

**PAŠVALDĪBAS SIA
„VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”**

2020. GADA 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 - 17
Revidentu ziņojums	18 - 19

PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”
2020. GADA 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
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	Valdis Lesiņš - valdes priekšsēdētājs
Pārskata gads	2020. gada 1. janvāris - 31. decembris
Atbildīgais par grāmatvedības kārtošānu	Zane Rūmniece – galvenā grāmatvede
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 Potapoviča sertifikāts Nr. 99

Vadības ziņojums

Darbības veids

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

Saskaņā ar Sabiedrības statūtiem pašvaldības SIA “Ventspils nekustamie īpašumi” veic:

1. apsaimniekošanā nodoto Ventspils pilsētas pašvaldības privatizācijai nodoto dzīvojamo māju pārvaldīšanu un apsaimniekošanu līdz to pārvaldīšanas tiesību nodošanai dzīvokļu īpašnieku sabiedrībām vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotām personām,
2. dzīvojamo māju īpašnieku uzdotās pārvaldīšanas darbības uz pārvaldīšanas līgumu pamata,
3. Ventspils pilsētas pašvaldības nekustamo īpašumu pārvaldīšanu un apsaimniekošanu atbilstoši Ventspils pilsētas domes lēmumiem,
4. pasūtītāja funkcijas pašvaldības nekustamo īpašumu atjaunošanai un pārbūvei.

Informācija par Sabiedrības pamatkapitālu

Sabiedrības reģistrētais un pilnībā apmaksātais pamatkapitāls ir EUR 3 982 208, kas sastāv no 3 982 208 parastajām daļām ar nominālvērtību EUR 1.

Sabiedrības darbība pārskata gadā

2020. gads Sabiedrībai bija piecpadsmitais pilnais tās darbības gads kapitālsabiedrības statusā. Sabiedrība 2004. gada 1. novembrī tika ierakstīta Komercreģistrā kā kapitālsabiedrība (sabiedrība ar ierobežotu atbildību).

Sabiedrības saimnieciskās darbības rezultāts 2020. gadā ir zaudējumi EUR 48 370 apmērā (2019.gadā: zaudējumi EUR 29 144). COVID – 19 pandēmijas radītās sekas Sabiedrības darbību nav būtiski ietekmējušas.

Sabiedrības pārvaldīšanā uz 2020. gada 31. decembri ir 569 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.

Namīpašumu pārvaldīšanai Sabiedrība 2020. 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 96 cilvēki.

Pēc dzīvokļu un neapdzīvojamo telpu privatizācijas Sabiedrība turpina pārvaldīt šos privatizētos objektus, ar īpašniekiem slēdzot dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumus.

Sabiedrības neto apgrozījums pārskata periodā samazinājies par 3% jeb EUR 70 664, salīdzinot ar 2019. gadu, kas pamatā saistīts ar īres un nomas ienākumu samazinājumu.

No 2009. gada līdz 2015. gadam realizēti 42 dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanas projekti ERAF dzīvojamo māju siltumnoturības uzlabošanas atbalsta programmā ar kopējo vērtību 9,2 miljoni EUR. Sabiedrības atlikušās kredītsaistības, kā līdzfinansējums minēto projektu realizācijai, no EUR 2 320 495 uz 2020. gada 1. janvāri ir samazinājušās līdz EUR 2 121 275 uz 2020. gada 31. decembri, kas ir saskaņā ar kredītu dzēšanas grafikiem.

2020. gadā Sabiedrība veikusi Ventspils pilsētas pašvaldības pasūtītāja funkcijas pašvaldībai piederošo ēku un telpu atjaunošanai pavisam 61 objektos.

Sabiedrības pakļautība riskiem

Sabiedrībai uz 2020. gada 31. decembri ir ilgtermiņa aizņēmumi EUR 2 121 275 apmērā, kas saņemti 46 dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanas projektu realizācijas līdzfinansēšanai, vienas dzīvojamās mājas iekšpagalma teritorijas labiekārtošanas līdzfinansēšanai un vienas dzīvojamās mājas kapitālajam remontam ar 36, 12 un 6 mēnešu mainīgo EURIBOR likmi, līdz ar to Sabiedrība ilgākā termiņā ir pakļauta mainīgo procentu likmju svārstību riskam. Sakarā ar valstī pastāvošo ekonomisko situāciju Sabiedrība ir pakļauta cenu svārstību riskam, kas var ietekmēt Sabiedrības izmaksas. Sabiedrība ir pakļauta vispārējās ekonomiskās situācijas ietekmei, kas var radīt plānoto saimnieciskās darbības ienākumu un remontdarbu apjomu krišanos. Sakarā ar to, ka Sabiedrība veic daudzdzīvokļu māju apsaimniekošanu brīvas konkurences apstākļos, no Sabiedrības apsaimniekošanas var atteikties kāda no Sabiedrības apsaimniekošanā esošām dzīvojamām mājām, ja tādu lēmumu pieņem dzīvokļu īpašnieki.

