



Mažesnės sąskaitos už
namo priežiūros
paslaugas



Išsami informacija
apie vykdomus
darbus daugiabutyje
ir skaidrus lėšų
naudojimas



Profesionali pastato
priežiūra



UAB KAUNO BUTŲ ŪKIO VADOVO ATASKAITA UŽ 2016 METUS



UAB Kauno butų ūkis

Adresas: Chemijos 18, Kaunas, LT-51339

Bendrovės kodas: 132532496

PVM mokėtojo kodas: LT325324917

El. paštas: info@kbu.lt

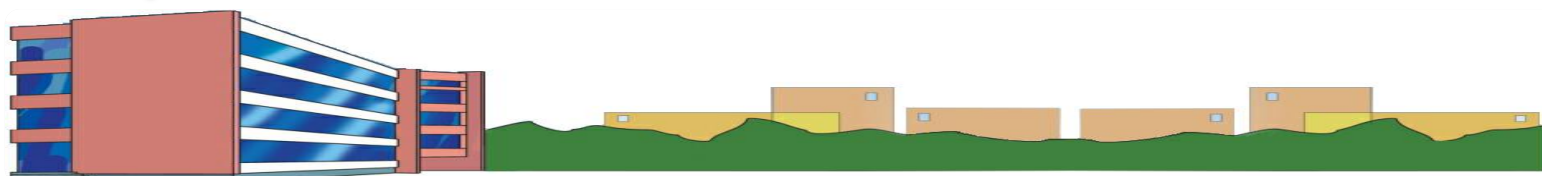
Tel. 8-37 350364

Faks. 8-37 452891



Turinys

1. Trumpa bendrovės apžvalga	3
2. Bendrovės būklės, veiklos vykdymo ir plėtros apžvalga	3
2.1. Pagrindinės paslaugos	3
2.2. Pozicija rinkoje	4
2.3. Pagrindiniai 2016 metų veiklos rodikliai	6
3. Bendrovės veiklos strategija ir tikslai	7
3.1. Misija, vizija, vertybės ir strateginės kryptys	7
3.1.1. Misija	7
3.1.2. Vizija	7
3.1.3. Vertybės	7
3.1.4. Strateginės kryptys	7
3.2. Stiprybių, silpnybių, grėsmių, galimybių analizė	8
3.2.1. Stipriosios pusės	8
3.2.2. Silpnosios pusės	8
3.2.3. Galimybės	8
3.2.4. Tykančios grėsmės	8
4. Pagrindiniai rizikos veiksniai	9
4.1. Politiniai veiksniai	9
4.2. Ekonominiai veiksniai	9
4.3. Socialiniai veiksniai	9
4.4. Technologiniai veiksniai	9
4.5. Aplinkosauginiai veiksniai	10
4.6. Teisiniai veiksniai	10
5. Bendrovės finansinių veiklos rezultatų analizė	11
6. Dividendų politika	14
7. Investicijos į ilgalaikį turtą	14
8. Socialinės iniciatyvos ir politika	14
9. Darbo jėgos politika	14
10. Kita informacija	15
11. Svarbūs įvykiai buvę nuo praeitų metų pabaigos	15
11.1. Dėl Kauno miesto savivaldybei priklausančių gyvenamųjų patalpų (socialinio būsto) nuomos administravimo	15
11.2. Dėl daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų priežiūros administravimo	15
11.3. Dėl daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektų įgyvendinimo	16
12. Bendrovės valdymas	16
13. Bendrovės veiklos finansinių ir nefinansinių rezultatų prognozės	16



1. Trumpa bendrovės apžvalga

1991-02-21 buvo įsteigta Valstybės įmonė „Panemunės butų ūkis“ kuri 1995-03-23 pertvarkyta į Kauno miesto savivaldybės įmonę „Panemunės butų ūkis“. 2004-07-21 reorganizuota prijungiant buvusią Kauno savivaldybės įmonę „Avarinė tarnyba“. 2010-02-03 buvo pertvarkyta į UAB Panemunės butų ūkį, 2011-11-24 pavadinimas pakeistas į UAB Kauno komunalinį ir butų ūkį, 2015-08-06 pavadinimas pakeistas į UAB Kauno butų ūkį.

2. Bendrovės būklės, veiklos vykdymo ir plėtros apžvalga

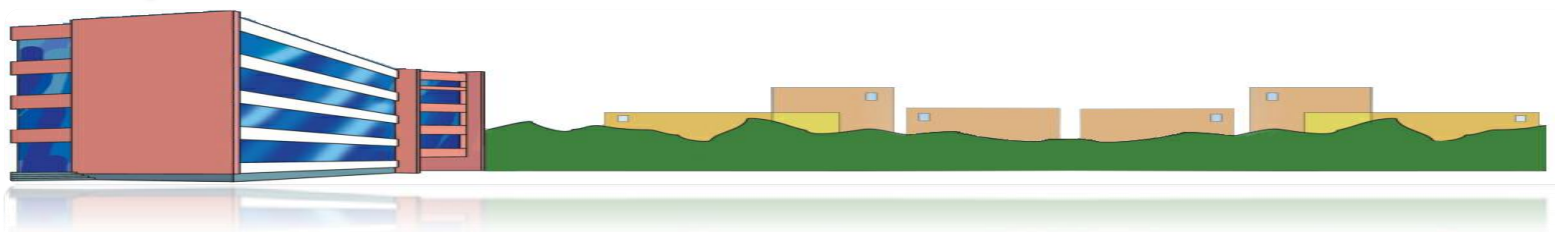
2.1. Pagrindinės paslaugos

UAB Kauno butų ūkis daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkų bendrąją dalinę nuosavybę administruoja visose Kauno miesto seniūnijose, daugiausiai bendrovės administruojamų namų išsidėstę Petrašiūnų, Panemunės ir Vilijampolės seniūnijose. Vykdydama savo pagrindines funkcijas, bendrovė administruoja daugiabučius namus, kuriuose neįsteigta daugiabučio namo savininkų bendrija arba nesudaryta jungtinės veiklos sutartis ir teikia šias paslaugas: atlieka bendrojo naudojimo objektų periodines apžiūras, vykdo nuolatinius stebėjimus, organizuoja ir vykdo nuolatinę techninę priežiūrą - užtikrina pagrindinių namo konstrukcijų (sienų, stogo, pamatų, laiptų, balkonų) mechaninį patvarumą bei saugų bendrojo naudojimo inžinerinės įrangos (elektros, šildymo, karšto ir šalto vandens, nuotekų) naudojimą, skaičiuoja butų ir kitų patalpų savininkams mokesčius už bendrovės suteiktas paslaugas ir atliktus darbus. Bendrovė ištisą parą atlieka pastato vidaus inžinerinių tinklų (elektros, šalto ir karšto vandens, nuotekų, šildymo) avarijų lokalizavimo ir likvidavimo darbus.

Savo paslaugas bendrovė skirsto pagal 7 pagrindines veiklos sritis:

- Daugiabučių namų ir kitų patalpų bendrojo naudojimo objektų priežiūros administravimas;
- Daugiabučių namų ir kitų patalpų bendrojo naudojimo objektų techninė priežiūra;
- Daugiabučių namų ir kitų patalpų šilumos ūkio techninė priežiūra;
- Avarijų daugiabučių namų ir kitų patalpų inžineriniuose tinkluose likvidavimas visą parą;
- Gyvenamosios ir negyvenamosios paskirties objektų remonto paslaugos;
- Kauno miesto savivaldybei priklausančių gyvenamųjų patalpų (socialinio būsto) nuomos administravimas;
- Daugiabučių namų renovacija (modernizavimas).

Per 2016 metus gauta 2.265.201 Eur pajamų, iš kurių už suteiktas pagrindines bendrovės teikiamas paslaugas gauta 2.261.375 Eur. Bendrovės sąnaudos per 2016 metus sudarė 2.189.787 Eur, iš kurių paslaugų pardavimo savikainą sudarė 1.862.268 Eur. Grynasis pelnas – 75.414 Eur.



2.2. Pozicija rinkoje

UAB Kauno butų ūkis - vienintelė daugiabučius administruojanti bendrovė Kaune, kurios 100% akcijų savininkė - Kauno miesto savivaldybė.

Bendrovės pagrindiniai konkurentai Kauno mieste yra AB „City Service“, kurios didžiąją dalį akcijų paketo valdo įmonių grupė ICOR (buvusi „Rubicon group“) ir UAB „Būsto valda“, kuri yra yra įmonių grupės „“ dalis.

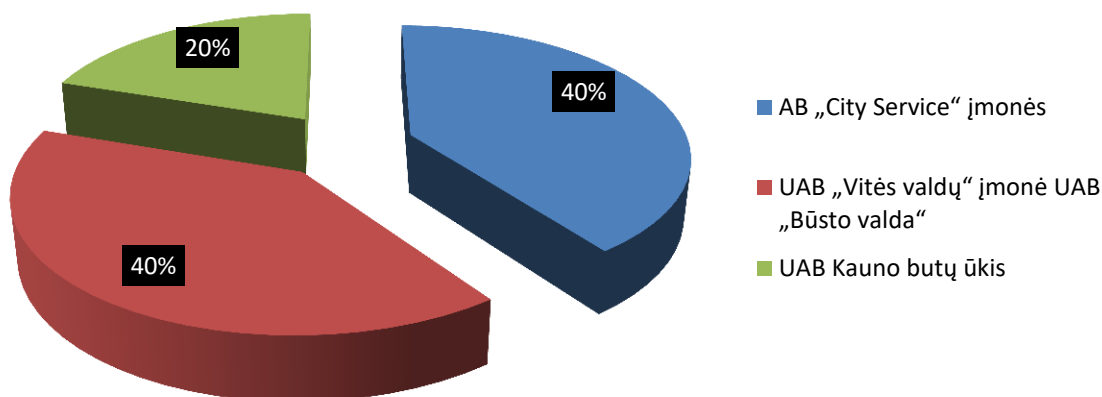
UAB „Būsto valda“ administruoja daugiabučius Aleksote (73 daugiabučiai), Šančiuose (244), Žaliakalnyje (226), Gričiupyje (118) ir Eiguliuose (153).

City Service SE įmonių grupei priklausančios trys bendrovės administruoja daugiabučius Kauno Centre (494 daugiabučiai), Dainavoje (168) ir Šilainiuose (131) ir UAB „Nemuno būstas“ (administruoja bendrabučius(51)). Dainavos daugiabučius administruojanti bendrovė City Service SE prisistato „Dainavos būstu“. Centro gyventojai buvo pripratę, kad jų daugiabučius administruoja antrinė AB „City Service“ įmonė UAB „Žaidas“. Nuo 2013 metų ji prisistato „Kauno centro būstu“. Dar viena Šilainiuose besidarbuojanti AB „City Service“ įmonė – UAB „Namų priežiūros centras“ prisistato „Šilainių būstu“.

UAB Kauno butų ūkis teikia paslaugas 491 gyvenamajam namui Kauno mieste. Bendrovė administruoja 401 daugiabutį namą: Petrašiūnų sen. (98 daugiabučiai), Vilijampolės sen. (164 daugiabučiai), Panemunės sen. (95 daugiabučiai), Centro sen. (7 daugiabučiai), Dainavos sen. (3 daugiabučiai), Gričiupio sen. (10 daugiabučių), Šančių sen. (3 daugiabučiai), Eigulių sen. (2 daugiabučiai), Šilainių sen. (3 daugiabučiai), Žaliakalnio sen. (2 daugiabučiai), Aleksoto sen. (14 daugiabučių) ir teikia paslaugas 90 bendrijų.

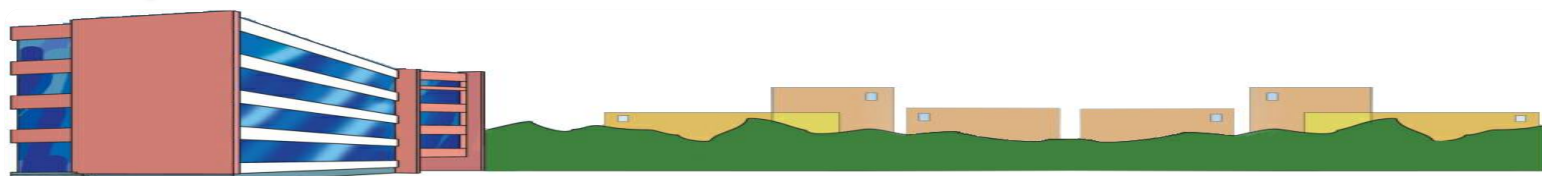
Administruojamų namų skaičius nėra vienintelis rodiklis matuojant užimamos rinkos dydį, kadangi administratorių surenkamų mokesčių dydis priklauso nuo administruojamų pastatų dydžio.

Daugiabučių namų administravimo paslaugų rinką Kauno mieste sudaro 2014 daugiabučiai. 401 daugiabutį (0,510 mln. kv. m administruojamo ploto) šiuo metu administruoja savivaldybės kontroliuojama bendrovė UAB Kauno butų ūkis, 805 daugiabučių (1,342 mln. kv. m administruojamo ploto) administruoja City Service SE buvusios AB „City service“ įmonių grupės bendrovės ir 808 daugiabučius (1,048 mln. kv. m administruojamo ploto) UAB „Būsto valda“.



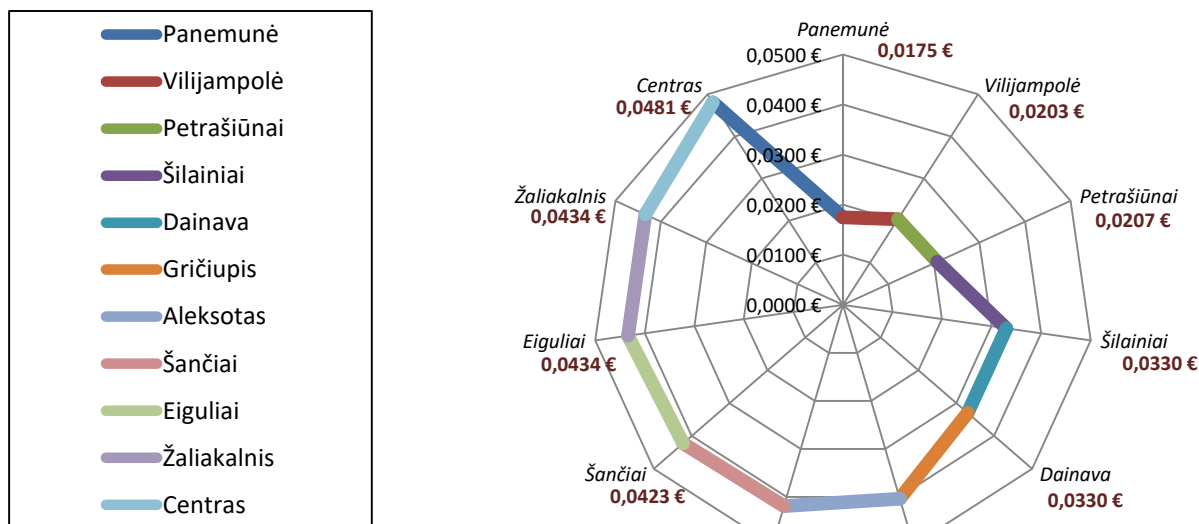
Daugiabučių namų administravimo paslaugų rinka Kauno mieste

Rinkos kitimo tendencijos turi mažėjimo požymius ir pagal namų skaičių mažėja 5 proc. kasmet. Pastebėtina tendencija, kad dažniausiai sprendimus įsteigti bendriją arba sudaryti



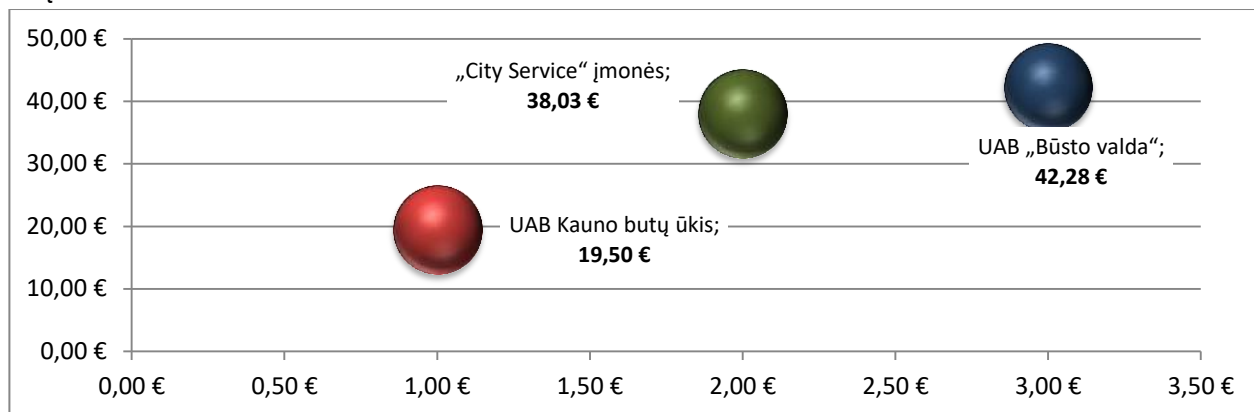
jungtinės veiklos sutartį priima nedideli namai 3-8 butų ir tai sudaro 80 % nuo visų namų išeinančių iš rinkos. Kauno butų ūkio užimama rinkos dalis lyginant su praėjusių metų tuo pačiu laikotarpiu padidėjo 2 %.

