

**PAŠVALDĪBAS SIA
„VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”**

**2024. GADA
KONSOLIDĒTAIS PĀRSKATS**

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

SATURS

Informācija par Koncernu	3
Vadības ziņojums	4 - 5
Peļņas vai zaudējumu aprēķins	6
Bilance	7
Pašu kapitāla izmaiņu pārskats	8
Naudas plūsmas pārskats	9
Pielikums	10 - 17
Revidentu ziņojums	18 - 19

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

Informācija par Koncernu

Koncerna mātes sabiedrība

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
Darbības veids pēc NACE klasifikācijas	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
Dalībnieku pilni vārdi un adreses	Ventspils pilsētas dome 100% Jūras iela 36 Ventspils, LV-3601 Latvija
Valde: vārdi, uzvārdi, ieņemamie amati	Armīns Kleinbergs – valdes priekšsēdētājs
Atbildīgais par grāmatvedības kārtošānu	Svetlana Felše - galvenā grāmatvede
Pārskata gads	2024. gada 1. janvāris - 31. decembris
Revidenta vārds un adrese	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

Konsolidācijā iesaistītās meitas sabiedrības

Mātes sabiedrība	Meitas sabiedrība	Ieguldījuma daļa meitas sabiedrībā uz 31.12.2024	Ieguldījuma datums	Meitas sabiedrības juridiskā adrese	Meitas sabiedrības darbības veids
Pašvaldības SIA "Ventspils nekustamie īpašumi"	SIA "Ventmaļas māja"	100%	11.07.2016	Užavas iela 8-1, Ventspils, LV-3601	Būvniecības projektu izstrādāšana

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

Vadības ziņojums

Darbības veids

Koncerna mātes sabiedrība Pašvaldības SIA “Ventspils nekustamie īpašumi” darbojas saskaņā ar statūtiem, Ventspils pilsētas domes lēmumiem un spēkā esošiem Latvijas Republikas likumiem.

Saskaņā ar statūtiem pašvaldības SIA “Ventspils nekustamie īpašumi” veic apsaimniekošanā nodoto Ventspils pilsētas pašvaldības nekustamo īpašumu pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, atbilstoši Ventspils pilsētas domes lēmumiem veic pasūtītāja funkcijas pašvaldības nekustamo īpašumu kapitālajiem remontiem un rekonstrukcijai.

Koncerna meitas sabiedrības SIA Ventmalas māja pamatdarbības veids ir būvniecības projektu izstrādāšana.

Informācija par Koncerna mātes sabiedrības pamatkapitālu

Koncerna mātes sabiedrības reģistrētais un pilnībā apmaksātais pamatkapitāls ir EUR 3 982 208, kas sastāv no 3 982 208 parastajām daļām ar nominālvērtību EUR 1. Koncerna meitas sabiedrības reģistrētais pamatkapitāls ir EUR 533 220, kas sastāv no 533 220 parastajām daļām ar EUR 1 nominālvērtību katra.

Koncerna darbība pārskata gadā

2024. gads Koncerna mātes sabiedrībai bija divdesmitais pilnais darbības gads kapitālsabiedrības statusā. Koncerna 2024. gada darbības rezultāts ir peļņa EUR 241 206 apmērā.

Koncerna mātes sabiedrības apsaimniekošanā uz 2023. 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 Koncerna mātes sabiedrība turpina šos objektus pārvaldīt, ar īpašniekiem slēdzot pārvaldīšanas līgumus.

Namīpašumu pārvaldīšanai Koncerna mātes 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 102 cilvēki. Koncernā strādā 104 darbinieki.

Koncerna mātes sabiedrības neto apgrozījums pārskata periodā palielinājies par 17% jeb EUR 603 733, 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 institūcija Altum un AS SEB banka 2024.gadā tika realizēti 8 dzīvojamo māju remontdarbu projekti ar kopējo vērtību 350.2 tūkstoši EUR. Koncerna mātes 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 Koncerna mātes sabiedrība veikusi Ventspils pilsētas pašvaldības pasūtītāja funkcijas pašvaldībai piederošo ēku remontam un namīpašumu sakārtošanai pavisam 32 objektos.

2024.gadā Koncerna mātes sabiedrība noslēdza līgumu ar Ventspils valstspilsētas pašvaldību par vispārējas tautsaimnieciskas nozīmes pakalpojuma sniegšanu – īres mājokļu nodrošināšanu māsasaimniecībām, kura ietvaros ir uzsākusi projekta “Zemas īres mājas būvniecība Ventspilī, Saules ielā 122” realizēšanu.

2024. gadā tika turpināta augstvērtīga dzīvojamā fonda attīstības projekta vecpilsētā realizēšana, ko realizē Koncerna meitas sabiedrība SIA Ventmalas māja.

2024. gads bija deviņtais Koncerna meitas sabiedrības darbības gads, un tās darbs saistīts ar investīciju projekta “Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju projektēšana un būvniecība Ūdens ielā 6, Ventspilī” attīstību, kur uzsākts strādāt pie finansējuma piesaistes būvniecībai, lai pie labvēlīgas nekustamo īpašumu tirgus situācijas atklāta konkursa rezultātā noslēgtu būvdarbu līgumu.

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

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

Vadības ziņojums (turpinājums)

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 Koncerna pārskata gada rezultātu.

Nākotnes perspektīva

2025. gadā Koncerna mātes 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 Koncerna mātes 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.

Koncerna mātes 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.

Koncerna mātes sabiedrība turpinās darbu pie projekta "Zemas ģimes 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 plānots uzsākt būvdarbus, 2026. gadā paredzēta ēkas nodošana ekspluatācijā un dzīvokļu izīrēšana.

Koncerna mātes sabiedrība turpinās veikt pasūtītāja funkcijas, pašvaldībai piederošo nekustamo īpašumu atjaunošanai.

2025. gadā SIA Ventmalas māja plāno turpināt darbu pie investīciju projekta "Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju projektēšana un būvniecība Ūdens ielā 6, Ventspilī" realizācijas – sadarbībā ar Sabiedrības dalībnieku paredzēts piesaistīt finansējumu būvniecībai un atklāta konkursa rezultātā noslēgt būvdarbu līgumu.

Vadības vērtējums par Koncerna finanšu stāvokli un darbības perspektīvām

Koncerna mātes sabiedrības vadība katrā pārskata perioda noslēgumā novērtē, vai nepastāv pazīmes, kas norādītu uz apdraudējumu Koncernam veiksmīgi turpināt darbību nākamajos periodos. Tā kā 100% no Koncerna mātes sabiedrības kapitāla daļām pieder Ventspils pilsētas domei, tad novērtējums tiek veikts saskaņā ar 2019. gada 13. februārī Ministru kabineta noteikumu Nr. 87 „Grāmatvedības uzskaites kārtība budžeta iestādēs” 114. punktā noteiktajiem kritērijiem.

Veicot novērtējumu, Koncerna vadība ir pārliecinājusies, ka:

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

Armīns Kleinbergs
Valdes priekšsēdētājs

Ventspilī

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

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

Peļņas vai zaudējumu aprēķins par 2024. gadu

	Pielikums	2024 EUR	2023 EUR
Neto apgrozījums	1	4 076 048	3 472 315
Pārdoto preču vai sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas	2	(3 720 550)	(3 292 238)
Bruto peļņa		355 498	180 077
Administrācijas izmaksas	3	(246 713)	(209 791)
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	4	1 117 713	1 044 349
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	5	(847 146)	(865 417)
Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi		8 421	749
- procentu ieņēmumi no nesaistītām personām		8 421	749
Procentu maksājumi nesaistītām personām un tamlīdzīgas izmaksas		(143 279)	(124 715)
Peļņa pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa		244 494	25 252
Uzņēmumu ienākuma nodoklis	15	(3 288)	(844)
Pārskata gada peļņa		241 206	24 408

Pielikumi no 10. līdz 17. 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 KONSOLIDĒTAIS 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		3 881 930	3 126 547
Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs		428 636	232 005
Pamatlīdzekļu izveidošana		270 023	295 839
Avansa maksājumi par pamatlīdzekļiem		-	2 535
Pamatlīdzekļi kopā:	7	9 627 942	8 960 578
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi:			
Nākamo periodu izmaksas	10	9 195	11 662
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi kopā:		9 195	11 662
Ilgtermiņa ieguldījumi kopā:		9 644 031	8 981 115
Apgrozāmie līdzekļi			
Krājumi:			
Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli		6 295	7 316
Krājumi kopā:		6 295	7 316
Debitori:			
Pircēju un pasūtītāju parādi	8	133 269	114 466
Citi debitori	9	23 039	22 493
Nākamo periodu izmaksas	10	118 920	109 487
Debitori kopā:		275 228	246 446
Nauda:	11	1 197 232	1 221 386
Apgrozāmie līdzekļi kopā:		1 478 755	1 475 148
Aktīvu kopsumma		11 122 786	10 456 263
Pasīvs			
Pašu kapitāls:			
Pamatkapitāls	12	3 982 208	3 982 208
Rezerves:			
a) reorganizācijas rezerves		815 873	-
Nesadalītā peļņa:			
a) iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa		307 836	307 044
b) pārskata gada peļņa		241 206	24 408
Pašu kapitāls kopā:		5 347 123	4 313 660
Uzkrājumi kopā:			
Kreditōri:			
Ilgtermiņa kreditori:			
Aizņēmumi no kredītiestādēm	13	1 976 607	2 087 846
Nākamo periodu ieņēmumi	17	1 946 508	2 266 566
Ilgtermiņa parādi kreditoriem kopā:		3 923 115	4 354 412
Īstermiņa kreditori:			
Aizņēmumi no kredītiestādēm	13	313 681	309 465
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	15	131 813	100 979
Pārējie kreditori	16	117 764	114 039
Nākamo periodu ieņēmumi	17	961 853	962 576
Uzkrātās saistības	14	172 720	183 455
Īstermiņa parādi kreditoriem kopā:		1 852 548	1 788 191
Kreditōri kopā:		5 775 663	6 142 603
Pasīvu kopsumma		11 122 786	10 456 263

Pielikumi no 10. līdz 17. lapai ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

Armīns Kleinbergs
Valdes priekšsēdētājs
Ventspils

Svetlana Felše
Galvenā grāmatvede

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

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

Konsolidētais pašu kapitāla izmaiņu pārskats par 2024. gadu

	Pamatkapitāls	Reorgani- zācijas rezerves	Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa	Pārskata gada peļņa	Kopā
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
2022. gada 31. decembrī	3 982 208	-	208 245	103 999	4 294 452
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	-	307 044	24 408	4 313 660
2023. gada peļņas reklasifikācija	-	-	24 408	(24 408)	-
Reorganizācijas procesā izveidots	-	815 873	-	-	815 873
Dividenžu sadale	-	-	(23 616)	-	(23 616)
Pārskata gada peļņa	-	-	-	241 206	241 206
2024. gada 31. decembrī	3 982 208	815 873	307 836	241 206	5 347 123

Pielikumi no 10. līdz 17. lapai ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

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

Konsolidētais naudas plūsmas pārskats par 2024. gadu

	Pielikums	2024 EUR	2023 EUR
<u>Pamatdarbības naudas plūsma</u>			
Peļņa pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa		244 494	25 252
Korekcijas:			
a) pamatlīdzekļu vērtības samazinājuma korekcija		951 342	956 002
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 nākamo periodu ieņēmumu iekļaušanas peļņas vai zaudējumu aprēķinā		(335 868)	(337 135)
f) izdevumi no nākamo periodu ieņēmumu iekļaušanas peļņas vai zaudējumu aprēķinā un uzkrājumu veidošana nākamo periodu izmaksām		(29 105)	23 589
g) procentu ieņēmumi		(8 421)	(749)
h) procentu maksājumi		143 060	124 715
i) norakstīto pamatlīdzekļu atlikusī vērtība		15 562	-
j) peļņa no pamatlīdzekļu realizācijas		(132 540)	(29 461)
Peļņa pirms apgrozāmo līdzekļu un īstermiņa saistību atlikumu izmaiņu ietekmes korekcijām		905 643	802 474
Korekcijas:			
a) debitoru parādu atlikumu (palielinājums)/ samazinājums		6 283	(73 787)
b) krājumu atlikumu samazinājums		1 021	4 860
c) piegādātājiem, darbuizpildītājiem un pārējiem kreditoriem maksājamo parādu atlikumu palielinājums/ (samazinājums)		43 233	(139 608)
Bruto pamatdarbības naudas plūsma		956 180	593 939
Izdevumi procentu maksājumiem		(143 465)	(124 715)
Samaksātais UIN		(844)	-
Pamatdarbības neto naudas plūsma		811 871	469 224
<u>Naudas plūsma no darbības ar ieguldījumiem</u>			
Pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu iegāde		(764 193)	(1 406 306)
Ieņēmumi no pamatlīdzekļu realizācijas		-	58 017
Procentu ieņēmumi		8 421	749
Reorganizācijas rezultātā pārņemtie līdzekļi		22 907	-
Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma		(732 865)	(1 347 540)
<u>Finansēšanas darbības naudas plūsma</u>			
Saņemts finansējums ēku siltināšanas projektu realizācijai		24 804	227 279
Saņemtie aizņēmumi		359 316	737 258
Saņemtās dotācijas, dāvinājumi		2 270	4 845
Izmaksātas 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		(24 154)	(425 483)
Nauda un tās ekvivalenti pārskata gada sākumā		1 221 386	1 646 869
Nauda un tās ekvivalenti pārskata gada beigās	11	1 197 232	1 221 386

Pielikumi no 10. līdz 17. lapai ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

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

Pielikums
Grāmatvedības politika

(a) Vispārīgie principi

Gada pārskats sagatavots saskaņā ar Latvijas Republikas “Grāmatvedības likumu” 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” 6. Pantu Koncerns klasificējams kā vidējs koncerns. Konsolidētais finanšu pārskats sagatavots saskaņā ar “Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma” 69. panta prasībām. Salīdzinot ar iepriekšējo pārskata gadu, Koncerna 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 posteņa grāmatvedības politikas sadaļā, vai arī atbilstošajā finanšu pārskata pielikuma sadaļā. Gada pārskats sagatavots saskaņā ar darbības turpināšanas principu.

Uz pārskata gada beigām Koncerna īstermiņa saistības pārsniedz īstermiņa aktīvus par EUR 373 793 (uz 31.12.2023. EUR 313 043), bet izslēdzot nākamo periodu ieņēmumus – īstermiņa aktīvi ir lielāki par īstermiņa saistībām par EUR 588 060 (31.12.2023. EUR 649 533). Koncerna vadība apzinās nepieciešamību kontrolēt likviditātes statusu, taču neuzskata, ka pastāvētu būtisks likviditātes risks. Līdz ar to Koncerna vadība uzskata, ka nepastāv draudi Koncerna maksātspējai un darbības turpināšanas princips, kas izmantots, sagatavojot gada pārskatu, ir atbilstošs.

(b) Informācija par Koncernu

Likumā noteiktā informācija par Koncernu uzrādīta atsevišķā sadaļā šī gada pārskata 3. lapā.

(c) Konsolidācijas principi

Konsolidētais finanšu pārskats sastādīts, izmantojot iegādes metodi. Konsolidācijā ir iesaistīti Koncerna mātes sabiedrība un Koncerna meitas sabiedrības, kurās Koncerna mātes sabiedrībai tieši vai netieši ir vairāk kā puse balsstiesību vai arī citādi iegūta spēja kontrolēt to finanšu un saimniecisko politiku. Koncerna meitas sabiedrības tiek konsolidētas, sākot ar brīdi, kad Koncerns ir pārņēmis kontroli, un konsolidācija tiek pārtraukta, kad kontrole izbeidzas. Visi darījumi starp Koncerna sabiedrībām, norēķini un nerealizētā peļņa no darījumiem starp Koncerna sabiedrībām tiek izslēgti; nerealizētie zaudējumi arī tiek izslēgti, izņemot gadījumus, kad izmaksas nav iespējams atgūt. Nepieciešamības gadījumā Koncerna meitas sabiedrību uzskaites un novērtēšanas metodes ir mainītas, lai nodrošinātu atbilstību Koncerna lietotajām uzskaites un novērtēšanas metodēm. Koncerna mātes sabiedrībai pieder 100% meitas sabiedrības daļu un mazākumakcionāru līdzdalības daļas atspoguļošana nav aktuāla.

(d) Neto apgrozījums

Neto apgrozījums ir gada laikā sniegto pakalpojumu un pārdoto preču vērtības kopsumma, atskaitot pievienotās vērtības nodokli. Ieņēmumi no pakalpojumu sniegšanas tiek atzīti tad, kad tie tiek sniegti. Ieņēmumi no dividendēm tiek atzīti, kad rodas likumīgas tiesības uz tām.

(e) Ārvalstu valūtu pārvērtēšana

Koncerna sabiedrību uzskaitē tiek veikta *euro*. Pārskata perioda laikā ārvalstu valūtās veiktie darījumi tiek uzskaitīti saskaņā ar *euro* maiņas kursu, kas noteikts, pamatojoties uz Eiropas Centrālo Banku sistēmas un citu centrālo banku saskaņošanas un publicēšanas procedūru. Ārvalstu valūtas kursu svārstību rezultātā gūtā peļņa vai zaudējumi ir atspoguļoti attiecīgā perioda peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

(f) Nemateriālie ieguldījumi un pamatlīdzekļi un ieguldījumu 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 nemateriālo 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
Dator tehnika 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.

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

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) 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.

(m) 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 Koncerna mātes 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 apsaimniekojamajam namu remontdarbiem. Ieņēmumi par remontdarbiem tiek atzīti periodā, kad remontdarbi faktiski veikti. Ja veikti remontdarbi 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.

(n) Nauda un naudas ekvivalenti

Naudas plūsmas pārskata mērķiem nauda un naudas ekvivalenti sastāv no naudas kasē, tekošo bankas kontu atlikumiem un īstermiņa depozītiem ar sākotnējo termiņu līdz 90 dienām.

(o) Saistītās puses

Par saistītajām pusēm tiek uzskatīti Koncerna sabiedrības dalībnieki, valdes locekļi, viņu tuvi ģimenes locekļi un sabiedrības, kurās minētajām personām ir kontrole vai būtiska ietekme. Termiņš "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.

(p) 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.

(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.

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

Pielikums (turpinājums)

Grāmatvedības politika (turpinājums)

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 apsaimniekojamo ēku siltināšanas projektus, Koncerna mātes sabiedrība darbojas kā starpnieks starp iedzīvotāju biedrībām, namu īpašniekiem, telpu nomniekiem un finansētājiem (ERAF fondi, Altum, bankas). Līdz ar to, lai nodrošināto veikto darbu, saņemtā finansējuma un norēķinu atbilstību, Sabiedrība atzīst savā bilanci gan veikto remontdarbu vērtību, gan saņemtā finansējuma vērtības pilnā apmērā, atbilstoši tās norakstot saņemtā banku finansējuma termiņā. Tā kā ēku siltināšanas pakalpojumu sniedzēji izraksta rēķinus tieši iedzīvotājus pārstāvošajām biedrībām, namu īpašniekiem, tad PVN par šiem pakalpojumiem netiek iekļauts koncerna mātes 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	2023
	EUR	EUR
Īres maksa	592 666	556 461
Maksa par privatizēto dzīvokļu apsaimniekošanu	2 214 966	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*
	4 076 048	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 remonta un uzturēšanas izmaksas	1 571 688	1 347 849*
Pamatlīdzekļu, nemateriālo aktīvu un ieguldījumu nomātajos		
pamatlīdzekļos nolietojums	290 698	198 084*
Nekustamā īpašuma nodoklis	52 922	53 230
Citi saimnieciskie izdevumi	279 836	289 766*
	3 720 550	3 292 238*

* 2024. gada pārskatā pakalpojumi, darba samaksa un sociālās apdrošināšanas izmaksas pašvaldības pasūtījuma nodrošināšanai ir atspoguļoti Sniegto pakalpojumu iegādes 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	188 129	155 564
Sociālās apdrošināšanas izmaksas	44 975	36 702
Uzkrājums atvaļinājumiem un vadības prēmijai ar sociālo		
apdrošināšanu	(13 363)	(7 184)
Citi izdevumi	26 972	24 709
	246 713	209 791

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

Pielikums (turpinājums)

(4) Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi

	2024 EUR	2023 EUR
Soda nauda	196	818
Dotācija no pašvaldības budžeta	2 270	2 801
Saņemtās dotācijas ilgtermiņa ieguldījumu izveidošanai 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
Atgūti tiesas izdevumi	1 065	216
Pamatlīdzekļu pārdošana	132 541	29 461
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	35 946	19 257
	1 117 713	1 044 349**

** 2024. gada pārskatā ieņēmumi no pakalpojumiem pasūtītāja funkciju nodrošināšanai 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

	2024 EUR	2023 EUR
Uzkrājums nekustamā īpašuma attīstības projekta vērtības samazinājumam	13 977	45 361
Ilgtermiņa ieguldījumu nomātajos pamatlīdzekļos vērtības samazinājums ar ERAF līdzfinansējumu	705 931	700 306
Uzkrājums apsaimniekojamo ēku remontdarbu izmaksām	44 121	41 033
Uzkrājums šaubīgiem parādiem	80 906	77 359
Citi izdevumi	2 211	1 358
	847 146	865 417**

* 2024. gada pārskatā pakalpojumi, darba samaksa un sociālās apdrošināšanas izmaksas pašvaldības pasūtījuma nodrošināšanai ir atspoguļoti Sniegto pakalpojumu iegādes 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.	16 904
31.12.2024.	16 904
Amortizācija	
31.12.2023.	8 029
Aprēķināts par 2024. gadu	1 981
31.12.2024.	10 010
Atlikusī bilances vērtība 31.12.2023.	8 875
Atlikusī bilances vērtība 31.12.2024.	6 894

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

(7) Pamatlīdzekļi

	Ilgtermiņa ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos EUR	Ieguldījuma īpašumi EUR	Pārējie pamatli- dzekļi un inventārs EUR	Pamatlīdzekļu izveidošana EUR	Avansa maksājumi par pamatli- dzekļiem EUR	Kopā EUR
Sākotnējā vērtība						
31.12.2023.	13 229 668	3 965 386	612 003	355 407	2 535	18 164 999
Iegādāts	-	138 300	27 639	736 056	-	901 995
Reorganizācijas procesā pievienots	4 040	1 282 913	289 477	650	-	1 577 080
Reklasificēts	633 366	15 357	91 888	(738 076)	(2 535)	-
Norakstīts	-	(14 416)	(43 109)	(10 469)	-	(67 994)
31.12.2024.	13 867 074	5 387 540	977 898	343 568	-	20 576 080
Nolietojums						
31.12.2023.	7 926 016	838 839	379 998	-	-	9 144 853
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	549 262	-	-	10 874 593
Uzkrājums vērtības samazinājumam						
31.12.2023.	-	-	-	59 568	-	59 568
Izveidots uzkrājums	-	-	-	13 977	-	13 977
31.12.2024.	-	-	-	73 545	-	73 545
Atlikusī bilances vērtība						
31.12.2023.	5 303 652	3 126 547	232 005	295 839	2 535	8 960 578
Atlikusī bilances vērtība						
31.12.2024.	5 047 353	3 881 930	428 636	270 023	-	9 627 942

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 darbības termiņam.

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

Koncernā ietilpstošā meitas sabiedrība ir izvērtējusi nekustamā īpašuma attīstības projekta “Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju projektēšana un būvniecība Ūdens ielā 6, Ventspilī” tehniskās dokumentācijas izstrādes izmaksas, palielinot uzkrājumu iespējamajām vērtības samazinājumam par EUR 13 977.

(8) Pircēju un pasūtītāju parādi

	31.12.2024. EUR	31.12.2023. EUR
Dzīvojamo telpu apsaimniekošana	270 686	269 411
VeA viesnīca	19 123	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

(9) Citi debitori

Nodokļu pārmaksa (skat. 15.pielikumu)	11 317	11 099
Norēķini par pakalpojumiem	4220	4 555
Norēķini par samaksātiem avansiem	4 182	846
Pārējie debitori	7 379	10 052
Uzkrājumi sliktiem un šaubīgiem parādiem	(4 059)	(4 059)
	23 039	22 493

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

Pielikums (turpinājums)

(10) Nākamo periodu izmaksas

	31.12.2024. EUR	31.12.2023. EUR
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)
Apdrošināšana	16 018	14 093
Citas nākamo periodu izmaksas	69 900	54 860
Nākamo periodu izmaksas – īstermiņa daļa	118 920	109 487
Nākamo periodu izmaksas – kopā	128 115	121 149

(11) Naudas līdzekļi kasē un bankā

Naudas līdzekļi kasē	2 547	221
Nauda ceļā	2 984	-
Naudas līdzekļi bankās	1 191 701	1 221 165
	1 197 232	1 221 386

Koncerna mātes 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 nolemj veikt apsaimniekotāja maiņu, tad Sabiedrībai ir pienākums nodot jaunajam apsaimniekotājam mājas līdzekļu atlikumu saskaņā ar uzskaites datiem uz apsaimniekotāja maiņas brīdi. Skat.17.pielikumu un 20. pielikumu par finanšu ķīlām.

(12) Pamatkapitāls

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

(13) 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
Ilgtermiņa aizņēmumi kopā	1 976 607	2 087 846
Aizņēmuma daļa, kas atmaksājama 1 gada laikā	311 135	306 514
Uzkrātie procenti	2 546	2 951
Īstermiņa daļa kopā	313 681	309 465
Aizņēmumi no kredītiestādēm kopā	2 290 288	2 397 311

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 20. pielikumu par ķīlām.

(14) Uzkrātās saistības

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
Uzkrātās saistības par darbinieku atvaļinājumiem	108 698	98 433
Uzkrātās saistības par atalgojuma mainīgo daļu	27 197	19 909
Citas uzkrātās saistības par pakalpojumiem, kas saņemti pārskata gada decembrī	36 825	65 113
	172 720	183 455

*2024.gadā uzkrātie procenti par aizņēmumiem tiek atspoguļoti kā īstermiņa aizņēmumi no kredītiestādēm. Iepriekšējā gadā šādas saistības tika atspoguļotas uzkrātajās saistībās, tāpēc arī 2023.pārskata gada salīdzinošie rādītāji ir pārklasificēti par EUR 2 951.

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

Pielikums (turpinājums)

(15) Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas iemaksas

	PVN EUR	NĪN EUR	UDRVN EUR	VSAOI EUR	IIN EUR	UVTLN EUR	TEN 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.	(3 259)	(242)	-	-	-	-	-	-	-	(3 501)
<i>Neattiecinātā nodokļu daļa 31.12.2023.</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<i>(7 598)</i>
Aprēķināts par 2024. gadu	507 208	58 098	479	473 867	217 016	2 328	406	3 288	1	1 262 691
Samaksāts 2024. gadā	(478 493)	(57 970)	(479)	(471 960)	(216 113)	(2 328)	(406)	(844)	(1)	(1 228 594)
Parāds 31.12.2024.	53 073	-	39	50 481	24 932	-	-	3 288	-	131 813
Pārmaksa 31.12.2024.	(124)	(114)	-	-	-	-	-	-	-	(238)
<i>Neattiecinātā nodokļu daļa 31.12.2024.</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<i>(11 079)</i>

(16) 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
	117 764	114 039

(17) Nākamo periodu ieņēmumi

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*	135 898	170 921
Apsaimniekošanas maksa no dzīvojamām mājām ēku pabeigtajiem celtniecības darbiem	84 216	47 801
	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	9 290	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
	961 853	962 576
Nākamo periodu ieņēmumi kopā	2 908 361	3 229 142

* Apsaimniekošanas maksa no dzīvojamām mājām, nākamo periodu plānotiem remonta darbiem EUR 583 133 apmērā ir iedzīvotāju iemaksātie naudas līdzekļi. Skat. 11. pielikumu attiecībā uz iemaksāto naudas līdzekļu uzskaiti.

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

Pielikums (turpinājums)

(18) Koncernā nodarbināto personu vidējais skaits

	2024	2023
Vidējais Koncernā nodarbināto skaits pārskata gadā:	<u>106</u>	<u>102</u>

(19) Mātes sabiedrības valdes atalgojums

	2024 EUR	2023 EUR
Valdes atalgojums:		
· darba samaksa	53 485	59 898
· sociālās apdrošināšanas iemaksas	12 617	14 130
· veselības apdrošināšana	404	430
	<u>66 506</u>	<u>74 458</u>

(20) Ķīlas un garantijas

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

(21) Pētniecības un attīstības izmaksas

Pārskata gadā Koncerna sabiedrības turpināja nodrošināt to pamatdarbībai nepieciešamos apstākļus, atsevišķi pasākumi, kas atbilstu pētniecības un attīstības izmaksu definīcijai, nav veikti.

(22) Notikumi pēc pārskata gada beigām

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

Armīns Kleinbergs
Valdes priekšsēdētājs

Svetlana Felše
Galvenā grāmatvede

Ventspilī

VALDES PRIEKŠSĒDĒTĀJA ELEKTRONISKAIS PARAKSTS ATTIECINĀMS UZ GADA PĀRSKATU KĀ VIENOTU DOKUMENTU NO 1. LĪDZ 17. LAPAI.
PAR GRĀMATVEDĪBAS KĀRTOŠANU ATBILDĪGĀS PERSONAS ELEKTRONISKAIS PARAKSTS ATTIECINĀMS UZ FINANŠU PĀRSKATU 3. LAPĀ UN NO 6. LĪDZ 17. LAPAI.

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

Dokumentu parakstījis Armīns Kleinbergs
vārds, uzvārds

Laika zīmogs 20 25 g. "01." martā

IZDRUKA ATBILST ORIGINĀLAM

Pašvaldības SIA "Ventspils nekustamie īpašumi"

Biroja admin. V. Belavskis

Dokumentu parakstījis Svetlana Felše
vārds, uzvārds

Laika zīmogs 20 25 g. "01." martā

IZDRUKA ATBILST ORIGINĀLAM

Pašvaldības SIA "Ventspils nekustamie īpašumi"

Biroja admin. V. Belavskis

Neatkarīgu revidentu ziņojums

SIA "Ventspils nekustamie īpašumi" dalībniekam

Ūdens iela 12-45, Rīga, LV-1007, Latvija
T. +371 67607902, www.p-a.lv

Mūsu atzinums par konsolidēto finanšu pārskatu

Esam veikuši SIA "Ventspils nekustamie īpašumi" ("Sabiedrība") un tās meitas sabiedrību ("Koncerns") pievienotajā konsolidētajā gada pārskatā ietvertā konsolidētā finanšu pārskata no 6. līdz 17. lapai revīziju. Pievienotais finanšu pārskats ietver:

- 2024. gada 31. decembra konsolidēto bilanci,
- 2024. gada konsolidēto peļņas vai zaudējumu aprēķinu,
- 2024. gada konsolidēto pašu kapitāla izmaiņu pārskatu,
- 2024. gada konsolidēto naudas plūsmas pārskatu,
- kā arī finanšu pārskata pielikumu, kas ietver nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkumu un citu paskaidrojošu informāciju.

Mūsaprāt, pievienotais konsolidētais finanšu pārskats sniedz patiesu un skaidru priekšstatu par SIA "Ventspils nekustamie īpašumi" un tās meitas sabiedrību konsolidēto finansiālo stāvokli 2024. gada 31. decembrī un par tās konsolidētajiem darbības finanšu rezultātiem un konsolidēto naudas plūsmu gadā, kas noslēdzās 2024. gada 31. decembrī, saskaņā ar Latvijas Republikas Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likumu ("Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likums").

Atzinuma pamatojums

Atbilstoši Latvijas Republikas Revīzijas pakalpojumu likumam ("Revīzijas pakalpojumu likums") mēs veicām revīziju saskaņā ar Latvijas Republikā atzītiem starptautiskajiem revīzijas standartiem (turpmāk- SRS). Mūsu pienākumi, kas noteikti šajos standartos, ir turpmāk aprakstīti mūsu ziņojuma sadaļā *Revidenta atbildība par konsolidētā finanšu pārskata revīziju*.

Mēs esam neatkarīgi no Sabiedrības saskaņā ar Starptautiskās Grāmatvežu ētikas standartu padomes izstrādātā Starptautiskā Profesionālu grāmatvežu ētikas kodeksa (tostarp Starptautisko Neatkarības standartu) prasībām un Revīzijas pakalpojumu likumā iekļautajām neatkarības prasībām, kas ir piemērojamas mūsu veiktajai finanšu pārskata revīzijai Latvijai. Mēs esam ievērojuši arī Starptautiskā Profesionālu grāmatvežu ētikas kodeksa (tostarp Starptautisko Neatkarības standartu) un Revīzijas pakalpojumu likumā noteiktos pārējos profesionālās ētikas principus un objektivitātes prasības.

Mēs uzskatām, ka mūsu iegūtie revīzijas pierādījumi dod pietiekamu un atbilstošu pamatojumu mūsu atzinumam.

Ziņošana par citu informāciju

Par citu informāciju atbild Sabiedrības vadība. Citu informāciju veido Vadības ziņojums, kas ietverts pievienotā gada pārskatā no 4. līdz 5. lapai.

Mūsu atzinums par konsolidēto finanšu pārskatu neattiecas uz gada pārskatā ietverto citu informāciju, un mēs nesniedzam par to nekāda veida apliecinājumu, izņemot to kā norādīts mūsu ziņojuma sadaļā *Citas ziņošanas prasības saskaņā ar Latvijas Republikas tiesību aktu prasībām*.

Saistībā ar konsolidētā finanšu pārskata revīziju mūsu pienākums ir iepazīties ar citu informāciju un, to darot, izvērtēt, vai šī cita informācija būtiski neatšķiras no konsolidētā finanšu pārskata informācijas vai no mūsu zināšanām, kuras mēs ieguvām revīzijas gaitā, un vai tā nesatur cita veida būtiskas neatbilstības.

Ja, balstoties uz veikto darbu un ņemot vērā revīzijas laikā gūtās ziņas un izpratni par Koncernu un tā darbības vidi, mēs secinām, ka citā informācijā ir būtiskas neatbilstības, mūsu pienākums ir ziņot par šādiem apstākļiem. Mūsu uzmanības lokā nav nākuši apstākļi, par kuriem būtu jāziņo.

Citas ziņošanas prasības saskaņā ar Latvijas Republikas tiesību aktu prasībām

Papildus tam, saskaņā ar Revīzijas pakalpojumu likumu mūsu pienākums ir sniegt viedokli, vai Vadības ziņojums ir sagatavots saskaņā ar tā sagatavošanu reglamentējošā normatīvā akta, Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma, prasībām.

Pamatojoties vienīgi uz mūsu revīzijas ietvaros veiktajām procedūrām, mūsaprāt:

- Vadības ziņojumā par pārskata gadu, par kuru ir sagatavots konsolidētais finanšu pārskats, sniegtā informācija atbilst konsolidētajam finanšu pārskatam, un
- Vadības ziņojums ir sagatavots saskaņā ar Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma prasībām.

Vadības un personu, kurām uzticēta Koncerna pārvalde, atbildība par konsolidēto finanšu pārskatu

Vadība ir atbildīga par tāda konsolidētā finanšu pārskata, kas sniedz patiesu un skaidru priekšstatu, sagatavošanu saskaņā ar Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likumu, kā arī par tādas iekšējās kontroles sistēmas uzturēšanu, kāda saskaņā ar vadības viedokli ir nepieciešama, lai būtu iespējams sagatavot konsolidēto finanšu pārskatu, kas nesatur ne krāpšanas, ne kļūdas dēļ izraisītas būtiskas neatbilstības.

Sagatavojot konsolidēto finanšu pārskatu, vadības pienākums ir izvērtēt Koncerna spēju turpināt darbību, pēc nepieciešamības sniedzot informāciju par apstākļiem, kas saistīti ar Koncerna spēju turpināt darbību un darbības turpināšanas principa piemērošanu, ja vien vadība neplāno Koncerna likvidāciju vai tā darbības izbeigšanu, vai arī tai nav citas reālas alternatīvas kā Koncerna likvidācija vai darbības izbeigšana.

Personas, kurām uzticēta Koncerna pārvalde, ir atbildīgas par Koncerna finanšu pārskata sagatavošanas procesa uzraudzību.

Revidenta atbildība par konsolidētā finanšu pārskata revīziju

Mūsu mērķis ir iegūt pietiekamu pārliecību par to, ka konsolidētais finanšu pārskats kopumā nesatur kļūdas vai krāpšanas dēļ izraisītas būtiskas neatbilstības, un sniegt revidentu ziņojumu, kurā izteikts atzinums. Pietiekama pārliecība ir augsta līmeņa pārliecība, bet tā negarantē, ka revīzijā, kas veikta saskaņā ar SRS, vienmēr tiks atklāta būtiska neatbilstība, ja tāda pastāv. Neatbilstības var rasties krāpšanas vai kļūdas dēļ, un tās ir uzskatāmas par būtiskām, ja var pamatoti uzskatīt, ka tās katra atsevišķi vai visas kopā varētu ietekmēt saimnieciskos lēmumus, ko lietotāji pieņem, balstoties uz šo konsolidēto finanšu pārskatu.

Veicot revīziju saskaņā ar SRS, visa revīzijas procesa gaitā mēs izdarām profesionālus spriedumus un saglabājam profesionālo skepticismu. Mēs arī:

- identificējam un izvērtējam riskus, ka konsolidētajā finanšu pārskatā varētu būt krāpšanas vai kļūdas dēļ izraisītas būtiskas neatbilstības, izstrādājam un veicam revīzijas procedūras šo risku mazināšanai, kā arī iegūstam revīzijas pierādījumus, kas sniedz pietiekamu un atbilstošu pamatojumu mūsu atzinumam. Risks, ka netiks atklātas būtiskas neatbilstības krāpšanas dēļ, ir augstāks nekā risks, ka netiks atklātas kļūdas izraisītas neatbilstības, jo krāpšana var ietvert slepenas norunas, dokumentu viltošanu, informācijas neuzrādīšanu ar nodomu, informācijas nepatiesu atspoguļošanu vai iekšējās kontroles pārkāpumus;
- iegūstam izpratni par iekšējo kontroli, kas ir būtiska revīzijas veikšanai, lai izstrādātu konkrētiem apstākļiem atbilstošas revīzijas procedūras, bet nevis, lai sniegtu atzinumu par Koncerna iekšējās kontroles efektivitāti;
- izvērtējam pielietoto grāmatvedības politiku atbilstību un grāmatvedības aplēšu un attiecīgās vadības uzrādītās informācijas pamatotību;
- izdarām secinājumu par vadības piemērotā darbības turpināšanas principa atbilstību, un, pamatojoties uz iegūtajiem revīzijas pierādījumiem, par to, vai pastāv būtiska nenoteiktība attiecībā uz notikumiem vai apstākļiem, kas var radīt nozīmīgas šaubas par Koncerna spēju turpināt darbību. Ja mēs secinām, ka būtiska nenoteiktība pastāv, revidentu ziņojumā tiek vērsta uzmanība uz konsolidētajā finanšu pārskatā sniegto informāciju par šiem apstākļiem, vai, ja šāda informācija nav sniegta, mēs sniedzam modificētu atzinumu. Mūsu secinājumi ir pamatoti ar revīzijas pierādījumiem, kas iegūti līdz revidentu ziņojuma datumam. Tomēr nākotnes notikumu vai apstākļu ietekmē Koncerns savu darbību var pārtraukt;
- izvērtējam vispārēju konsolidētā finanšu pārskata struktūru un saturu, ieskaitot atklāto informāciju un skaidrojumus pielikumā, un to, vai konsolidētais finanšu pārskats patiesi atspoguļo pārskata pamatā esošos darījumus un notikumus.
- iegūstam pietiekamus un atbilstošus revīzijas pierādījumus par Koncerna sabiedrību finanšu informāciju ar mērķi sniegt atzinumu par konsolidēto finanšu pārskatu. Mēs esam atbildīgi par Koncerna revīzijas vadību, pārraudzību un veikšanu. Mēs paliekam pilnībā atbildīgi par mūsu revidentu atzinumu.

Mēs sazināties ar personām, kurām uzticēta Koncerna pārvalde, un, cita starpā, sniedzam informāciju par plānoto revīzijas apjomu un laiku, kā arī par svarīgiem revīzijas novērojumiem, tajā skaitā par būtiskiem iekšējās kontroles trūkumiem, kādus mēs identificējam revīzijas laikā.

SIA Potapoviča un Andersone
Ūdens iela 12-45, Rīga, LV-1007
zvērinātu revidentu komercsabiedrības
licence Nr. 99, vārdā

Kristīne Andersone
Atbildīgā zvērinātā revidente
Sertifikāta Nr. 99
Valdes priekšsēdētāja

Dokumentu parakstījis

Andersone, Kristīne
vārds, uzvārds

Laika zīmogs 20

25. g. "01." martā

IZDRUKA ATBILST ORIGINĀLAM

Pašvaldības SIA "Ventspils nekustamie īpašumi"

Biroja admin. V. Beļavskis

REVIDENTA ELEKTRONISKAIS PARAKSTS ATTIECINĀMS UZ GADA PĀRSKATAM PIEVIENOTO REVIDENTA ZIŅOJUMU, KAS PIEVIENOTS GADA PĀRSKATA DOKUMENTAM NO 18. LĪDZ 19. LAPAI.
DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU.