

PAŠVALDĪBAS SIA
„VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”
2024. GADA OPERATĪVAIS PĀRSKATS

PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”
2024. GADA OPERATĪVAIS PĀRSKATS

SATURS

Informācija par Sabiedrību	3
Vadības ziņojums	4 - 5
Peļņas vai zaudējumu aprēķins	6
Bilance	7
Pašu kapitāla izmaiņu pārskats	8
Naudas plūsmas pārskats	9
Pielikums	10 - 18

**PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”
2024. GADA OPERATĪVAIS 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
Dalībnieks	Ventspils pilsētas dome (100%) Jūras iela 36 Ventspils, LV-3601 Latvija
Valde	Armīns Kleinbergs – valdes priekšsēdētājs
Pārskata gads	2024. gada 1. janvāris - 31. decembris
Atbildīgais par grāmatvedības kārtošānu	Svetlana Felše – galvenā grāmatvede
Revidents	SIA Potapoviča un Andersone Zvērinātu revidentu komercsabiedrības licence Nr. 99 Ūdens iela 12 - 45 Rīga LV-1007 Latvija Atbildīgā zvērinātā revidente: Kristīne Andersone sertifikāts Nr. 99

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

2024. gads Sabiedrībai bija divdesmitais pilnais tās darbības gads kapitālsabiedrības statusā. Sabiedrība 2004. gada 1. novembrī tika ierakstīta Komercreģistrā kā kapitālsabiedrība (sabiedrība ar ierobežotu atbildību).

Sabiedrības saimnieciskās darbības rezultāts 2024. gadā ir peļņa EUR 239 518 apmērā (2023.gadā: peļņa EUR 24 408).

Sabiedrības pārvaldīšanā uz 2024. gada 31. decembri ir 514 Ventspils pilsētas pašvaldībai piederoši nekustamie īpašumi, kurus Sabiedrība apsaimnieko saskaņā ar Ventspils pilsētas domes 2004. gada 29. jūlija lēmumu Nr.442 un 2004. gada 30. decembrī ar Ventspils pilsētas domi noslēgto Pārvaldīšanas pilnvarojuma līgumu.

Pēc dzīvojamo māju privatizācijas Sabiedrība turpina šos objektus pārvaldīt, ar īpašniekiem slēdzot pārvaldīšanas līgumus.

Namīpašumu pārvaldīšanai Sabiedrība 2024. gadā ir uzturējusi minimāli nepieciešamo darbinieku skaitu, ēku remontu un tehnisko apkopi pilnībā nodrošinot uz līgumu pamata ar specializētajām kapitālsabiedrībām LR likumdošanas un Ventspils pilsētas pašvaldības noteiktajā kārtībā. Sabiedrībā pārskata periodā vidējais pastāvīgi strādājošo skaits bija 104 cilvēki.

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) tika 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 tika noslēgts reorganizācijas līgums. Balstoties uz reorganizācijas līguma noteikumiem, Sabiedrība kā legūstošā sabiedrība visas saistības un aktīvus no Pievienojamās sabiedrības iekļāva savā finanšu pārskatā ar 2024.gada 1.maiju.

Sabiedrības neto apgrozījums pārskata periodā palielinājies par 17% jeb EUR 602 045, salīdzinot ar 2023. gadu, kas saistīts ar reorganizācijas procesu, sniegto pakalpojumu ienākumu palielinājumu.

No 2009. gada līdz 2024. gadam realizēti 50 dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanas projekti ERAF dzīvojamo māju siltumnoturības uzlabošanas atbalsta programmā ar kopējo vērtību 11.2 miljoni EUR. Sadarbībā ar AS Attīstības finanšu institūciju Altum un AS SEB banka 2024.gadā tika realizēti 8 dzīvojamo māju remontdarbu projekti ar kopējo vērtību 350.2 tūkstoši EUR. Sabiedrības atlikušās kredītsaistības, kā līdzfinansējums minēto projektu realizācijai, no EUR 2 394 360 uz 2024. gada 1. janvāri ir samazinājušās līdz EUR 2 287 742 uz 2024. gada 31. decembri, kas ir saskaņā ar aizdevuma līgumiem un kredītu dzēšanas grafikiem.

2024. gadā Sabiedrība veikusi Ventspils pilsētas pašvaldības pasūtītāja funkcijas pašvaldībai piederošo ēku un telpu atjaunošanai pavisam 32 objektos.

2024.gadā Sabiedrība noslēdza līgumu ar Ventspils valstspilsētas pašvaldību par vispārējās tautsaimnieciskās nozīmes pakalpojuma sniegšanu – īres mājokļu nodrošināšanu mājāsaimniecībām, kura ietvaros ir uzsākusi projekta “Zemas īres mājas būvniecība Ventspilī, Saules ielā 122” realizēšanu.

Sabiedrības pakļautība riskiem

Sabiedrībai uz 2024. gada 31. decembri ir aizņēmumi EUR 2 287 742 apmērā, kas saņemti 40 dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanas projektu realizācijas līdzfinansēšanai, 20 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 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

Vadības ziņojums (turpinājums)

apsaimniekošanas var atteikties kāda no Sabiedrības apsaimniekošanā esošām dzīvojamām mājām, ja tādu lēmumu pieņem dzīvokļu īpašnieki.

Filiāles un pārstāvniecības ārvalstīs

Sabiedrībai nav filiāļu vai pārstāvniecību.

Apstākļi un notikumi pēc pārskata gada beigām

Laika periodā, kopš pārskata gada pēdējās dienas līdz šī ziņojuma parakstīšanai, nav bijuši nekādi ievērojami notikumi, kas būtiski ietekmētu pārskata gada rezultātu.

Valdes ieteiktā peļņas sadale

Sabiedrības valde iesaka aprēķināt dividendes dalībniekam EUR 24 000 apmērā, pārskata gada peļņu EUR 239 518 novirzīt remonta darbu veikšanai, t.sk. projekta “Zemas Īres mājas būvniecība Ventspilī, Saules ielā 122” realizēšanai. Tā kā Sabiedrībai ir nesadalītā peļņa, kas radusies pirms 2017. gada 31. decembra, tad sadalot to dividendēs, UIN saistības nerodas.

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 “Atīstības finanšu institūcija Altum” atbalstu un Eiropas Savienības fondu līdzfinansējumu, lai palīdzētu nodrošināt pieejamus mājokļus Ventspils iedzīvotājiem. 2025. gadā plānots uzsākt būvdarbus, 2026. gadā paredzēta ēkas nodošana ekspluatācijā un dzīvokļu izīrēšana.

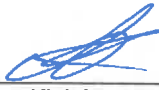
Sabiedrība turpinās veikt pasūtītāja funkcijas, pašvaldībai piederošo nekustamo īpašumu atjaunošanai.