Pagrindinė paslauga dėl kurios konkuruoja daugiabučių namų priežiūrą teikiančios įmonės yra administravimas, nes kas teikia administravimą tas teikia ir visas kitas susijusias su namo valdymu paslaugas. Paslaugų kainos ribos yra nuo 0,017 Eur/kv.m. 0,048 Eur/kv.m.



1 pav. Daugiabučių namų administravimo įkainiai pagal Kauno miesto rajonus

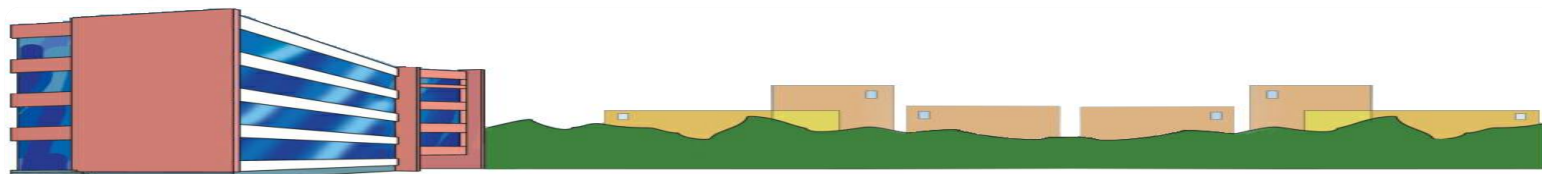
Didžiausi mokesčiai pagal Kauno miesto rajonus yra miesto centre. Mažiausi Panemunėje, Vilijampolėje ir Petrašiūnuose, būtent tuose rajonuose, kur daugiausiai paslaugų teikia UAB Kauno butų ūkis.



2 pav. Administravimo paslaugos kaina 1000 kv.m.

Analizuojant kiek kainuoja administruoti 1000 kv. m. gyvenamojo ploto Kauno mieste galime teigti, kad brangiausiai paslaugos kainuoja UAB „Būsto valda“ antroje vietoje AB „City Service“ įmonėms, atitinkamai 42 € ir 38 €. Administravimo įkainiai lyginant su pagrindiniais konkurentais skiriasi du kartus t.y. tą pačią paslaugą UAB Kauno butų ūkis sugeba teikti du kartus pigiau, kas suteikia konkurencinį pranašumą.

Vertinant bendrovės pozicijas rinkoje pagal konkurencines įtakas galime išskirti sekančius aspektus:



-tiekėjų tiekiančių paslaugoms atlikti būtinas medžiagas pajėgumas kelti kainas yra mažas, kadangi yra vykdomi viešieji pirkimai, kurių metu įsigyjamoms reikiamos prekės ir paslaugos žemesnėmis nei rinkos kainomis;

-esami konkurentai daro labai svarbią įtaką, jų teikiamos paslaugos yra identiškos, tačiau mūsų bendrovė teikia kompleksines paslaugas, dirbtinai nedidindama kainų, kas suteikia konkurencinį pranašumą;

-teikiamos paslaugos nesiskiria nuo esančių rinkoje, tad naujai atsirandančių tos pačios srities paslaugų tiekėjų atsiradimas daro didelę įtaką esami daugiabučių namų administravimo paslaugų rinkai. Siekiant mažinti šią įtaką būtina diegti inovacijas į teikiamas paslaugas, taip išsiskiriant paslaugų rinkoje.

Remiantis konkuravimo strategijos vertinimu pagal rinkos dalį UAB Kauno butų ūkis užima rinkos sekėjo pozicijas. Siekiant didinti užimamos rinkos dalį būtina taikyti inovacijos strategiją, atliekant teikiamų paslaugų tobulinimą ir naujų paslaugų kūrimą.

2.3. Pagrindiniai 2016 metų veiklos rodikliai

Bendrovė vykdydama paslaugų plėtrą siekė efektyvesnio savo turimo turto naudojimo, darbuotojų mokymo ir perkvalifikavimo, orientuojantis į darbo rinkos poreikius, didino teikiamų paslaugų kokybę, organizuodama darbuotojų darbo sąlygų bei vidaus kultūros gerinimą, teikė naujas gyvenamosios ir negyvenamosios paskirties objektų remonto paslaugas, tęsė būsto renovacijos projektų įgyvendinimą, pradėjo vykdyti būsto pritaikymo neįgaliesiems darbus.

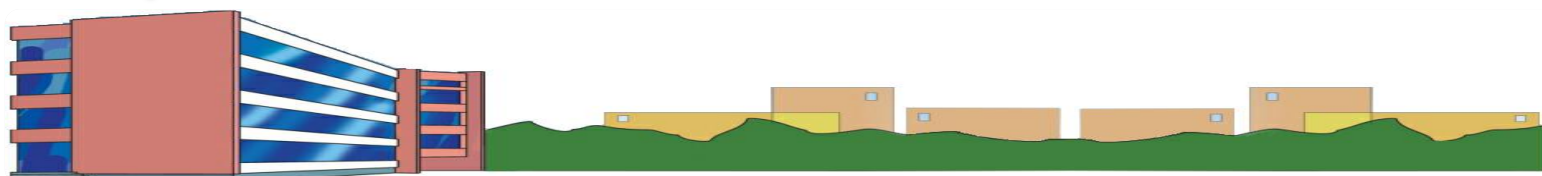
2015-08-10 Kauno miesto savivaldybės administracija ir UAB Kauno butų ūkis pasirašė Kauno miesto savivaldybės gyvenamųjų patalpų paprastojo remonto darbų sutartį Nr. SR-1565. Bendrovė sudariusi šią sutartį 2016 metais gavo iš šios veiklos 170.7 tūkst. Eur (per 2015 m. 92,2 tūkst. Eur) pajamų.

Per 2016 metus pilnai suremontuota ir paruošta nuomai 89 (per 2015 m. 13 butų) butai.

2016 m. baigta renovuoti 14 daugiabučių namų, kurie yra priduoti valstybinei komisijai. 11-oje daugiabučių namų vykdomi statybos rangos darbai, projektus planuojama baigti įgyvendinti per 2017 m.

Kauno miesto taryba 2016 m. gegužės 3 d. sprendimu Nr. T-216 „Dėl būsto pritaikymo neįgaliesiems darbų vykdymo Kauno mieste“ pritarė, kad Kauno miesto savivaldybės administracija pasirašytų su UAB Kauno butų ūkiu sutartį dėl būsto pritaikymo neįgaliesiems darbų vykdymo ir 2016 m. gegužės 20 d. bendrovė su Kauno miesto savivaldybės administracija pasirašė Kauno miesto savivaldybės būsto pritaikymo neįgaliesiems darbų pirkimo sutartį Nr. SRK – 0354. Pagal šią sutartį yra suplanuota suremontuoti ir pritaikyti neįgaliesiems ne mažiau kaip 25 butus. Per 2016 metus neįgaliesiems pritaikyti 25 butai, o bendrovė gavo 136,1 tūkst. EUR pajamų.

2016-05-12 UAB Kauno butų ūkis kreipėsi į Kauno miesto savivaldybės administraciją dėl galimybės paskirti bendrovę teikti Kauno miesto savivaldybės valdomų švietimo, kultūros, sporto ir sveikatos įstaigų šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros, elektros vidaus tinklų, vandentiekio ir nuotekų, vėdinimo sistemų priežiūros ir eksploataavimo paslaugas. Užtikrinus Kauno miesto savivaldybės valdomų švietimo, kultūros, sporto ir sveikatos įstaigų šilumos ūkio ir techninės priežiūros paslaugų tęstinumą 240 objektams tikėtina, kad iš šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros, elektros vidaus tinklų, vandentiekio ir nuotekų, vėdinimo sistemų priežiūros ir eksploataavimo papildomos veiklos per metus pavyktų uždirbti iki 30 tūkst. Eur pelno. Minimalus terminas reikalingas norint pradėti teikti šildymo ir karšto vandens sistemų, šilumos punktų



įrengimų, elektros vidaus tinklų, vandentiekio ir nuotekų, vėdinimo sistemų priežiūros ir eksploataavimo paslaugas 240 objektų pilna apimtimi yra 3 mėnesiai, nuo sprendimo priėmimo dienos. Per šį laikotarpį būtina atlikti dokumentų perėmimą, darbo vietų paruošimą, darbuotojų atranką ir įdarbinimą, duomenų apie objektus integravimą į pastatų ūkio valdymo sistemą ir šilumos ūkio aprašų sudarymą.

Apibendrinant galime teigti, kad šiais 2016 metais bendrovė optimizavusi veiklą ir vykdydama paslaugų plėtrą gavo 421,9 tūkst. Eur pajamų daugiau nei per 2015 metus. Gavus realiai šias planuotas pajamas ne tik buvo išsaugotos dabartinės darbo vietos, bet ir buvo priimta į darbą daugiau darbuotojų, kadangi didėja bendrovės atliekamų darbų ir teikiamų paslaugų apimtys.

3. Bendrovės veiklos strategija ir tikslai

3.1. Misija, vizija, vertybės ir strateginės kryptys

3.1.1. Misija

UAB Kauno butų ūkio misija – operatyviai, kuo palankesnėmis sąlygomis ir kuo patrauklesnėmis kainomis teikti kokybiškas ir profesionalias paslaugas, gerinti gyventojų gyvenimo kokybę, atsižvelgiant į jų interesus.

3.1.2. Vizija

Ilgalaikėje perspektyvoje tapti patikima ir pirmaujančia bendrove, operatyviai, kokybiškai teikiančia būsto priežiūros paslaugas, kryptingai plečiančia savo veiklą, taikančia geriausią vietinę praktiką ir panaudojant naujausius užsienio šalių sprendimus, siekiant kurti ir įgyvendinti patogiausius gyventojams būsto priežiūros sprendimus.

3.1.3. Vertybės

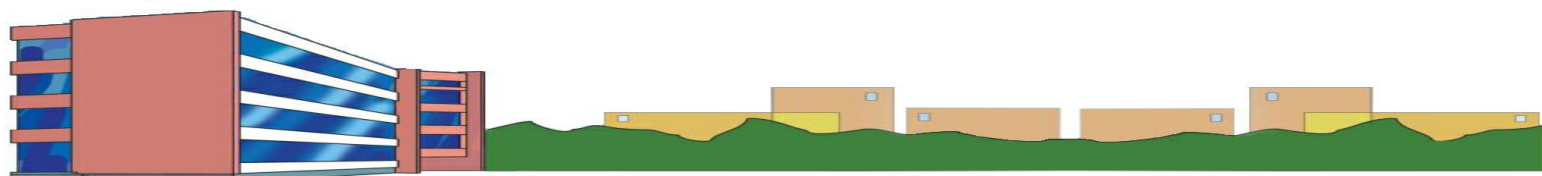
Geras daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų priežiūros administravimo, elektros įrenginių eksploataavimo, šilumos įrenginių eksploataavimo, statinio statybos (remonto) darbų išmanymas, įgytas rengiant projektus ir vykdant darbus Kauno mieste.

Geros daugiabučių namų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės reikalavimų ir kitų norminių teisės aktų žinios, kurios sukauptos teikiant paslaugas ir konsultacijas administravimo, techninės priežiūros, remonto bei avarijų namo inžineriniuose tinkluose likvidavimo daugiabučių namų bendrijoms, namams, kuriuose įregistruota jungtinė veikla, komercinės paskirties pastatams bei visiems kitiems pastatams, kuriems reikia techninės priežiūros, avarijų likvidavimo, patalpų administravimo paslaugų.

3.1.4. Strateginės kryptys

Orientuotis į savininko turto vertės didinimą, didinant pelningumą ir kapitalo grąžą – siekti savininko palaikymo veiklos planų įgyvendinimui, formuoti teigiamą įvaizdį, siekti vykdyti kuo daugiau savininko interesus tenkinančių darbų, teikti ir siūlyti bendrovės veiklos specifiką atitinkančias paslaugas.

Siekti veiklos efektyvumo – pertvarkyti vidinius veiklos procesus, efektyviai valdyti turtą, plėsti bendrovės projektų įgyvendinimą, atlikti technologijų ir inovacijų diegimą.



Siekti veiklos tvarumo – atlikti bendrovės vystymą ir tobulėjimą per žmogiškuosius išteklius, kelti darbuotojų kompetenciją, kvalifikaciją, didinti motyvaciją, atlikti specialistų pritraukimą, jų išlaikymą.

Siekti veiklos vystymo ir plėtros – didinti teikiamų paslaugų apimtį bei kokybę, vykdyti naujų paslaugų kūrimą orientuojantis į tikslines rinkas, užtikrinti paslaugų tęstinumą ir patikimumą.

3.2. Stiprybių, silpnybių, grėsmių, galimybių analizė

3.2.1. Stipriosios pusės

Rinkos pokyčiai ir aktyvi veikla leido suburti kompetentingą darbuotojų kolektyvą ir teikti kokybiškas paslaugas. Mūsų darbuotojai - kvalifikuoti specialistai, turintys patirties administravimo, elektros įrenginių eksploatavimo, šilumos įrenginių eksploatavimo, statinio statybos (remonto) srityse.

Esame vienintelė daugiabučius administruojanti bendrovė Kaune, kurios 100% akcijų savininkė - Kauno m. Savivaldybė, t.y. bendrovė yra Savivaldybės kontroliuojama.

UAB Kauno butų ūkio bendrojo naudojimo objektų priežiūros administravimo veiklos kokybę garantuoja veiklos civilinės atsakomybės draudimas 434.430 Eur sumai.

Turima ilgametė patirtis ir gamybinė bazė leidžia savalaikiai bei kokybiškai įvykdyti sutartinius įsipareigojimus, pelnyti klientų pasitikėjimą, plėsti savo veiklą.

3.2.2. Silpnosios pusės

Bendrovės įvaizdis, darbo įranga ir transportas, vartotojų aplinka, politinė-teisinė aplinka. Bendrovės pastatai kol kas neatitinka šiuolaikinių standartų. Tai kenkia bendrovės įvaizdžiui formuojant klientų nuomonę apie bendrovės finansinį stabilumą, patikimumą bei kompetenciją. Transporto priemonės, darbo ir gamybinė įranga reikalauja atnaujinimo siekiant efektyviau ir operatyviau teikti kokybiškas paslaugas.

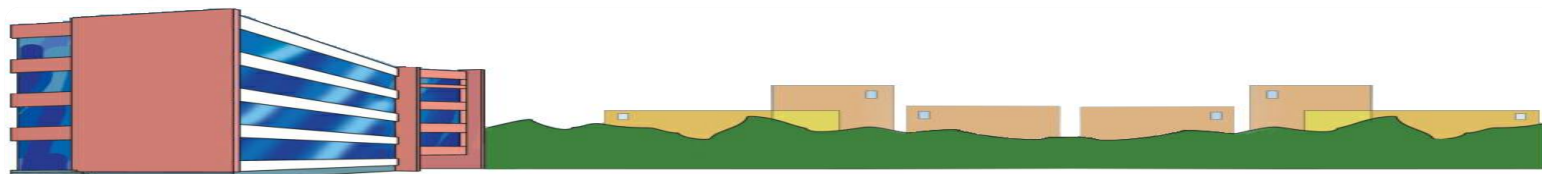
3.2.3. Galimybės

Bendrovė daug metų vykdo tą pačią veiklą ir turi sukaupusi didelę patirtį paslaugų, susijusių su daugiabučių namų bendrosios dalinės nuosavybės administravimu, priežiūra ir remontu, srityje. Bendrovė turi administracinį ir gamybinius pastatus, mechanines dirbtuves, garažus, stalių dirbtuves. Taip pat bendrovėje yra krovininio ir specialaus transporto ūkis bei įvairių gamybos mašinų ir įrenginių, kas suteikia galimybę pasiūlyti klientams daugiau paslaugų rūšių.

Kaip bendrovės galimybės gali būti išvardinti sekantys veiksniai: efektyvesnis savo turimo turto naudojimas; daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitų patalpų bendrojo naudojimo objektų administravimo, pastatų techninės priežiūros valdymo informacinės sistemos įdiegimas; darbuotojų mokymo ir perkvalifikavimo organizavimas, orientuojantis į darbo rinkos poreikius, didinant teikiamų paslaugų kokybę; darbuotojų darbo sąlygų bei vidaus kultūros gerinimas; gyvenamosios ir negyvenamosios paskirties objektų remonto paslaugų teikimas; siekimas ūkinės veiklos atitikimo Europos Sąjungos standartų reikalavimams, spartesnis būsto renovacijos projektų įgyvendinimas.

3.2.4. Tykančios grėsmės

Bendrovės administruojami Petrašiūnų, Vilijampolės ir Panemunės seniūnijų daugiabučiai namai yra seni (dauguma senesni kaip 35 metai), todėl patiriamos didesnės sąnaudos jų nuolatinei techninei priežiūrai. Daugiabučių namų administravimo paslaugų pajamos yra susietos su



ilgalaikėse sutartyse užfiksuotais nekintamais teikiamų paslaugų tarifais. Monopolinės administravimo kompanijos veikiančios visoje Lietuvoje daro didesnę įtaką politikams, priimant sprendimus susijusius su daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitų patalpų bendrojo naudojimo objektų administravimo, pastatų techninės priežiūros paslaugomis.

4. Pagrindiniai rizikos veiksniai

4.1. Politiniai veiksniai

Per didelis teisės ir norminių aktų, reglamentuojančių daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitų patalpų bendrojo naudojimo objektų administravimo, pastatų techninės priežiūros paslaugas, kiekis.

4.2. Ekonominiai veiksniai

Kartu su bendro ekonomikos augimo perspektyva, naujų namų ūkių formavimasis ir didėjanti gerovė turėtų užtikrinti, kad daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitų patalpų bendrojo naudojimo objektų administravimo, pastatų techninės priežiūros sektoriaus perspektyvos išliks teigiamos per ateinančius kelerius metus. Daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitų patalpų bendrojo naudojimo objektų administravimo, pastatų techninės priežiūros bendrovių plėtros tendencijos iš esmės priklausys nuo statybos sektoriaus, ypač jo didžiausių darbdavių konkurencingumo ir efektyvumo. Ilguoju 5 – 10 metų laikotarpiu tam įtakos turės atskirų darbdavių požiūris į personalo mokymą ir tobulėjimą, tai, kaip jie priims naujoves, susijusias su naujų medžiagų ir technologijų taikymu bei kaip efektyviai jie gali atlikti darbą.

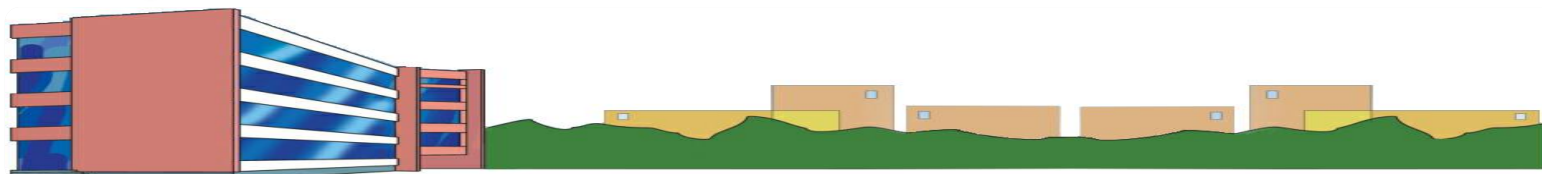
4.3. Socialiniai veiksniai

Visuomeniniai ir demografiniai pokyčiai lemia naujus reikalavimus žmogaus sukurtai aplinkai. Kintanti amžiaus struktūra ir gyvensena, didesnės grynosios pajamos, kintanti šeimos ir socialinė struktūra, naujos technologijos ir didesnis informuotumas sveikatos ir saugos klausimais – visa tai kelia iššūkius pastatų priežiūros sektoriui. Naujus reikalavimus gana lengvai galima įgyvendinti naujuose pastatuose ir miestuose. Daugiau negu 50 proc. Europos žmogaus sukurtos aplinkos buvo pastatyta 1945–1980 m., ją reikia pritaikyti prie naujų poreikių ir atnaujinti.

Bene didžiausias iššūkis daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitų patalpų bendrojo naudojimo objektų administravimo, pastatų techninės priežiūros sektoriui – pagerinti sektoriaus įvaizdį ir struktūrą. Tai ypač svarbu norint į daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitų patalpų bendrojo naudojimo objektų administravimo, pastatų techninę priežiūrą pritraukti kvalifikuotus darbuotojus. Svarbu pažymėti, kad tai susiję su sveikatos bei saugos ir mokymo organizavimo gerinimu sektoriuje. Ypač svarbus, ir toliau bus geresnis, pastatų priežiūros proceso ir tiekimo grandies valdymas.

4.4. Technologiniai veiksniai

Pastaraisiais metais statybai įtakos padarė ne viena technologijų naujovė, pvz., pastatų projektavimo ar medžiagų sritys. Tai leidžia vis daugiau darbų atlikti ne statybvietėse, pvz., surenkamųjų modulių gamyba arba stiklo naudojimas vietoj tradicinių statybos blokų. Technologijos taip pat keičia statybos praktiką ir sukuria naujų gebėjimų. Dėl to kartais mažėja kai kurių tradicinių gebėjimų poreikis. Pavyzdžiui, kompiuterinis projektavimas (CAD) sumažino braižytojų poreikį. Be to, elektroninio verslo augimas prisidėjo prie statybos sektoriaus globalizacijos, internetas leidžia konkursuose dalyvauti ir juos laimėti rangovams iš viso pasaulio.



Dabar galima sudaryti sutartis su ekspertais iš kitų šalių specializuotiems darbams atlikti. Tai stipriai palietė architektų, inžinierių ir kitų specialistų teikiamas konsultacines paslaugas. Augant klientų reikalavimams ir lūkesčiams informacinės technologijos atvėrė naujas galimybes ir dirbantiems su statybos bendrovėmis projektuotojams. Kūrybingas informacinių technologijų naudojimas gali suteikti galimybių novatoriškoms konsultacijų bendrovėms plėtoti naują tarptautinį verslą visame pasaulyje.

4.5. Aplinkosauginiai veiksniai

Šiuo metu plačiai kuriamos technologijos, kuriomis siekiama didinti energijos efektyvumą statybos sektoriuje, nors visuotinai įdiegta nedaug naujovių. Be to, yra daug galimybių mažinti šilumos išspinduliavimą iš pastatų taikant tobulesnes energijos taupymo priemones, ateityje daugiau naudojant atsinaujinančius energijos išteklius. Didėja dėmesys žmogaus sukurtos aplinkos remontui ir priežiūrai, nes taip išvengiama kitų, mažiau aplinką tausojančių alternatyvų, pvz., griovimo ir perstatymo. Šiuo metu remontas ir priežiūra sudaro vieną trečdalį visos statybos veiklos, kai kuriose šalyse šios veiklos rūšys pasiekė 50 proc. ir toliau plečiasi.

Pagrindiniai veiksniai, kurie turės įtakos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitų patalpų bendrojo naudojimo objektų administravimo, pastatų techninės priežiūros sektoriaus raidai ateityje yra šie: aplinkosaugos reikalavimų didėjimas; energijos taupymo būtinybė; nekilnojamojo turto rinkos kaita; didėjantis naujų statybinių medžiagų ir technologijų pasirinkimas; žemės reformos baigimas; rinkos internacionalizacija; darbuotojų pasiūlos (skaičiaus ir kvalifikacijos atžvilgiu) mažėjimas.

4.6. Teisiniai veiksniai

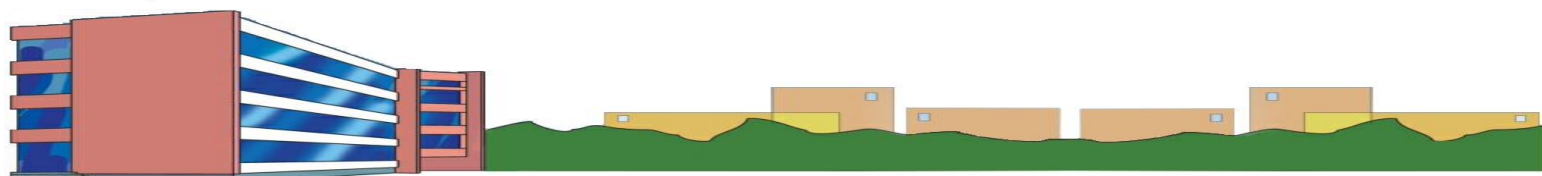
Vienas pagrindinių teisinių veiksnių yra didelis teisės ir norminių aktų, reglamentuojančių daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitų patalpų bendrojo naudojimo objektų administravimą, pastatų techninę priežiūrą, kiekis.

Teisiniai veiksniai įtakojantys daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitų patalpų bendrojo naudojimo objektų administravimą, pastatų techninę priežiūrą yra nuolat kintantys, nes pastaraisiais metais yra priimta nemažas kiekis įstatymų pataisų, susijusių su veikla šiame sektoriuje:

2015-04-15 Lietuvos Respublikos Vyriausybė priėmė nutarimą Nr. 390, pagal kurį visų daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkai privalo kaupti lėšas namui atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus. Teisės aktai numato, kad gyventojai patys privalo rūpintis savo namo remontu, įsigaliojusi tvarka aiškiai apibrėžė daugiabučių namų gyventojų kaupiamųjų įmokų ribas ir atsakomybę už jų panaudojimą, nustatė kaip šios lėšos turėtų būti kaupiamos.

2015-08-05 Lietuvos Respublikos Vyriausybė priėmė nutarimą Nr. 831 pagal kurį patvirtino „Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo nuostatus“. Daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatai pakeitė iki tol galiojusius Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdinius nuostatus. Įsigaliojus naujiems nuostatams visose savivaldybėse daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektai turi būti administruojami pagal vienodą tvarką.

2015-11-26 Lietuvos Respublikos Aplinkos ministerija patvirtino pavyzdines daugiabučio priežiūros ir finansinio plano bei administratoriaus veiklos ataskaitos formas. Patvirtintoje



Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administratoriaus veiklos, susijusios su administruojamu namu, ataskaitos formoje nustatomi reikalavimai administratoriams. Jie turės išsamiai atsiskaityti už metinių planų vykdymą, pateikdami duomenis apie konkrečias atliktas paslaugas, atnaujinimo darbus, nurodydami darbų mastą, kiek paslaugoms ir darbams planuota ir panaudota lėšų ir t.t. Taip siekiama skaidraus lėšų panaudojimo ir išsamaus administratoriaus atsiskaitymo už atliktus darbus ir panaudotas lėšas.

2016-12-30 įsakymu Nr. D1-971 patvirtintas naujas reglamentas STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. , kuris pakeitė anksčiau galiojusius: STR 1.12.05:2010 „Privalomieji daugiabučių gyvenamųjų namų naudojimo ir priežiūros reikalavimai“, STR 01.12.07:2004 „Statinių techninės priežiūros taisyklės, kvalifikaciniai reikalavimai statinių techniniams prižiūrėtojams, statinių techninės priežiūros dokumentų formos bei jų pildymo ir saugojimo tvarkos aprašas“, STR 01.12.03:2006 „Hidrotechnikos statinių techninės priežiūros taisyklės“ bei STR 01.12.08:2010 „Statinių naudojimo priežiūros tvarkos aprašas“.

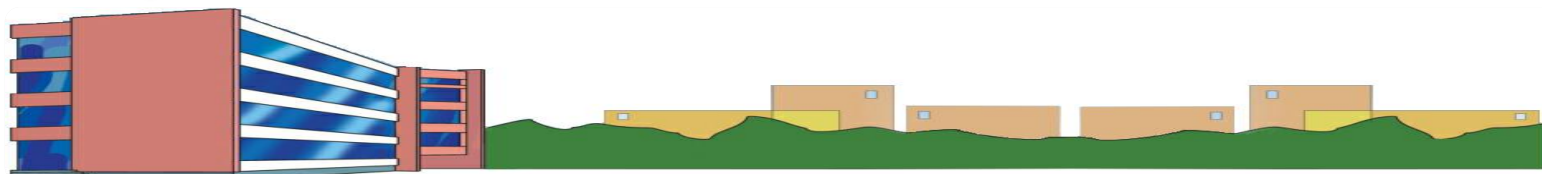
Naujasis statybos techninis reglamentas nustato:

1. Gyvenamųjų ir negyvenamųjų pastatų, hidrotechnikos statinių ir kitų statinių, techninės priežiūros reikalavimus, kvalifikacinius reikalavimus statinių techniniams prižiūrėtojams, šių statinių techninės priežiūros dokumentų formas bei jų pildymo ir saugojimo tvarką.
2. Daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros privalomuosius reikalavimus ir jų įgyvendinimo tvarką.
3. Viešojo administravimo subjektų, išvardytų Lietuvos Respublikos statybos 49 straipsnio 1 dalyje, atliekamos statinių naudojimo priežiūros, atliekant naudojimo priežiūrą rengiamų statinių naudojimo priežiūros dokumentų formas ir informacijos apie atliktą Naudojimo priežiūrą teikimo tvarką.
4. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo (kaip atskirus nekilnojamojo turto objektus suformuojant patalpas statinyje, statinius ir (ar) patalpas padalijant, atidalijant, sujungiant, perdalijant).

Pažymėtina, kad visi statinių savininkai (naudotojai), vadovaudamiesi Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 48 straipsnio bei STR 1.03.07:2017 reikalavimais, privalo organizuoti statinių techninę priežiūrą ūkio būdu arba sutarties pagrindu paskirdami kvalifikuotą statinio techninį prižiūrėtoją (jeigu statinys turi daugiau negu vieną savininką, statinių bendraturčiai turi sudaryti susitarimą dėl statinio valdymo ir naudojimo). Reikalavimai dėl statinio techninio prižiūrėtojo paskyrimo taikomi ir visiems bendrojo naudojimo objektų valdytojams: daugiabučio gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų įsteigtoms bendrijoms, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotiems asmenims ir bendrojo naudojimo objektų administratoriams, valdantiems bendrojo naudojimo objektus.

5. Bendrovės finansinių veiklos rezultatų analizė

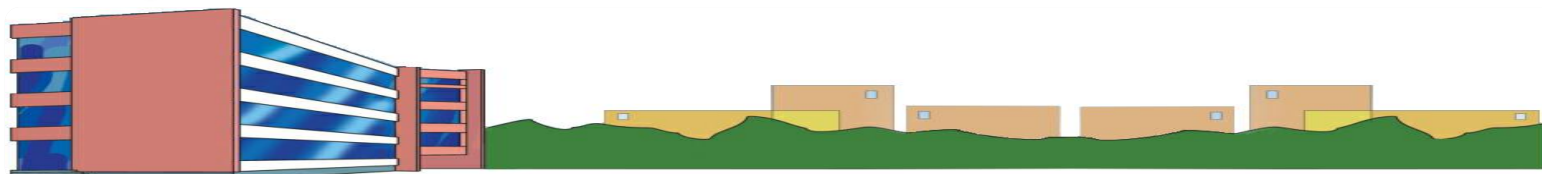
Per **2016** metus gauta 2.265.201 Eur (per 2015 m. 1.841.706 Eur) pajamų , iš pagrindinės veiklos gauta 2.261.375 Eur (per 2015 m. 1.837.203) pajamų, kas sudaro **99,83** (2015 m. 99,76) procento visų pajamų. Per 2016 m. bendrovė dirbo pelningai – rezultatas 75.414 Eur grynojo pelno. UAB Kauno butų ūkio 100 proc. akcijų savininkė yra Kauno miesto savivaldybė, tad pažymėtina, kad pagrindinė bendrovės veikla yra skirta savivaldybės funkcijų ar poreikių tenkinimui, taip kaip tas apibrėžta Lietuvos Respublikos Vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnyje,



todėl bendrovei yra taikomas Lietuvos Respublikos Viešųjų pirkimų įstatymo 10 straipsnio 5 punktą, pagal kurį pavedant darbus ar paslaugas Viešųjų pirkimų įstatymo reikalavimai bendrovei nėra taikomi.

Finansinių rodiklių analizė

Finansinis rodiklis	Skaičiavimo formulė	Praėję finansiniai metai	Ataskaitiniai finansiniai metai
1	2	3	4
<i>PELNINGUMO RODIKLIAI</i>			
Grynasis pelningumas, proc.	grynasis pelnas (nuostoliai) / pardavimo pajamos x 100	1,52	3,33
Bendrasis pelningumas, proc.	(pardavimo pajamos – pardavimo savikaina) / pardavimo pajamos x 100	18,24	17,65
Veiklos pelningumas (EBIT marža), proc.	(pelnas (nuostoliai) prieš apmokestinimą + palūkanų ir kitos panašios sąnaudos) / pardavimo pajamos x 100	1,79	3,94
EBITDA, tūkst. Eur	EBIT + nusidėvėjimo ir amortizacijos sąnaudos	60,17	124,58
EBITDA marža, proc.	EBITDA / pardavimo pajamos x 100	3,28	5,51
Turto pelningumas (ROA), proc.	grynasis pelnas (nuostoliai) / turtas iš viso x 100	1,27	3,12
Nuosavo kapitalo pelningumas (ROE), proc.	grynasis pelnas (nuostoliai) / nuosavas kapitalas x 100	2,42	6,24
<i>FINANSINIO PATIKIMUMO RODIKLIAI</i>			
Bendrasis likvidumo koeficientas	trumpalaikis turtas / trumpalaikiai įsipareigojimai	1,27	1,29
Kritinio likvidumo koeficientas	(trumpalaikis turtas – atsargos) / per vienus metus mokėtinos sumos ir kiti trumpalaikiai įsipareigojimai	1,24	1,24
Skolos – nuosavybės koeficientas	mokėtinos sumos ir kiti įsipareigojimai / nuosavas kapitalas	0,89	0,99
Manevringumo koeficientas	trumpalaikis turtas / nuosavas kapitalas	1,14	1,25
Įsiskolinimo koeficientas	mokėtinos sumos ir kiti įsipareigojimai / turto iš viso	0,47	0,50
Absolūtus likvidumo koeficientas	pinigai ir pinigų ekvivalentai / per vienus metus mokėtinos sumos ir kiti trumpalaikiai įsipareigojimai	0,81	0,80
<i>SĄNAUDŲ LYGIO RODIKLIAI</i>			
Veiklos sąnaudų dalis, tenkanti vienam pardavimų eurui, proc.	(pardavimo sąnaudos + bendrosios ir administracinės sąnaudos) / pardavimo pajamos x 100	16,69	13,87
Pardavimo savikainos lygis, proc.	pardavimo savikaina / pardavimo pajamos x 100	81,76	82,35
Pagrindinės veiklos pajamų ir sąnaudų santykis, koef.	pardavimo pajamos / (pardavimo savikaina + pardavimo sąnaudos + bendrosios ir administracinės sąnaudos)	1,02	1,04
<i>EFEKTYVUMO RODIKLIAI</i>			
Pajamos, tenkančios vienam darbuotojui, tūkst. Eur	pardavimo pajamos / darbuotojų skaičius	19,75	23,08
Turto apyvartumo koeficientas	pardavimo pajamos / turtas iš viso	0,84	0,94
Apyvartinio kapitalo	pardavimo pajamos / (trumpalaikis turtas – per	6,51	6,70

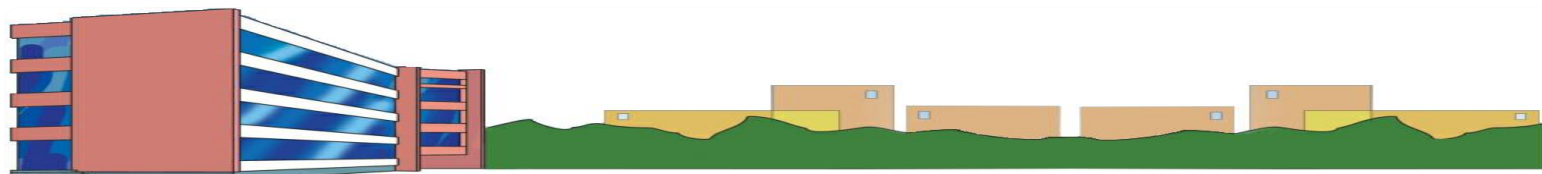


Finansinis rodiklis	Skaiciavimo formulė	Praėję finansiniai metai	Ataskaitiniai finansiniai metai
1	2	3	4
apyvartumo koeficientas	vienus metus mokėtinios sumos ir kiti trumpalaikiai įsipareigojimai)		
<i>VEIKLOS EFEKTYVUMO RODIKLIAI</i>			
Su darbo santykiais susijusios sąnaudos, tenkančios vienam darbuotojui, tūkst. Eur	su darbo santykiais susijusios sąnaudos / darbuotojų skaičius	10,56	11,24
Gautinų ir mokėtinų sumų (ilgiau nei vieni metai) santykis, koef.	po vienu metų gautinos sumos / po vienu metų mokėtinios sumos ir kiti ilgalaikiai įsipareigojimai	0	0
Gautinų ir mokėtinų sumų (iki vienu metų) santykis, koef.	per vienus metus gautinos sumos / per vienus metus mokėtinios sumos ir kiti trumpalaikiai įsipareigojimai	0,43	0,44
Daugiau kaip 90 dienų pradelstų pirkėjų įsiskolinimų dydžio santykis su gautinomis sumomis, koef.	daugiau kaip 90 dienų pradelstų pirkėjų įsiskolinimų suma / (per vienus metus gautinos sumos, neatskaičius realizacinės vertės sumažėjimo + po vienu metų gautinos sumos, neatskaičius realizacinės vertės sumažėjimo)	0,45	0,32
Daugiau kaip 90 dienų pradelstų pirkėjų įsiskolinimų vidutinė suma, tūkst. Eur	daugiau kaip 90 dienų pradelstų pirkėjų įsiskolinimų suma / daugiau kaip 90 dienų pradelstų pirkėjų įsiskolinimų skaičius	0,08	0,16
Darbuotojų skaičius, tenkantis aukščiausio lygio vadovui, žm.	darbuotojų skaičius / aukščiausio lygio vadovų (pvz., vadovas, vyr. finansininkas, vadovo pavaduotojai, direktijų, tarnybų, departamentų ir pan. vadovai) skaičius	23	25
<i>INVESTICINIAI RODIKLIAI</i>			
Dividendų išmokėjimo koeficientas, proc.	išmokami dividendai / grynasis pelnas (nuostoliai)	77,31	52,43
Pelnas, tenkantis vienai akcijai (EPS), koef.	grynasis pelnas (nuostoliai) / akcijų skaičius	0,007	0,019

Bendrovės sąnaudos per 2016 metus sudarė 2.189.787 Eur (2015 m. 1.813.786). Pagrindinę jų dalį 1.101.298 Eur (2015 m. 981.978 Eur - 54,14 proc.) 50,29 proc. sudarė sąnaudos darbo užmokesčiui.

Darbuotojų vidutinis darbo užmokestis

Darbuotojų pareigybių grupės	2015 metai		2016 metai	
	Darbuotojų skaičius	Bruto atlyginimas, Eur/mėn.	Darbuotojų skaičius	Bruto atlyginimas, Eur
Vadovai	3	2.021,09	3	1603.21
Poskyrių vadovai	4	1.064,56	3	968.70
Administravimo vadybininkai	15	496,53	13	547.55
Vadybininkai	9	615,24	9	744.93
Specialistai	14	534,02	14	581.39
Santeknikai	14	501,67	14	576.28
Elektrikai	5	592,74	4	750.58



Darbuotojų pareigybių grupės	2015 metai		2016 metai	
	Darbuotojų skaičius	Bruto atlyginimas, Eur/mėn.	Darbuotojų skaičius	Bruto atlyginimas, Eur
Šilumininkai	10	735,71	10	781.46
Statybininkai	10	645,50	19	645.46
Vairuotojai, mechanizatoriai	4	536,40	4	598.70
Pagalbinis aptarnaujantis personalas	5	498,82	5	478.49

Vidutinis sąrašinis darbuotojų skaičius įmonėje ataskaitiniais metais sudarė 98 žmones. Vadovaujantį personalą sudaro 6 darbuotojai, vykdančiąjį personalą sudaro 92 darbuotojai. Pagal išsilavinimą 37 darbuotojai turi aukštąjį išsilavinimą, aukštesnįjį išsilavinimą turi 14 darbuotojų, vidurinį specialybės išsilavinimą turi 47 darbuotojai. Bendrovės personalas pagal funkcijas skirstomas į finansų ir apskaitos, administravimo paslaugų, plėtros ir pirkimų skyrius.

6. Dividendų politika

Bendrovė pagal 2015 m. veiklos rezultatus 2016 m. savininkui sumokėjo 21.584 Eur dividendų – t.y. 50 proc. paskirstytinojo pelno. Šiais metais bendrovė planuoja sumokėti 39.541 Eur dividendų (50 proc. paskirstytinojo pelno).

7. Investicijos į ilgalaikį turta

Bendrovė per 2016 metus įsigijo ilgalaikio turto už 55.878 Eur. Didžiausią investicijų dalį sudarė lizingu įsigyti 10 krovininių automobilių už 50.550 Eur.

8. Socialinės iniciatyvos ir politika

Bendrovė įgyvendindama socialines iniciatyvas skyrė 2.000 Eur paramą Kauno miesto savivaldybės organizuotai Kalėdinei labdarai.

9. Darbo jėgos politika

Vidutinis sąrašinis darbuotojų skaičius įmonėje ataskaitiniais metais sudarė 98 žmones. Vadovaujantį personalą sudarė 6 darbuotojai, vykdančiąjį personalą sudarė 92 darbuotojas.

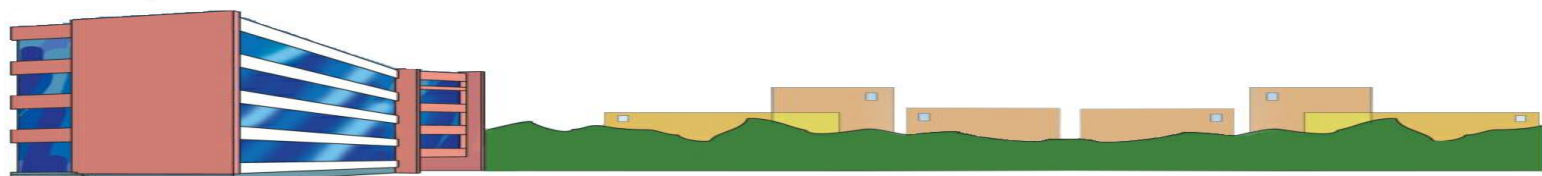
Bendrovės personalas pagal funkcijas skirstomas į finansų ir apskaitos, administravimo paslaugų, plėtros ir pirkimų skyrius.

Vidutinis darbuotojų skaičius lyginant su 2016 metais padidėjo 5 darbuotojais ir šiuo metu yra stabilus.

Darbuotojų vidutinis darbo užmokestis

Darbuotojų pareigybių grupės	2015 metai		2016 metai	
	Darbuotojų skaičius	Bruto atlyginimas, Eur	Darbuotojų skaičius	Bruto atlyginimas, Eur
Vadovai	3	2027,43	3	1603,21
Administracijos darbuotojai	41	605,35	39	637,64
Darbininkai	49	582,87	51	641,71

50,29 proc. visų bendrovės sąnaudų sudaro sąnaudos darbo užmokesčiui.



10. Kita informacija

Per 2016 metus nebuvo įsigyta, perleista, ir šiuo metu neturima savų akcijų.

11. Svarbūs įvykiai buvę nuo praeitų metų pabaigos

11.1. Dėl Kauno miesto savivaldybei priklausančių gyvenamųjų patalpų (socialinio būsto) nuomos administravimo

UAB Kauno butų ūkis 2016 m. gruodžio mėnesio duomenimis administruoja 4555 socialinius butus, iš kurių 519 vnt. yra bendrabučių tipo. Gyvenamųjų patalpų (butų, jo dalių) bendrasis plotas sudaro 178512,13 m². Vidutinis gyvenamųjų patalpų (butų, jo dalių) bendrasis plotas sudaro 39,2 m².

Nuomininkų skaičius sudaro 3803 iš jų savivaldybės būsto 2876, socialinio būsto 927.

Pagal šiuo metu galiojančią sutartį savivaldybės gyvenamąsias patalpas (butus) UAB Kauno butų ūkis administruoja taikant nuomos administravimo tarifą 0,0695 Eur su PVM už 1 kv. metrą per mėnesį nuomojamo bendrojo (naudingojo) ploto, tuo tarpu kitų didžiųjų miestų savivaldybėse gyvenamųjų patalpų nuomos administravimo mokestis siekia: Vilniuje (0,25 Eur/m²), Klaipėdoje (0,19 Eur/m² be PVM).

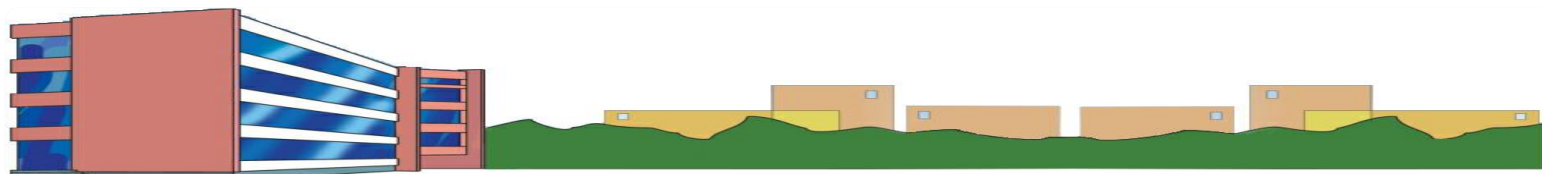
2016 m. lapkričio 9 d. bendrovė 36 mėnesiams pasirašė sutartį Nr. SR-1311 su Kauno miesto savivaldybės administracija dėl Kauno miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų nuomos administravimo paslaugos teikimo.

11.2. Dėl daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų priežiūros administravimo

Lietuvos Respublikos Vyriausybės atstovas Kauno apskrityje 2013 m. gegužės 27 d. pateikė *prašymą* Kauno apygardos administraciniam teismui, prašydamas panaikinti Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2012 m. gruodžio 31 d. įsakymą Nr. A-4866 „Dėl Kauno miesto daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos“.

Nagrinėjamoje byloje kilo ginčas dėl Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2012 m. gruodžio 31 d. įsakymo Nr. A-4866 „Dėl Kauno miesto daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos“, kuriuo nustatyta, kad paskirti Kauno miesto daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų administratoriai turi teisę vykdyti administravimo veiklą iki teisės aktų nustatyta tvarka bus pasirinkti ir paskirti nauji administratoriai, bet ne ilgiau kaip iki 2017 m. gruodžio 31 dienos.

Kauno apylinkės teismas 2015 m. rugpjūčio 11 d. sprendimu panaikino Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2012 m. gruodžio 31 d. įsakymą Nr. A-4866 „Dėl Kauno miesto daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos“; panaikino Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2013 m. gegužės 16 d. įsakymą Nr. A-1497 „Dėl Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2012 m. gruodžio 31 d. įsakymo Nr. A-4866 „Dėl Kauno miesto daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos galiojimo“. Teismas konstatavo, kad Kauno miesto savivaldybės administracija nuo 2013 m. sausio 1 d. neturėjo teisinio pagrindo pratęsti terminuotai paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, nes Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.84 straipsnis tokios teisės nesuteikė, o savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimai negali prieštarauti imperatyvioms įstatymų nuostatomis.



2016 m. kovo 23 d. Kauno apygardos Administracinis Teismo sprendimas civilinėje byloje Nr. 2A-74-273/2016, Kauno apylinkės teismo 2015 m. rugpjūčio 11 d. sprendimą paliko nepakeistą, nuroydamas, kad nutartis įsigalioja nuo jos priėmimo dienos.

Teismui panaikinus minėtą įsakymą UAB Kauno butų ūkis ir toliau gali teikti administravimo paslaugas, nes skirtingai nei kiti administratoriai yra paskirta teikti paslaugas Kauno miesto Tarybos 2011 m. gruodžio 29 d. sprendimu Nr. T-724.

Nuo 2013-06-30 įsigaliojus naujam administratoriaus atrankos ir skyrimo tvarkos aprašui (Žin., 2013, Nr.69-3457) kiekvieno daugiabučio namo gyventojai įgyja teisę patys spręsti ir pasirinkti savo namo administratorių.

Šiuo metu asmenų, pretenduojančių teikti daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas Kauno miesto savivaldybės teritorijoje, sąrašė yra 15 bendrovių: UAB „Inservis“, UAB Kauno butų ūkis, UAB „SDG“, keturios AB „City Service“ įmonių grupei priklausančios bendrovės, UAB „Santermita“ ir UAB „Būsto valda“.

2016 m. 41 daugiabutis namas, kurių bendras naudingas plotas sudaro 74.672,54 kv.m., priėmė sprendimą pasirinkti UAB Kauno butų ūkį kaip bendrojo naudojimo objektų administratore: Vilijampolės sen. (1 daugiabutis), Centro sen. (5 daugiabučiai), Dainavos sen. (3 daugiabučiai), Gričiupio sen. (8 daugiabučiai), Šančių sen. (3 daugiabučiai), Eigulių sen. (2 daugiabučiai), Šilainių sen. (3 daugiabučiai), Žaliakalnio sen. (2 daugiabučiai), Aleksoto sen. (14 daugiabučių).

11.3. Dėl daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektų įgyvendinimo

2016 m. baigta renovuoti 14 daugiabučių namų, kurie yra priduoti valstybinei komisijai. 11-oje daugiabučių namų vykdomi statybos rangos darbai, projektus planuojama baigti įgyvendinti per 2017 m.

12. Bendrovės valdymas

Bendrovės organai :

12.1 visuotinis akcininkų susirinkimas: Kauno miesto savivaldybės administracija;

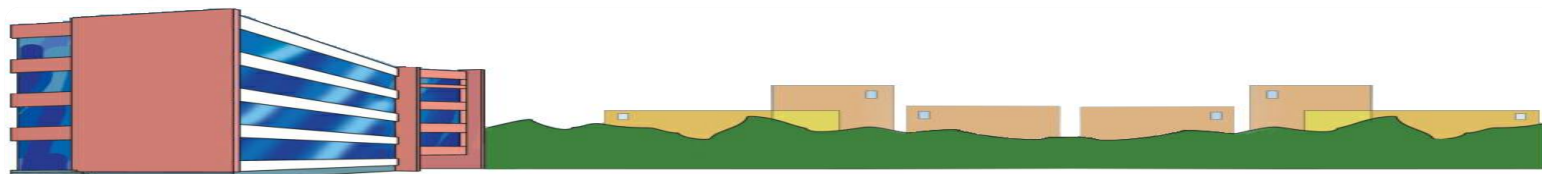
12.2. valdyba, sudaroma iš 3 (trijų) narių, renkama 4 (ketverių) metų laikotarpiui;

12.3 vadovas (generalinis direktorius): Marijus Zaborskas

13. Bendrovės veiklos finansinių ir nefinansinių rezultatų prognozės

Bendrovė turi sukaupusi didelę patirtį paslaugų, susijusių su daugiabučių namų bendrosios dalinės nuosavybės administravimu, priežiūra ir remontu, srityje. Bendrovė turi administracinę ir gamybinius pastatus, mechanines dirbtuves, garažus, stalių dirbtuves. Taip pat bendrovėje yra krovinio ir specialaus transporto ūkis bei įvairių gamybos mašinų ir įrenginių, kas suteikia galimybę pasiūlyti klientams daugiau paslaugų rūšių, tokių kaip santechniką, šilumininkų, elektrikų, stalių, suvirintojų darbai.

Kaip bendrovės galimybės gali būti išvardinti sekantys veiksniai: efektyvesnis savo turimo turto naudojimas; daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitų patalpų bendrojo naudojimo objektų administravimo, pastatų techninės priežiūros valdymo informacinės sistemos įdiegimas; darbuotojų mokymo ir perkvalifikavimo organizavimas, orientuojantis į darbo rinkos poreikius, didinant teikiamų paslaugų kokybę; darbuotojų darbo sąlygų bei vidaus kultūrą gerinimas; gyvenamosios ir negyvenamosios paskirties objektų remonto paslaugų teikimas; siekimas ūkinės veiklos atitikimo Europos Sąjungos standartų reikalavimams spartesnis būsto renovacijos projektų įgyvendinimas.



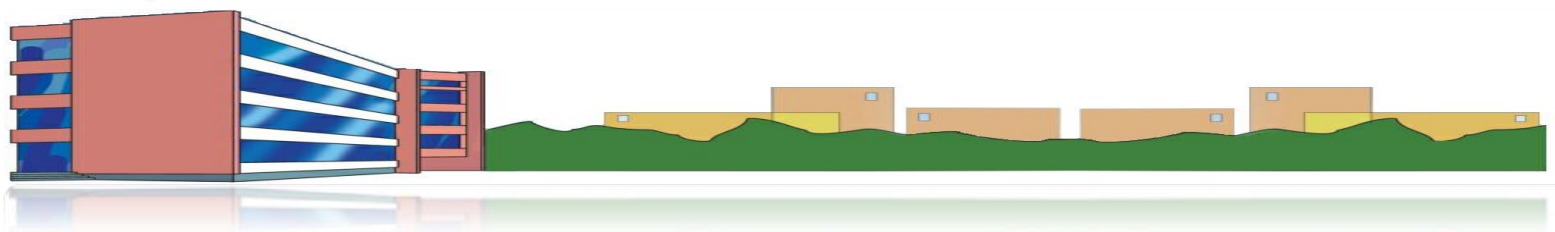
2017 m. planuojamos pagrindinės ilgalaikio turto investicijos tai - kompiuterinė technika už 10.000 Eur, šildymo sistemos praplovimo ir hidraulinio išbandymo įrenginys už 17.500 Eur, specializuotos transporto priemonės už 32.500 Eur. Bendrovė planuoja išnuomoti nenaudojamą veikloje pastatą - dirbtuves Ekskavatorininkų g. 2, Kaune. Preliminari pastato kaina 97.000 Eur (turto vertinimo duomenimis).

Bendrovės sėkmingą vystymąsi lėmė pelnytas gyventojų ir įmonių pasitikėjimas, turima ilgametė patirtis, gamybinė bazė, kas leido savalaikiai ir kokybiškai įvykdyti įsipareigojimus. Bendrovė vystymosi perspektyvą sieja su naujų paslaugų, susijusių su pastatų priežiūra diegimu ir teikimu, esamos rinkos plėtra. Todėl yra keliami sekantys tikslai trumpu laikotarpiu: orientotis į naujai vystomus nekilnojamojo turto projektus bei renovuojamus objektus, teikti Kauno miesto savivaldybės valdomų švietimo, kultūros, sporto ir sveikatos įstaigų šilumos ūkio, techninės priežiūros ir administravimo paslaugas (2016 m. – 100 objektų), vystyti kvartalinės renovacijos projektų įgyvendinimą, atlikti kompleksinius daugiabučių namų pastatų išorės fasadų tvarkymo darbus, teikti Kauno mieste esančių gyvenamųjų patalpų pritaikymo neįgaliesiems paslaugas (2016 m. – 25 butai). Bendrovė siekdama didinti teikiamų paslaugų apimtį bei kokybę, pertvarkiusi vidinius veiklos procesus ir tinkamai paskirsčiusi žmogiškuosius išteklius, siekia suremontuoti ne mažiau kaip 10 butų per mėnesį. Per 2017 m. planuojama suremontuoti ir paruošti nuomai iki 120 butų.

UAB Kauno butų ūkio
Generalinis direktorius



Marijus Zaborskas



UAB Kauno butu ūkis, įmonės kodas 132532496

Chemijos g. 18, Kaunas, duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre

PATVIRTINTA

20..... m.d.
protokolo Nr.

2016 m. gruodžio 31 d. BALANSAS

2017 m. kovo 28 d. Nr. _____

Metų		Eurais		
Eil. Nr.	Straipsniai	Pastabos Nr.	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
	TURTAS			
A.	ILGALAIKIS TURTAS		898.212	874.518
1.	NEMATERIALUSIS TURTAS	1	14.111	20.790
1.1.	Plėtos darbai			
1.2.	Prestižas			
1.3.	Programinė įranga		14.044	20.660
1.4.	Koncesijos, patentai, licencijos, prekių ženklai ir panašios teisės		67	130
1.5.	Kitas nematerialusis turtas			
1.6.	Sumokėti avansai			
2.	MATERIALUSIS TURTAS	2	862.795	836.154
2.1.	Žemė			
2.2.	Pastatai ir statiniai		626.941	766.949
2.3.	Mašinos ir įranga			
2.4.	Transporto priemonės		83.826	43.693
2.5.	Kiti įrenginiai, prietaisai ir įrankiai		23.455	25.512
2.6.	Investicinis turtas		128.573	
2.6.1.	Žemė			
2.6.2.	Pastatai		128.573	
2.7.	Sumokėti avansai ir vykdomi materialiojo turto statybos (gamybos) darbai			
3.	FINANSINIS TURTAS			
3.1.	Įmonių grupės įmonių akcijos			
3.2.	Paskolos įmonių grupės įmonėms			
3.3.	Iš įmonių grupės įmonių gautinos sumos			
3.4.	Asocijuotųjų įmonių akcijos			
3.5.	Paskolos asocijuotosioms įmonėms			
3.6.	Iš asocijuotųjų įmonių gautinos sumos			
3.7.	Ilgalaikės investicijos			
3.8.	Po vieno metų gautinos sumos			
3.9.	Kitas finansinis turtas			
4.	KITAS ILGALAIKIS TURTAS		21.306	17.574
4.1.	Atidėtojo pelno mokesčio turtas	3	21.306	17.574
4.2.	Biologinis turtas			
4.3.	Kitas turtas			

B.	TRUMPALAIKIS TURTAS	4	1.512.651	1.313.394
1.	ATSARGOS		56.658	32.084
1.1.	Žaliavos, medžiagos ir komplektavimo detalės		46.577	28.821
1.2.	Nebaigta produkcija ir vykdomi darbai		2.239	
1.3.	Produkcija			
1.4.	Pirktos prekės, skirtos perparduoti		290	291
1.5.	Biologinis turtas			
1.6.	Ilgalaikis materialusis turtas, skirtas parduoti			
1.7.	Sumokėti avansai		7.552	2.972
2.	PER VIENUS METUS GAUTINOS SUMOS	5	521.778	446.167
2.1.	Pirkėjų skolos		512.927	439.907
2.2.	Įmonių grupės įmonių skolos			
2.3.	Asocijuotųjų įmonių skolos			
2.4.	Kitos gautinos sumos		8.851	6.260
3.	TRUMPALAIKĖS INVESTICIJOS			
3.1.	Įmonių grupės įmonių akcijos			
3.2.	Kitos investicijos			
4.	PINIGAI IR PINIGŲ EKVIVALENTAI	6	934.215	835.143
C.	ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ SĄNAUDOS IR SUKAUPTOS PAJAMOS	7	6.618	2.449
	TURTO IŠ VISO		2.417.481	2.190.361

NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI				
D.	NUOSAVAS KAPITALAS	8	1.209.372	1.155.542
1.	KAPITALAS		1.127.144	1.127.144
1.1.	Istatinis (pasirašytasis) arba pagrindinis kapitalas		1.127.144	1.127.144
1.2.	Pasirašytasis neapmokėtas kapitalas (-)			
1.3.	Savos akcijos, pajai (-)			
2.	AKCIJŲ PRIEDAI			
3.	PERKAINOJIMO REZERVAS			
4.	REZERVAI		23.243	15.069
4.1.	Privalomasis rezervas arba atsargos (rezervinis) kapitalas		3.147	1.659
4.2.	Savoms akcijoms įsigyti			
4.3.	Kiti rezervai		20.096	13.410
5.	NEPASKIRSTYTASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		58.985	13.329
5.1.	Ataskaitinių metų pelnas (nuostoliai)		75.414	27.920
5.2.	Ankstesnių metų pelnas (nuostoliai)		(16.429)	(14.591)
E.	DOTACIJOS, SUBSIDIJOS			
F.	ATIDĖJINIAI			
1.	Pensijų ir panašių įsipareigojimų atidėjiniai			
2.	Mokesčių atidėjiniai			
3.	Kiti atidėjiniai			
G.	MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ĮSIPAREIGOJIMAI	9	1.196.778	1.031.138
1.	PO VIENŲ METŲ MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ILGALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI		21.717	
1.1.	Skoliniai įsipareigojimai		21.717	
1.2.	Skolos kredito įstaigoms			
1.3.	Gauti avansai			
1.4.	Skolos tiekėjams			
1.5.	Pagal vekselius ir čekius mokėtinos sumos			
1.6.	Įmonių grupės įmonėms mokėtinos sumos			
1.7.	Asocijuotosioms įmonėms mokėtinos sumos			
1.8.	Kitos mokėtinos sumos ir ilgalaikiai įsipareigojimai			
2.	PER VIENUS METUS MOKĖTINOS SUMOS IR KITI TRUMPALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI		1.175.061	1.031.138
2.1.	Skoliniai įsipareigojimai		19.519	613
2.2.	Skolos kredito įstaigoms			
2.3.	Gauti avansai		807.163	792.716
2.4.	Skolos tiekėjams		138.163	46.187
2.5.	Pagal vekselius ir čekius mokėtinos sumos			
2.6.	Įmonių grupės įmonėms mokėtinos sumos			
2.7.	Asocijuotosioms įmonėms mokėtinos sumos			
2.8.	Pelno mokesčio įsipareigojimai		5.396	
2.9.	Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai		155.598	112.314
2.10.	Kitos mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai		49.222	79.308
H.	SUKAUPOTOS ŠAŪAUDOS IR ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ PAJAMOS		11.331	3.681
	NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VISO		2.417.481	2.190.361

Generalinis direktorius

Marijus Zaborskas

Vyr. finansininkė

Edita Juškevičienė

UAB Kauno butų ūkis, įmonės kodas 132532496

Chemijos g. 18, Kaunas, duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre

PATVIRTINTA

20..... m.d.

protokolo Nr.

2016 m. gruodžio 31 d. PELNO (NUOSTOLIŲ) ATASKAITA

2017 m. kovo 28 d. Nr. _____

Metų

Eurais

Eil. Nr.	Straipsniai	Pastabos Nr.	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
1.	Pardavimo pajamos	10	2.261.375	1.837.203
2.	Pardavimo savikaina	11	(1.862.268)	(1.502.129)
3.	Biologinio turto tikrosios vertės pokytis			
4.	BENDRASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		399.107	335.074
5.	Pardavimo sąnaudos		(19.007)	(9.339)
6.	Bendrosios ir administracinės sąnaudos	12	(294.723)	(297.348)
7.	Kitos veiklos rezultatai	13	3.826	4.503
8.	Investicijų į patrunuojančiosios, patrunuojamųjų ir asocijuotųjų įmonių akcijas pajamos			
9.	Kitų ilgalaikių investicijų ir paskolų pajamos			
10.	Kitos palūkanų ir panašios pajamos			
11.	Finansinio turto ir trumpalaikių investicijų vertės sumažėjimas			
12.	Palūkanų ir kitos panašios sąnaudos	14	(389)	(109)
13.	PELNAS (NUOSTOLIAI) PRIEŠ APMOKESTINIMĄ		88.814	32.781
14.	Pelno mokestis		(13.400)	(4.861)
15.	GRYNASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		75.414	27.920

Generalinis direktorius

Marijus Zaborskas

Vyr. finansininkė

Edita Juškevičienė

UAB Kauno butų ūkis, įmonės kodas 132532496

Chemijos g. 18, Kaunas, duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre

PATVIRTINTA

20..... m.d.
protokolo Nr.

2016 m. gruodžio 31 d. PINIGŲ SRAUTŲ ATASKAITA

2017 m. kovo 28 d. Nr. _____

Metų		Eurais		
Eil. Nr.	Straipsniai	Pastabos Nr.	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
1.	Pagrindinės veiklos pinigų srautai			
1.1.	Grynasis pelnas (nuostoliai)		75.414	27.920
1.2.	Nusidėvėjimo ir amortizacijos sąnaudos		35.379	27.281
1.3.	Ilgalaikio materialiojo ir nematerialiojo turto perleidimo rezultatų eliminavimas			
1.4.	Finansinės ir investicinės veiklos rezultatų eliminavimas		247	426
1.5.	Kitų nepiniginių sandorių rezultatų eliminavimas		483	1.478
1.6.	Iš įmonių grupės įmonių ir asocijuotųjų įmonių gautinų sumų sumažėjimas (padidėjimas)			
1.7.	Kitų po vienu metų gautinų sumų sumažėjimas (padidėjimas)			
1.8.	Atidėtojo pelno mokesčio turto sumažėjimas (padidėjimas)		(3.732)	(1.451)
1.9.	Atsargų, išskyrus sumokėtus avansus, sumažėjimas (padidėjimas)		(19.994)	(2.116)
1.10.	Sumokėtų avansų sumažėjimas (padidėjimas)		(4.580)	1.489
1.11.	Pirkėjų skolų sumažėjimas (padidėjimas)		(73.020)	92.526
1.12.	Įmonių grupės įmonių ir asocijuotųjų įmonių skolų sumažėjimas (padidėjimas)			
1.13.	Kitų gautinų sumų sumažėjimas (padidėjimas)		(2.591)	4.870
1.14.	Trumpalaikių investicijų sumažėjimas (padidėjimas)			
1.15.	Ateinančių laikotarpių sąnaudų ir sukauptų pajamų sumažėjimas (padidėjimas)		(4.169)	1.977
1.16.	Atidėjinių padidėjimas (sumažėjimas)			
1.17.	Ilgalaikių skolų tiekėjams ir gautų avansų padidėjimas (sumažėjimas)			
1.18.	Pagal vekselius ir čekius po vienu metų mokėtinų sumų padidėjimas (sumažėjimas)			
1.19.	Ilgalaikių skolų įmonių grupės įmonėms ir asocijuotosioms įmonėms padidėjimas (sumažėjimas)			
1.20.	Trumpalaikių skolų tiekėjams ir gautų avansų padidėjimas (sumažėjimas)		106.423	169.185
1.21.	Pagal vekselius ir čekius per vienus metus mokėtinų sumų padidėjimas (sumažėjimas)			
1.22.	Trumpalaikių skolų įmonių grupės įmonėms ir asocijuotosioms įmonėms padidėjimas (sumažėjimas)			
1.23.	Pelno mokesčio įsipareigojimų padidėjimas (sumažėjimas)		5.396	
1.24.	Su darbo santykiais susijusių įsipareigojimų padidėjimas (sumažėjimas)		43.284	1.658
1.25.	Kitų mokėtinų sumų ir įsipareigojimų padidėjimas (sumažėjimas)		(30.086)	(49.152)
1.26.	Sukauptų sąnaudų ir ateinančių laikotarpių pajamų padidėjimas (sumažėjimas)		7.650	20
	Grynieji pagrindinės veiklos pinigų srautai		136.104	276.111

2.	Investicinės veiklos pinigų srautai		(6.827)	(22.827)
2.1.	Ilgalaikio turto, išskyrus investicijas, įsigijimas			
2.2.	Ilgalaikio turto, išskyrus investicijas, perleidimas			
2.3.	Ilgalaikių investicijų įsigijimas			
2.4.	Ilgalaikių investicijų perleidimas			
2.5.	Paskolų suteikimas			
2.6.	Paskolų susigrąžinimas			
2.7.	Gauti dividendai, palūkanos			
2.8.	Kitas investicinės veiklos pinigų srautų padidėjimas			
2.9.	Kitas investicinės veiklos pinigų srautų sumažėjimas		(6.827)	(22.827)
	Grynieji investicinės veiklos pinigų srautai			
3.	Finansinės veiklos pinigų srautai		(21.584)	
3.1.	Pinigų srautai, susiję su įmonės savininkais			
3.1.1.	Akcijų išleidimas			
3.1.2.	Savininkų įnašai nuostoliams padengti			
3.1.3.	Savų akcijų supirkimas		(21.584)	
3.1.4.	Dividendų išmokėjimas		(8.621)	(7.042)
3.2.	Pinigų srautai, susiję su kitais finansavimo šaltiniais			
3.2.1.	Finansinių skolų padidėjimas			
3.2.1.1.	Paskolų gavimas			
3.2.1.2.	Obligacijų išleidimas		(18.922)	(7.042)
3.2.2.	Finansinių skolų sumažėjimas			
3.2.2.1.	Paskolų grąžinimas			
3.2.2.2.	Obligacijų supirkimas		(247)	(426)
3.2.2.3.	Sumokėtos palūkanos		(18.675)	(6.616)
3.2.2.4.	Lizingo (finansinės nuomos) mokėjimai		10.301	
3.2.3.	Kitų įmonės įsipareigojimų padidėjimas			
3.2.4.	Kitų įmonės įsipareigojimų sumažėjimas			
3.2.5.	Kitas finansinės veiklos pinigų srautų padidėjimas			
3.2.6.	Kitas finansinės veiklos pinigų srautų sumažėjimas		(30.205)	(7.042)
	Grynieji finansinės veiklos pinigų srautai			
4.	Valiutų kursų pokyčio įtaka grynujų pinigų ir pinigų ekvivalentų likučiui		99.072	246.242
5.	Grynasis pinigų srautų padidėjimas (sumažėjimas)		835.143	588.901
6.	Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pradžioje		934.215	835.143
7.	Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pabaigoje			

Generalinis direktorius

Vyr. finansininkė



Marijus Zaborskas

Edita Juškevičienė

UAB Kauno butų ūkis, įmonės kodas 132532496

Chemijos g. 18, Kaunas, duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre

PATVIRTINTA

20..... m.d.
protokolo Nr.

2016 m. gruodžio 31 d. NUOSAVO KAPITALO POKYČIŲ ATASKAITA

2017 m. kovo 28 d. Nr. _____

Metų	Eurais									
	Apmoketas įstatinis arba pagrindinis kapitalas	Akcijų priedai	Savos akcijos (-)	Perkainojimo rezervas		Įstatymo numatyti rezervai		Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai)	Iš viso	
				Ilgalaikio materialiojo turto	Finansinio turto	Privalomas arba atsargos (rezervinis) kapitalas	Savoms akcijoms įsigyti			Kiti rezervai
1. Likutis užpraėjusio ataskaitinio (metinio) laikotarpio pabaigoje	1.125.667	-	-	-	-	1.207	-	4.830	9.032	1.140.736
2. Apskaitos politikos pakeitimo rezultatas										-
3. Esminių klaidų taisymo rezultatas									(14.591)	(14.591)

	Apmokėtas įstatinis arba pagrindinis kapitalas	Akcijų priedai	Savos akcijos (-)	Perkainojimo rezervas		Įstatymo numatyti rezervai			Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai)	Iš viso
				Ilgalaikio materialiojo turto	Finansinio turto	Privalomasis arba atsargos (rezervinis) kapitalas	Savoms akcijoms įsigyti	Kiti rezervai		
4. Perskačiuotas likutis užpraėjusio ataskaitinio (metinio) laikotarpio pabaigoje	1.125.667	-	-	-	-	1.207	-	4.830	(5.559)	1.126.145
5. Ilgalaikio materialiojo turto vertės padidėjimas (sumažėjimas)										-
6. Veiksmingos apsidraudimo priemonės vertės padidėjimas (sumažėjimas)										-
7. Savų akcijų išijimas (pardavimas)										-
8. Pelno (nuostolių) ataskaitoje nepripažintas pelnas (nuostoliai)										-
9. Ataskaitinio laikotarpio grynas pelnas (nuostoliai)									27.920	27.920
10. Dividendai										-
11. Kitos išmokos										-
12. Sudaryti rezervai						452		13.410	(13.862)	-
13. Panaudoti rezervai								(4.830)	4.830	-
14. Įstatinio kapitalo didinimas (mažinimas) arba pajininkų įnašai (pajų grąžinimas)										-
15. Kitas įstatinio arba pagrindinio kapitalo padidėjimas (sumažėjimas)	1.477									1.477
16. Įnašai nuostoliams padengti										-

	Apmokėtas įstatinis arba pagrindinis kapitalas	Akcijų priedai	Savos akcijos (-)	Perkainojimo rezervas		Įstatymo numatyti rezervai			Kiti rezervai	Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai)	Iš viso
				Ilgalaikio materialiojo turto	Finansinio turto	Privalomasis arba atsargos (rezervinis) kapitalas	Savoms akcijoms įsigyti				
17. Likutis praėjusio ataskaitinio (metinio) laikotarpio pabaigoje	1.127.144	-	-	-	-	1.659	-	13.410	13.329	1.155.542	
18. Ilgalaikio materialiojo turto vertės padidėjimas (sumažėjimas)										-	
19. Veiksmingos apsidraudimo priemonės vertės padidėjimas (sumažėjimas)										-	
20. Savų akcijų įsigijimas (pardavimas)										-	
21. Pelno (nuostolių) ataskaitoje nepripažintas pelnas (nuostoliai)										-	
22. Ataskaitinio laikotarpio grynasis pelnas (nuostoliai)									75.414	75.414	
23. Dividendai									(21.584)	(21.584)	
24. Kitos išmokos										-	
25. Sudaryti rezervai						1.488		20.096	(21.584)	-	
26. Panaudoti rezervai								(13.410)	13.410	-	
27. Įstatinio kapitalo didinimas (mažinimas) arba pajininkų įnašai (pajų gražinimas)										-	
28. Kitas įstatinio arba pagrindinio kapitalo padidėjimas (sumažėjimas)										-	
29. Įnašai nuostoliams padengti										-	
30. Likutis ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	1.127.144	-	-	-	-	3.147	-	20.096	58.985	1.209.372	

Generalinis direktorius

Vyr. finansininkė

Marijus Zaborskas

Edita Juškevičienė

UAB Kauno butų ūkis
Įm. kodas 132532496, Chemijos g. 18, Kaunas
2016 m. gruodžio 31 d. AIŠKINAMASIS RAŠTAS

2017 m. kovo 28 d.
(finansinių ataskaitų sudarymo data)

I. Bendroji dalis

UAB Kauno butų ūkis įregistruota 1991 m. vasario 21 d. Vadovaujantis Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2011 m. lapkričio 17 d. bendrovės pavadinimas iš UAB „Panemunės butų ūkis“ pakeistas į UAB Kauno komunalinis ir butų ūkis, o 2015 m. rugpjūčio 6 d. į UAB Kauno butų ūkis. Duomenys apie įmonę kaupiami ir tvarkomi VĮ Registrų centras Juridinių asmenų registre, įregistravimo data 1991-02-21.

Bendrovės finansiniai metai prasideda sausio 1 d. ir baigiasi gruodžio 31 d.

Bendrovė neturi filialų ar atstovybių.

Bendrovė neturi dukterinių, asocijuotų įmonių, nesudariusi jungtinės veiklos (partnerystės) sutarčių, pagal kurias kontroliuotų įmones.

Pagrindinė Bendrovės veikla yra LR Civilinio Kodekso reglamentuotas daugiabučių namų butų ir kitų patalpų bendrosios dalinės nuosavybės administravimas, tinkamo ir saugaus gyvenamojo namo naudojimo bei priežiūros įgyvendinimas, namų bendrojo naudojimo objektų nuolatinė techninė priežiūra (eksploatavimas), namų bendrojo naudojimo objektų remonto darbai, namų šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūra (eksploatavimas), avarijų likvidavimas ir lokalizavimas pastatų inžineriniuose tinkluose, daugiabučiams namams priskirtų žemės sklypų priežiūra, daugiabučių namų renovacijos projektų administravimas, socialinio būsto nuomos administravimas ir kita papildoma ūkinė veikla.

2016 m. gruodžio 31 d. Bendrovė teikė paslaugas 491 daugiabučiui gyvenamajam namui Kauno mieste, t.sk. bendrojo naudojimo administravimo paslaugas 401 daugiabučiui gyvenamajam namui, kurių bendras naudingas plotas 510 tūkst. kv. m.

Vidutinis darbuotojų skaičius pagal sąrašą ataskaitiniais metais sudarė 98 žmonės (2015 m. – 93 žmonės).

II. Apskaitos politika

1. Rengimo pagrindas

Bendrovės finansinės ataskaitos parengtos vadovaujantis Buhalterinės apskaitos, Įmonių finansinės atskaitomybės įstatymais ir verslo apskaitos standartais.

Įmonės finansinės ataskaitos pateikiamos eurai (Eur).

2. Vertinimo būdai ir pateikimas finansinėse ataskaitose.

Visa informacija finansinėse ataskaitose pateikiama pagal verslo apskaitos standartuose numatytus apskaitinius vertinimo būdus ir metodus.

Įmonė pasirinkusi taikyti vidutinių ir didelių įmonių finansinių ataskaitų rinkinį.

3. Ilgalaikis nematerialusis turtas

Nematerialusis turtas (pateikiamas) apskaitomas faktine įsigijimo savikaina, sumažinta sukauptos amortizacijos suma. Finansinėse ataskaitose šis turtas parodomas įsigijimo savikaina, atėmus sukauptą amortizaciją ir vertės sumažėjimą. Amortizacija skaičiuojama taikant tiesinį metodą ir 3 metų amortizacijos normą.

Ilgalaikio nematerialaus turto amortizacijos normatyvai

Turto rūšis	Amortizacijos normatyvas (metais)
Programinė įranga	3

4. Ilgalaikis materialusis turtas

Visas ilgalaikis materialusis turtas apskaitomas faktine įsigijimo savikaina. Finansinėse ataskaitose šis turtas parodomas įsigijimo savikaina, atėmus sukauptą nusidėvėjimą ir vertės sumažėjimą. Nusidėvėjimas skaičiuojamas taikant tiesinį (tiesiogiai proporcingą) metodą remiantis nusidėvėjimo normomis bei atsižvelgiant į numatomą turto naudingo tarnavimo laiką. Minimali ilgalaikio materialaus turto vertė 289,62 Eur.

Ilgalaikio materialaus turto nusidėvėjimo normatyvai

Ilgalaikio turto grupė	Nusidėvėjimo normatyvas (metais)
Pastatai ir statiniai	90-120
Mašinos ir įrenginiai	5-20
Kompiuterinė technika ir ryšių priemonės	3
Transporto priemonės	7-10
Baldai	6

Ilgalaikis materialusis turtas, kuris nenaudojamas bendrovės veikloje pateikiamas kaip investicinis turtas.

Ilgalaikis materialusis investicinis turtas

Ilgalaikis materialusis investicinis turtas apskaitomas įsigijimo savikainos būdu.

Investiciniam turtui (pastatams) nusidėvėjimas skaičiuojamas tiesiniu metodu, nustatytas naudingo tarnavimo laikas 90-120 metų, minimali vertė – 289,62 Eur.

5. Atsargos

Įmonėje atsargoms priskiriama kietasis kuras, statybinės medžiagos, degalai ir tepalai, atsarginės dalys, pirktos prekės, skirtos perparduoti, patalpų remonto darbams skirtos prekės ir kitos medžiagos.

Registruojant atsargas apskaitoje, jos įvertinamos įsigijimo (pasigaminimo) savikaina. Atsargos apskaitomos taikant nuolat apskaitomą atsargų būdą. Sudarant finansines ataskaitas, atsargos įvertinamos įsigijimo savikaina arba grynąja galimo realizavimo verte, atsižvelgiant į tai, kuri iš jų yra mažesnė.

Bendrovė sunaudotų atsargų apskaitai taiko nuolat apskaitomų atsargų būdą, t. y. apskaitoje registruoja kiekvieną atsargų operaciją. Bendrovė taiko FIFO būdą, pirmiausia sunaudojamos arba parduodamos atsargos, kurios buvo įsigytos anksčiausiai, o laikotarpio pabaigoje likusios atsargos buvo įsigytos vėliausiai.

6. Gautinos sumos

Gautinos sumos apskaitomos ir balanse parodomas amortizuota savikaina, kuri nustatoma taikant apskaičiuotų palūkanų metodą.

Trumpalaikiam finansiniam turtui (suteiktoms paskoloms ir gautinoms sumoms) apskaičiuotų palūkanų metodas netaikomas, jeigu jo taikymo poveikis yra nereikšmingas. Toks turtas finansinėse ataskaitose parodomas įsigijimo savikaina, atėmus vertės sumažėjimo sumą. Apskaičiuotų palūkanų metodo poveikis pirkėjų skoloms ir kitoms gautinoms sumoms laikomas nereikšmingu, jei pagal susitarimą gautina suma turi būti padengta per ne ilgesnį nei 12 mėnesių laikotarpį.

Ilgalaikių paskolų ir kitų gautinų sumų dalis, atgautina per vienerius metus, apskaitoma ta pačia tvarka, kaip ilgalaikis finansinis turtas. Balanse šios sumos parodomas trumpalaikio turto dalyje.

Pasikeitus įmonės planams ar galimybėms, finansinis turtas priskiriamas kitai finansinio turto grupei. Tada turtas įvertinamas iš naujo pagal tai grupei taikomus įvertinimo reikalavimus. Turto įsigijimo savikaina naujoje grupėje laikoma sprendimo priėmimo dieną senoje grupėje buvusi šio turto vertė.

7. Pinigai ir pinigų ekvivalentai

Pinigams priskiriami pinigai atsiskaitomosiose sąskaitose, kasoje ir pinigai kelyje. Pinigai kelyje - tai pinigų sumos, kurias butų ir kitų patalpų savininkai sumoka įmokas priimančioms įmonėms ir bankams (pagal sutartis), tačiau finansinių ataskaitų datai, įmokos dar nėra patekusios į bendrovės atsiskaitomąsias sąskaitas.

8. Finansiniai įsipareigojimai

Nesusiję su rinkos kainomis finansiniai įsipareigojimai – paskolos ir mokėtinos sumos – apskaitomi ir balanse parodomi amortizuota savikaina.

Nesusiję su rinkos kainomis trumpalaikiai finansiniai įsipareigojimai finansinėse ataskaitose rodomi savikaina, jei apskaičiuotų palūkanų metodo taikymo poveikis yra nereikšmingas. Apskaičiuotų palūkanų metodo poveikis tiekėjų skoloms ir kitoms mokėtinoms sumoms laikomas nereikšmingu, jei pagal susitarimą mokėtina suma turi būti padengta per ne ilgesnį nei 12 mėnesių laikotarpį.

9. Pajamos

Pajamos pripažįstamos vadovaujantis kaupimo principu. Pajamos įvertinamos tikrąja verte, atsižvelgiant į suteiktas nuolaidas ir nukainojimą.

Pajamomis laikomas tik bendrovės ekonominės naudos padidėjimas. Pajamomis nepripažįstamos trečiųjų asmenų vardu surinktos sumos, taip pat pridėtinės vertės mokestis, kadangi tai nėra įmonės gaunama ekonominė nauda ir šios sumos nedidina nuosavo kapitalo.

Kitos veiklos pajamas sudaro kita, nepagrindinė Bendrovės veikla, įskaitant pelną iš ilgalaikio turto perleidimo.

Finansinės ir investicinės veiklos pajamų straipsnyje parodomos per ataskaitinį laikotarpį gautos palūkanos už banke laikomus pinigus, pripažintos baudos ir delspinigiai už pavėluotus atsiskaitymus, pelnas dėl valiutos kursų pasikeitimų, kitos finansinės ir investicinės veiklos pajamos.

10. Sąnaudos

Sąnaudos pripažįstamos vadovaujantis kaupimo bei palyginimo principais tuo ataskaitiniu laikotarpiu, kai uždirbamos su jomis susijusios pajamos, neatsižvelgiant į pinigų išleidimo laiką. Sąnaudos įvertinamos sumokėto ar mokėtino atlygio tikrąja verte.

Pardavimo savikainai priskiriamos atskirų padalinių darbuotojų darbo užmokesčio, socialinio draudimo įmokų sąnaudos; socialinio būsto remonto darbai, medžiagos, remonto darbai iš kaupiamųjų lėšų, degalai, transporto priemonių remonto darbai, įmokų iš gyventojų surinkimo ir informacijos apdorojimo paslaugos bei kitos sąnaudos.

Kitos veiklos sąnaudų straipsnyje parodomas per ataskaitinį laikotarpį patirtas ilgalaikio turto perleidimo nuostolis, kitos sąnaudos, susijusios su nepagrindine veikla.

Finansinės ir investicinės veiklos sąnaudų straipsnyje parodomi per ataskaitinį laikotarpį patirti nuostoliai dėl valiutos kursų pasikeitimų, mokėtinės baudos ir delspinigiai už pavėluotus atsiskaitymus, kitos finansinės ir investicinės veiklos sąnaudos.

11. Apskaitiniai įvertinimai

Apskaitiniai įvertinimai apima šias reikšmingas finansinės atskaitomybės sritis: nusidėvėjimą ir amortizaciją, minimalių ilgalaikio turto vertę, likvidacinę vertę, nuostolius dėl gautinų sumų bei kito turto vertės sumažėjimo ir atsargų nukainojimo. Kiekvienų metų pabaigoje įvertinama, ar nepasikeitė prielaidos, kurios buvo taikomos apskaičiuojant apskaitinių įvertinimų sumas. Įvertinimų pasikeitimų rezultatas bus parodytas finansinėse ataskaitose tuo laikotarpiu, kai jis bus nustatytas ir, jeigu reikia, toliau taikomas perspektyviai.

12. Poataskaitiniai įvykiai

Įvykiai po finansinių metų pabaigos, kurie suteikia papildomos informacijos apie įmonės padėtį ataskaitų sudarymo dieną (koreguojantys įvykiai), yra parodomi to laikotarpio finansinėse ataskaitose. Kiti įvykiai yra aprašomi aiškinamajame rašte, jei jie yra reikšmingi.

13. Pergrupavimas

Kai kurios sumos 2015 finansinių ataskaitų straipsniuose buvo pergrupuotos, kad atitiktų 2016 metų grupavimą. Informacija pateikta 17 -oje pastaboje.

III. Pastabos

1. Nematerialusis turtas

Nematerialiojo turto judėjimas

	Programinė įranga	Koncesijos, patentai, licencijos, prekių ženklai ir panašios teisės	Sumokėti avansai	Iš viso
Įsigijimo savikaina praėjusio laikotarpio pradžioje	27.631	2.347	15.929	45.907
Sukaupta amortizacija praėjusio laikotarpio pradžioje (-)	(25.842)	(2.254)	-	(28.096)
Nuvertėjimas praėjusio laikotarpio pradžioje (-)	-	-	-	-
Balansinė vertė praėjusio laikotarpio pradžioje	1.789	93	15.929	17.811
<i>Pokyčiai per praėjusį laikotarpį</i>				
Per laikotarpį įsigyto turto vertė	5.531	83	-	5.614
Per laikotarpį perleisto turto vertė (-)	-	-	-	-
Per laikotarpį nurašyto turto vertė (-)	(21.592)	-	-	(21.592)
Ataskaitinio laikotarpio amortizacija (-)	(2.589)	(46)	-	(2.635)
Nuvertėjimo sąnaudų suma (jei turtas nuvertėjo) (-)	-	-	-	-
Nuvertėjimo sumažinimo (atstatymo) suma	-	-	-	-
Perrašymas iš straipsnio į straipsnį (+/-)	15.929	-	(15.929)	-
Įsigijimo savikaina praėjusio laikotarpio pabaigoje	27.499	2.430	-	29.929
Sukaupta amortizacija praėjusio laikotarpio pabaigoje (-)	(6.839)	(2.300)	-	(9.139)
Nuvertėjimas praėjusio laikotarpio pabaigoje (-)	-	-	-	-
Balansinė vertė praėjusio laikotarpio pabaigoje	20.660	130	-	20.790
<i>Pokyčiai per ataskaitinį laikotarpį</i>				
Per laikotarpį įsigyto turto vertė	1.410	-	-	1.410
Per laikotarpį perleisto turto vertė (-)	-	-	-	-
Per laikotarpį nurašyto turto vertė (-)	(1.149)	-	-	(1.149)
Ataskaitinio laikotarpio amortizacija (-)	(8.026)	(63)	-	(8.089)
Nuvertėjimo sąnaudų suma (jei turtas nuvertėjo) (-)	-	-	-	-
Nuvertėjimo sumažinimo (atstatymo) suma	-	-	-	-
Perrašymas iš straipsnio į straipsnį (+/-)	-	-	-	-
Įsigijimo savikaina laikotarpio pabaigoje	27.760	2.430	-	30.190
Sukaupta amortizacija laikotarpio pabaigoje (-)	(13.716)	(2.363)	-	16.079
Nuvertėjimas laikotarpio pabaigoje (-)	-	-	-	-
Balansinė vertė laikotarpio pabaigoje	14.044	67	-	14.111

Naudojamas amortizuotas nematerialus turtas

Nematerialiojo turto grupė	Isigijimo savikaina
Programinė įranga	5.302

2. Materialusis turtas

Ilgalaikio turto judėjimas

	Pastatai ir statiniai	Transporto priemonės	Kiti įrenginiai, prietaisai ir įrankiai	Investicinis turtas Pastatai	Vykdomi statybos darbai	IS viso
Isigijimo savikaina praėjusių metų pradžioje	910.135	142.054	55.916	-	153.425	1.261.530
Padidėjimas dėl perkainojimo praėjusių metų pradžioje	-	-	-	-	-	-
Sukauptas nusidėvėjimas praėjusių metų pradžioje (-)	(290.561)	(88.190)	(39.191)	-	-	(417.942)
Turto nuvertėjimas praėjusių metų pradžioje (-)	-	-	-	-	-	-
Balansinė vertė metų pradžioje	619.574	53.864	16.725	-	153.425	843.588
<i>Pokyčiai per praėjusius finansinius metus</i>						
Turto įsigijimai	-	-	14.161	-	3.052	17.213
Turto perleidimai (-)	-	-	-	-	-	-
Turto nurašymai (-)	-	(5.998)	(2.945)	-	-	(8.943)
Turto perkainojimas (+/-)	-	-	-	-	-	-
Nusidėvėjimas (-)	9.102	10.171	5.373	-	-	24.646
Turto nuvertėjimas (-)	-	-	-	-	-	-
Nuvertėjimo sumažinimas (+)	-	-	-	-	-	-
Perrašymai iš straipsnio į straipsnį (+/-)	156.477	-	-	-	(156.477)	-
	1.066.61	-	-	-	-	-
Isigijimo savikaina praėjusių metų pabaigoje	2	136.056	67.132	-	-	1.269.800
Padidėjimas dėl perkainojimo praėjusių metų pabaigoje	-	-	-	-	-	-
Sukauptas nusidėvėjimas metų praėjusių metų pabaigoje (-)	(299.663)	(92.363)	(41.620)	-	-	(433.646)
Turto nuvertėjimas praėjusių metų pabaigoje (-)	-	-	-	-	-	-
Balansinė vertė metų pabaigoje	766.949	43.693	25.512	-	-	836.154
<i>Pokyčiai per finansinius metus</i>						
Turto įsigijimai	-	50.550	3.918	-	-	54.468
Turto perleidimai (-)	-	-	-	-	-	-
Turto nurašymai (-)	-	-	(665)	-	-	(665)
Turto perkainojimas (+/-)	-	-	-	-	-	-
Nusidėvėjimas (-)	(11.434)	(10.417)	(5.440)	-	-	(27.291)
Turto nuvertėjimas (-)	-	-	-	-	-	-
Nuvertėjimo sumažinimas (+)	-	-	-	-	-	-
Perrašymai iš straipsnio į straipsnį (+/-)	(128.573)	-	-	128.573	-	-
Isigijimo savikaina metų pabaigoje	877.492	186.606	70.385	189.120	-	1.323.603
Padidėjimas dėl perkainojimo metų pabaigoje	-	-	-	-	-	-
Sukauptas nusidėvėjimas metų pabaigoje (-)	(250.551)	(102.780)	(46.930)	(60.547)	-	(460.808)
Turto nuvertėjimas metų pabaigoje (-)	-	-	-	-	-	-
Balansinė vertė metų pabaigoje	626.941	83.826	23.455	128.573	-	862.795

Nebaigta statyba. 2012 metais bendrovė siekdama gerinti savo įvaizdį bei darbuotojų darbo sąlygas t. y. siekiant pagerinti pastato naudingąsias savybes, vadovaujantis valdybos sprendimu pradėjo pagrindinio pastato Chemijos g. 18, Kaune atnaujinimo darbus, pastato nerekonstruojant ir kapitališkai neremontuojant.

Per 2012 metus dalinai suremontuoti šio pastato 1-asis, 2-asis ir 3-asis aukštai (pakeisti langai, įrengtos darbo vietos 1, 2 ir 3-ajame aukšte dirbantiems darbuotojams). 2013 metais atlikta

remonto darbų už 45.699 Eur, (išlaidas sudarė įmonės darbuotojų atlyginimai ir medžiagos). 2014 metais atlikta remonto darbų už 33.897 Eur, (išlaidas sudarė įmonės darbuotojų atlyginimai ir medžiagos). 2015 m. rugsėjo 30 d. buvo atlikta darbų per visą laikotarpį nuo 2012 metų už 156.477 Eur ir bendrovė kaip nurodyta 12 verslo apskaitos standarto „Ilgalaikis materialus turas“ V skyriaus „Ilgalaikio materialiojo turto eksploatavimo, rekonstravimo ir remonto išlaidų apskaita“ 32 p. t.y. jei ilgalaikio materialiojo turto remontas tik pagerina naudingąsias turto savybes, bet nepailgina turto naudingo tarnavimo laiko, šių darbų verte didinama ilgalaikio materialiojo turto įsigijimo savikaina, padidino pastato – įstaigos Chemijos g. 18, Kaune, (unikalus Nr. 1998-4002-0017) įsigijimo savikainą 156.477 Eur.

Naudojamas nusidėvėjęs ilgalaikis materialusis turtas

Ilgalaikio materialiojo turto grupė	Įsigijimo savikaina
Transporto priemonės	64.454
Kita įranga, prietaisai, įrankiai	28.163
Iš viso:	92.617

Įkeisto ilgalaikio materialiojo turto 2016 m. gruodžio 31 d. ir 2015 m. gruodžio 31 d. nebuvo.

Pagal lizingo sutartis valdomo ilgalaikio materialiojo turto likutinė vertė pagal turto grupes :

Turto grupė	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
Transporto priemonės	49.053	-
Iš viso	49.053	-

Dalis įmonei priklausančio pastato administracinio naudojama pačios įmonės veikloje, kita dalis – planuojama išnuomoti. Investiciniam turtui pastato dalis priskiriama pagal ketinamo nuomoti ploto dydį. 2016 m. gruodžio 31 d. veikloje naudojama pastato dalis sudarė 1.083 m², planuojama nuomoti dalis – 265 m². Atitinkamai 80,34% pastato likutinės vertės (474.352 Eur) 2016 m. gruodžio 31 d. priskiriama veikloje naudojamai daliai, 19,66% (38.956 Eur) – investiciniam turtui. Jo vertė 38.956 Eur buvo perkelta iš balanso straipsnio *Pastatai ir statiniai* į balanso straipsnį *Investicinis turtas – Pastatai*.

2016 metais bendrovė turimą pastatą Ekskavatorininkų g. 2, Kaune, priskyrė investiciniam turtui, kadangi visą ketina išnuomoti. Jo balansinė vertė 89.617 Eur buvo perkelta iš balanso straipsnio *Pastatai ir statiniai* į balanso straipsnį *Investicinis turtas – Pastatai*.

3. Atidėtojo pelno mokesčio turtas

Atidėtojo pelno mokesčio turtas buvo perskaičiuotas ir patikslintas balanso palyginamojoje informacijoje įvertinus padarytas ataskaitiniais metais korekcijas susijusias su pirkėjų skolų vertės sumažėjimu (17 pastaba).

Bazė	Finansiniai metai	AMT 2016 m.	Praėję finansiniai metai	AMT 2015 m.
Atostoginių kaupiniai	101.921	15.288	85.268	12.790
Kitos sukauptos sąnaudos	11.331	1.700	3.681	552
Pirkėjų įsiskolinimas	19.904	2.985	19.328	2.899
Atsargų vertės sumažėjimas	8.887	1.333	8.887	1.333
Iš viso:	142.043	21.306	117.164	17.574
Skirtumas				3.732

2016 m. ir 2015 m. buvo taikomas 15 proc. pelno mokesčio tarifas.

4. Atsargos

Straipsniai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
Žaliavos, medžiagos ir komplektavimo detalės	55.464	37.708
Nebaigta produkcija ir vykdomi darbai	2.239	-
Produkcija	-	-
Pirktos prekės, skirtos perparduoti	290	291
Ilgalaikis materialusis turtas, skirtas parduoti	-	-
Atsargų įsigijimo savikaina iš viso	57.993	37.999
Nukainojimas laikotarpio pradžioje (-)	(8.887)	(8.887)
Nukainojimas iki grynosios galimo realizavimo vertės (-)	-	-
Nukainojimo sumažinimo suma		
Nukainojimas laikotarpio pabaigoje (-)	(8.887)	(8.887)
Atsargų balansinė vertė laikotarpio pabaigoje:	49.106	29.112
Atsargų vertė, pripažinta pardavimo savikainos sąnaudomis	217.206	162.282
Įkeistų atsargų balansinė vertė	-	-
Atsargos, esančios pas trečiuosius asmenis	-	-
Sumokėti avansai laikotarpio pabaigoje:	7.552	2.972
Sumokėti avansai tiekėjams	6.249	1.669
Garantijos	1.303	1.303

5. Per vienerius metus gautinos sumos

Straipsniai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
Pirkėjų skolos	532.831	459.235
Įveiktųjų skolų vertės sumažėjimas	(19.904)	(19.328)
Kitos gautinos sumos:	8.851	6.260
Avansinis pelno mokestis	-	6.260
Kitos gautinos sumos	8.851	-
Iš viso:	521.778	446.167

Pirkėjų (gyventojų) skolos, pradelstos apmokėti virš 1 metų, sudarė Eur:

2016-12-31	2015-12-31	2015-01-01
131.952	157.191	150.041

6. Pinigai ir pinigų ekvivalentai

Pinigai ir pinigų ekvivalentai

Straipsniai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
Pinigai banko sąskaitose	917.226	820.231
Pinigai kasoje	447	609
Pinigai kelyje	16.542	14.303
Pinigai ir pinigų ekvivalentai iš viso	934.215	835.143

7. Ateinančių laikotarpių sąnaudos ir sukauptos pajamos

2016 m. gruodžio 31 d. būsimųjų laikotarpių sąnaudų ir sukauptų pajamų buvo 6.618 Eur, tai yra būsimųjų laikotarpių sąnaudos.

Straipsniai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
Draucimas	6.497	1.399
Kitos sukauptos sąnaudos	121	1.050
Iš viso:	6.618	2.449

8. Nuosavas kapitalas

Įstatinio kapitalo struktūra

Eil. Nr.	Straipsniai	Akcijų skaičius	Akcijos nominali vertė	Suma
	Įstatinio kapitalo struktūra finansinių metų pabaigoje			
1.	Pagal akcijų rūšis			
1.1.	Paprastosios akcijos	3886702	0,29	1.127.143,58
1.2.	Privilegijuotosios akcijos			
1.3.	Darbuotojų akcijos			
1.4.	Specialios akcijos			
1.5.	Kitos akcijos			
	Iš viso	3886702	0,29	1.127.143,58

Rezervai

Straipsniai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
Privalomasis rezervas	3.147	1.659
Savoms akcijoms įsigyti		
Kiti rezervai:	20.096	13.410
Socialinėms, kultūrinėms ir kitoms reikmėms	5.952	1.806
Kiti (ilgalaikio materialiojo turto įsigijimui)	14.144	11.604
Rezervai iš viso	23.243	15.069

Rezervai formuojami, laikantis LR akcinių bendrovių įstatyme nustatytų reikalavimų, ir jų naudojimui taikomi visi šiame įstatyme nustatyti reikalavimai. Rezervai gali būti naikinami tik akcininkų susirinkimo sprendimu.

Duomenys apie nuosavo kapitalo pokyčius pateikti nuosavo kapitalo pokyčių ataskaitoje.

Pelno paskirstymo projektas

Straipsniai	Finansiniai metai
Ankstesnių finansinių metų nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai) ataskaitinių finansinių metų pabaigoje	(16.429)
Grynasis finansinių metų pelnas (nuostoliai)	75.414
Pelno (nuostolių) ataskaitoje nepripažintas ataskaitinių finansinių metų pelnas	
Perkėlimas iš rezervų	20.096
Akcininkų įnašai nuostoliams padengti	
Paskirstytasis rezultatas pelnas (nuostoliai) iš viso	79.081
Pelno paskirstymas:	
į privalomąjį rezervą	3.771
į rezervą savoms akcijoms įsigyti	-
į kitus rezervus (ilgalaikiam turtui įsigyti)	20.686
dividendams išmokėti	39.541
metinėms išmokoms (tantjėmoms) valdybos ir stebėtojų tarybos nariams	-
darbuotojų premijoms, pašalpoms, socialinėms ir kultūrinėms reikmėms	15.083
kitiems tikslams	-
Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai) ataskaitinių finansinių metų pabaigoje, perkeliamas į kitus finansinius metus	0

9. Mokėtinos sumos ir kiti įsipareigojimai

Įsipareigojimai pagal lizingo sutartis

Straipsniai	Amortizuota savikaina, Eur		Amortizuotos savikainos pokytis per 2016 metus, Eur	Padengimo terminas
	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai		
Ilgalaikiai įsipareigojimai	21.717	-		2019-11-30
Ilgalaikių įsipareigojimų einamųjų metų dalis	19.519	613	18.906	2017-12-31
Įsipareigojimai pagal lizingo sutartis iš viso	41.236	613	18.906	

Minimalios įmokos pagal lizingo sutartis

Straipsniai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
Mokėtinos po penkių metų	-	-
Mokėtinos po vieno, bet per penkis metus	22.153	-
Mokėtinos per vienus metus	20.194	614
Palūkanos (-)	(1.111)	(1)
Minimalios įmokos pagal lizingo sutartis iš viso	41.236	613

Straipsniai	Mokėtinos skolos ar jų dalys		
	Per vienerius finansinius metus	Po vienerių finansinių metų, bet ne vėliau kaip per penkerius metus	Po penkerių finansinių metų
Mokėtinos sumos pagal rūšis			
1. Skolos kredito įstaigoms(lizingo įsipareigojimai)	19.519	21.717	
2. Skolos tiekėjams	138.163		
3. Gauti avansai**	807.163		
4. Pelno mokesčio įsipareigojimai	5.396		
5. Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai:	155.598		
5.1 t. sk. Atostoginių kaupiniai	101.921		
6. Kitos mokėtinos sumos:	49.222		
6.1 mokėtinos sumos už soc. būstą*	13.700		
6.2 mokėtinas PVM	23.985		
6.3 kiti mokėtini mokesčiai	188		
6.4, kitos sumos	11.537		
IŠ VISO	1.175.061	21.717	

*Kauno miesto savivaldybei mokėtinos soc. būsto nuomininkų sumos už soc. būsto nuomą ir nuomos administravimą.

**2016-12-31 dienai gautuose avansuose didžiausią sumą sudaro 584.750 Eur administruojamų daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkų privalomųjų kaupimų likutis ir tikslinio kaupimo likutis 133.469 Eur.

10. Pardavimo pajamos

Pardavimo pajamas sudarė 2.261.375 Eur, praėjusiais metais – 1.837.203 Eur. Tai pajamos už butų ir negyvenamųjų patalpų savininkams bei nuomininkams suteiktas administravimo paslaugas, pajamos už atliktus daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų nuolatinės techninės priežiūros (eksploatacijos) darbus, pajamos už daugiabučiuose namuose atliktus avarijų likvidavimo darbus, daugiabučių namų šildymo ir karšto vandens sistemų eksploataciją, pajamos už atliktus įvairius daugiabučių namų bendrosios dalinės nuosavybės remonto darbus, atsargų pardavimo pajamos, pajamos už daugiabučių namų kiemo teritorijos priežiūrą, renovacijos projektų

administravimo, savivaldybei nuosavybės teise priklausančio socialinio būsto paprastojo remonto bei su šiais darbais susijusios pajamos bei savivaldybei priklausančio socialinio būsto nuomos administravimo pajamos.

11. Pardavimo savikaina

Straipsniai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
Darbo užmokestis	654.644	571.004
Socialinio būsto remonto darbai	88.558	319.958
Socialinio draudimo įmokos	196.991	169.232
Techninės priežiūros darbai	169.102	86.695
Kaupiamųjų lėšų remonto darbai	310.222	90.002
Degalai	19.194	17.289
Transporto remontas	16.035	17.100
Įmokų surinkimo ir informacijos apdorojimo paslaugos	25.936	25.905
Kitos sąnaudos	381.586	204.944
Iš viso:	1.862.268	1.502.129

Pardavimo savikainos palyginamoji informacija pelno (nuostolių) ataskaitoje buvo koreguota patikslinus sąnaudų grupavimą išskėlus bendrosioms ir administravimo sąnaudoms priskirtinas atostogų rezervo kaupimo sąnaudas ir pardavimo savikainai priskirtinas darbo užmokesčio sąnaudas (17 pastaba).

12. Bendrosios ir administracinės sąnaudos

Straipsniai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
Darbo užmokestis	117.649	119.835
Socialinio draudimo įmokos	35.326	36.756
Nusidėvėjimo sąnaudos	35.379	27.281
Gautinų sumų nuvertėjimas	576	2.162
Veiklos mokesčių sąnaudos	13.030	12.560
Kitos sąnaudos	92.763	98.754
Bendrosios ir administracinės sąnaudos iš viso	294.723	297.348

Veiklos sąnaudų palyginamoji informacija pelno (nuostolių) ataskaitoje buvo koreguota patikslinus sąnaudų grupavimą ir atkėlus iš savikainos bendrosioms ir administracinėms sąnaudoms priskirtinas atostogų rezervo kaupimo sąnaudas, atlikus abejotinų skolų vertės sumažėjimo korekcijas (17 pastaba).

13. Kita veikla

Straipsniai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
Kitos veiklos pajamos	3.826	4.503
Komisiniai už skaičiavimo darbus	1.488	2.226
Patalpų nuomos pajamos	-	1.044
Atgautos beviltiškos skolos	1.587	-
Kitos pajamos	751	1.233
Kitos veiklos sąnaudos	-	-
Kitos veiklos rezultatai	3.826	4.503

14. Palūkanų ir kitos panašios sąnaudos

Straipsniai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
Lizingo palūkanos	247	109
Kitos sąnaudos	142	-
Palūkanų ir kitos panašios sąnaudos iš viso	389	109

15. Sandoriai su vadovaujančiais darbuotojais

2016 m. gruodžio 31 d. vadovybę sudarė generalinis direktorius, du generalinio direktoriaus pavaduotojai ir vyriausiasis finansininkas. Bendrovės valdybą sudarė 3 nariai.

2015 m. gruodžio 31 d. vadovybę sudarė generalinis direktorius, du generalinio direktoriaus pavaduotojai ir vyriausiasis finansininkas. Bendrovės valdybą sudarė 7 nariai.

Vadovaujančių darbuotojų skaičius ir sandorių sumos

Straipsniai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
<u>Vadovaujančių darbuotojų skaičius</u>		
Administracijos darbuotojai	4	4
Valdyba	3	7
Stebėtojų taryba	-	-
Vadovaujančių darbuotojų skaičius iš viso	7	11
<u>Sumos, susiję su darbo santykiais</u>		
Administracijos darbuotojams	73.935	93.293
Valdybai	2.348	-
Stebėtojų tarybai	-	-
Sumos, susiję su darbo santykiais iš viso	76.283	93.293
<u>Išmokėti avansai</u>		
Administracijos darbuotojams	-	-
Valdybai	-	-
Stebėtojų tarybai	-	-
Išmokėti avansai iš viso	-	-
<u>Prisiimtos garantijos ir suteikti pasižadėjimai už</u>		
Administracijos darbuotojus	-	-

Valdybą	-	-
Stebėtojų tarybą	-	-
Prisiimtos garantijos ir suteikti pasižadėjimai iš viso	-	-
Išmokos akcijomis		
Administracijos darbuotojams	-	-
Valdybai	-	-
Stebėtojų tarybai	-	-
Išmokos akcijomis iš viso	-	-
Neatlygintinai perduotas turtas ir suteiktos paslaugos		
Administracijos darbuotojams	-	-
Valdybai	-	-
Stebėtojų tarybai	-	-
Neatlygintinai perduotas turtas ir suteiktos paslaugos iš viso	-	-

16. Teisinė dalis

Bendrovė 2016 m. pateikė 112 vnt. ieškinių, kurių įvertinimas pinigine išraiška siekė 55.456 Eur, tai sudarė 10,8 proc. visų pirkėjų įsiskolinimų vertės.

2017 m. bendrovė planuoja pateikti 200 vnt. ieškinių, kurių įvertinimas pinigine išraiška apie 80.000 Eur. 2017 m. bendrovė planuoja nurašyti skolų iki 10.000 Eur

17. Esminių klaidų taisymas ir pergrupavimas

2016 metais bendrovė atliko praėjusių metų finansinių ataskaitų straipsnių korekcijas ir pergrupavimus. Dėl to bendrovė patikslino atitinkamus praėjusių finansinių metų balanso ir pelno (nuostolių) ataskaitos straipsnių duomenis:

Straipsnis	2015 m. informacija „prieš koregavimus“	2015 m. informacija „po koregavimų“	Skirtumas balanso dalyje „Turtas“	Skirtumas Balanso dalyje „Nuosavybė ir įsipareigojimai“	Pastabos
BALANSAS					
A.4.1. Atidėtojo pelno mokesčio turtas	14.675	17.574	2.899		Perskaičiuotas atidėtojo pelno mokesčio turtas įvertinus abejotinų skolų sąnaudas 2015 m. (Esminių klaidų taisymas)
B.1.7. Sumokėti avansai	5.421	2.972	(2.449)		Į balanso C straipsnį perkeltas ateinančių laikotarpių sąnaudas ir sukauptų pajamų likutis (Pergrupavimas)
B.2.1. Pirkėjų skolos	459.235	439.907	(19.328)		Pirkėjų skolos įsigijimo savikaina atėmus nuvertėjimą (Esminių klaidų taisymas)
C. Ateinančių laikotarpių sąnaudos ir sukauptos pajamos		2.449	2.449		Iš balanso B.1.7. straipsnio perkeltas likutis (Pergrupavimas)

D.5.1. Ataskaitinių metų pelnas(nuostoliai)	29.758	27.920		(1.838)	Iš pelno(nuostolių ataskaitos 15. str. perkeltas grynas ataskaitinių metų pelnas (Esminių klaidų taisymas)
D.5.2. Ankstesniųjų metų pelnas(nuostoliai)	0	(14.591)		(14.591)	Iš NKPA atkeltas esminių klaidų taisymo rezultatas – perskaičiuotas likutis užpraėjusio ataskaitinio (metinis) laikotarpio pabaigai (Esminių klaidų taisymas)
G.2.10. Kitos mokėtinos sumos ir įsipareigojimai	82.989	79.308		(3.681)	Iškeltas sukauptų sąnaudų ir ateinančių laikotarpių pajamų likutis į balanso H str. (Pergrupavimas)
H. Sukauptos sąnaudos ir ateinančių laikotarpių pajamos	0	3.681		3.681	Atkeltas likutis iš balanso G.2.10. str. (Pergrupavimas)
Iš viso			(16.429)	(16.429)	
PELNO (NUOSTOLIŲ) ATASKAITA	2015 m. informacija „prieš koregavimus“	2015 m. informacija „po koregavimų“	Skirtumas		Pastabos
2. Pardavimo savikaina	(1.512.106)	(1.502.129)	9.977		Perkelta į bendrąsias ir administracines sąnaudas atostogų rezervo ir darbo užmokesčio priklausančio savikainai skirtumas (9.977) Eur (Pergrupavimas)
6. Bendrosios ir administracinės sąnaudos	(280.971)	(297.348)	(16.377)		Atkelta 4.238 Eur atkelta iš kitos veiklos sąnaudų (Pergrupavimas) ; 9.977 Eur atkelta iš pelno(nuostolių)ataskaitos 2 str. (Pergrupavimas) ; į sąnaudas priskaičiuotas JA abejotinių skolų padidėjimas per 2015 metus 2.162 Eur (Esminis klaidų taisymas)
7. Kitos veiklos rezultatai	265	4.503	4.238		Kitos veiklos sąnaudos priskirtos bendrosioms ir administracinėms sąnaudoms (Pergrupavimas)
13. Pelnas(nuostoliai) prie apmokestinimų	34.943	32.781	(2.162)		Suminė eilutė
14. Pelno mokesčiai	(5.185)	(4.861)	324		Perskaičiuotas atidėtojo pelno mokesčio panaudojimas
15. Grynas pelnas(nuostoliai)	29.758	27.920	(1.838)		Suminė eilutė

Generalinis direktorius

Marijus Zaborskas

Vyriausioji finansininkė

Edita Juškevičienė

UAB Kauno butų ūkio 2016 metų AUDITO ATASKAITA

I. IŽANGINĖ DALIS

UAB „Botasta“ pagal 2016 m. gruodžio 1 d. audito paslaugų sutartį Nr.A16-34 atliko UAB Kauno butų ūkio (toliau-Įmonė) 2016 metų metinių finansinių ataskaitų rinkinio, kurį sudaro 2016 m. gruodžio 31 d. balansas ir 2016 metų pelno (nuostolių) ataskaita, nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita, pinigų srautų ataskaita bei aiškinamasis raštas, (toliau – metinės finansinės ataskaitos) auditą. Šio audito tikslas – įvertinti ar audituojamos Įmonės 2016 metų finansinės ataskaitos visais reikšmingais atžvilgiais tikrai ir teisingai parodo finansinę būklę ir veiklos rezultatus, ar šios finansinės ataskaitos parengtos pagal Lietuvos Respublikoje galiojančius teisės aktus, reglamentuojančius buhalterinę apskaitą ir finansinių ataskaitų sudarymą, bei Verslo apskaitos standartus. Už pateiktų finansinių ataskaitų teisingumą yra atsakinga UAB Kauno butų ūkio vadovybė, o mūsų pareiga, remiantis atliktu auditu, pareikšti savo nuomonę apie šias finansines ataskaitas.

Įmonės finansiniai metai yra kalendoriniai metai. 2016 metų finansinės ataskaitos, apima laikotarpį nuo 2016 m. sausio 1 d. iki 2016 m. gruodžio 31 d. imtinai. Finansinėse ataskaitose pateikiami 2-ju, 2015 ir 2016 finansinių metų duomenys. Įmonės 2016 metų finansinės ataskaitos yra parengtos pagal Lietuvos Respublikoje galiojančius teisės aktus, reglamentuojančius buhalterinę apskaitą ir finansinių ataskaitų sudarymą, bei Verslo apskaitos standartus, darant prielaidą, kad veikla bus paremta veiklos tęstinumo principu. Ši prielaida reiškia, kad Įmonės veiklos laikotarpis neribotas ir jos nenumatoma likviduoti.

Audito ataskaitoje yra pateikti tik tie reikšmingi dalykai, kuriuos pastebėjome audito metu, ir aptariami audito metu nustatyti įmonės valdymui ar priežiūrai svarbūs dalykai. Planuojant ir atliekant finansinių ataskaitų auditą nėra siekiama nustatyti visus įmonės valdymui ar priežiūrai svarbius dalykus, todėl audito metu paprastai nenustatomi visi tokie dalykai.

Ši audito ataskaita skiriama išskirtinai UAB Kauno butų ūkio akcininko ir įmonės vadovybės naudojimui ir negali būti naudojama kitiems tikslams. Ši ataskaita negali būti pateikta jokiai trečiai šaliai be išankstinio rašytinio UAB „Botasta“ sutikimo, išskyrus Lietuvos Respublikos įstatymuose numatytus privalomus audito ataskaitos pateikimo atvejus.

II. AUDITO APIMTIS

Auditą atlikome vadovaudamiesi Lietuvos Respublikos audito įstatymu, Tarptautiniais audito standartais, kuriuos nustato Tarptautinė buhalterijų federacija, kitais tikrinamuoju laikotarpiu galiojusiais Lietuvos Respublikos teisės aktais, įmonės praktika ir auditoriaus profesinėmis žiniomis bei auditoriaus savarankiškai pasirinktomis audito atlikimo procedūromis.

Tarptautiniai audito standartai reikalauja suplanuoti ir atlikti auditą taip, kad gautume pakankamą pagrindą tvirtinti, jog finansinėse ataskaitose nėra reikšmingų informacijos iškreipimų. Audito metu testais buvo iširti įrodymai, patvirtinantys finansinių ataskaitų sumas ir jų atskleidimus. Audito metu buvo įvertinti taikyti apskaitos principai bei vadovybės atlikti reikšmingi įvertinimai, taip pat bendras finansinių ataskaitų pateikimas pagal nustatytą tvarką.

III. AUDITORIAUS IŠVADOS MODIFIKAVIMO PRIEŽASČIŲ APRAŠYMAS

2017 m. kovo 28 d. auditoriaus išvadoje pareiškėme sąlyginę nuomonę apie UAB Kauno butų ūkio metų metinių finansinių ataskaitų rinkinį, kurį sudaro 2016 m. gruodžio 31 d. balansas ir 2016 metų pelno (nuostolių) ataskaita, nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita, pinigų srautų ataskaita bei aiškinamasis raštas.

Įmonė 2015 metais 2012-2015 m. atliktų remonto darbų verte 156.477 Eur padidino administracinio pastato vertę. Mūsų nuomone atliktų darbų vertė turėjo būti priskirta remonto sąnaudoms. Dėl to pastatų ir statinių vertė balanse yra padidinta.

Per vienerius metus gautinos sumos (gyventojų skolos) balanse apskaitytos įsigijimo savikaina, neatėmus vertės sumažėjimo. Dėl to per vienerius metus gautinų sumų vertė balanse yra padidinta.

IV. FINANSINĖS ATASKAITOS IR PASIŪLYMAI JŲ TOBULINIMUI

Įmonės apskaitos politika yra parengta pagal Lietuvos Respublikos finansinę apskaitą ir finansinės atskaitomybės rengimą reglamentuojančius teisės aktus, bei Lietuvos Respublikos Verslo apskaitos standartus. 2016 metais įmonė apskaitos politiką keitė dėl sąnaudų pozicijų klasifikavimo į bendrąsias administracines ir kitos veiklos sąnaudas.

V. METINIO PRANEŠIMO ATITIKIMO FINANSINĖMS ATASKAITOMS ĮVERTINIMAS

2016 metų įmonės metiniame pranešime nepastebėjome jokių reikšmingų neatitikimų lyginant su audituotomis 2016 m. metinėmis finansinėmis ataskaitomis.

VI. VIDAUS KONTROLĖ

Audito atlikimo metu nenustatėme reikšmingos rizikos ir neapibrėžtumų, kurie galėtų daryti poveikį finansinėms ataskaitoms. Reikšmingas vidaus kontrolės trūkumas – tai tokios sąlygos, kai konkrečių vidaus kontrolės struktūros elementų struktūra ar veikimas iki palyginti žemo lygio nesumažina rizikos, kad gali būti padarytos klaidos ar netikslumai sumose, kurios yra reikšmingos audituojamoms finansinėms ataskaitoms, ir, kad darbuotojai, vykdydami jiems paskirtas funkcijas, šių klaidų ir netikslumų gali nepastebėti. Mes nepastebėjome jokių vidaus kontrolės struktūros ir jos veikimo aspektų, kuriuos, mūsų manymu, būtų galima traktuoti kaip aukščiau minėtą reikšmingą vidaus kontrolės sistemos trūkumą.

VII. PASTEBĖJIMAI DĖL SPECIFINIŲ REIKALAVIMŲ, NUSTATYTŲ ATSKIRUOSE TEISĖS AKTUOSE, LAIKYMOSI

Įmonės veiklai Lietuvos Respublikos teisės aktuose nėra nustatyti specifiniai reikalavimai.

VIII. KITI ĮMONĖS VALDYMUI SVARBŪS DALYKAI

Mes nepastebėjome apgaulių, ar Lietuvos Respublikos teisės aktų pažeidimų, kuriuos vykdytų įmonės vadovybė.

IX. KITI AUDITO SUTARTYJE NUMATYTI DALYKAI

2016 m. gruodžio 1 d. audito sutartyje nebuvo susitarta dėl kitų dalykų, į kuriuos auditorius turėjo atkreipti dėmesį atlikdamas auditą.

Auditorė Almina Gužienė
Auditoriaus pažymėjimas Nr.000563
UAB „Botasta“
Draugystės g. 19, Kaunas, Lietuvos Respublika
Audito įmonės pažymėjimo Nr.001246
Auditas buvo baigtas 2017 m. kovo 28 d.

