODU PĀRSKATS**

**PAŠVALDĪBAS SIA  
„VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”**

**NEAUDITĒTS SAĪSINĀTAIS 2024. GADA 9 MĒNEŠU  
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

### 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	2024. gada 1.janvāris - 30.septembris
Atbildīgais par grāmatvedības kārtošānu	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

Saskaņā ar 2024.gada 14.marta Ventspils valstspilsētas pašvaldības domes lēmumu Nr.24 (protokols Nr.7;3.§) “Par pašvaldības SIA “Ventspils nekustamie īpašumi” un pašvaldības SIA “Ventspils tirgus” reorganizācijas uzsākšanu apvienošanai pievienošanas ceļā” (turpmāk – Domes lēmums) nolemts pašvaldības SIA “Ventspils nekustamie īpašumi” (reģ. Nr. 41203001885), kā legūstošai sabiedrībai, pievienot pašvaldības SIA “Ventspils tirgus” (reģ. Nr. 41203001777), kā Pievienojamo sabiedrību. Saskaņā ar Domes lēmumu ir noslēgts reorganizācijas līgums.

Balstoties uz reorganizācijas līguma noteikumiem, Sabiedrība kā legūstošā sabiedrība sagatavo finanšu pārskatu pēc reorganizācijas par stāvokli uz 2024.gada 1.maiju, kurā iekļauj visas saistības un aktīvus no Pievienojamās sabiedrības.

Sabiedrības saimnieciskās darbības rezultāts 2024. gada 9 mēnešos ir peļņa EUR 390 957 apmērā (2023.gada 9 mēnešos: peļņa EUR 252 988). Sabiedrības neto apgrozījums ir EUR 2 889 125, kas ir par 17 % jeb EUR 429 964 lielāks nekā 2023.gada 9 mēnešos, kas, pamatā, saistīts ar sniegto pakalpojumu cenu un apjoma palielināšanos, t.sk. jaunas struktūrvienības izveidošanu.

### Sabiedrības darbību ietekmējošie būtiskākie faktori

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

### Sabiedrības pakļautība riskiem

Sabiedrībai uz 2024. gada 30.jūniju ir aizņēmumi EUR 2 287 734 apmērā, kas saņemti 38 dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanas projektu realizācijas līdzfinansēšanai, 13 dzīvojamo māju kapitālajam remontam, no kuriem 44 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.

### Reorganizācija

Balstoties uz Domes lēmumu un Reorganizācijas līgumu, Sabiedrība pārņēma pašvaldības SIA “Ventspils tirgus” saimniecisko darbību ar 2024.gada 1.maiju, pieņemot mantu, finanšu līdzekļus, saistības un prasījuma tiesības no pašvaldības SIA “Ventspils tirgus”.

Sabiedrība ar 2024.gada 1.maiju izveidoja jaunu struktūrvienību “Ventspils tirgus”. Attiecībā uz šo struktūrvienību Sabiedrības mērķis 2024.gadā ir pilnveidot Ventspils tirgus saimnieciskās darbības modeli, kā arī ieviest organizatoriskās un kontroles procedūras, tādējādi sabalansējot ieņēmumus un izdevumus, lai arī turpmāk saglabātu Ventspils tirgus vēsturisko nozīmi Ventspils pilsētā, nodrošinot iedzīvotājiem iespējas iegādāties mājražotāju un zemnieku saimniecību pasūtītus un pašaudzētus produktus un preces, kā arī pulcēties Ventspils pašvaldības organizētajos pasākumos.

### Nākotnes perspektīva

2024. gadā Sabiedrība savas pamatdarbības vietu redz, turpinot pārvaldīt no Ventspils pašvaldības apsaimniekošanā saņemtos nekustamos īpašumus, kuru īpašnieki ir Ventspils pašvaldība, un pārvaldīt privatizētās 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.

**PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”**  
**NEAUDITĒTS SAĪSINĀTAIS 2024. GADA 9 MĒNEŠU STARPPERIODU PĀRSKATS**

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

Pamatojoties uz dalībnieka lēmumu, 2024.gada martā ir uzsākts Sabiedrības reorganizācijas process, kura rezultātā Sabiedrībai tiks pievienots Pašvaldības SIA “Ventspils tirgus”, tādējādi izveidojot jaunu struktūrvienību “Ventspils tirgus”. Attiecībā uz šo struktūrvienību Sabiedrības mērķis 2024.gadā ir pilnveidot Ventspils tirgus saimnieciskās darbības modeli, kā arī ieviest organizatoriskās un kontroles procedūras, tādējādi sabalansējot ieņēmumus un izdevumus, lai arī turpmāk saglabātu Ventspils tirgus vēsturisko nozīmi Ventspils pilsētā, nodrošinot iedzīvotājiem iespējas iegādāties mājražotāju un zemnieku saimniecību pašražotus un pašaudzētus produktus un preces, kā arī pulcēties Ventspils pašvaldības organizētajos pasākumos.



