

PAŠVALDĪBAS SIA
„VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”

NEAUDITĒTS SAĪSINĀTAIS 2025. GADA 9 MĒNEŠU
STARPPERIODU PĀRSKATS

**PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”
NEAUDITĒTS SAĪSINĀTAIS 2025. GADA 9 MĒNEŠU
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 SAĪSINĀTAIS 2025. GADA 9 MĒNEŠU
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 - 30.septembris
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 9 mēnešos ir peļņa EUR 380 733 apmērā (2024.gadā 9 mēnešos: peļņa EUR 390 957). Sabiedrības neto apgrozījums pārskata periodā palielinājies par 6% jeb EUR 176 649, salīdzinot ar 2024.gada 9 mēnešiem, kas saistīts ar reorganizācijas procesu, sniegto pakalpojumu ienākumu palielinājumu.

Sabiedrības pakļautība riskiem

Sabiedrībai uz 2025. gada 30.septembri ir aizņēmumi EUR 5 779 679 apmērā, kas saņemti 35 dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanas projektu realizācijas līdzfinansēšanai, 42 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.

Reorganizācija

Pamatojoties uz 2025. gada 16. oktobra Ventspils valstspilsētas pašvaldības domes lēmumu Nr.68 (protokols Nr.7;12.§) “Par SIA “Ventmalas māja” un pašvaldības SIA “Ventspils nekustamie īpašumi” reorganizācijas uzsākšanu”, ir nolemts reorganizēt sabiedrību ar ierobežotu atbildību “Ventmalas māja”, to pievienojot pašvaldības sabiedrībai ar ierobežotu atbildību “Ventspils nekustamie īpašumi”. Balstoties uz šo lēmumu un Reorganizācijas līgumu, SIA “Ventmalas māja” izbeidz savu saimniecisko darbību ar 2025. gada 31. oktobri, nododot mantu, finanšu līdzekļus un saistības pašvaldības Sabiedrībai.

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

2025.gada 10.novembrī
Ventspilī

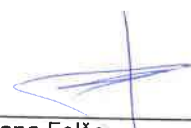
PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”
NEAUDITĒTS SAĪŠINĀTAIS 2025. GADA 9 MĒNEŠU
STARPPERIODU PĀRSKATS

Peļņas vai zaudējumu aprēķins par 2025. gadu 9 mēnešiem

	Pielikums	2025.g. 9mēn. EUR	2024.g. 9mēn. EUR
Neto apgrozījums <i>t.sk. ieņēmumi no sniegtajiem būvniecības pakalpojumiem</i>	1	3 187 772 123 618	3 011 123 121 998
Sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas	2	(2 555 944)	(2 567 602)
Bruto peļņa		631 828	443 521
Administrācijas izmaksas	3	(152 556)	(154 818)
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	4	800 152	847 707
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	5	(830 612)	(653 265)
Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi		19 774	15 691
- <i>no nesaistītām personām</i>		9 457	6 097
- <i>no saistītām personām</i>		10 317	9 594
Līdzdalības radniecīgo sabiedrību kapitālā vērtības samazināšanās	8	-	-
Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas nesaistītām personām		(87 853)	(107 879)
Peļņa pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa		380 733	390 957
Uzņēmumu ienākuma nodoklis	17	-	-
Pārskata gada peļņa		380 733	390 957

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


Armīns Kleinbergs
Valdes priekšsēdētājs


Svetlana Felše
Galvenā grāmatvede

2025.gada 10.novembrī
Ventspilī

PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”
NEAUDITĒTS SAĪSINĀTAIS 2025. GADA 9 MĒNEŠU
STARPPERIODU PĀRSKATS

Bilance 2025. gada 30.septembrī

	Pielikums	30.09.2025. EUR	31.12.2024. EUR
Aktīvs			
Ilgtermiņa ieguldījumi			
Nemateriālie ieguldījumi			
Koncesijas, patenti, licences, preču zīmes u.tml. tiesības		5 482	6 894
Nemateriālie ieguldījumi kopā:	6	5 482	6 894
Pamatlīdzekļi:			
Ilgtermiņa ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos		4 993 218	5 047 353
Ieguldījuma īpašumi		3 671 108	3 719 370
Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs		462 629	428 636
Pamatlīdzekļu izveidošana		3 900 203	136 948
Avansa maksājumi par pamatlīdzekļiem		11 679	-
Pamatlīdzekļi kopā:	7	13 038 837	9 332 307
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi:			
Nākamo periodu izmaksas	11	9 195	9 195
Ilgtermiņa aizdevums radniecīgai sabiedrībai	8	230 317	219 000
Līdzdalība meitas sabiedrību kapitālā		48 783	48 783
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi kopā:		288 295	276 978
Ilgtermiņa ieguldījumi kopā:		13 332 614	9 616 179
Apgrozāmie līdzekļi			
Krājumi:			
Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli		13 629	6 295
Krājumi kopā:		13 629	6 295
Debitori:			
Pircēju un pasūtītāju parādi	9	157 513	133 269
Citi debitori	10	32 502	22 915
Nākamo periodu izmaksas	11	129 718	118 885
Debitori kopā:		319 733	275 069
Nauda:	12	1 477 299	1 194 124
Apgrozāmie līdzekļi kopā:		1 810 661	1 475 488
Aktīvu kopsumma		15 143 275	11 091 667
Pašivs			
Pašu kapitāls:			
Pamatkapitāls			
Rezerves:	13	3 982 208	3 982 208
b) reorganizācijas rezerve		815 873	815 873
Nesadalītā peļņa:			
a) iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa		494 930	309 276
b) pārskata gada peļņa		380 733	209 655
Pašu kapitāls kopā:		5 673 744	5 317 012
Uzkrājumi kopā:			
Kreditāri:			
Ilgtermiņa kreditori:			
Aizņēmumi no kredītiestādēm	14	5 675 131	1 976 607
Nākamo periodu ieņēmumi	17	2 018 051	1 946 508
Ilgtermiņa parādi kreditoriem kopā:		7 693 182	3 923 115
Īstermiņa kreditori:			
Aizņēmumi no kredītiestādēm	14	104 548	313 681
No pircējiem saņemtie avansi		127 879	40 458
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem		290 911	90 267
Parādi radniecīgajām sabiedrībām		11 507	23 992
Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas iemaksas		184 226	131 813
Pārējie kreditori	16	117 507	117 764
Nākamo periodu ieņēmumi	17	844 961	961 853
Uzkrātās saistības	15	94 810	171 712
Īstermiņa parādi kreditoriem kopā:		1 776 349	1 851 540
Kreditāri kopā:		9 469 531	5 774 655
Pašīvu kopsumma		15 143 275	11 091 667

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

Armīns Kleinbergs
Valdes priekšsēdētājs

Svetlana Felše
Galvenā grāmatvede

2025.gada 10.novembrī
Ventspilī

PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”
NEAUDITĒTS SAĪSINĀTAIS 2025. GADA 9 MĒNEŠU
STARPPERIODU PĀRSKATS

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	-	-	(24 000)	-	-
Pārskata gada peļņa	-	-	-	380 733	380 733
2025. gada 30. septembrī	3 982 208	815 873	494 930	380 733	5 673 744

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