Vadības vērtējums par Sabiedrības finanšu stāvokli un darbības perspektīvām

Sabiedrības vadība katra pārskata perioda noslēgumā novērtē, vai nepastāv pazīmes, kas norādītu uz apdraudējumu Sabiedrībai veiksmīgi turpināt darbību nākamajos periodos. Tā kā 100% no Sabiedrības kapitāla daļām pieder Ventspils pilsētas domei, tad novērtējums tiek veikts saskaņā ar 2018. gada 13. februārī Ministru kabineta noteikumu Nr. 87 „Grāmatvedības uzskaites kārtība budžeta iestādēs” noteiktajiem kritērijiem.

Veicot novērtējumu, Sabiedrības vadība ir pārliecinājusies, ka:

- pieprasījums pēc Sabiedrības sniegtajiem pakalpojumiem nav samazinājies;
- nav pieņemti lēmumi vai identificēti citi apstākļi, kas varētu radīt būtiskas negatīvas izmaiņas Sabiedrības darbībā;
- Sabiedrības pamatlīdzekļi (ieguldījuma īpašumi) nav novecojuši vai fiziski bojāti;
- Sabiedrības aktīvu paredzētajā lietojumā nav notikušas būtiskas ilgtermiņa izmaiņas, kas negatīvi ietekmē Sabiedrības darbību;
- nav pieņemti lēmumi, kas paredzētu apturēt Sabiedrības ilgtermiņa ieguldījumu izveidošanu pirms to pabeigšanas vai nodošanas lietošanā (ekspluatācijā), kas varētu radīt zaudējumus Sabiedrībai.


Armīns Kleinbergs
Valdes priekšsēdētājs

Ventspilī

PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”
2024. GADA OPERATĪVAIS PĀRSKATS

Peļņas vai zaudējumu aprēķins par 2024. gadu

	Pielikums	2024 EUR	2023 EUR
Neto apgrozījums <i>t.sk. ieņēmumi no sniegtajiem būvniecības pakalpojumiem</i>	1	4 074 360 158 930	3 472 315 175 948
Sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas	2	(3 719 735)	(3 291 155)
Bruto peļņa		354 625	181 160
Administrācijas izmaksas	3	(242 536)	(205 958)
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	4	1 116 741	1 044 695
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	5	(833 169)	(820 056)
Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi		21 437	7 645
- no nesaistītām personām		8 421	749
- no saistītām personām		13 016	6896
Līdzdalības radniecīgo sabiedrību kapitālā vērtības samazināšanās	8	(31 232)	(57 742)
Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas nesaistītām personām		(143 060)	(124 492)
Peļņa pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa		242 806	25 252
Uzņēmumu ienākuma nodoklis	17	(3 288)	(844)
Pārskata gada peļņa		239 518	24 408

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”
2024. GADA OPERATĪVAIS PĀRSKATS

Bilance 2024. gada 31. decembrī

	Pielikums	31.12.2024. EUR	31.12.2023. EUR
Aktīvs			
Ilgtermiņa ieguldījumi			
Nemateriālie ieguldījumi			
Koncesijas, patenti, licences, preču zīmes u.tml. tiesības		6 894	8 875
Nemateriālie ieguldījumi kopā:	6	6 894	8 875
Pamatlīdzekļi:			
Ilgtermiņa ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos		5 047 353	5 303 652
Ieguldījuma īpašumi		3 719 370	2 963 987
Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs		428 636	232 005
Pamatlīdzekļu izveidošana		136 948	148 787
Avansa maksājumi par pamatlīdzekļiem		-	2 535
Pamatlīdzekļi kopā:	7	9 332 307	8 650 966
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi:			
Nākamo periodu izmaksas	12	9 195	11 662
Ilgtermiņa aizdevums radniecīgai sabiedrībai	9	250 551	237 535
Līdzdalība meitas sabiedrību kapitālā	8	48 783	80 015
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi kopā:		308 529	329 212
Ilgtermiņa ieguldījumi kopā:		9 647 730	8 989 053
Apgrozāmie līdzekļi			
Krājumi:			
Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli		6 295	7 316
Krājumi kopā:		6 295	7 316
Debitori:			
Pircēju un pasūtītāju parādi	10	133 269	114 466
Citi debitori	11	22 915	19 234
Nākamo periodu izmaksas	12	118 885	109 469
Debitori kopā:		275 069	243 169
Nauda:	13	1 194 124	1 217 228
Apgrozāmie līdzekļi kopā:		1 475 488	1 467 713
Aktīvu kopsumma		11 123 218	10 456 766
Pasīvs			
Pašu kapitāls:			
Pamatkapitāls	14	3 982 208	3 982 208
Rezerves:			
a) Sabiedrības statūtos noteiktās rezerves		815 873	-
b) Reorganizācijas rezerve		-	-
Nesadalītā peļņa:			
a) iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa		309 276	308 484
b) pārskata gada peļņa		239 518	24 408
Pašu kapitāls kopā:		5 346 875	4 315 100
Uzkrājumi kopā:			
Kreditori:			
Ilgtermiņa kreditori:			
Aizņēmumi no kredītiestādēm	15	1 976 607	2 087 846
Nākamo periodu ieņēmumi	19	1 946 508	2 266 566
Ilgtermiņa parādi kreditoriem kopā:		3 923 115	4 354 412
Īstermiņa kreditori:			
Aizņēmumi no kredītiestādēm	15	311 135	306 514
No pircējiem saņemtie avansi		40 458	37 893
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem		90 267	52 127
Parādi radniecīgajām sabiedrībām		23 992	27 657
Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas iemaksas	17	131 813	100 979
Pārējie kreditori	18	117 764	114 039
Nākamo periodu ieņēmumi	19	963 541	962 576
Uzkrātās saistības	16	174 258	185 469
Īstermiņa parādi kreditoriem kopā:		1 853 228	1 787 254
Kreditori kopā:		5 776 343	6 141 666
Pasīvu kopsumma		11 123 218	10 456 766

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”
2024. GADA OPERATĪVAIS PĀRSKATS

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

Pašu kapitāla izmaiņu pārskats par 2024. gadu

	Pamatkapitāls	Rezerves	Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa	Pārskata gada peļņa/ (zaudējumi)	Kopā
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
2022. gada 31. decembrī	3 982 208	-	209 685	103 999	4 295 892
2022. gada peļņas reklasifikācija	-	-	103 999	(103 999)	-
Dividenžu sadale	-	-	(5 200)	-	(5 200)
Pārskata gada peļņa	-	-	-	24 408	24 408
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	-	-	-	239 518	239 518
2024. gada 31. decembrī	3 982 208	815 873	309 276	239 518	5 346 875