Vadības ziņojums (turpinājums)

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 zaudējumu segšana

Sabiedrības valdes priekšlikums ir pārskata gada zaudējumus EUR 48 370 segt no iepriekšējo periodu peļņas.

Nākotnes perspektīva

2021. gadā Sabiedrība savas pamatdarbības vietu redz, turpinot pārvaldīt no Ventspils pašvaldības apsaimniekošanā saņemtos nekustamos īpašumus, kuru īpašnieks ir Ventspils pašvaldība, un pārvaldīt privatizētās dzīvojamās ēkas brīvas konkurences apstākļos. Viens no galvenajiem Sabiedrības uzdevumiem arī 2021. 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. piedāvājot risinājumus komunālo maksājumu ekonomijai. Tiks popularizēti ūdens patēriņa attālinātās uzskaites sistēmas ieviešanas un Dzīvojamo māju atjaunošanas projekti ar ES fondu atbalsta finansējumu.

Sabiedrība turpinās veikt pašvaldības pasūtītāja funkcijas, tai 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.


Valdis Lesiņš
Valdes priekšsēdētājs


Ventspilī, 2021. gada 18. martā

**PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”
2020. GADA PĀRSKATS**

Peļņas vai zaudējumu aprēķins par 2020. gadu

	Pielikums	2020 EUR	2019 EUR
Neto apgrozījums	1	2 588 202	2 658 866
Sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas	2	(2 246 171)	(2 403 969)
Bruto peļņa		342 031	254 897
Administrācijas izmaksas	3	(178 697)	(179 602)
Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi	4	1 033 008	1 046 366
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	5	(1 015 120)	(988 173)
Pārējie procentu ieņēmumi un tamlīdzīgi ieņēmumi		2 059	287
- <i>nesaistītām personām</i>		57	287
- <i>saistītām personām</i>		2 002	-
Līdzdalības radniecīgo sabiedrību kapitālā vērtības samazināšanās	8	(170 809)	(94 323)
Procentu maksājumi un tamlīdzīgas izmaksas nesaistītām personām		(60 842)	(68 596)
Pārskata gada zaudējumi		(48 370)	(29 144)