---

Armīns Kleinbergs  
Valdes priekšsēdētājs


Ventspilī, 2024.gada 15.novembrī

**PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”**  
**NEAUDITĒTS SAĪSINĀTAIS 2024. GADA 9 MĒNEŠU 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 2024.gada 9 mēnešiem 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 2024.gada 9 mēnešiem izskatīts un akceptēts Ventspils pilsētas domes Ekonomikas un budžeta komisijā 12.12.2024.

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

Ventspilī, 2024.gada 15.novembrī


**PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”**  
**NEAUDITĒTS SAĪSINĀTAIS 2024. GADA 9 MĒNEŠU STARPPERIODU PĀRSKATS**

**Peļņas vai zaudējumu aprēķins par 2024. gada 9 mēnešiem**

	Pielikums	2024.gada 9 mēneši EUR	2023.gada 9 mēneši EUR
Neto apgrozījums	1	2 889 125	2 459 161
Sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas	2	(2 454 589)	(2 219 329)
<b>Bruto peļņa</b>		<u>434 536</u>	<u>239 832</u>
Administrācijas izmaksas	3	(154 769)	(129 672)
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	4	969 705	919 875
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	5	(766 327)	(698 962)
Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi		15 691	5 345
- <i>nesaistītām personām</i>		6 097	349
- <i>saistītām personām</i>		9 594	4996
Līdzdalības radniecīgo sabiedrību kapitālā vērtības samazināšanās			-
Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas nesaistītām personām		(107 879)	(83 430)
<b>Pārskata gada peļņa/ (zaudējumi)</b>		<u>390 957</u>	<u>252 988</u>

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

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

  
 \_\_\_\_\_  
 Svetlana Felše  
 Galvenā grāmatvede

Ventspilī, 2024.gada 15.novembrī


**PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”**  
NEAUDITĒTS SAĪSINĀTAIS 2024. GADA 9 MĒNEŠU STARPPERIODU PĀRSKATS

Bilance 2024. gada 30.septembrī

	Pielikums	30.09.2024. EUR	31.12.2023. EUR
<b>Aktīvs</b>			
<b>Ilgtermiņa ieguldījumi</b>			
<b>Nemateriālie ieguldījumi</b>			
Koncesijas, patenti, licences, preču zīmes u.tml. tiesības		7 377	8 875
<b>Nemateriālie ieguldījumi kopā:</b>	6	<b>7 377</b>	<b>8 875</b>
<b>Pamatlīdzekļi:</b>			
Ilgtermiņa ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos		5 167 630	5 303 652
Ieguldījuma īpašumi		3 732 003	2 963 987
Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs		434 234	232 005
Pamatlīdzekļu izveidošana		114 399	148 787
Avansa maksājumi par pamatlīdzekļiem		3 012	2 535
<b>Pamatlīdzekļi kopā:</b>	7	<b>9 451 278</b>	<b>8 650 966</b>
<b>Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi:</b>			
Nākamo periodu izmaksas	10	11 662	11 662
Ilgtermiņa aizdevums radniecīgai sabiedrībai		247 129	237 535
Līdzdalība meitas sabiedrību kapitālā		80 015	80 015
<b>Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi kopā:</b>		<b>338 806</b>	<b>329 212</b>
<b>Ilgtermiņa ieguldījumi kopā:</b>		<b>9 797 461</b>	<b>8 989 053</b>
<b>Apgrozāmie līdzekļi</b>			
<b>Krājumi:</b>			
Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli		6 064	7 316
<b>Krājumi kopā:</b>		<b>6 064</b>	<b>7 316</b>
<b>Debitori:</b>			
Pircēju un pasūtītāju parādi	8	125 286	114 466
Citi debitori	9	75 006	19 234
Nākamo periodu izmaksas	10	103 858	109 469
<b>Debitori kopā:</b>		<b>304 150</b>	<b>243 169</b>
<b>Nauda:</b>		<b>1 253 381</b>	<b>1 217 228</b>
<b>Apgrozāmie līdzekļi kopā:</b>		<b>1 563 595</b>	<b>1 467 713</b>
<b>Aktīvu kopsumma</b>		<b>11 361 056</b>	<b>10 456 766</b>
<b>Pasīvs</b>			
<b>Pašu kapitāls:</b>			
Pamatkapitāls		3 982 208	3 982 208
<b>Rezerves:</b>			
a) Sabiedrības statūtos noteiktās rezerves		815 873	-
<b>Nesadalītā peļņa:</b>			
a) iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa		309 276	308 484
b) pārskata gada peļņa/ (zaudējumi)		390 957	24 408
<b>Pašu kapitāls kopā:</b>		<b>5 498 314</b>	<b>4 315 100</b>
<b>Uzkrājumi kopā:</b>			
<b>Kreditori:</b>			
<b>Ilgtermiņa kreditori:</b>			
Aizņēmumi no kredītiestādēm		2 227 829	2 087 846
Nākamo periodu ieņēmumi	13	2 364 556	2 266 566
<b>Ilgtermiņa parādi kreditoriem kopā:</b>		<b>4 592 385</b>	<b>4 354 412</b>
<b>Īstermiņa kreditori:</b>			
Aizņēmumi no kredītiestādēm		59 905	306 514
No pircējiem saņemtie avansi		50 115	37 893
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem		87 411	52 127
Parādi radniecīgajām sabiedrībām		30 297	27 657
Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas iemaksas		107 588	100 979
Pārējie kreditori	12	110 266	114 039
Nākamo periodu ieņēmumi	13	723 486	962 576
Uzkrātās saistības	11	101 289	185 469
<b>Īstermiņa parādi kreditoriem kopā:</b>		<b>1 270 357</b>	<b>1 787 254</b>
<b>Kreditori kopā:</b>		<b>5 862 742</b>	<b>6 141 666</b>
<b>Pasīvu kopsumma</b>		<b>11 361 056</b>	<b>10 456 766</b>

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

  
Armīns Kleinbergs  
Valdes priekšsēdētājs

  
Svetlana Felše  
Galvenā grāmatvede

Ventspilī, 2024.gada 15.novembrī



**Pašu kapitāla izmaiņu pārskats par 2024. gada 9 mēnešiem**

	Pamatkapitāls	Reorganizācijas rezerve	Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa	Pārskata gada peļņa/ (zaudējumi)	Kopā
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>2022. gada 31. decembrī</b>	<b>3 982 208</b>	-	<b>209 685</b>	<b>103 999</b>	<b>4 295 892</b>
2022. gada peļņas reklasifikācija	-	-	103 999	(103 999)	-
Dividenžu sadale	-	-	(5 200)	-	(5 200)
Pārskata gada peļņa	-	-	-	24 408	24 408
<b>2023. gada 31. decembrī</b>	<b>3 982 208</b>	-	<b>308 484</b>	<b>24 408</b>	<b>4 315 100</b>
2023. gada peļņas reklasifikācija	-	-	24 408	(24 408)	-
Dividenžu sadale	-	-	(23 616)	-	(23 616)
Reorganizācijas procesā izveidots	-	815 873	-	-	815 873
Pārskata perioda peļņa	-	-	-	390 957	390 957
<b>2024. gada 30. septembrī</b>	<b>3 982 208</b>	<b>815 873</b>	<b>309 276</b>	<b>390 957</b>	<b>5 498 314</b>

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

**Naudas plūsmas pārskats par 2024. gada 9 mēnešiem**  
(sagatavots ar tiešo metodi)

	2024.gada 9 mēneši	2023.gada 9 mēneši
<b><u>Naudas līdzekļu atlikums perioda sākumā</u></b>	<b>1 217 228</b>	<b>1 627 985</b>
<b><u>Saimnieciskās darbības naudas plūsma</u></b>		
Saimnieciskās darbības ieņēmumi	4 241 229	3 793 810
Saimnieciskās darbības izdevumi	(3 481 073)	(3 338 708)
<b><u>Saimnieciskās darbības naudas plūsmas rezultāts</u></b>	<b>760 156</b>	<b>455 102</b>
<b><u>Naudas plūsma no darbības ar ieguldījumiem</u></b>		
Ieņēmumi no ieguldīšanas darbības	22 907	58 000
Ieguldīšanas darbības izdevumi	(616 668)	(981 462)
<b>leguldīšanas darbības neto naudas plūsma</b>	<b>(593 761)</b>	<b>(923 462)</b>
<b><u>Finansēšanas darbības naudas plūsma</u></b>		
Finansēšanas darbības ieņēmumi	253 316	707 612
Finansēšanas darbības izdevumi	(383 558)	(465 355)
<b>Finansēšanas darbības neto naudas plūsma</b>	<b>(130 242)</b>	<b>242 257</b>
Pārskata perioda neto naudas plūsma	36 153	(226 103)
<b>Nauda un tās ekvivalenti pārskata perioda beigās</b>	<b>1 253 381</b>	<b>1 401 882</b>

**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.

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

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