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

**PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”
2024. GADA OPERATĪVAIS PĀRSKATS**

Naudas plūsmas pārskats par 2024. gadu

	Pielikums	2024 EUR	2023 EUR
<u>Pamatdarbības naudas plūsma</u>			
Peļņai pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa		242 806	25 252
<u>Korekcijas:</u>			
a) pamatlīdzekļu vērtības samazinājuma korekcija		1 021 745	910 641
b) nemateriālo ieguldījumu vērtības samazinājuma korekcija		1 981	466
c) ieguldījuma īpašumu nolietojums		57 408	42 596
d) saņemtās dotācijas		(2 270)	(2 801)
e) ieņēmumi no nākamā perioda ieņēmumu iekļaušanas peļņas vai zaudējumu aprēķinā		(335 868)	(337 135)
f) procentu ieņēmumi		(21 437)	(7 645)
g) procentu maksājumi		143 060	124 715
i) līdzdalības radniecīgo sabiedrību kapitālā vērtības samazināšanās		31 232	57 742
j) neto izmaiņa no nākamā perioda ieņēmumu iekļaušanas peļņas vai zaudējumu aprēķinā un uzkrājumu veidošana nākamā perioda izmaksām		(29 105)	23 589
k) peļņa no pamatlīdzekļu/ieguldījuma īpašumu realizācijas		(132 541)	(29 461)
Peļņa pirms apgrozāmo līdzekļu un īstermiņa saistību atlikumu izmaiņu ietekmes korekcijām		977 011	807 959
<u>Korekcijas:</u>			
a) debitoru parādu atlikumu (pieaugums)		(2 648)	(70 622)
b) krājumu atlikumu samazinājums/ (pieaugums)		1 021	4 860
c) piegādātājiem, darbuzņēmējiem un pārējiem kreditoriem maksājamo parādu atlikumu samazinājums		62 125	(139 685)
Bruto pamatdarbības naudas plūsma		1 037 509	602 512
Izdevumi procentu maksājumiem		(143 060)	(124 715)
Pamatdarbības neto naudas plūsma		894 449	477 797
<u>Naudas plūsma no darbības ar ieguldījumiem</u>			
Pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu iegāde		(984 021)	(1 341 153)
Ieguldījumu īpašumu realizācija		138 300	58 017
Izsniegtie aizdevumi		-	(59 000)
Reorganizācijas rezultātā iegūtie līdzekļi		22 907	-
Procentu ieņēmumi		8 421	749
Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma		(814 393)	(1 341 387)
<u>Finansēšanas darbības naudas plūsma</u>			
Saņemtais finansējums ēku siltināšanas projektu realizācijai		24 804	227 279
Saņemtie aizdevumi		359 316	737 258
Saņemtās dotācijas, dāvinājumi		2 270	4 845
Izmaksātās dividendes		(23 616)	(5 200)
Izdevumi aizņēmuma atmaksāšanai		(465 934)	(511 349)
Finansēšanas darbības neto naudas plūsma		(103 160)	452 833
Pārskata gada neto naudas plūsma		(23 104)	(410 757)
Nauda un tās ekvivalenti pārskata gada sākumā		1 217 228	1 627 985
Nauda un tās ekvivalenti pārskata gada beigās	13	1 194 124	1 217 228

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

Pielikums
Grāmatvedības politika

(a) Vispārīgie principi

Gada pārskats 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). Saskaņā ar “Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma” 5. pantu Sabiedrība klasificējama kā vidēja sabiedrība. Sabiedrības finanšu pārskats sagatavots saskaņā ar “Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma” 9. panta prasībām. Salīdzinot ar iepriekšējo pārskata gadu, Sabiedrības lietotās uzskaites un novērtēšanas metodes nav mainītas. Gadījumos, kad veikta salīdzinošo rādītāju reklasifikācija, kas neietekmē iepriekšējo periodu rezultātu un pašu kapitāla apmēru, skaidrojumi sniegti vai nu atbilstošā būtiskās likviditātes riska. Līdz ar to Sabiedrības vadība uzskata, ka nepastāv draudi Sabiedrības maksātspējai un darbības turpināšanas princips, kas izmantots, sagatavojot gada pārskatu, ir atbilstošs.

Uz pārskata gada beigām Sabiedrības īstermiņa saistības pārsniedz īstermiņa aktīvus par EUR 377 740 (uz 31.12.2023. EUR 319 541), bet izslēdzot nākamo periodu ieņēmumus – īstermiņa aktīvi ir lielāki par īstermiņa saistībām par EUR 585 801 (31.12.2023. EUR 643 035). Sabiedrības vadība apzinās nepieciešamību kontrolēt likviditātes statusu, taču neuzskata, ka pastāvētu būtisks likviditātes risks. Līdz ar to Sabiedrības vadība uzskata, ka nepastāv draudi Sabiedrības maksātspējai un darbības turpināšanas princips, kas izmantots, sagatavojot gada pārskatu, ir atbilstošs.

(b) Informācija par Sabiedrību

Likumdošanā prasītā informācija par Sabiedrību ir sniegta gada pārskata 3. lapā.

(c) Neto apgrozījums

Neto apgrozījums ir gada laikā pārdotās produkcijas un pakalpojumu vērtības kopsumma bez pievienotās vērtības nodokļa.

(d) Ārvalstu valūtu pārvērtēšana

Sabiedrības uzskaitē tiek veikta *euro*. Pārskata gada beigās ārvalstu valūtas naudas atlikumus un ārvalstu valūtās izteikto avansu, aizdevumu vai aizņēmumu atlikumus, kā arī citus ārvalstu valūtās maksājamus debitoru vai kreditoru parādu atlikumus pārrēķina no attiecīgās ārvalsts valūtas uz *euro* saskaņā ar grāmatvedībā izmantojamo ārvalstu valūtas kursu, kas ir spēkā pārskata gada pēdējās dienas beigās. Ārvalstu valūtas kursu svārstību rezultātā gūtā peļņa vai zaudējumi ir atspoguļoti attiecīgā perioda peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

(e) Nemateriālie ieguldījumi un pamatlīdzekļi un ieguldījuma īpašumi

Visi nemateriālie ieguldījumi un pamatlīdzekļi sākotnēji novērtēti iegādes vērtībā.