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



Valdis Lesiņš
Valdes priekšsēdētājs



Zane Rūmniece
Galvenā grāmatvede

Ventspīlī, 2021. gada 18. martā

PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”
2020. GADA PĀRSKATS

Bilance 2020. gada 31. decembrī

	Pielikums	31.12.2020. EUR	31.12.2019. EUR
Aktīvs			
Ilgtermiņa ieguldījumi			
Nemateriālie ieguldījumi			
Koncesijas, patenti, licences, preču zīmes u.tml. tiesības		3 588	3 836
Nemateriālie ieguldījumi kopā:	6	3 588	3 836
Pamatlīdzekļi:			
Ilgtermiņa ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos		4 632 161	5 331 301
Ieguldījuma īpašumi		2 936 588	2 977 647
Pārējie pamatlīdzekļi un inventārs		217 076	238 242
Pamatlīdzekļu izveidošana		277 040	162 948
Avansa maksājumi par pamatlīdzekļiem		496	-
Pamatlīdzekļi kopā:	7	8 063 361	8 710 138
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi:			
Nākamo periodu izmaksas	11	13 962	15 908
Ilgtermiņa aizdevums radniecīgai sabiedrībai		72 018	-
Līdzdalība meitas sabiedrību kapitālā	8	268 088	438 897
Ilgtermiņa finanšu ieguldījumi kopā:		354 068	454 805
Ilgtermiņa ieguldījumi kopā:		8 421 017	9 168 779
Apgrozāmie līdzekļi			
Krājumi:			
Izejvielas, pamatmateriāli un palīgmateriāli		5 800	3 847
Krājumi kopā:		5 800	3 847
Debitori:			
Pircēju un pasūtītāju parādi	9	85 431	140 854
Īstermiņa aizdevums radniecīgai sabiedrībai		-	30 016
Citi debitori	10	6 500	5 503
Nākamo periodu izmaksas	11	16 387	22 143
Debitori kopā:		108 318	198 516
Nauda:	12	1 269 731	904 276
Apgrozāmie līdzekļi kopā:		1 383 849	1 106 639
Aktīvu kopsumma		9 804 866	10 275 418
Pasīvs			
Pašu kapitāls:			
Pamatkapitāls	13	3 982 208	3 982 208
Rezerves:			
a) Sabiedrības statūtos noteiktās rezerves			
Nesadalītā peļņa:			
a) iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa		285 608	314 752
b) pārskata gada zaudējumi		(48 370)	(29 144)
Pašu kapitāls kopā:		4 219 446	4 267 816
Uzkrājumi kopā:			
Kreditori:			
Ilgtermiņa kreditori:			
Aizņēmumi no kredītiestādēm	14	1 818 081	2 036 191
Nākamo periodu ieņēmumi	18	2 141 180	2 514 214
Ilgtermiņa parādi kreditoriem kopā:		3 959 261	4 550 405
Īstermiņa kreditori:			
Aizņēmumi no kredītiestādēm	14	303 194	284 304
No pircējiem saņemtie avansi		33 763	17 784
Parādi piegādātājiem un darbuizpildītājiem		39 824	31 972
Parādi radniecīgajām sabiedrībām		14 389	13 257
Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas iemaksas	16	80 832	74 990
Pārējie kreditori	17	101 841	102 594
Nākamo periodu ieņēmumi	18	905 695	801 114
Uzkrātās saistības	15	146 621	131 182
Īstermiņa parādi kreditoriem kopā:		1 626 159	1 457 197
Kreditori kopā:		5 585 420	6 007 602
Pasīvu kopsumma		9 804 866	10 275 418

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

Valdis Lesiņš
Valdes priekšsēdētājs

Zane Rūmniece
Galvenā grāmatvede

Ventspilī, 2021. gada 18. martā

**PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”
2020. GADA PĀRSKATS**

Pašu kapitāla izmaiņu pārskats par 2020. gadu

	Pamatkapitāls	Iepriekšējo gadu nesadalītā peļņa	Pārskata gada peļņa/ (zaudējumi)	Kopā
	EUR	EUR	EUR	EUR
2018. gada 31. decembrī	3 982 208	272 682	44 284	4 299 174
2019. gada peļņas reklasifikācija	-	44 284	(44 284)	-
Izmaksātas dividendes	-	(2 214)	-	(2 214)
Pārskata gada zaudējumi	-	-	(29 144)	(29 144)
2019. gada 31. decembrī	3 982 208	314 752	(29 144)	4 267 816
2019. gada zaudējumu reklasifikācija	-	(29 144)	29 144	-
Pārskata gada zaudējumi	-	-	(48 370)	(48 370)
2020. gada 31. decembrī	3 982 208	285 608	(48 370)	4 219 446

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

**PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”
2020. GADA PĀRSKATS**

Naudas plūsmas pārskats par 2020. gadu

	Pielikums	2020 EUR	2019 EUR
<u>Pamatdarbības naudas plūsma</u>			
Zaudējumi pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa		(48 370)	(29 144)
<u>Korekcijas:</u>			
a) pamatlīdzekļu vērtības samazinājuma korekcija		768 722	777 332
b) nemateriālo ieguldījumu vērtības samazinājuma korekcija		1 760	1 675
c) ieguldījuma īpašumu nolietojums		41 059	41 456
d) saņemtās dotācijas		(2 839)	(660)
e) ieņēmumi no nākamo periodu ieņēmumu iekļaušanas peļņas vai zaudējumu aprēķinā		(317 984)	(316 392)
f) procentu ieņēmumi		(2 059)	(287)
g) procentu maksājumi		60 842	68 596
h) peļņa no pamatlīdzekļu realizācijas		-	(68 445)
i) līdzdalības radniecīgo sabiedrību kapitālā vērtības samazināšanās		170 809	94 323
j) izdevumi no nākamo periodu ieņēmumu iekļaušanas peļņas vai zaudējumu aprēķinā un uzkrājumu veidošana nākamo periodu izmaksām		66 183	46 443
Peļņa pirms apgrozāmo līdzekļu un īstermiņa saistību atlikumu izmaiņu ietekmes korekcijām		738 123	614 897
<u>Korekcijas:</u>			
a) debitoru parādu atlikumu samazinājums		62 128	40 905
b) krājumu atlikumu pieaugums		(1 953)	(1 122)
c) piegādātājiem, darbuzņēmējiem un pārējiem kreditoriem maksājamo parādu atlikumu palielinājums/(samazinājums)		28 925	(37 288)
Bruto pamatdarbības naudas plūsma		827 223	617 392
Izdevumi procentu maksājumiem		(60 928)	(67 352)
Pamatdarbības neto naudas plūsma		766 295	550 040
<u>Naudas plūsma no darbības ar ieguldījumiem</u>			
Meitas sabiedrības daļu iegāde			
Pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu iegāde		(164 516)	(187 952)
Ieņēmumi no pamatlīdzekļu un ieguldījuma īpašumu realizācijas		-	131 900
Izsniegtie aizdevumi		(40 000)	(30 000)
Procentu ieņēmumi		57	271
Ieguldīšanas darbības neto naudas plūsma		(204 459)	(85 781)
<u>Finansēšanas darbības naudas plūsma</u>			
Saņemtie aizdevumi		91 586	2 772
Saņemtās dotācijas, dāvinājumi		2 839	660
Izmaksātas dividendes		-	(2 214)
Izdevumi aizņēmuma atmaksāšanai		(290 806)	(300 538)
Finansēšanas darbības neto naudas plūsma		(196 381)	(299 320)
Pārskata gada neto naudas plūsma		365 455	164 939
Nauda un tās ekvivalenti pārskata gada sākumā		904 276	739 337
Nauda un tās ekvivalenti pārskata gada beigās	12	1 269 731	904 276

Pielikumi no 10. līdz 17. 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 posteņa grāmatvedības politikas sadaļā, vai arī atbilstošajā finanšu pārskata pielikuma sadaļā. Gada pārskats sagatavots saskaņā ar darbības turpināšanas principu.

Uz pārskata gada beigām Sabiedrības īstermiņa saistības pārsniedz īstermiņa aktīvus par EUR 244 949 (uz 31.12.2020. EUR 350 558, bet izslēdzot nākamo periodu ieņēmumus – īstermiņa aktīvi ir lielāki par īstermiņa saistībām par EUR 662 602, 31.12.2019 EUR 450 556). 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 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 līkmes:

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

(g) 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 atzišanas 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.

(h) 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.

Pielikums (turpinājums)

Grāmatvedības politika (turpinājums)

(i) 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.

(j) 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.

(k) Uzņēmumu ienākuma nodoklis

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

(l) 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.

(m) 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.

(n) 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.

(o) 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 apsaimniekojamam namam 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.

(r) 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.

(s) 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. 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.

(t) 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”
2020. GADA PĀRSKATS**

Pielikums (turpinājums)

Grāmatvedības politika (turpinājums)

(u) 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 (korigējošie notikumi). Ja notikumi pēc pārskata gada beigām nav koriģējoši, tie tiek atspoguļoti finanšu pārskata pielikumos tikai tad, ja tie ir būtiski.

(v) 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.

(1) Neto apgrozījums

	2020	2019
	EUR	EUR
Īres maksa	343 093	425 227
Maksa par dzīvokļu apsaimniekošanu	1 579 405	1 521 532
Telpu noma un apsaimniekošana	471 443	519 278
Zemes noma	43 865	39 434
Ienākumi no Tūristu viesnīcas	150 396	153 395
	2 588 202	2 658 866

(2) Pārdotās produkcijas ražošanas pašizmaksa, pārdoto preču vai sniegto pakalpojumu iegādes izmaksas

Atalgojumi	663 759	655 408
Sociālās apdrošināšanas izmaksas	157 335	156 343
Uzkrājums atvaļinājuma rezervei un atalgojuma mainīgajai daļai ar sociālo apdrošināšanu	(4 810)	1 629
Citas darbinieku izmaksas	12 708	11 570
Ēku kārtējā remonta un uzturēšanas izmaksas	1 086 074	1 208 397
Pamatlīdzekļu un nemateriālo ieguldījumu un ieguldījumu nomātajos pamatlīdzekļos nolietojums	148 535	146 405
Nekustamā īpašuma nodoklis	54 410	50 268
Citi saimnieciskie izdevumi	128 160	173 949
	2 246 171	2 403 969

(3) Administrācijas izmaksas

Atalgojumi	131 848	131 128
Sociālās apdrošināšanas izmaksas	31 872	31 589
Uzkrājums atvaļinājumiem un vadības prēmijai ar sociālo apdrošināšanu	(968)	668
Citi izdevumi	15 945	16 217
	178 697	179 602

(4) Pārējie saimnieciskās darbības ieņēmumi

Soda nauda	397	1 755
Dotācija no pašvaldības budžeta	2 839	660
Saņemtās dotācijas ilgtermiņa ieguldījumiem vērtības norakstīšana	312 710	312 710
Atgūts parāds no šaubīgiem debitoriem	75 622	50 122
Pakalpojumi pasūtītāja funkciju nodrošināšanai	194 089	174 384
Kompensācija par ēku energoefektivitātes paaugstināšanas projektu realizēšanu	413 082	414 051
Zaudējumu kompensācija	9 130	7 652
Atgūti tiesas izdevumi	2 085	2 784
Ieņēmumi no nekustamā īpašuma atsavināšanas (neto)	-	68 445
Uzkrājuma apsaimniekoto māju negatīvajiem atlikumiem atcelšana	5 274	3 682
Citi ieņēmumi	17 780	10 121
	1 033 008	1 046 366

**PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”
2020. GADA PĀRSKATS**

Pielikums (turpinājums)

(5) Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas

	2020 EUR	2019 EUR
Pakalpojumi pašvaldības pasūtījuma nodrošināšanai	19 044	21 497
Darba samaksa par pasūtījumu nodrošināšanu	125 224	123 245
Sociālais nodoklis par pasūtījumu nodrošināšanu	30 163	29 735
Ilgtermiņa ieguldījumu nomātajos pamatlīdzekļos vērtības samazinājums ar ERAF līdzfinansējumu	657 294	657 294
Uzkrājumu veidošana	114 324	99 418
Uzkrājums apsaimniekošanas maksas nākamo periodu remontiem	66 183	37 500
Izslēgto māju atlikumu norakstīšana	-	8 943
Ilgtermiņa ieguldījumu izslēgšana	-	9 788
Citi izdevumi	2 888	753
	1 015 120	988 173

(6) Nemateriālie ieguldījumi

**Koncesijas, patenti, licences, preču zīmes un tamlīdzīgas tiesības
EUR**

Sākotnējā vērtība	
31.12.2019. legādāts	62 041
31.12.2020.	1 512
	63 553
Amortizācija	
31.12.2019.	58 205
Aprēķināts par 2020. gadu	1 760
31.12.2020.	59 965
Atlikusī bilances vērtība 31.12.2020.	3 588
Atlikusī bilances vērtība 31.12.2019.	3 836

(7) Pamatlīdzekļi un ieguldījuma īpašumi

	Ilgtermiņa ieguldījumi nomātajos pamatlīdzekļos	Ieguldījuma īpašumi	Pārējie pamatlīdzekļi	Pamatlīdzekļu izveidošana	Avansa maksājumi par pamatlīdzekļiem	Kopā
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Sākotnējā vērtība						
31.12.2019.	10 120 338	3 660 438	568 695	162 948	-	14 512 419
legādāts	-	-	5 459	157 050	496	163 005
Reklasificēts	42 958	-	-	(42 958)	-	-
Norakstīts	-	-	(22 758)	-	-	(22 758)
31.12.2020.	10 163 296	3 660 438	551 396	277 040	496	14 652 666
Nolietojums						
31.12.2019.	4 789 037	682 791	330 453	-	-	5 802 281
Aprēķināts par 2020. gadu	742 098	41 059	26 499	-	-	809 656
Norakstīts 2020. gadā	-	-	(22 632)	-	-	(22 632)
31.12.2020.	5 531 135	723 850	334 320	-	-	6 589 305
Atlikusī bilances vērtība						
31.12.2020.	4 632 161	2 936 588	217 076	277 040	496	8 063 361
31.12.2019.	5 331 301	2 977 647	238 242	162 948	-	8 710 138

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.

**PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”
2020. GADA PĀRSKATS**

Pielikums (turpinājums)

(8) Līdzdalība radniecīgo sabiedrību kapitālā

(a) Līdzdalība meitas sabiedrību kapitālā

Nosaukums	Līdzdalības daļas meitas sabiedrībā iegādes cena		Līdzdalības daļas meitas sabiedrībā uzskaites vērtība	
	31.12.2020. EUR	31.12.2019. EUR	31.12.2020. EUR	31.12.2019. EUR
Ventmalas māja SIA (Latvija), 100%	533 220	533 220	268 088	438 897

(b) Informācija par meitas sabiedrībām

Nosaukums	Adrese	Pašu kapitāls		Pārskata gada zaudējumi	
		31.12.2020. EUR	31.12.2019. EUR	2020 EUR	2019 EUR
Ventmalas māja SIA	Užavas iela 8, Ventspils, LV-3601	268 088	277 234	(9 146)	(32 419)

Tā kā meitas Sabiedrība darbojas ar zaudējumiem, un ir pieaugušas meitas Sabiedrības nekustamā īpašuma attīstības projekta plānotās izmaksas, Sabiedrība ir veikusi ieguldījuma atgūstamās vērtības aprēķinu, balstoties uz plānoto nākotnes naudas plūsmu no meitas Sabiedrības nekustamā īpašuma attīstības projekta realizācijas. Aprēķina rezultātā Sabiedrība 2020. gadā izveidojusi uzkrājumu EUR 170 809 apmērā (2019.gadā – EUR 94 323).

(9) Pircēju un pasūtītāju parādi

	31.12.2020. EUR	31.12.2019. EUR
Dzīvojamo telpu apsaimniekošana	325 987	325 248
VeA viesnīca	11 850	22 882
Telpu nomnieki	45 917	60 655
Zemes nomnieki	10 240	9 138
Nedzīvojamo telpu īpašnieki	3 108	5 582
Uzkrājumi sliktiem un šaubīgiem parādiem	(311 671)	(282 651)
	85 431	140 854

(10) Citi debitori

	31.12.2020. EUR	31.12.2019. EUR
Norēķini par pakalpojumiem	4 489	5 066
Norēķini par samaksātiem avansiem	5 901	4 138
Pārējie debitori	158	347
Nodokļu pārmaxsa	11	11
Uzkrājumi sliktiem un šaubīgiem parādiem	(4 059)	(4 059)
	6 500	5 503

2019.gada pārskatā bilances postenī "Citi debitori" iekļautā apsaimniekošanas maksas un VeA viesnīcas pakalpojumu parādu summa EUR 75 052 apmērā, pārcelta uz bilances posteni "Pircēju un pasūtītāju parādi". (2019. gadā ziņots: Pircēju un pasūtītāju parādi EUR 65 802; Citi debitori EUR 80 555).

(11) Nākamo periodu izmaksas

Apsaimniekojamo ēku remontdarbu izmaksas, kas tiks segtas no nākamo periodu apsaimniekošanas ieņēmumiem	13 962	15 908
Nākamo periodu izmaksas – ilgtermiņa daļa	13 962	15 908
Apsaimniekojamo ēku remontdarbu izmaksas, kas tiks segtas no nākamo periodu apsaimniekošanas ieņēmumiem	67 122	78 065
Uzkrājums apsaimniekojamo ēku remontdarbu izmaksām	(67 122)	(72 869)
Darbinieku veselības apdrošināšana	14 460	14 375
Citas nākam o periodu izmaksas	1 927	2 572
Nākamo periodu izmaksas – īstermiņa daļa	16 387	22 143
Nākamo periodu izmaksas – kopā	30 349	38 051

**PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”
2020. GADA PĀRSKATS**

Pielikums (turpinājums)

(12) Naudas līdzekļi kasē un bankā

	31.12.2020.	31.12.2019.
	EUR	EUR
Naudas līdzekļi kasē	482	1 078
Nauda ceļā	155	47
Naudas līdzekļi bankās	1 269 094	903 151
	1 269 731	904 276

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.18.pielikumu. Skat. 21. pielikumu par finanšu ķīlām.

(13) Pamatkapitāls

2020. 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.

(14) Aizņēmumi no kredītiestādēm

	31.12.2020.	31.12.2019.
	EUR	EUR
Aizņēmumu daļa, kas atmaksājama pēc vairāk nekā 5 gadiem	946 867	924 943
Aizņēmumu daļa, kas atmaksājama 1 – 4 gadu laikā	871 214	1 111 248
Aizņēmuma daļa, kas atmaksājama 1 gada laikā	303 194	284 304
Aizņēmumi no kredītiestādēm kopā	2 121 275	2 320 495

Dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanas projektu realizācijai no AS SEB banka un AS Luminor banka Latvijas filiāles saņemti sekojoši vairāk nekā 30 aizņēmumi ar atmaksas termiņiem no 2021. līdz 2029. gadam. Piemērotās procentu likmes – 12 vai 36 mēnešu EURIBOR + fiksētā likme.

(15) Uzkrātās saistības

Gada pārskata revīzijas izmaksas	6 900	6 900
Uzkrātās saistības par darbinieku atvaļinājumiem	79 357	84 174
Uzkrātās saistības par atalgojuma mainīgo daļu	14 076	15 256
Citas uzkrātās saistības par pakalpojumiem	46 288	24 852
	146 621	131 182

(16) Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas iemaksas

	PVN EUR	NĪN EUR	UDRVN EUR	VSAOI EUR	IIN EUR	Kopā EUR
Parāds 31.12.2019.	23 273	-	35	35 409	16 273	74 990
Pārmaksa 31.12.2019.	-	(11)	-	-	-	(11)
Aprēķināts par 2020. gadu	361 955	55 019	442	319 304	135 813	872 533
Samaksāts 2020. gadā	(352 977)	(55 019)	(442)	(321 471)	(136 782)	(866 691)
Parāds 31.12.2020.	32 251	-	35	33 242	15 304	80 832
Pārmaksa 31.12.2020.	-	(11)	-	-	-	(11)

(17) Pārējie parādi kreditoriem

Algas	50 453	49 937
Norēķini par izpildrakstiem	544	130
Norēķini ar ēku apsaimniekotājiem	50 844	52 527
	101 841	102 594

**PAŠVALDĪBAS SIA „VENTSPILS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”
2020. GADA PĀRSKATS**

Pielikums (turpinājums)

(18) Nākamo periodu ieņēmumi

	31.12.2020. EUR	31.12.2019. EUR
Nākamo periodu ieņēmumi – ilgtermiņa daļa		
ERAF līdzfinansējums dzīvojamo ēku energoefektivitātes paaugstināšanai – ilgāk par 5 gadiem	632 667	895 708
ERAF līdzfinansējums dzīvojamo ēku energoefektivitātes paaugstināšanai – 2 – 5 gadi (ieskaitot)	1 086 422	1 134 467
Saņemtās dotācijas kapitālieguldījumiem	9 798	12 789
Saņemtais valsts finansējums kapitālieguldījumiem	1 624	1 898
Saņemtie iedzīvotāju maksājumi – energoefektivitāte– ilgāk par 5 gadiem	92 623	137 872
Saņemtie iedzīvotāju maksājumi – energoefektivitāte – 2 – 5 gadi (ieskaitot)	157 223	151 273
Apsaimniekošanas maksa no dzīvojamām mājām – remontdarbiem*	160 823	180 207
	2 141 180	2 514 214
Nākamo periodu ieņēmumi – īstermiņa daļa		
Īres un nomas maksas pārmaksas	28 229	36 745
Saņemtās dotācijas kapitālieguldījumiem	3 266	3 540
ERAF līdzfinansējums dzīvojamo ēku energoefektivitātes paaugstināšanai	308 745	306 830
Saņemtie iedzīvotāju maksājumi par māju energoefektivitātes paaugstināšanu	40 989	37 818
Nākamo periodu ieņēmumi dienesta dzīvokļu remontam	59 272	30 792
Apsaimniekošanas maksa no dzīvojamām mājām, nākamo periodu plānotiem remonta darbiem*	368 096	307 191
Apsaimniekošanas maksa no dzīvojamām mājām ēku nepabeigtai celtniecībai	97 098	78 198
	905 695	801 114
	3 046 875	3 315 328

* Apsaimniekošanas maksa no dzīvojamām mājām, nākamo periodu plānotiem remonta darbiem EUR 528 919 apmērā ir iedzīvotāju iemaksātie naudas līdzekļi. Skat. 12. pielikumu attiecībā uz iemaksāto naudas līdzekļu uzskaiti.

(19) Sabiedrībā nodarbināto personu vidējais skaits

	2020	2019
Vidējais Sabiedrībā nodarbināto skaits pārskata gadā:	96	98
Darbinieku sadalījums pa kategorijām		
Valdes locekļi	1	1
Pārējie darbinieki	95	97
	96	98

(20) Valdes atalgojums

	2020 EUR	2019 EUR
Valdes atalgojums:		
· darba samaksa	42 688	43 205
· sociālās apdrošināšanas iemaksas	10 284	10 408
· veselības apdrošināšana	267	272
· uzņēmējdarbības riska nodeva	4	4
	53 243	53 889

(21) Ķīlas un garantijas

Lai nodrošinātu banku izsniegtos aizdevumus, ar AS SEB banka noslēgti 37 ķīlas līgumi, bet ar AS Luminor Banka Latvijas filiāli (DNB banka) noslēgti 8 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 37 ķīlas līgumi, ar kuriem tiek uzlikta finanšu ķīla uz aizņēmēja naudas līdzekļiem EUR 59 841 kopsummā un 1 ķīlas līgums par faktisko naudas atlikumu divos norēķinu kontos. Lai nodrošinātu izsniegto aizdevumu, ar AS Luminor Bank ir noslēgts ķīlas līgums, saskaņā ar kuru ir iekļāts nekustamais īpašums Kuldīgas ielā 27, Ventspilī par labu AS Luminor Bank. Ar ķīlu nodrošināto prasījumu summa noteikta EUR 89 963,90 apmērā.


(22) Valdes ieteiktā zaudējumu segšana

Sabiedrības valdes priekšlikums ir pārskata gada zaudējumus EUR 48 370 apmērā segt no iepriekšējo periodu peļņas.

Pielikums (turpinājums)

(23) Notikumi pēc pārskata gada beigām

Laika periodā kopš pārskata gada pēdējās dienas nav bijuši notikumi, kas būtiski ietekmētu Sabiedrības finansiālo stāvokli 2020. gada 31. decembrī.



Valdis Lesiņš
Valdes priekšsēdētājs



Zane Rūmniece
Galvenā grāmatvede

Ventspilī, 2021. gada 18. martā

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 finanšu pārskatu

Esam veikuši SIA "Ventspils nekustamie īpašumi" ("Sabiedrība") pievienotajā gada pārskatā ietvertā finanšu pārskata no 6. līdz 17. lapai revīziju. Pievienotais finanšu pārskats ietver:

- 2020. gada 31. decembra bilanci,
- 2020. gada peļņas vai zaudējumu aprēķinu,
- 2020. gada pašu kapitāla izmaiņu pārskatu,
- 2020. gada naudas plūsmas pārskatu,
- kā arī finanšu pārskata pielikumu, kas ietver nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkumu un citu paskaidrojošu informāciju.

Mūsaprāt, pievienotais finanšu pārskats sniedz patiesu un skaidru priekšstatu par SIA "Ventspils nekustamie īpašumi" finansiālo stāvokli 2020. gada 31. decembrī un par tās darbības finanšu rezultātiem un naudas plūsmu gadā, kas noslēdzās 2020. 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 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 Latvijas Republikā. 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 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 finanšu pārskata revīziju mūsu pienākums ir iepazīties ar citu informāciju un, to darot, izvērtēt, vai šī cita informācija būtiski neatšķiras no 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 Sabiedrību un tās 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 finanšu pārskats, sniegtā informācija atbilst finanšu pārskatam, un
- Vadības ziņojums ir sagatavots saskaņā ar Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma prasībām.

Vadības un personu, kurām uzticēta Sabiedrības pārvalde, atbildība par finanšu pārskatu

Vadība ir atbildīga par tāda 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 finanšu pārskatu, kas nesatur ne krāpšanas, ne kļūdas dēļ izraisītas būtiskas neatbilstības.

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

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

Revidenta atbildība par finanšu pārskata revīziju


Mūsu mērķis ir iegūt pietiekamu pārliecību par to, ka 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 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 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 konkrētajiem apstākļiem atbilstošas revīzijas procedūras, bet nevis, lai sniegtu atzinumu par Sabiedrības 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 Sabiedrības spēju turpināt darbību. Ja mēs secinām, ka būtiska nenoteiktība pastāv, revidentu ziņojumā tiek vērsta uzmanība uz 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 Sabiedrība savu darbību var pārtraukt;
- izvērtējam vispārēju finanšu pārskata struktūru un saturu, ieskaitot atklāto informāciju un skaidrojumus pielikumā, un to, vai finanšu pārskats patiesi atspoguļo pārskata pamatā esošos darījumus un notikumus.

Mēs sazināties ar personām, kurām uzticēta Sabiedrības 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
zvērīnātu revidentu komercsabiedrības
licence Nr. 99, vārdā


Kristīne Potapoviča
Atbildīgā zvērīnātā revidente
Sertifikāta Nr. 99
Valdes priekšsēdētāja

2021. gada 18. martis