Nemateriālie ieguldījumi un pamatlīdzekļi ir uzrādīti iegādes vērtībā, atskaitot amortizāciju vai nolietojumu. Amortizāciju vai nolietojumu aprēķina pēc lineārās metodes attiecīgo ieguldījumu vai pamatlīdzekļu lietderīgās izmantošanas perioda garumā, lai norakstītu nemateriālo ieguldījumu vai pamatlīdzekļa vērtību līdz aplēstajai atlikušajai vērtībai lietderīgās izmantošanas perioda beigās, izmantojot šādas vadības noteiktas likmes:

	% gadā
Nemateriālie ieguldījumi	20
Ēkas (atkarībā no kapitalitātes grupas)	1,3 – 2
Datortehnika un sakaru iekārtas	20
Transporta līdzekļi	10
Mēbeles un pārējais aprīkojums	10

Nepabeigtās celtniecības objektu sākotnējā vērtība tiek palielināta perioda laikā par pamatlīdzekļu izveidošanas izmantoto aizņēmumu procentiem un citām tiešajām izmaksām, kas saistītas ar attiecīgo objektu līdz jaunizveidotā objekta nodošanai ekspluatācijā. Attiecīgā pamatlīdzekļa sākotnējā vērtība netiek palielināta par pamatlīdzekļu izveidošanai izmantoto aizņēmumu procentiem periodos, kad netiek veikti aktīvi nepabeigtās celtniecības objekta attīstības darbi. Nomāto pamatlīdzekļu kapitālā remonta izmaksas tiek norakstītas pēc lineārās metodes īsākajā no kapitālo uzlabojumu lietderīgās izmantošanas laika un nomas perioda. Pamatlīdzekļu tekošā remonta un uzturēšanas izmaksas tiek iekļautas tā perioda peļņas vai zaudējumu aprēķinā, kurā tās ir radušās.

(f) Līdzdalība koncerna meitas un asociētajās sabiedrībās

Ieguldījumi meitas sabiedrībās (t.i., sabiedrībās, kurās Sabiedrībai pieder vairāk kā 50% pamatkapitāla vai kuras tas kontrolē kādā citā veidā) un/vai asociētajās sabiedrībās (t.i., sabiedrībās, kurās Sabiedrībai pieder 20% - 50% pamatkapitāla) tiek uzskaitīti, izmantojot izmaksu metodi. Pēc sākotnējās atzīšanas ieguldījumi meitas un asociētajās sabiedrībās tiek uzskaitīti to sākotnējā vērtībā, atskaitot zaudējumus no vērtības samazināšanās. Ja kādi notikumi vai apstākļi maiņa liecina, ka ieguldījumu meitas vai asociētajās sabiedrībās bilances vērtība varētu būt neatgūstama, attiecīgo ieguldījumu vērtība tiek pārskatīta, lai noteiktu to vērtības samazināšanos.

Pielikums (turpinājums)
Grāmatvedības politika (turpinājums)

(g) Krājumi

Krājumi uzrādīti pēc zemākās no pašizmaksas vai tirgus cenas. Krājumi novērtēti izmantojot vidējo svērto metodi. Nepieciešamības gadījumā novecojušo, lēna apgrozījuma vai bojāto krājumu vērtība tiek norakstīta

(h) Debitoru parādi

Debitoru parādi bilancē tiek uzrādīti neto vērtībā, no sākotnējās vērtības atskaitot speciālos uzkrājumus šaubīgiem un bezcerīgiem debitoru parādiem. Speciālie uzkrājumi šaubīgiem un bezcerīgiem debitoru parādiem tiek veidoti gadījumos, kad Sabiedrības vadība uzskata, ka šo speciāli nodalīto debitoru parādu atgūšana ir apšaubāma.

(i) Dotācijas un finansējums

Īpašiem kapitālieguldījumu veidiem saņemtās dotācijas un finansējums tiek uzskaitītas kā nākamo periodu ienākumi, kurus pakāpeniski ietver ieņēmumos saņemto vai par dotācijām iegādāto pamatlīdzekļu lietderīgās izmantošanas perioda laikā. Gadījumos, ja par īpašiem kapitālieguldījuma veidiem finansējuma saņemšana ir paredzēta un uz gada pārskata sastādīšanas brīdi to var prognozēt ar pietiekamu pārliecību, bet līdzekļi uz gada pārskata beigām vēl nav saņemti, saņemamie līdzekļi tiek uzskaitīti „Citu debitoru” un „Nākamo periodu ieņēmumu” sastāvā, lai atbilstoši nodrošinātu ieņēmumu un izdevumu saskaņošanu.

(j) Uzņēmumu ienākuma nodoklis

Pārskata gada uzņēmumu ienākuma nodokļa izmaksas ir iekļautas finanšu pārskatā, pamatojoties uz vadības saskaņā ar Latvijas Republikas nodokļu likumdošanu veiktajiem aprēķiniem.

(k) Uzkrājumi

Uzkrājumi ir paredzēti, lai segtu saistības, kuru būtība ir skaidri noteikta un kuras bilances datumā ir paredzamas vai zināmas vai kuras noteikti radīsies, bet var mainīties šo saistību segšanai nepieciešamās summas lielums vai šo saistību rašanās datums.

(l) Aizdevumi

Aizdevumi tiek atzīti brīdī, kad nauda tiek izmaksāta aizdevuma ņēmējam. Aizdevumi tiek uzskaitīti amortizētajā iegādes vērtībā, kura tiek noteikta, izmantojot efektīvo procentu likmi. Procentu ieņēmumi, kas aprēķināti izmantojot efektīvās procentu likmes metodi, tiek ietverti peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

(m) Aizņēmumi no kredītiestādēm

Aizņēmumi tiek atzīti brīdī, kad nauda tiek saņemta no aizdevēja. Aizdevuma summa, kuras atmaksas termiņš pārsniedz vienu gadu, atzīta ilgtermiņa kreditoru sastāvā, bet aizdevuma atmaksas summa vienam gadam – īstermiņa kreditoru sastāvā. Procentu izmaksas, pārskata periodā par aizdevuma izmantošanu, tiek ietvertas peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

(n) Nākamo periodu ieņēmumi un izmaksas par remontdarbiem apsaimniekotajās mājās

Apsaimniekoto namu iedzīvotāju naudas līdzekļi, kas faktiski samaksāti par nākamo periodu remontdarbiem vai līdzekļu pārpalikums, ko veido starpība starp iekasēto apsaimniekošanas maksu un sniegto pakalpojumu un apsaimniekotāja peļņas daļas izmaksām tiek uzskaitīti kā nākamo periodu ieņēmumi. Gadījumā, ja apsaimniekotās ēkas iedzīvotāju kopsapulce nolēmj veikt apsaimniekotāja maiņu, tad Sabiedrībai ir pienākums nodot jaunajam apsaimniekotājam mājas līdzekļu atlikumu saskaņā ar uzskaites datiem uz apsaimniekotāja maiņas brīdi. Nosakot apsaimniekošanas maksu, tiek ierēķinātas summas, kas izlietojamas apsaimniekojamo namu remontdarbiem. Ieņēmumi par remontdarbiem tiek atzīti periodā, kad remontdarbi faktiski veikti. Ja Sabiedrība veikusi remontdarbus par saviem līdzekļiem, kurus nākamajos periodos kompensēs ieņēmumi no apsaimniekojamajiem namiem, tad izmaksas tiek uzskaitītas kā nākamo periodu izdevumi, kuri tiek atzīti peļņas vai zaudējumu aprēķinā periodā, kad saņemti ar šīm izmaksām saistītie ieņēmumi.

(o) Nauda un naudas ekvivalenti

Nauda un naudas ekvivalenti sastāv no naudas kasē, tekošo bankas kontu atlikumiem un īstermiņa depozītiem ar sākotnējo termiņu līdz 90 dienām. Sabiedrības norēķinu kontos tiek uzglabāti apsaimniekoto namu iedzīvotāju naudas līdzekļi, kas samaksāti par nākamo periodu remontdarbiem vai līdzekļu pārpalikums, ko veido starpība starp iekasēto apsaimniekošanas maksu un sniegto pakalpojumu un apsaimniekotāja peļņas daļas izmaksām. Gadījumā, ja apsaimniekotās ēkas iedzīvotāju kopsapulce nolēmj veikt apsaimniekotāja maiņu, tad Sabiedrībai ir pienākums nodot jaunajam apsaimniekotājam mājas līdzekļu atlikumu saskaņā ar uzskaites datiem uz apsaimniekotāja maiņas brīdi.

(p) Saistītās puses

Par saistītajām pusēm tiek uzskatīti Sabiedrības dalībnieki, Valdes locekļi, viņu tuvi ģimenes locekļi un sabiedrības, kurās minētajām personām ir kontrole vai būtiska ietekme. Termins "saistītās puses" atbilst Komisijas 2008.gada 3.novembra regulas (EK) Nr. 1126/2008, ar ko pieņem vairākus starptautiskos grāmatvedības standartus saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes regulu (EK) Nr. 1606/2002, pielikumā minētajam 24. SGS "Informācijas atklāšana par saistītajām pusēm" lietotajam terminam.

(q) Aplēšu izmantošana

Sagatavojot finanšu pārskatu, vadībai nākas pamatoties uz zināmām aplēsēm un pieņēmumiem, kas ietekmē atsevišķos pārskatos atspoguļotos bilances un peļņas vai zaudējumu aprēķina posteņu atlikumus, kā arī iespējamo saistību apmēru. Nākotnes notikumi var ietekmēt pieņēmumus, pamatojoties uz kuriem veiktas attiecīgās aplēses. Jebkāda aplēšu izmaiņu ietekme tiek atspoguļota finanšu pārskatā to noteikšanas brīdī.

**PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”
2024. GADA OPERATĪVAIS PĀRSKATS**

Pielikums (turpinājums)

Grāmatvedības politika (turpinājums)

(r) Notikumi pēc bilances datuma

Finanšu pārskatā tiek atspoguļoti tādi notikumi pēc pārskata gada beigām, kas sniedz papildu informāciju par uzņēmuma finansiālo stāvokli bilances sagatavošanas datumā (koriģējošie notikumi). Ja notikumi pēc pārskata gada beigām nav koriģējoši, tie tiek atspoguļoti finanšu pārskata pielikumos tikai tad, ja tie ir būtiski.

(s) Iespējamās saistības un aktīvi

Šajā finanšu pārskatā iespējamās saistības nav atzītas. Tās kā saistības tiek atzītas tikai tad, ja iespējamība, ka līdzekļi tiks izdoti, kļūst pietiekami pamatota. Iespējamie aktīvi šajā finanšu pārskatā netiek atzīti, bet tiek atspoguļoti tikai tad, kad iespējamība, ka ar darījumu saistītie ekonomiskie guvumi nonāks līdz Uzņēmumam, ir pietiekami pamatota.

(t) Starpniecības darbība māju siltināšanas projektu realizācijā

Realizējot apsaimniekājamo ēku siltināšanas projektus, Sabiedrība darbojas kā starpnieks starp iedzīvotāju biedrībām, namu īpašniekiem, telpu nomniekiem un finansētājiem (ERAF fondi, Altum, bankas). Līdz ar to, lai nodrošināto veikto darbu, saņemta finansējuma un norēķinu atbilstību, Sabiedrība atzīst savā bilancē gan veikto remontdarbu vērtību, gan saņemta finansējuma vērtības pilnā apmērā, atbilstoši tās norakstot saņemta banku finansējuma termiņā. Tā kā ēku siltināšanas pakalpojumu sniedzēji izraksta rēķinus tieši iedzīvotājus pārstāvošajām biedrībām, namu īpašniekiem, tad PVN par šiem pakalpojumiem netiek iekļauts Sabiedrības PVN uzskaites datos un ēku siltināšanas izmaksas tiek uzskaitītas, iekļaujot PVN priekšnodokļa summas. Sadarbībā ar juridiskajām personām ēku siltināšanas izmaksas tiek kapitalizētas bez PVN, tā kā dotās juridiskās personas atskaita PVN priekšnodokli par saņemtajiem būvniecības pakalpojumiem savās finanšu uzskaitēs.

(1) Neto apgrozījums

	2024 EUR	2023 EUR
Tres maksa	592 66	556 461
Maksa par dzīvokļu apsaimniekošanu	2 213 278	1 900 427
Telpu noma un apsaimniekošana	673 095	580 711
Tirdzniecības vietas noma	123 665	-
Zemes noma	79 730	41 374
Ienākumi no Tūristu viesnīcas	232 996	217 394
Pakalpojumi pasūtītāja funkciju nodrošināšanai	158 930	175 948*
	4 074 360	3 472 315*

* 2024. gada pārskatā Pakalpojumi pasūtītāja funkciju nodrošināšanai ieņēmumi ir atspoguļoti neto apgrozījumā. Iepriekšējā pārskata gadā šādi ieņēmumi tika atspoguļoti pārējos saimnieciskās darbības ieņēmumos, tāpēc arī 2023. pārskata gada salīdzinošie rādītāji ir pārklasificēti par 175 948 EUR un iekļauti neto apgrozījumā.

(2) Sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas

Atalgojumi	1 233 602	1 129 293*
Sociālās apdrošināšanas izmaksas	287 546	264 823*
Uzkrājums atvaļinājuma rezervei un atalgojuma mainīgajai daļai	(14 372)	(7 503)
Citas darbinieku izmaksas	18 630	16 696*
Ēku kārtējā remonta un uzturēšanas izmaksas	1 571 688	1 347 849*
Pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu un ieguldījumu nomātajos pamatlīdzekļos nolietojums	290 698	198 084*
Nekustamā īpašuma nodoklis	52 922	53 230
Citi saimnieciskie izdevumi	279 021	288 683*
	3 719 735	3 291 155*

* 2024. gada pārskatā Pakalpojumi, Darba samaksa un Sociālais nodoklis pašvaldības pasūtījuma nodrošināšanai ir atspoguļoti Sniegto pakalpojumu izmaksās. Iepriekšējā pārskata gadā šādi izdevumi tika atspoguļoti pārējos saimnieciskās darbības izdevumos, tāpēc arī 2023. pārskata gada salīdzinošie rādītāji ir pārklasificēti un palielināti par 178 190 EUR un iekļauti sniegto pakalpojumu iegādes izmaksās.

(3) Administrācijas izmaksas

Atalgojumi	185 946	153 340
Sociālās apdrošināšanas izmaksas	44 456	36 173
Uzkrājums atvaļinājumiem un vadības prēmijai ar sociālo apdrošināšanu	(13 363)	(7 184)
Citi izdevumi	25 497	23 629
	242 536	205 958

**PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”
2024. GADA OPERATĪVAIS PĀRSKATS**

Pielikums (turpinājums)

(4) Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi

	2024 EUR	2023 EUR
Soda nauda	196	818
Dotācija no pašvaldības budžeta	2270	2 801
Saņemtās dotācijas ilgtermiņa ieguldījumiem vērtības norakstīšana	335 868	337 135
Atgūts parāds no šaubīgiem debitoriem	78 658	100 390
Kompensācija par ēku energoefektivitātes paaugstināšanas projektu realizēšanu	469 290	444 675
Zaudējumu kompensācija	40 803	10 848
Peļņa no pamatlīdzekļu pārdošanas	132 541	29 461
Atgūti tiesas izdevumi	1 065	216
Ieņēmumos atzītie uzkrājumi no dzīvojamo māju apsaimniekošanas maksas nākamo periodu remontdarbiem	-	88 715
Uzkrājuma apsaimniekoto māju negatīvajiem atlikumiem atcelšana	21 076	10 033
Citi ieņēmumi	34 974	19 603
	1 116 741	1 044 695**

** 2024. gada pārskatā Pakalpojumi pasūtītāja funkciju nodrošināšanai ieņēmumi ir atspoguļoti neto apgrozījumā. Iepriekšējā pārskata gadā šādi ieņēmumi tika atspoguļoti pārējos saimnieciskās darbības ieņēmumos, tāpēc arī 2023. pārskata gada salīdzinošie rādītāji ir pārklasificēti un pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi tiek samazināti par 175 948 EUR.

(5) Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas

Ilgtermiņa ieguldījumu nomātajos pamatlīdzekļos vērtības samazinājums ar ERAF līdzfinansējumu	705 931	700 306
Uzkrājumu veidošana	80 905	77 359
Izdevumos atzītie uzkrājumi no dzīvojamo māju apsaimniekošanas maksas nākamo periodu remontdarbiem	44 121	-
Uzkrājums apsaimniekošanas maksas nākamo periodu remontiem	-	41 033
Citi izdevumi	2 212	1 358
	833 169	820 056*

* 2024. gada pārskatā Pakalpojumi, Darba samaksa un Sociālais nodoklis pašvaldības pasūtījuma nodrošināšanai ir atspoguļoti Sniegto pakalpojumu izmaksās. Iepriekšējā pārskata gadā šādi izdevumi tika atspoguļoti pārējos saimnieciskās darbības izdevumos, tāpēc arī 2023. pārskata gada salīdzinošie rādītāji ir pārklasificēti un pārējās saimnieciskās darbības izmaksas samazinātas par 178 190 EUR.

(6) Nemateriālie ieguldījumi

Koncesijas, patenti, licences, preču zīmes un tamlīdzīgas tiesības	EUR
Sākotnējā vērtība	
31.12.2023.	16 333
Iegādāts	-
Norakstīts	-
31.12.2024.	16 333
Amortizācija	
31.12.2023.	7 458
Aprēķināts par 2024. gadu	1 981
Norakstīts	-
31.12.2024.	9 439
Atlikusī bilances vērtība 31.12.2023.	8 875
Atlikusī bilances vērtība 31.12.2024.	6 894

**PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”
2024. GADA OPERATĪVAIS PĀRSKATS**

Pielikums (turpinājums)

(7) Pamatlīdzekļi un ieguldījuma īpašumi

	Ilgtermiņa ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos	Ieguldījuma īpašumi	Pārējie pamatlīdzekļi	Pamatlīdzekļu izveidošana	Avansa maksājumi par pamatlī- dzekļiem	Kopā
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Sākotnējā vērtība						
31.12.2023.	13 229 668	3 802 826	611 576	148 787	2 535	17 795 392
Iegādāts	-	138 300	27 639	738 591	66 283	970 813
Reorganizācijas procesā pievienots	4 040	1 282 913	289 477	650	-	1 577 080
Reklasificēts	633 366	15 357	91 888	(740 611)	-	-
Norakstīts		(14 416)	(43 109)	(10 469)	(68 818)	(136 812)
31.12.2024.	13 867 074	5 224 980	977 471	136 948	-	20 206 473
Nolietojums						
31.12.2023.	7 926 016	838 839	379 571	-	-	9 144 426
Aprēķināts par 2024. gadu	890 872	57 408	46 493	-	-	994 773
Reorganizācijas procesā pievienots	2 833	612 802	166 005	-	-	781 640
Norakstīts 2024. gadā	-	(3 439)	(43 234)	-	-	(46 673)
31.12.2024.	8 819 721	1 505 610	548 835	-	-	10 874 166
Atlikusī bilances vērtība						
31.12.2023.	5 303 652	2 963 987	232 005	148 787	2 535	8 650 966
Atlikusī bilances vērtība						
31.12.2024.	5 047 353	3 719 370	428 636	136 948	-	9 332 307

Par Ventspils pilsētas domes īpašumā esošo nekustamo īpašumu apsaimniekošanu Sabiedrība 2004. gada 30. decembrī ar Ventspils domi ir noslēgusi Apsaimniekošanas pilnvarojuma līgumu. Kapitālieguldījumi šajos īpašumos tiek uzskaitīti ilgtermiņa ieguldījumu nomāto pamatlīdzekļu sastāvā, un šie ieguldījumi tiek norakstīti izmaksās pārskata periodā atbilstoši noslēgtā līguma beigu termiņam.

Sabiedrības bilancē ietvertas ēku siltināšanas un remontu izmaksas, par kurām līgumi noslēgti dzīvokļu īpašnieku kopības vārdā kopējā atlikušajā bilances vērtībā EUR 4 427 940.

(8) Līdzdalība radniecīgo sabiedrību kapitālā

(a) Līdzdalība meitas sabiedrību kapitālā

Nosaukums	Līdzdalības daļas meitas sabiedrībā iegādes cena		Līdzdalības daļas meitas sabiedrībā uzskaites vērtība	
	31.12.2024. EUR	31.12.2023. EUR	31.12.2024. EUR	31.12.2023. EUR
Ventmalas māja SIA (Latvija), 100%	533 220	533 220	48 783	80 015

(b) Informācija par meitas sabiedrībām

Nosaukums	Adrese	Pašu kapitāls		Pārskata gada zaudējumi	
		31.12.2024. EUR	31.12.2023. EUR	2024 EUR	2023 EUR
Ventmalas māja SIA	Užavas iela 8, Ventspils, LV-3601	48 783	80 015	(31 232)	(57 742)

Tā kā meitas Sabiedrība darbojas ar zaudējumiem, un ir pieaugušas meitas Sabiedrības nekustamā īpašuma attīstības projekta plānotās izmaksas, meitas Sabiedrība ir ar piesardzību novērtējusi projekta izstrādes izmaksas, kā rezultātā izveidojusi uzkrājumu. Ņemot vērā meitas Sabiedrības finanšu rezultātu, kas izveidojies uzkrājuma rezultātā, Sabiedrība 2024. gadā izveidojusi uzkrājumu EUR 31 232 apmērā (2023.gadā – EUR 57 742).

(9) Aizdevumi radniecīgajām sabiedrībām

	31.12.2024. EUR	31.12.2023. EUR
Izsniegtais aizdevums	219 000	219 000
Uzkrātie aizdevuma lietošanas procenti	31 551	18 535
	250 551	237 535

Saskaņā ar noslēgto aizdevuma līgumu, noteikts aizdevuma limits līdz 300 000 EUR, atmaksas termiņš 2025.gada februārī pagarināts- 2026.gada 31.decembris. Par izsniegtā aizdevuma izmantošanu noteikta fiksētā procentu likme 6.3% gadā, kas atmaksāja reizē ar aizdevuma pamatsummu.

**PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”
2024. GADA OPERATĪVAIS PĀRSKATS**

Pielikums (turpinājums)

(10) Pircēju un pasūtītāju parādi

	31.12.2024. EUR	31.12.2023. EUR
Dzīvojamo telpu apsaimniekošana	270 686	269 411
VeA viesnīca	19 283	21 340
Telpu nomnieki	50 861	40 994
Ventspils tirgus tirgotāji	4 988	-
Zemes nomnieki	10 888	10 432
Nedzīvojamo telpu īpašnieki	13 746	11 528
Uzkrājumi sliktiem un šaubīgiem parādiem	(237 023)	(239 239)
	133 269	114 466

(11) Citi debitori

Norēķini par pakalpojumiem	4 220	4 555
Norēķini par samaksātiem avansiem	4 182	846
Pārējie debitori	7 379	10 052
Uzkrātie ieņēmumi	-	-
Nodokļu pārmaksa	11 193	7 840
Uzkrājumi sliktiem un šaubīgiem parādiem	(4 059)	(4 059)
	22 915	19 234

(12) Nākamo periodu izmaksas

Apsaimniekojamo ēku remontdarbu izmaksas, kas tiks segtas no nākamo periodu apsaimniekošanas ieņēmumiem	9 195	11 662
Nākamo periodu izmaksas – ilgtermiņa daļa	9 195	11 662
Apsaimniekojamo ēku remontdarbu izmaksas, kas tiks segtas no nākamo periodu apsaimniekošanas ieņēmumiem	111 144	139 752
Uzkrājums apsaimniekojamo ēku remontdarbu izmaksām	(78 142)	(99 218)
Darbinieku veselības apdrošināšana	16 018	14 093
Citas nākamo periodu izmaksas	69 865	54 842
Nākamo periodu izmaksas – īstermiņa daļa	118 885	109 469
Nākamo periodu izmaksas – kopā	128 080	121 131

(13) Naudas līdzekļi kasē un bankā

Naudas līdzekļi kasē	2 547	221
Nauda ceļā	2 984	-
Naudas līdzekļi bankās	1 188 593	1 217 007
	1 194 124	1 217 228

Sabiedrības norēķinu kontos tiek uzglabāti apsaimniekoto namu iedzīvotāju naudas līdzekļi, kas samaksāti par nākamo periodu remontdarbiem vai līdzekļu pārpalikums, ko veido starpība starp iekasēto apsaimniekošanas maksu un sniegto pakalpojumu un apsaimniekotāja peļņas daļas izmaksām. Gadījumā, ja apsaimniekotās ēkas iedzīvotāju kopsapulce nolēmj veikt apsaimniekotāja maiņu, tad Sabiedrībai ir pienākums nodot jaunajam apsaimniekotājam mājas līdzekļu atlikumu saskaņā ar uzskaites datiem uz apsaimniekotāja maiņas brīdi. Skat.19. pielikumu un 22. pielikumu par finanšu ķīlām.

(14) Pamatkapitāls

2024. gada 31. decembrī Sabiedrības reģistrētais un pilnībā apmaksātais pamatkapitāls ir EUR 3 982 208, kas sastāv no 3 982 208 parastajām daļām ar 1 euro nominālvērtību katra.

**PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”
2024. GADA OPERATĪVAIS PĀRSKATS**

Pielikums (turpinājums)

(15) Aizņēmumi no kredītiestādēm

	31.12.2024. EUR	31.12.2023. EUR
Aizņēmumu daļa, kas atmaksājama pēc vairāk nekā 5 gadiem	1 060 059	972 978
Aizņēmumu daļa, kas atmaksājama 1 – 4 gadu laikā	916 548	1 114 868
Aizņēmumu daļa, kas atmaksājama 1 gada laikā	311 135	306 514
Aizņēmumi no kredītiestādēm kopā	<u>2 287 742</u>	<u>2 394 360</u>

Dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanas projektu realizācijai, dzīvojamo ēku kapitāliem remontiem no AS SEB banka, AS Luminor banka Latvijas filiāles un AS "Attīstības finanšu institūcija Altum" saņemti 60 aizņēmumi ar atmaksas termiņiem no 2025. līdz 2043. gadam. Piemērotās procentu likmes – 6 vai 12 mēnešu EURIBOR + pievienotā likme vai fiksētā likme. Projekta "Zemas īres mājas būvniecība Ventspilī, Saules ielā 122" realizēšanai noslēgti 2 aizņēmuma līgumi ar AS "Attīstības finanšu institūcija Altum" ar atmaksas termiņu 2054.gads.
Skat. arī 22. pielikumu par ķīlām.

(16) Uzkrātās saistības

Uzkrātās saistības par darbinieku atvaļinājumiem	108 290	98 096
Uzkrātās saistības par atalgojuma mainīgo daļu	27 197	19 909
Citas uzkrātās saistības par pakalpojumiem	38 771	67 464
	<u>174 258</u>	<u>185 469</u>

(17) Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas iemaksas

	PVN EUR	NĪN EUR	UDRVN EUR	VSAOI EUR	IIN EUR	UIN EUR	DRN EUR	Kopā EUR
Parāds 31.12.2023.	27 493	-	39	48 574	24 029	844	-	100 979
Pārmaksa 31.12.2023. <i>Neattiecinātā nodokļu daļa 31.12.2023.</i>	-	(242)	-	-	-	-	-	(242)
Aprēķināts par 2024. gadu	507 333	57 284	475	473 142	216 572	3 288	1	1 258 095
Samaksāts 2024. gadā	(481 753)	(57 156)	(475)	(471 235)	(215 669)	(844)	(1)	(1 227 133)
Parāds 31.12.2024.	53 073	-	39	50 481	24 932	3 288	-	131 813
Pārmaksa 31.12.2024. <i>Neattiecinātā nodokļu daļa 31.12.2024.</i>	-	(114)	-	-	-	-	-	(114)
								<u>(11 079)</u>

(18) Pārējie parādi kreditoriem

	31.12.2024. EUR	31.12.2023. EUR
Algas	76 195	72 561
Norēķini par izpildrakstiem	411	445
Norēķini ar ēku apsaimniekotājiem	41 158	41 033
	<u>117 764</u>	<u>114 039</u>

Pielikums (turpinājums)

(19) Nākamo periodu ieņēmumi

	31.12.2024. EUR	31.12.2023. EUR
Nākamo periodu ieņēmumi – ilgtermiņa daļa		
ERAF līdzfinansējums dzīvojamo ēku energoefektivitātes paaugstināšanai – ilgāk par 5 gadiem	557 103	666 816
ERAF līdzfinansējums dzīvojamo ēku energoefektivitātes paaugstināšanai – 2 – 5 gadi (ieskaitot)	919 504	1 140 998
Saņemtās dotācijas kapitālieguldījumiem	1 504	1 810
Saņemtais valsts finansējums kapitālieguldījumiem	252	526
Saņemtie iedzīvotāju maksājumi – energoefektivitāte– ilgāk par 5 gadiem	111 149	90 185
Saņemtie iedzīvotāju maksājumi – energoefektivitāte – 2 – 5 gadi (ieskaitot)	136 882	147 509
Apsaimniekošanas maksa no dzīvojamām mājām – remontdarbiem*	220 114	218 722
	1 946 508	2 266 566
Nākamo periodu ieņēmumi – īstermiņa daļa		
Īres un nomas maksas pārmaksas	46 293	50 889
Saņemtās dotācijas kapitālieguldījumiem	486	3 658
ERAF līdzfinansējums dzīvojamo ēku energoefektivitātes paaugstināšanai	331 207	332 115
Saņemtie iedzīvotāju maksājumi par māju energoefektivitātes paaugstināšanu	54 726	45 912
Nākamo periodu ieņēmumi dienesta dzīvokļu remontam	10 978	30 538
Apsaimniekošanas maksa no dzīvojamām mājām, nākamo periodu plānotiem remonta darbiem*	447 235	437 096
Apsaimniekošanas maksa no dzīvojamām mājām ēku nepabeigtai celtniecībai	72 616	62 368
	963 541	962 576
	2 910 049	3 229 142

* Apsaimniekošanas maksa no dzīvojamām mājām, nākamo periodu plānotiem remonta darbiem EUR 583 133 apmērā ir iedzīvotāju iemaksātie naudas līdzekļi. Skat. 13. pielikumu attiecībā uz iemaksāto naudas līdzekļu uzskaiti.

(20) Sabiedrībā nodarbināto personu vidējais skaits

	2024	2023
Vidējais Sabiedrībā nodarbināto skaits pārskata gadā:	104	100

Darbinieku sadalījums pa kategorijām

Valdes locekļi	1	1
Pārējie darbinieki	103	99
	104	100

(21) Valdes atalgojums

	2024 EUR	2023 EUR
Valdes atalgojums:		
• darba samaksa	52 045	59 898
• sociālās apdrošināšanas iemaksas	12 277	14 130
• veselības apdrošināšana	404	430
• uzņēmējdarbības riska nodeva	-	-
	64 726	74 458

(22) Kļīlas un garantijas

Lai nodrošinātu banku izsniegtos aizdevumus, uz 2024.gada 31.decembri ar AS SEB banka noslēgti 39 kļīlas līgumi, bet ar AS Luminor Banka Latvijas filiāli (DNB banka) noslēgti 7 kļīlas līgumi un ar AS "Attīstības finanšu institūcija Altum" 16 kļīlas līgumi, saskaņā ar kuriem aizdevējs ir saņēmis komercķīlu uz aizņēmēja prasījuma tiesībām kā atsevišķu lietu, kļīlas līgumi spēkā līdz aizņēmēja pilnīgai saistību izpildei. Ar AS SEB banka noslēgti papildus 39 kļīlas līgumi, ar kuriem tiek uzlikta finanšu ķīla uz aizņēmēja naudas līdzekļiem EUR 69 130 kopsummā un 1 kļīlas līgums par faktisko naudas atlikumu divos norēķinu kontos.

(23) Pētniecības un attīstības izmaksas

Pārskata gadā Sabiedrība turpinājusi nodrošināt Sabiedrības pamatdarbībai nepieciešamos apstākļus, atsevišķi pasākumi, kas atbilstu pētniecības un attīstības izmaksu definīcijai, nav veikti.

Pielikums (turpinājums)

(24) Valdes ieteiktā peļņas sadale

Sabiedrības valde iesaka aprēķināt dividendes dalībniekam EUR 24 000 apmērā, pārskata gada peļņu EUR 239 518 novirzīt remonta darbu veikšanai, t.sk. projekta “Zemas īres mājas būvniecība Ventspilī, Saules ielā 122” realizēšanai. Tā kā Sabiedrībai ir nesadalītā peļņa, kas radusies pirms 2017. gada 31. decembra, tad sadalot to dividendēs, UIN saistības nerodas.

(25) Notikumi pēc pārskata gada beigām

Laika periodā kopš pārskata gada pēdējās dienas nav bijuši notikumi, kas būtiski ietekmētu Sabiedrības finansiālo stāvokli 2024. gada 31. decembrī.


Armīns Kleinbergs
Valdes priekšsēdētājs


Svetlana Felše
Galvenā grāmatvede

Ventspilī

VALDES PRIEKSSĒDĒTĀJA ELEKTRONISKAIS PARAKSTS ATTIECINĀMS UZ GADA PĀRSKATU KĀ VIENOTU DOKUMENTU NO 1. LĪDZ 18. LAPAI.
PAR GRĀMATVEDĪBAS KĀRTOŠANU ATBILDĪGĀS PERSONAS ELEKTRONISKAIS PARAKSTS ATTIECINĀMS UZ FINANŠU PĀRSKATU 3. LAPĀ UN NO 6. LĪDZ 18. LAPAI.

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU