



NEPRIKLAUSOMO AUDITORIAUS IŠVADA

UAB Kauno butų ūkio akcininkui

Išvada dėl finansinių ataskaitų audito

Sąlyginė nuomonė

Mes atlikome UAB Kauno butų ūkis (toliau – Įmonės) finansinių ataskaitų, kurias sudaro 2019 m. gruodžio 31 d. balansas ir tą dieną pasibaigusių metų pelno (nuostolių) ataskaita, pinigų srautų ataskaita, nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita, aiškinamasis raštas, įskaitant reikšmingų apskaitos metodų santrauką, auditą.

Mūsų nuomone, išskyrus mūsų išvados skyriuje pastraipoje „Pagrindas sąlyginei nuomonei pareikšti“ 1 dalyje aprašyto dalyko įtaką ir 2 dalyje aprašytų dalykų galimą įtaką, atitinkamiems duomenims, pridėtos finansinės ataskaitos visais reikšmingais atžvilgiais teisingai pateikia Įmonės 2019 m. gruodžio 31 d. finansinę padėtį ir tą dieną pasibaigusių metų finansinius veiklos rezultatus ir pinigų srautus pagal verslo apskaitos standartus.

Pagrindas sąlyginei nuomonei pareikšti

1. Kaip yra pateikta aiškinamojo rašto 2 pastaboje, 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.

Atlikus šiuos koregavimus, 2019 gruodžio 31 d. balanse 143.259 Eur turētu būti sumažinta pastatų ir statinių vertė 146.369 Eur sumažintas nepaskirstytasis ankstesnių metų pelnas (nuostolis), 3.110 Eur nepaskirstytas ataskaitinių metų pelnas (nuostolis) bei pelno (nuostolio) ataskaitoje 3.110 Eur padidintas 2019 m. rezultatas, o 2018 gruodžio 31 d. balanse 146.369 Eur turētu būti sumažinta pastatų ir statinių vertė 149.479 Eur sumažintas nepaskirstytasis ankstesnių metų pelnas (nuostolis), 3.110 Eur nepaskirstytas ataskaitinių metų pelnas (nuostolis) bei pelno (nuostolio) ataskaitoje 3.110 Eur padidintas 2018m. rezultatas.

2. Per vienus metus gautinos sumos (pirkėjų skolos) balanse apskaitytos įsigijimo savikaina, neatėmus vertės sumažėjimo. Kaip yra pateikta aiškinamojo rašto 6 pastaboje, 2015 m. gruodžio 31 d. virš 1 metų pradelstos apmokėti gyventojų skolos sudarė 157.191 Eur, 2016 m. gruodžio 31 d. 131.952 Eur., 2017 m. gruodžio 31 d. 128.978 Eur, 2018 m. gruodžio 31 d. 114.886 Eur, ir 2019m. gruodžio 31 d. 113,753 Eur.

UAB Kauno butų ūkis 2016 m. gruodžio 31 d. pasibaigusių metų finansines ataskaitas auditavo kitas auditorius, kuris 2017 m. kovo 28 d. apie minimas finansines ataskaitas pareiškė sąlyginę nuomonę dėl per vienus metus gautinų sumų (pirkėjų skolos) balanse apskaitymo įsigijimo savikaina, neatėmus vertės sumažėjimo. Koregavimo, kurį reikėtų padaryti siekiant gautinas sumas balanse parodyti pagal jų tikėtino atgavimo sumą, įvertinta suma 2015 m. gruodžio 31 d. sudaro 157.191 Eur, todėl 2015 m. per vienus metus gautinų sumų vertė turėtų būti sumažinta 157.191 Eur abejotinių skolų vertes sumažėjimo suma ir atitinkamai turėtų būti sumažintas 2015 metų nepaskirstytasis pelnas (nuostolis).

Kadangi per 2016, 2017, 2018 ir 2019 metus dalis šių abejotinių gyventojų skolų buvo atgauta, ir šių, virš vieno metų pradelstų, apmokėti gyventojų skolų grynasis pokytis sudarė 94.047 Eur, todėl, mūsų nuomone, 2019 m. gruodžio 31 d. balanse per vienus metus gautinų sumų vertė turėtų būti sumažinta 82.755 Eur abejotinių skolų suma ir atitinkamai turėtų būti sumažintas ankstesnių, 2015-2018 metų, nepaskirstytasis pelnas (nuostolis).

Grant Thornton Baltic UAB

Vilnius | A. Goštauto g. 40B | 03163 Vilnius | Lietuva | T +370 52 127 856 | F +370 52 685 831 | El.p. info@lt.gt.com
Kaunas | Savanorių pr. 241-25 | 50185 Kaunas | Lietuva | T +370 37 422 500 | F +370 37 406 665 | El.p. kaunas@lt.gt.com
Klaipėda | Taikos pr. 52c / Agluonos g. 1-1403 | 91184 Klaipėda | Lietuva | T +370 46 411 248 | F +370 46 313 698 | El.p. klaipeda@lt.gt.com



Auditą atlikome pagal tarptautinius audito standartus (toliau – TAS). Mūsų atsakomybė pagal šiuos standartus išsamiai apibūdinta šios išvados skyriuje „Auditoriaus atsakomybė už finansinių ataskaitų auditą“. Mes esame nepriklausomi nuo Įmonės pagal Tarptautinių buhalterijų etikos standartų valdybos išleistą Buhalterijų profesionalų etikos kodeksą (toliau – TBESV kodeksas) ir Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito įstatymo reikalavimus, susijusius su auditu Lietuvos Respublikoje. Mes taip pat laikomės kitų etikos reikalavimų, susijusių su Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito įstatymu ir TBESV kodeksu. Mes tikime, kad mūsų surinkti audito įrodymai yra pakankami ir tinkami mūsų sąlyginei nuomonei pagrįsti.

Kita informacija

Kitą informaciją sudaro informacija, pateikta Įmonės metiniame pranešime, tačiau ji neapima finansinių ataskaitų ir mūsų auditoriaus išvados apie jas. Vadovybė yra atsakinga už kitos informacijos pateikimą.

Mūsų nuomonė apie finansines ataskaitas neapima kitos informacijos ir mes nepateikiame jokios formos užtikrinimo išvados apie ją, išskyrus kaip nurodyta toliau.

Atliekant finansinių ataskaitų auditą, mūsų atsakomybė yra perskaityti kitą informaciją ir apsvarstyti, ar yra reikšmingų neatitikimų informacijai, pateiktai finansinėse ataskaitose, arba mūsų žinioms, pagrįstoms atliktu auditu, ir ar ji yra kitaip reikšmingai iškraipyta. Jeigu remdamiesi atliktu darbu pastebime reikšmingą kitos informacijos iškraipymą, mes turime atskleisti šį faktą. Mes neturime su tuo susijusių pastebėjimų.

Mes taip pat privalome įvertinti, ar Įmonės metiniame pranešime pateikta finansinė informacija atitinka tų pačių finansinių metų finansines ataskaitas bei ar metinis pranešimas buvo parengtas laikantis taikomų teisinių reikalavimų. Mūsų nuomone, pagrįsta finansinių ataskaitų audito metu atliktu darbu, visais reikšmingais atžvilgiais:

- Įmonės metiniame pranešime pateikti finansiniai duomenys atitinka tų pačių finansinių metų finansinių ataskaitų duomenis; ir
- Įmonės metinis pranešimas buvo parengtas laikantis LR įmonių finansinės atskaitomybės įstatymo reikalavimų.

Vadovybės ir už valdymą atsakingų asmenų atsakomybė už finansines ataskaitas

Vadovybė yra atsakinga už šių finansinių ataskaitų parengimą ir teisingą pateikimą pagal verslo apskaitos standartus, ir tokią vidaus kontrolę, kokia, vadovybės nuomone, yra būtina finansinėms ataskaitoms parengti be reikšmingų iškraipymų dėl apgaulės ar klaidos.

Rengdama finansines ataskaitas vadovybė privalo įvertinti Įmonės gebėjimą tęsti veiklą ir atskleisti (jei būtina) dalykus, susijusius su veiklos tęstinumu ir veiklos tęstinumo apskaitos principo taikymu, išskyrus tuos atvejus, kai vadovybė ketina likviduoti Įmonę ar nutraukti veiklą arba neturi kitų realių alternatyvų, tik taip pasielgti.

Už valdymą atsakingi asmenys privalo prižiūrėti Įmonės finansinių ataskaitų rengimo procesą.

Auditoriaus atsakomybė už finansinių ataskaitų auditą

Mūsų tikslas yra gauti pakankamą užtikrinimą dėl to, ar finansinės ataskaitos kaip visuma nėra reikšmingai iškraipytos dėl apgaulės ar klaidos, ir išleisti auditoriaus išvadą, kurioje pateikiama mūsų nuomonė. Pakankamas užtikrinimas – tai aukšto lygio užtikrinimas, o ne garantija, kad reikšmingą iškraipymą, jeigu jis yra, visada galima nustatyti per auditą, kuris atliekamas pagal TAS. Iškraipymai, kurie gali atsirasti dėl apgaulės ar klaidos, laikomi reikšmingais, jeigu galima pagrįstai numatyti, kad atskirai ar kartu jie gali turėti didelės įtakos vartotojų ekonominiams sprendimams, priimamiems remiantis finansinėmis ataskaitomis.



Atlikdami auditą pagal TAS, viso audito metu priėmėme profesinius sprendimus ir laikėmės profesinio skepticizmo principo. Mes taip pat:

- Nustatėme ir įvertinome finansinių ataskaitų reikšmingo iškraipymo dėl apgaulės arba klaidų riziką, suplanavome ir atlikome procedūras kaip atsaką į tokią riziką ir surinkome pakankamų tinkamų audito įrodymų mūsų nuomonei pagrįsti. Reikšmingo iškraipymo dėl apgaulės neaptikimo rizika yra didesnė nei reikšmingo iškraipymo dėl klaidų neaptikimo rizika, nes apgaulė gali būti sukčiavimas, klastojimas, tyčinis praleidimas, klaidingas aiškinimas arba vidaus kontrolių nepaisymas.
- Supratome su auditu susijusias vidaus kontroles, kad galėtume suplanuoti konkrečiomis aplinkybėmis tinkamas audito procedūras, o ne tam, kad galėtume pareikšti nuomonę apie įmonės vidaus kontrolės veiksmingumą.
- Įvertinome taikomų apskaitos metodų tinkamumą ir vadovybės atliktų apskaitinių vertinimų bei su jais susijusių atskleidimų pagrįstumą.
- Padarėme išvadą dėl taikomo veiklos tęstinumo apskaitos principo tinkamumo ir dėl to, ar, remiantis surinktais įrodymais, egzistuoja su įvykiais ar sąlygomis susijęs reikšmingas neapibrėžtumas, dėl kurio gali kilti reikšmingų abejonių dėl įmonės gebėjimo tęsti veiklą. Jeigu padarome išvadą, kad toks reikšmingas neapibrėžtumas egzistuoja, auditoriaus išvadoje privalome atkreipti dėmesį į susijusius atskleidimus finansinėse ataskaitose arba, jeigu tokių atskleidimų nepakanka, turime modifikuoti savo nuomonę. Mūsų išvados pagrįstos audito įrodymais, kuriuos surinkome iki auditoriaus išvados datos. Tačiau, būsimi įvykiai ar sąlygos gali lemti, kad įmonė negalės toliau tęsti savo veiklos.
- Įvertinome bendrą finansinių ataskaitų pateikimą, struktūrą ir turinį, įskaitant atskleidimus, ir tai, ar finansinėse ataskaitose pateikti pagrindžiantys sandoriai ir įvykiai taip, kad atitiktų teisingo pateikimo koncepciją.

Mes, be visų kitų dalykų, privalome informuoti už valdymą atsakingus asmenis apie audito apimtį ir atlikimo laiką bei reikšmingus audito pastebėjimus, įskaitant svarbius vidaus kontrolės trūkumus, kuriuos nustatėme audito metu.

Išvada dėl kitų teisinių ir priežiūros reikalavimų

Patvirtiname, kad skyriuje „Sąlyginė Nuomonė“ pareikšta mūsų nuomonė atitinka audito ataskaitoje, kurią kartu su šia nepriklausomo auditoriaus išvada pateikėme įmonei, pateikiamai informacijai apie auditoriaus išvadą.

Atestuotas auditorius
Arvydas Ziziliauskas
Auditoriaus pažymėjimo Nr. 000467
Savanorių pr. 241-25, Kaunas
Grant Thornton Baltic UAB
Audito įmonės pažymėjimo Nr. 001445
2020 m. balandžio 01d.



Mažesnės sąskaitos už
namo priežiūros
paslaugas



Išsami informacija
apie vykdomus
darbus daugiabutyje
ir skaidrus lėšų
naudojimas



Profesionali pastato
priežiūra



UAB KAUNO BUTŲ ŪKIO METINIS PRANEŠIMAS UŽ 2019 METUS



UAB Kauno butų ūkis

Adresas: Chemijos 18, Kaunas, LT-51339

Bendrovės kodas: 132532496

PVM mokėtojo kodas: LT325324917

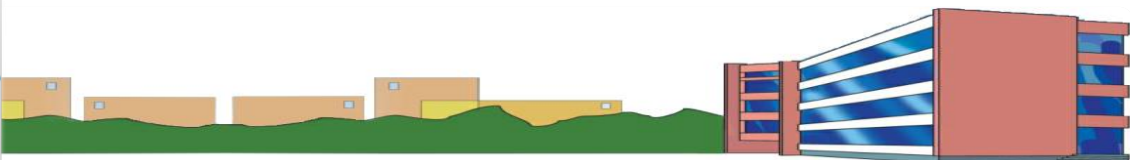
El. paštas: info@kbu.lt

Tel. 8 800 20 000



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 2019 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.....	7
3.2.1. Stipriosios pusės.....	7
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.....	10
4.5. Aplinkosauginiai veiksniai	10
4.6. Teisiniai veiksniai	10
5. Bendrovės finansinių veiklos rezultatų analizė	11
6. Dividendų politika	12
7. Investicijos į ilgalaikį turtą	12
8. Socialinės iniciatyvos ir politika.....	13
9. Darbo jėgos politika	13
10. Kita informacija	14
11. Svarbūs įvykiai buvę nuo praeitų metų pabaigos	14
11.1. Dėl gyvenamųjų patalpų, priklausančių Kauno miesto savivaldybei, nuomos administravimo	14
11.2. Dėl daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų priežiūros administravimo	14
11.3. Dėl daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų techninės priežiūros.....	15
11.4. Dėl daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektų įgyvendinimo	15
12. Bendrovės valdymas	15
13. Bendrovės veiklos finansinių ir nefinansinių rezultatų prognozės	15



1. Trumpa bendrovės apžvalga

1991-02-21 buvo įsteigta Valstybės įmonė „Panemunės butų ūkis“

1995-03-23 įmonė pertvarkyta į Kauno miesto savivaldybės įmonę „Panemunės butų ūkis“.

2008-07-21 savivaldybės įmonė reorganizuota prijungiant buvusią Kauno savivaldybės įmonę „Avarinė tarnyba“.

2010-02-03 savivaldybės įmonė buvo pertvarkyta į UAB Panemunės butų ūkį.

2011-11-24 bendrovės pavadinimas pakeistas į UAB Kauno komunalinį ir butų ūkį

2015-08-06 bendrovės pavadinimas pakeistas į UAB Kauno butų ūkį.

2. Bendrovės būklės, veiklos vykdymo ir plėtros apžvalga

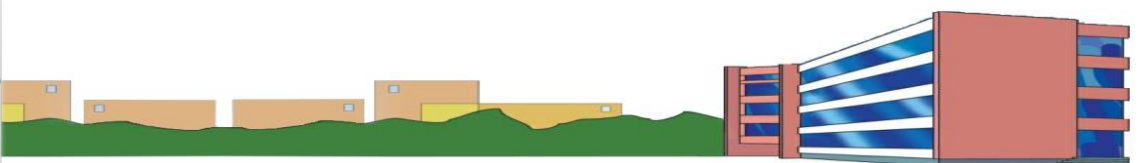
2.1. Pagrindinės paslaugos

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

Per 2019 metus gauta 3.210.997 Eur pajamų, iš kurių už suteiktas pagrindines bendrovės teikiamas paslaugas gauta 3.205.938 Eur. Bendrovės sąnaudos per 2019 metus sudarė 3.054.462 Eur, iš kurių paslaugų pardavimo savikainą sudarė 2.727.625. Grynas pelnas – 156.540 Eur.



2.2. Pozicija rinkoje

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

Bendrovės pagrindiniai konkurentai Kauno mieste yra „City Service LT“, kurios didžiąją dalį akcijų paketo valdo įmonių grupė ICOR (buvusi „Rubicon group“) ir UAB „Būsto valda“, kuri yra UAB „Civinity“ įmonių grupės dalis. Šioms grupėms priklausančios bendrovės pastatų priežiūros darbus taip pat vykdo Vilniuje, Klaipėdoje, Kretingoje ir Palangoje.

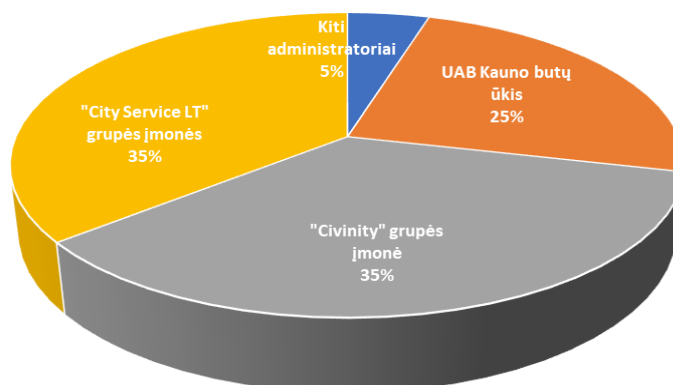
Pastatų priežiūros bendrovė „City Service LT“ pertvarkė Lietuvoje kontroliuojamas savo bendroves, kurios nuo 2019 m. liepos 1 d. pradėjo teikti paslaugas vartodamos prekės ženklą „Mano būstas“. Kaune prie bendrovės „Dainavos būstas“ prijungta įmonė „Nemuno būstas“, kuri veikia pavadinimu „Mano būstas Dainava“ (administruojamų namų skaičius Kauno mieste – 226).

Juridinių asmenų registro viešai prieinamais duomenis City Service SE bendrovė UAB „Namų priežiūros centras“ nuo 2019-04-17 dalyvavo atskyrimo. 2019-06-28 pakeitė pavadinimą į UAB Mano Būstas NPC, tačiau dėl bendrovės duomenų tikslinimo vyksta teisminis procesas, civ. byloje Nr. e2-23331-1107/2019 (administruojamų namų skaičius Kauno mieste – 125).

Kita tos pačios grupės bendrovė UAB „Kauno centro būstas“ 2019-08-02 išregistruota iš Juridinių asmenų registro juridiniam asmeniui pasibaigus reorganizavimui. Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2019-08-20 įsakymo Nr. A-2790 „Dėl UAB „Kauno centro būstas“ išbraukimo iš Asmenų, pretenduojančių teikti bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas Kauno miesto savivaldybės teritorijoje, sąrašo“ galiojimas sustabdytas. Dėl bendrovės duomenų tikslinimo vyksta teisminis procesas, civ. byloje Nr. e2-22694-451/2019 (administruojamų namų skaičius Kauno mieste – 386).

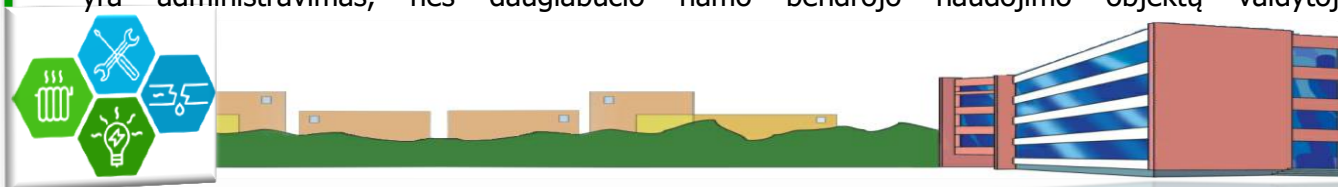
UAB „Civinity“ įmonių grupės bendrovė „Būsto valda“ administruoja 617 daugiabučių namų, tos pačios grupė bendrovė „Senamiesčio ūkis“ administruoja 108 daugiabučius namus.

UAB Kauno butų ūkis teikia paslaugas 548 gyvenamiesiems namams Kauno mieste. Bendrovė administruoja 492 daugiabučius namus: Petrašiūnų sen. (99 daugiabučiai), Vilijampolės sen. (162 daugiabučiai), Panemunės sen. (92 daugiabučiai), Centro sen. (22 daugiabučiai), Dainavos sen. (3 daugiabučiai), Gričiupio sen. (11 daugiabučių), Šančių sen. (60 daugiabučiai), Eigulių sen. (4 daugiabučiai), Šilainių sen. (4 daugiabučiai), Žaliakalnio sen. (2 daugiabučiai), Aleksoto sen. (32 daugiabučių), Kauno raj. (1 daugiabutis) ir teikia paslaugas 56 bendrijoms.



1 pav. Daugiabučių namų administravimo paslaugų rinka Kauno mieste

Pagrindinė paslauga dėl kurios konkuruoja daugiabučių namų priežiūrą teikiančios įmonės yra administravimas, nes daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdytojas

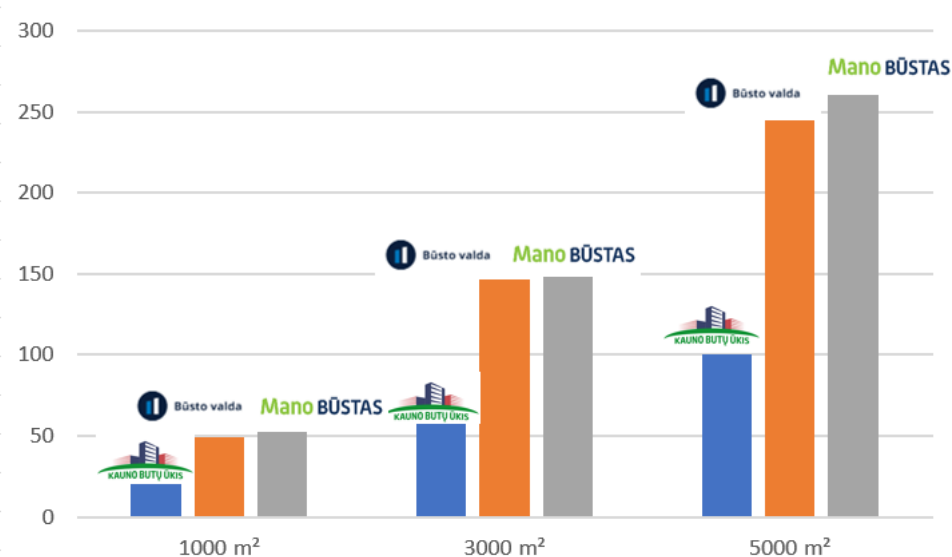


administruodamas daugiabutį namą, įgyja teisę teikti ir visas kitas su namo valdymu susijusias paslaugas. Atsižvelgiant į daugiabučio namo naudingąjį plotą, skirtingų administratorių administravimo paslaugų kainos skiriasi – ribos yra nuo 0,014 Eur/m². iki 0,0521 Eur/m².



2 pav. Daugiabučių namų administravimo paslaugų kainos pagal daugiabučių namų plotą

Analizuojant administravimo paslaugų kainų skirtumus, galime teigti, kad didžiausius tarifus už teikiamas paslaugas taiko UAB „Mano būstas“, antroje vietoje UAB „Būsto valda“ įmonėms, nors taikomi tarifai ir skiriasi nežymiai. UAB Kauno butų ūkio administravimo paslaugų įkainiai mažesni net du kartus, tai reiškia, kad tą pačią paslaugą UAB Kauno butų ūkis sugeba teikti du kartus pigiau, kas suteikia konkurencinį pranašumą. Taigi 1000 m² daugiabučio namo administravimo įkainis atitinkamai svyruoja nuo 20 Eur iki 52 Eur, 3000 m² daugiabučio namo administravimo įkainis atitinkamai svyruoja nuo 60 Eur iki 156 Eur, 5000 m² daugiabučio namo administravimo įkainis atitinkamai svyruoja nuo 100 Eur iki 260 Eur.



3 pav. Daugiabučių namų administravimo paslaugos kainos pagal plotą

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 UAB Kauno butų ūkis 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, teikiant paslaugas, būtina diegti inovacinius sprendimus daugiabučių namų priežiūros sistemose ir taip išsiskirti 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 2019 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.

2019 Kauno miesto savivaldybės administracija ir UAB Kauno butų ūkis pasirašė sutartis dėl negyvenamųjų patalpų A.Juozapavičiaus pr. 72, dėl Kauno miesto savivaldybės nuosavybės ir patikėjimo teise valdomų pastatų (ikimokyklinių įstaigų) vidaus patalpų remonto darbų, dėl Kauno miesto savivaldybės nuosavybės ir patikėjimo teise valdomų pastatų (bendrojo lavinimo ir neformalaus ugdymo įstaigų) vidaus patalpų remonto darbų, dėl Kauno miesto savivaldybės valdomų pastatų (patalpų) remonto darbų, dėl Kauno miesto savivaldybės nuosavybės ir patikėjimo teise valdomų pastatų aplinkos tvarkymo darbų. Bendrovė sudariusi šias sutartis 2019 metais gavo 943,5 tūkst. Eur pajamų.

2019 m. baigti renovuoti 4 daugiabučiai namai, 2-jų namų atnaujinimo (modernizavimo) statybos rangos darbai planuojami užbaigti 2020 m. I-ame ketvirtyje. 2019 m. parengti 7-ių daugiabučių namų techniniai darbo projektai, organizuojamos statybos rangos darbų pirkimo procedūros. Pagal LR Aplinkos ministerijos VII-ąjį kvietimą, pateiktos 9-ių daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) paraiškos.

Kauno miesto savivaldybės taryba 2016.10.18 sprendimu Nr. T-524 „Dėl Kauno miesto savivaldybės nuosavybės ir patikėjimo teise valdomų negyvenamosios paskirties pastatų (patalpų) šildymo ir karšto vandens tiekimo sistemų, šilumos punktų įrenginių techninės priežiūros, vidaus ir išorės elektros tinklų, vandentiekio, nuotekų, vėdinimo sistemų priežiūros (eksploatavimo) paslaugų įkainių nustatymo“ pritarė, kad Kauno miesto savivaldybės administracija pasirašytų su UAB Kauno butų ūkiu sutartį dėl 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 eksploatavimo paslaugų teikimo. Per 2019 metus buvo užtikrintas Kauno miesto savivaldybės valdomų švietimo, kultūros, sporto ir sveikatos įstaigų šilumos ūkio ir techninės priežiūros paslaugų teikimas 243 objektams. Bendrovė iš šios veiklos gavo 329 tūkst. Eur pajamų.



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 eksploatavimo, šilumos įrenginių eksploatavimo, 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 – tobulinti vidinius veiklos procesus, efektyviai valdyti turta, plėsti bendrovės projektų įgyvendinimą, atlikti technologijų ir inovacijų diegimą.

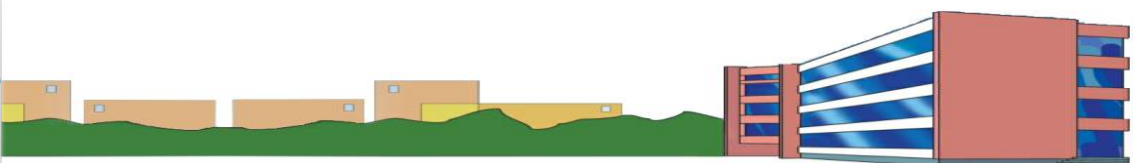
Siekti veiklos tvarumo – atlikti bendrovės vystymą ir tobulėjimą per žmogiškuosius išteklius, kelti darbuotojų kompetenciją, kvalifikaciją, didinti motyvaciją, atlikti specialistų pritraukimą, jų išlaikymą.

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)



sirtyse.

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

Bendrovės bendrojo naudojimo objektų priežiūros administravimo veiklos kokybę garantuoja veiklos civilinės atsakomybės draudimas 450.000 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, vartotojų aplinka, teisinė aplinka. Bendrovės pastatai pilnai neatitinka šiuolaikinių standartų. Tai kenkia bendrovės įvaizdžiui formuojant klientų nuomonę apie bendrovės finansinį stabilumą, patikimumą bei kompetenciją. Transporto priemonės, darbo ir gamybinė įranga reikalauja nuolatinio 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.

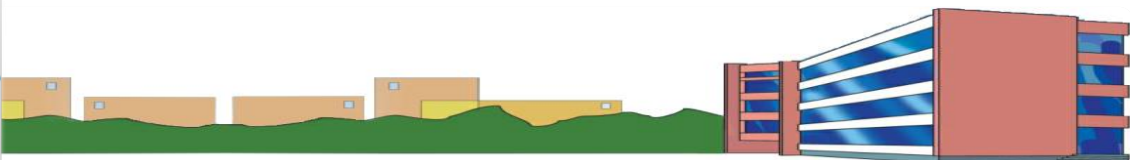
Kaip bendrovės galimybės gali būti išvardinti sekantys veiksniai: efektyvesnis savo turimo turto naudojimas; daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitų patalpų bendrojo naudojimo objektų administravimo, pastatų techninės priežiūros valdymo informacinės sistemos įdiegimas; darbuotojų mokymo ir perkvalifikavimo 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

Didžioji dalis bendrovės administruojamų daugiabučių namų 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.

Vyriausybės 2013 m. birželio 20 d. nutarimu Nr. 567 patvirtinta Bendrojo naudojimo objektų administratoriaus atrankos ir skyrimo tvarka, neužtikrina sąžiningos konkurencijos, sudaro sąlygas klaidinti vartotoją (buto savininką) siekiantį priimti sprendimą, kurio jis kitomis aplinkybėmis galbūt nebūtų priėmęs.

2019 m. asmenų, pretenduojančių teikti daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas Kauno miesto savivaldybės teritorijoje, sąrašė buvo 21 bendrovė: UAB Kauno butų ūkis, šešios City Service įmonių grupei priklausančios bendrovės (UAB „Kretingos būstas“, UAB "Kauno centro būstas" ,UAB Mano būstas Dainava, UAB " Namų priežiūros centras", UAB „Naujamesčio būstas“, City Service SE), septynios Civinity įmonių grupei priklausančios



bendrovės (UAB „Būsto valda“ , UAB „Debreceno valda“, UAB „Vitės valdos“, UAB „Palangos butų ūkis“, UAB „Grindos butų ūkis“, UAB "Senamiesčio ūkis" ,UAB "Naujininkų ūkis"), kitos septynios bendrovės: UAB „DOMUS SERVICE“, UAB „Būsto švara“, UAB Komunalinių paslaugų centras, UAB "Santermita", UAB "Inservis", UAB „Dominus projekta“, UAB UAB „Domus tersus.

Šiuo metu galiojantis teisinis reglamentavimas neužtikrina sąžiningos konkurencijos, leidžia susijusiems ūkio subjektams (to paties akcininko) būti įtrauktiems į asmenų, pretenduojančių teikti bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas savivaldybės teritorijoje sąrašą. Teismų praktikoje yra pažymėta kad ūkio subjektai susiję tarpusavyje per akcininką realiai nekonkuruoja, o derina savo veiksmus, todėl bendrovės turi būti vertinamos kaip vienas ūkio subjektas pateikęs alternatyvius pasiūlymus. Dukterinės įmonės negali būti laikomos konkurentais dėl tarpusavio sąsajų.

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 ir jų kaita.

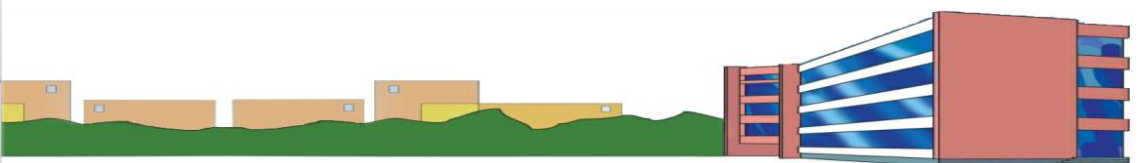
4.2. Ekonominiai veiksniai

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. Technologijos taip pat keičia statybos praktiką ir sukuria naujų gebėjimų. 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 išspinduliuojimą 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.

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

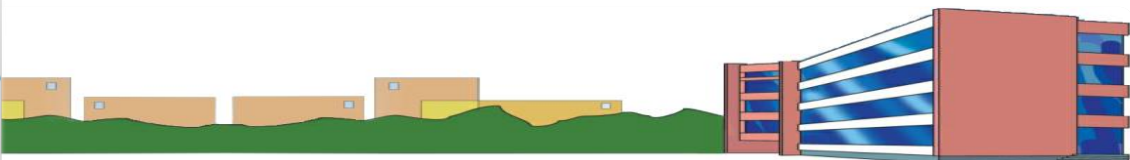
Vienas pagrindinių teisinių veiksnių yra didelis teisės ir norminių aktų, reglamentuojančių daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitų patalpų bendrojo naudojimo objektų administravimą, pastatų techninę priežiūrą, kiekis.

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.

2018-11-13 Kauno miesto savivaldybės taryba sprendimu Nr. T-554, patvirtino daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų (išskyrus namo šildymo ir karšto vandens sistemas ir lifthus) maksimalius techninės priežiūros tarifus.

Patvirtinti maksimalūs statinio techninės priežiūros tarifai taikomi kai daugiabučio namo techninę priežiūrą atlieka Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka paskirtas bendrojo naudojimo objektų administratorius.

Remiantis naujomis skaičiuoklėmis pagal nustatytas formules, mokestis už techninę priežiūrą 2019 m. sumažėjo apie du kartus. Anksčiau gyventojai mokėjo apie 4-5 centus už vieną kvadratinį metrą naudingo gyvenamojo ploto, dabar moka - 1,1 – 1,6 centus. Smulkūs darbai yra

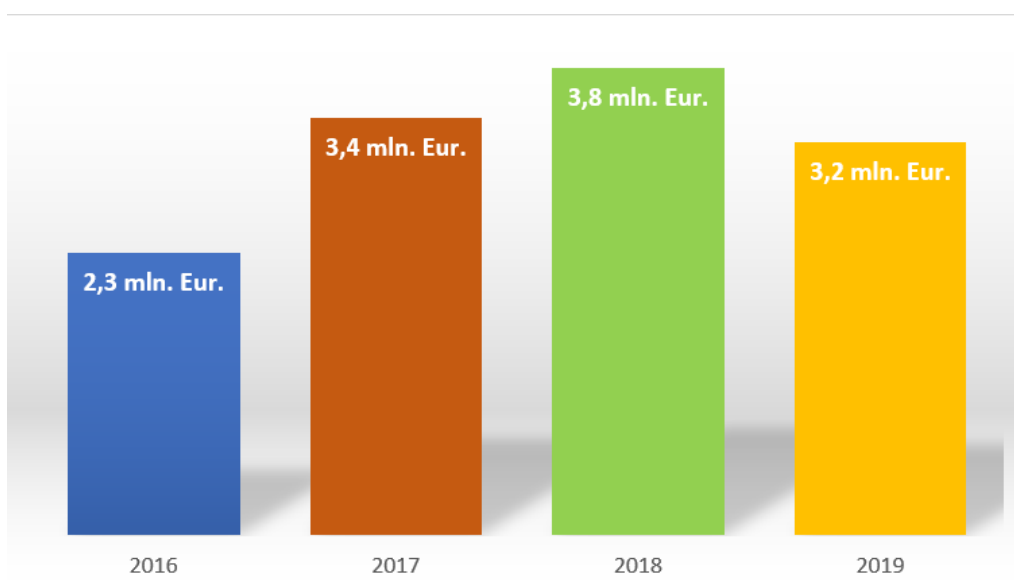


atliekami iš kaupiamųjų lėšų. Jei šių nėra, gyventojams papildomai apmokestinami pateikiant sąskaitas.

Patvirtintais maksimaliais tarifais privalo vadovautis Kauno miesto daugiabučių gyvenamųjų namų techninę priežiūrą vykdančios savivaldybės paskirti bendrojo naudojimo objektų administratoriai. Mokestis už daugiabučių namų techninį aptarnavimą yra skaičiuojamas atsižvelgiant į namo naudingą plotą ir namo ypatumus.

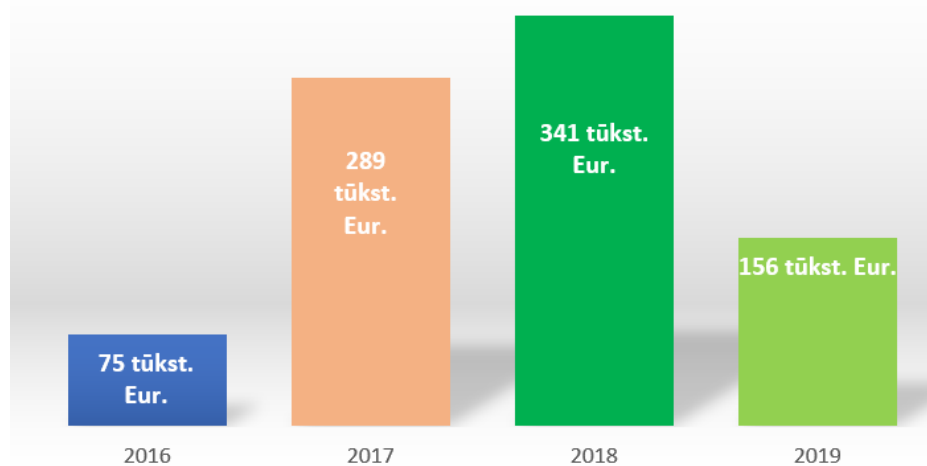
5. Bendrovės finansinių veiklos rezultatų analizė

Per 2019 metus gauta 3.210.997 Eur pajamų, iš pagrindinės veiklos gauta 3.205.938 Eur pajamų, kas sudaro 99 procentus visų pajamų.



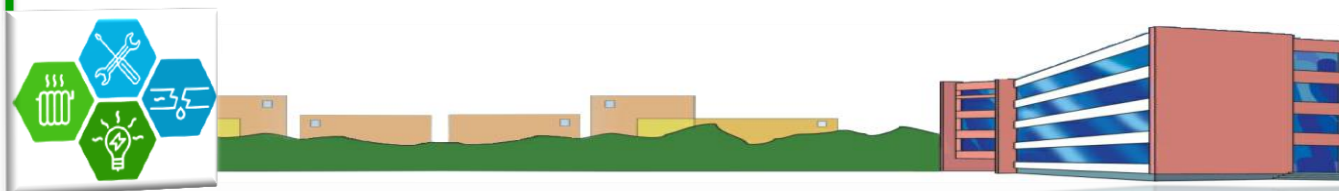
4 pav. Pajamų pokyčio dinamika

2019 m. bendrovė dirbo pelningai – rezultatas 156.540 Eur grynojo pelno.

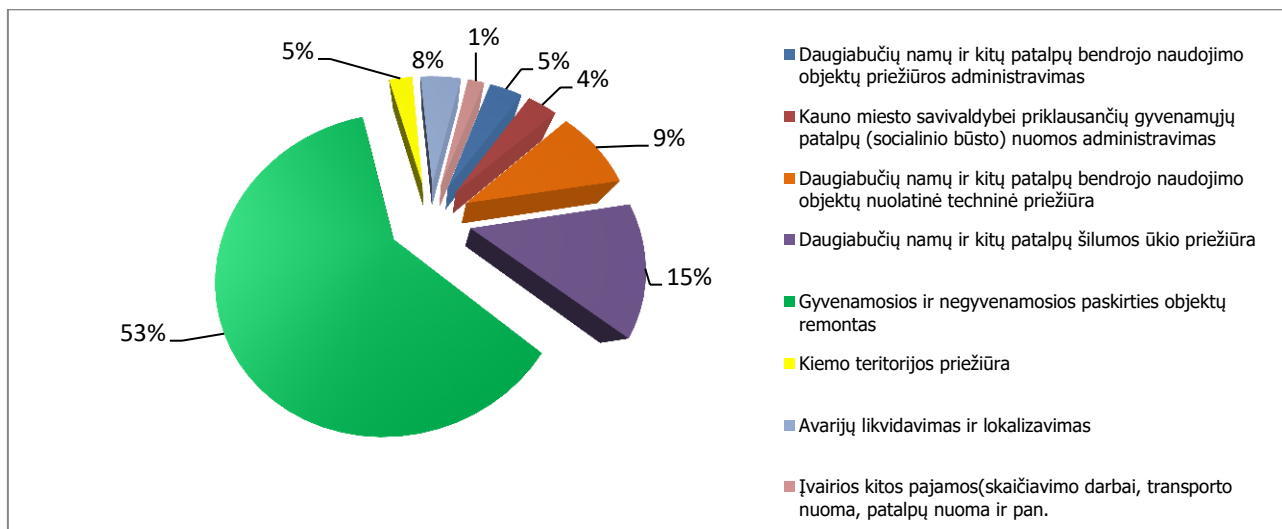


5 pav. Bendrovės pelno pokyčio dinamika

UAB Kauno butų ūkis 100 proc. akcijų savininkė yra Kauno miesto savivaldybė. Bendrovė



2019 metais 99 proc. pajamų gavo iš veiklos, kuri pagal Lietuvos Respublikos Vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnį yra skirta savivaldybės funkcijų ar poreikių tenkinimui.



6 pav. Bendrovės pajamų struktūra

Bendrovės sąnaudos per 2019 metus sudarė 3.054.462 Eur (2018 m. 3.504.208 Eur). Pagrindinę jų dalį 1.508.432 Eur (2018 m. 1.636.418 Eur - 47 proc.) 49 proc. sudarė sąnaudos darbo užmokesčiui.

Finansinių ataskaitų rinkinio rodiklių analizė

Rodiklio pavadinimas	Mato vnt.	Formulė	Rezultatai		
			2019 m.	2018 m.	Pokytis
Bendrasis pelningumas	%	Bendrasis pelnas x 100 / Pardavimo pajamos	14,92	19,30	↑ 4,38
Veiklos sąnaudų koeficientas	%	Veiklos sąnaudos x 100 / Pardavimų (paslaugų) apimtis	9,29	9,20	↑ 0,09
Einamojo likvidumo koeficientas	koef.	Trumpalaikis turtas / Trumpalaikiai įsipareigojimai	1,32	1,51	↑ 0,19
Kritinio likvidumo koeficientas	koef.	(Trumpalaikis turtas - atsargos, sumokėti avansai) / Trumpalaikiai įsipareigojimai	1,26	1,43	↓ 0,17
Bendrojo likvidumo koeficientas	koef.	Nuosavas kapitalas / Įsipareigojimai	1,00	1,20	↑ 0,20
Įsiskolinimo koeficientas	%	Įsipareigojimai / Turtas	0,50	0,44	↑ 0,06
Trumpalaikio įsiskolinimo koeficientas	%	Trumpalaikiai įsipareigojimai / Turtas	0,50	0,44	↑ 0,06
Finansinės priklausomybės koeficientas	%	Įsipareigojimai / Nuosavas kapitalas	1,00	0,83	↓ 0,17
Darbo apmokėjimo sąnaudos vienam darbuotojui	Eur	Atlyginimai + Sodra / Darbuotojų skaičius	13,00	12,88	↑ 0,12

6. Dividendų politika

Bendrovė šiais metais planuoja sumokėti savininkui 200.000 Eur dividendų.

7. Investicijos į ilgalaikį turtą

Bendrovė turi administracinę ir gamybinius pastatus, mechanines dirbtuves, garažus, stalių dirbtuves. Taip pat bendrovėje yra nemažas krovininio ir specialaus transporto ūkis bei įvairių gamybos mašinų ir įrenginių, kas suteikia galimybę pasiūlyti klientams daugiau paslaugų rūšių.



Bendrovė per 2019 metus įsigijo ilgalaikio turto už 78 tūkst. Eur. Didžiausią investicijų dalį sudarė įsigytas mini-ekskavatorius su priekaba jam transportuoti 30,7 tūkst Eur, taip pat bendrovė investavo 20 tūkst. Eur. į poliuretano putų purškimo įrangą, kurio pagalba bus galima greičiau ir efektyviau remontuoti ir apšiltinti daugiabučių namų stogus.

2020 metais bendrovė planuoja įsigyti GIS – skaitmeninį topografinį Kauno žemėlapi už 20 – 25 tūkst. Eur, taip pat sumontuoti bendrovės pastatuose (garažuose, sanėliuose ir kt.) priešgaisrinės pasaugos sistemą už 8 – 10 tūkst. Eur. Šios investicijos planuojamos 2020 metų IV ketvirtį.

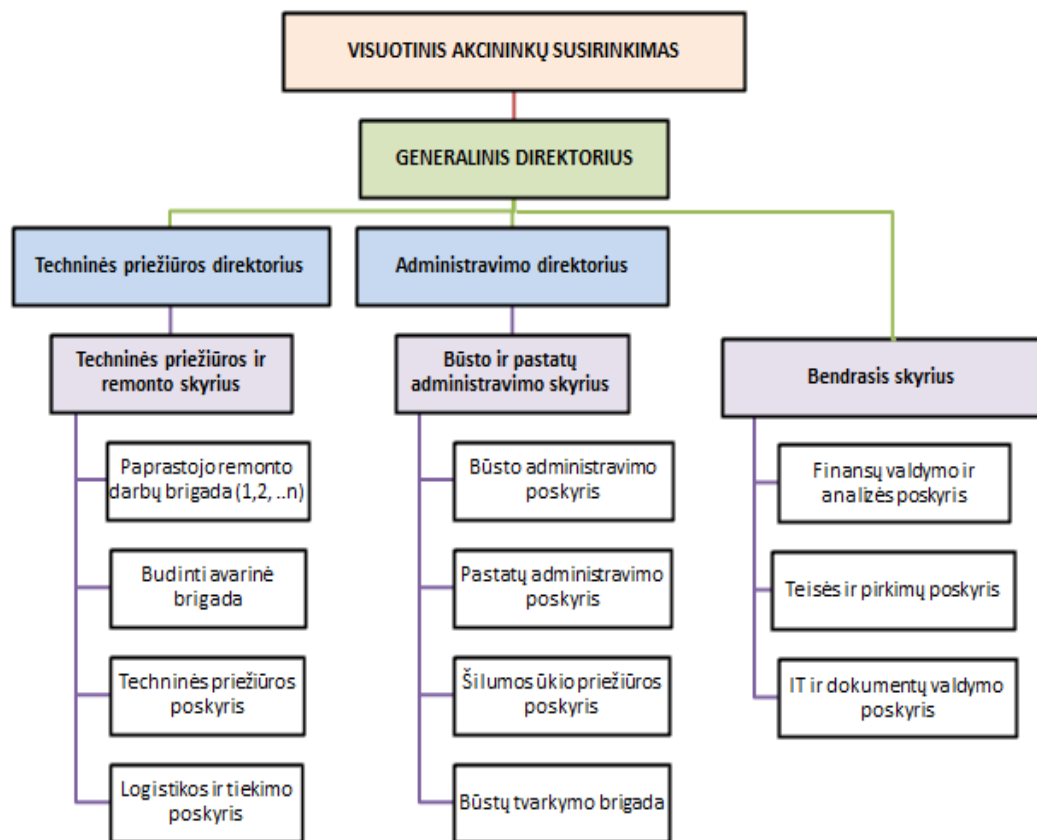
8. Socialinės iniciatyvos ir politika

Bendrovė įgyvendindama socialines iniciatyvas 2019 metais, bendradarbiaujant su Lietuvos policija, aktyviai informavo visuomenę apie smurto artimoje aplinkoje prevencijos priemones. Taip pat bendrovė prisidėjo prie kasmetinės daugiabučių namų aplinkos tvarkymo akcijos „Darom“.

9. Darbo jėgos politika

UAB Kauno būtų ūkyje 2019 m. dirbo 116 darbuotojų, vadovaujantį personalą sudarė 7 darbuotojai, vykdantįjį personalą sudarė 109 darbuotojai. Vidutinis sąrašinis darbuotojų skaičius lyginant su 2018 metais sumažėjo 11 darbuotojų.

Bendrovės personalas pagal funkcijas skirstomas į būsto ir pastatų administravimo, techninės priežiūros ir remonto bei bendrąjį skyrius.



7 pav. Bendrovės valdymo struktūra

Bendrovės sąnaudos per 2019 metus sudarė 3.054.462 Eur. Pagrindinę jų dalį 1.508.432



(49 proc.) sudarė sąnaudos darbo užmokesčiui.

Darbuotojų skaičiaus ir vidutinis darbo užmokesčio kaita

Eil. Nr.	Pareigybės pavadinimas	Darbuotojų skaičius			Vidutinis apskaičiuotas darbo užmokestis (BRUTO)		
		Praėjęs ataskaitinis laikotarpis, žm.	Ataskaitinis laikotarpis, žm.	Pokytis, proc.	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis, Eur	Ataskaitinis laikotarpis, Eur	Pokytis, proc.
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Vadovai	3	3	0	2621,77	2833,50	+8,1
2	Poskyrių vadovai	4	4	0	1743,95	1604,67	-8,0
3	Administravimo vadybininkai	10	9	-10	950,57	1029,38	+8,3
4	Darbų vadovai	11	8	-7,3	1448,75	1704,86	+17,7
5	Specialistai	17	19	+11,8	969,01	992,50	+2,4
6	Santechnikai	18	13	-27,8	928,54	925,32	-0,3
7	Elektrikai	9	8	-8,9	857,75	1096,26	+27,8
8	Šilumininkai	17	17	0	1123,96	1146,59	+2,0
9	Statybininkai	30	28	-6,7	1150,64	1024,87	-10,9
10	Vairuotojai, mechanizatoriai	3	5	+83,3	845,8	918,12	+8,6
11	Pagalbinis aptarnaujantis personalas	5	5	0	786,60	947,45	+20,4

Darbuotojų vidutinis darbo užmokestis 2019 m. – 1139,51 Eur (2018 m. buvo 1121,11 Eur). Darbo užmokestis vidutiniškai padidėjo 18,40 Eur per mėnesį, augimas sudaro 1,64 %.

10. Kita informacija

Per 2019 metus nebuvo įsigyta, perleista, ir šiuo metu neturima savų akcijų.

11. Svarbūs įvykiai buvę nuo praeitų metų pabaigos

11.1. Dėl gyvenamųjų patalpų, priklausančių Kauno miesto savivaldybei, nuomos administravimo

UAB Kauno butų ūkis 2019 m. gruodžio mėnesio duomenimis administravo 4005 Kauno miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausančius būstus, iš kurių 1048 socialiniai būstai, o 2611 – savivaldybės būstai. Gyvenamųjų patalpų (butų, jo dalių) bendrasis plotas sudaro 152352,36 m². Vidutinis gyvenamųjų patalpų (butų, jo dalių) bendrasis plotas sudaro 38,04 m². Nuomininkų skaičius sudaro 3381 iš jų savivaldybės būsto 2270, socialinio būsto 965.

Pagal šiuo metu galiojančią sutartį savivaldybės gyvenamąsias patalpas (butus) UAB Kauno butų ūkis administruoja taikant nuomos administravimo tarifą 0,07 Eur su PVM už 1 kv. metrą per mėnesį nuomojamo bendrojo (naudingo) ploto.

2019 m. lapkričio 8 d. bendrovė pasirašė sutartį Nr. SR-806 su Kauno miesto savivaldybės administracija dėl Kauno miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų nuomos administravimo paslaugos teikimo, kuri galioja iki atviro viešojo pirkimo būdu bus sudaryta nauja sutartis, tačiau ne ilgiau kaip iki 2020 m. gegužės 11 d.

11.2. Dėl daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų priežiūros administravimo

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 namo bendrojo naudojimo objektų administratorių.

2019 m. 63 daugiabučių namų (2018 m. – 21), kurių bendras naudingas plotas sudaro 16236,34 kv.m. (2018 m. – 12472,37 kv.m.), bendrojo naudojimo objektų administratoriumi



paskirtas UAB Kauno butų ūkis.

11.3. Dėl daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų techninės priežiūros

2018-11-13 Kauno miesto savivaldybės taryba sprendimu Nr. T-554, patvirtino daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų (išskyrus namo šildymo ir karšto vandens sistemas ir lifthus) maksimalius techninės priežiūros tarifus.

Remiantis naujomis skaičiuoklėmis pagal nustatytas formules, mokestis už techninę priežiūrą 2019 m. sumažėjo apie tris kartus. Anksčiau gyventojai mokėjo apie 4-5 centus už vieną kvadratinį metrą naudingo gyvenamojo ploto, dabar moka - 1,1- 1,6 centus. Smulkūs darbai yra atliekami iš kaupiamųjų lėšų.

Patvirtintais maksimaliais tarifais turi vadovautis Kauno miesto daugiabučių gyvenamųjų namų techninę priežiūrą vykdančios savivaldybės paskirti bendrojo naudojimo objektų administratoriai. Mokestis už daugiabučių namų techninį aptarnavimą yra skaičiuojamas atsižvelgiant į namo naudingą plotą ir namo ypatumus. Bendrovė jau nuo 2018 m. gruodžio mėn. perskaičiavo techninės priežiūros tarifus, kurie sumažėjo apie tris kartus, tačiau bendrovės pagrindiniai konkurentai ir toliau taiko didesnius tarifus nei leidžia teisės aktai.

11.4. Dėl daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektų įgyvendinimo

2019 m. baigti renovuoti 4 daugiabučiai namai, 2-jų namų atnaujinimo (modernizavimo) statybos rangos darbai planuojami užbaigti 2020 m. I-ame ketvirtyje. 2019 m. parengti 7-ių daugiabučių namų techniniai darbo projektai, organizuojamos statybos rangos darbų pirkimo procedūros. Pagal LR Aplinkos ministerijos VII-ąjį kvietimą, pateiktos 9-ių daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) paraiškos.

12. Bendrovės valdymas

Bendrovės organai :

12.1 Visuotinis akcininkų susirinkimas;

12.2 Vadovas (generalinis direktorius).

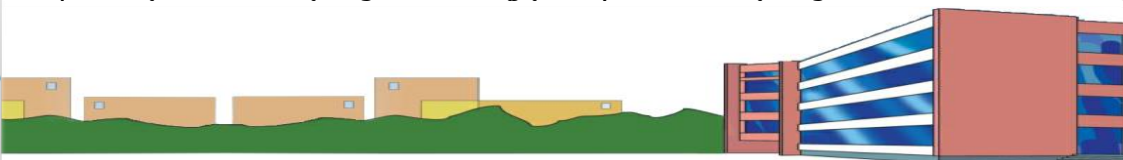
Marijus Zaborskas, kitų vadovaujamų pareigų neina.

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 administracinį 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 santechnikų, šilumininkų, elektrikų, stalių, suvirintojų darbai.

Kaip bendrovės galimybės gali būti išvardinti sekantys veiksniai:

- 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 fiziniams ir juridiniams asmenims;
- nuolatinis teikiamų paslaugų kokybės gerinimas ir procesų optimizavimas;
- teikiamų paslaugų integravimas į centralizuotą klientų aptarnavimo sistemą;
- pastatų inžinerinės įrangos išmaniųjų valdymo sistemų diegimas ir centralizavimas;



- informacinių technologijų ir telekomunikacijų taikymas pastatų priežiūros procese;
- avarinės tarnybos paslaugų centralizavimas, apjungiant savivaldybės kontroliuojamų įmonių tarnybas;
- skolų išieškojimo proceso optimizavimas, apjungiant savivaldybės kontroliuojamų įmonių skolų išieškojimo procedūras.

UAB Kauno butų ūkio
Generalinis direktorius



Marijus Zaborskas



UAB KAUNO BUTŲ ŪKIS, įm.k.132532496

(įmonės teisinė forma, pavadinimas, kodas)

Chemijos g.18, Kaunas, 51339, Įregistruota LR Juridinių asmenų registre 1991-02-21

(buveinė (adresas), registras, kuriame kaupiami ir saugomi duomenys)

(teisinis statusas, jei įmonė likviduojama, reorganizuojama ar yra bankrutavusi)

Tvirtinimo žyma

2019 M. GRUODŽIO 31 D. BALANSAS2020 m. kovo 31 d.
(ataskaitos sudarymo data)

2019 metų

(ataskaitinis laikotarpis)

Eurais

(ataskaitos tikslumo lygis ir valiuta)

Eil. Nr.	Straipsniai	Pastabos Nr.	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
	TURTAS	1,2,3		
A.	ILGALAIKIS TURTAS		969539	970490
1.	NEMATERIALUSIS TURTAS	1	14057	17565
1.1.	Plėtros darbai			
1.2.	Prestižas			
1.3.	Programinė įranga		9823	17438
1.4.	Koncesijos, patentai, licencijos, prekių ženklai ir panašios teisės		4234	127
1.5.	Kitas nematerialusis turtas			
1.6.	Sumokėti avansai			
2.	MATERIALUSIS TURTAS	2	927243	921390
2.1.	Žemė			
2.2.	Pastatai ir statiniai		569760	578834
2.3.	Mašinos ir įranga			
2.4.	Transporto priemonės		139004	133350
2.5.	Kiti įrenginiai, prietaisai ir įrankiai		67026	55393
2.6.	Investicinis turtas		151453	153813
2.6.1.	Žemė			
2.6.2.	Pastatai		151453	153813
2.7.	Sumokėti avansai ir vykdomi materialio turto statybos (gamybos)			
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 vienu metų gautinos sumos			
3.9.	Kitas finansinis turtas			
4.	KITAS ILGALAIKIS TURTAS	3	28239	31535
4.1.	Atidėtojo pelno mokesčio turtas		28239	31535
4.2.	Biologinis turtas			
4.3.	Kitas turtas			

B.	TRUMPALAIKIS TURTAS	4,5,6,7	1903097	2030688
1.	ATSARGOS		78158	103114
1.1.	Zaliavos, medžiagos ir komplektavimo detalės	4	72452	89726
1.2.	Nebaigta produkcija ir vykdomi darbai			6312
1.3.	Produkcija			
1.4.	Pirktos prekės, skirtos perparduoti	4	258	264
1.5.	Biologinis turtas			
1.6.	Ilgalaikis materialusis turtas, skirtas parduoti			
1.7.	Sumokėti avansai	5	5448	6812
2.	PER VIENUS METUS GAUTINOS SUMOS	6	765792	1006927
2.1.	Pirkėjų skolos		720514	997351
2.2.	Įmonių grupės įmonių skolos			
2.3.	Asocijuotųjų įmonių skolos			
2.4.	Kitos gautinos sumos		45278	9576
3.	TRUMPALAIKĖS INVESTICIJOS		-	-
3.1.	Įmonių grupės įmonių akcijos			
3.2.	Kitos investicijos			
4.	PINIGAI IR PINIGŲ EKVIVALENTAI	7	1059147	920647
C.	ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ SĄNAUDOS IR SUKAUPTOS PAJAMOS	8	24754	29511
	TURTO IŠ VISO		2897390	3030689
	NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI			
D.	NUOSAVAS KAPITALAS	9	1446006	1619466
1.	KAPITALAS		1127144	1127144
1.1.	Įstatinis (pasirašytasis) arba pagrindinis kapitalas		1127144	1127144
1.2.	Pasirašytasis neapmokėtas kapitalas (-)			
1.3.	Savos akcijos, pajai (-)			
2.	AKCIJŲ PRIEDAI			
3.	PERKAINOJIMO REZERVAS			
4.	REZERVAI		162322	151202
4.1.	Privalomasis rezervas arba atsargos (rezervinis) kapitalas		46592	23132
4.2.	Savoms akcijoms įsigyti			
4.3.	Kiti rezervai		115730	128070
5.	NEPASKIRSTYTASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		156540	341120
5.1.	Ataskaitinių metų pelnas (nuostoliai)		156540	341120
5.2.	Ankstesnių metų pelnas (nuostoliai)			
E.	DOTACIJOS, SUBSIDIJOS			
F.	ATIDĖJINIAI		-	-
1.	Pensijų ir panašių įsipareigojimų atidėjiniai			
2.	Mokesčių atidėjiniai			
3.	Kiti atidėjiniai			
G.	MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ĮSIPAREIGOJIMAI	10	1445879	1345313
1.	PO VIENŲ METŲ MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ILGALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI		-	-
1.1.	Skoliniai įsipareigojimai			
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		1445879	1345313
2.1.	Skoliniai įsipareigojimai			8765
2.2.	Skolos kredito įstaigoms			
2.3.	Gauti avansai		963931	851511
2.4.	Skolos tiekėjams		122197	191457
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			25899
2.9.	Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai		180322	212221
2.10.	Kitos mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai		179429	55460
H.	SUKAUPOTOS SAŃNAUDOS IR ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ PAJAMOS	11	5505	65910
	NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VISO		2897390	3030689

Generalinis direktorius



Marijus Zaborskas

Vyriausioji finansininkė



Edita Juškevičienė

UAB KAUNO BUTŲ ŪKIS, įm.k.132532496

(įmonės teisinė forma, pavadinimas, kodas)

Chemijos g. 18, Kaunas, 51339, Įregistruota LR Juridinių asmenų registre 1991-02-21

(buveinė (adresas), registras, kuriame kaupiami ir saugomi duomenys)

(teisinis statusas, jei įmonė likviduojama, reorganizuojama ar yra bankrutavusi)

Tvirtinimo žyma

2019 M.GRUODŽIO 31 D. PELNO (NUOSTOLIŲ) ATASKAITA2020 m. kovo 31 d.

(ataskaitos sudarymo data)

2019 metų

(ataskaitinis laikotarpis)

Eurais

(ataskaitos tikslumo lygis ir valiuta)

Eil. Nr.	Straipsniai	Pastabos Nr.	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
1.	Pardavimo pajamos	12	3205938	3831298
2.	Pardavimo savikaina	13	(2727625)	(3082199)
3.	Biologinio turto tikrosios vertės pokytis			
4.	BENDRASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		478313	749099
5.	Pardavimo sąnaudos	14	(17811)	(19962)
6.	Bendrosios ir administracinės sąnaudos	15	(279999)	(341961)
7.	Kitos veiklos rezultatai	16	5009	13811
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	17	(357)	(463)
13.	PELNAS (NUOSTOLIAI) PRIEŠ APMOKESTINIMĄ		185155	400524
14.	Pelno mokestis		(28615)	(59404)
15.	GRYNASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		156540	341120

Pastaba. Biologinio turto tikrosios vertės pokyčio eilutėje tikrosios vertės sumažėjimas rodomas skliaustuose arba su minuso ženklu. Sąnaudos, t. y. grynąjį pelną mažinanti suma, įrašomos skliaustuose arba su minuso ženklu.

Generalinis direktorius



Marijus Zaborskas

Vyriausioji finansininkė



Edita Juškevičienė

Nuosavo kapitalo pokyčių ataskaitos forma

UAB KAUNO BUTŲ ŪKIS, įm.k. 132532496

(įmonės teisinė forma, pavadinimas, kodas)

Chemijos g.18, Kaunas, 51339, Įregistruota LR Juridinių asmenų registre 1991-02-21

(buveinė (adresas), registras, kuriame kaupiami ir saugomi duomenys)

(teisinis statusas, jei įmonė likviduojama, reorganizuojama ar yra bankrutavusi)

Tvirtinimo žyma

2019 M. GRUODŽIO 31 D. NUOSAVO KAPITALO POKYČIŲ ATASKAITA

2020 m. kovo 31 d.
(ataskaitos sudarymo data)

2019 metų

(ataskaitinis laikotarpis)

Eurais

(ataskaitos tikslumo lygis ir valiuta)

	Apmokėtas įstatinis arba pagrindinis kapitalas	Akcijų priedai	Savos akcijos (-)	Perkainojimo rezervai		Įstatymo numatyti rezervai		Kiti rezervai	Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai)	Iš viso
				Ilgalaikio materialiojo turto	Finansinio turto	Privalomasis arba atsargos (rezervinis) kapitalas	Savoms akcijoms įsigyti			
1. Likutis užpraėjusio ataskaitinio (metinio) laikotarpio pabaigoje	1127144					6918		35310	288974	1458346
2. Apskaitos politikos pakeitimo rezultatas										-
3. Esminių klaidų taisymo rezultatas										-
4. Perskaičiuotas likutis užpraėjusio ataskaitinio (metinio) laikotarpio pabaigoje	1127144	-	-	-	-	6918	-	35310	288974	1458346

	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			
5. Ilgalaikio materialiojo turto vertės padidėjimas (sumažėjimas)										-
6. Veiksmingos apsidraudimo priemonės vertės padidėjimas (sumažėjimas)										-
7. Savų akcijų įsigijimas (pardavimas)										-
8. Pelno(nuostolių)ataskaitoje nepripažintas pelnas(nuostoliai)										-
9. Dividendai									(180000)	(180000)
10. Kitos išmokos										-
11. Sudaryti rezervai						16214		128070	(144284)	-
12. Panaudoti rezervai								(35310)	35310	-
13. Įstatinio kapitalo didinimas (mažinimas) arba pajininkų įnašai (pajų grąžinimas)										-
14. Kitas įstatinio arba pagrindinio kapitalo padidėjimas (sumažėjimas)										-
15. Ataskaitinio laikotarpio grynasis pelnas(nuostoliai)									341120	341120
16. Likutis praėjusio ataskaitinio (metinio) laikotarpio pabaigoje	1127144	-	-	-	-	23132	-	128070	341120	1619466
17. Ilgalaikio materialiojo turto vertės padidėjimas (sumažėjimas)										-
18. Veiksmingos apsidraudimo priemonės vertės padidėjimas (sumažėjimas)										-
19. Savų akcijų įsigijimas (pardavimas)										-
20. Pelno (nuostolių) ataskaitoje nepripažintas pelnas (nuostoliai)									156540	156540

	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			
21. Ataskaitinio laikotarpio grynasis pelnas (nuostoliai)										-
22. Dividendai									(330000)	(330000)
23. Kitos išmokos										-
24. Sudaryti rezervai						23460		115730	(139190)	-
25. Panaudoti rezervai								(128070)	128070	-
26. Įstatinio kapitalo didinimas (mažinimas) arba pajininkų įnašai (pajų grąžinimas)										-
27. Kitas įstatinio arba pagrindinio kapitalo padidėjimas (sumažėjimas)										-
28. Įnašai nuostoliams padengti										-
29. Likutis ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	1127144	-	-	-	-	46592	-	115730	156540	1446006

Generalinis direktorius

Vyriausioji finansininkė



Marijus Zaborskas

Edita Juškevičienė

Tiesioginiu būdu sudaromos
ataskaitos forma

UAB KAUNO BUTŲ ŪKIS, įm.k.132532496

(įmonės teisinė forma, pavadinimas, kodas)

Chemijos g. 18, Kaunas, 51339

(buveinė (adresas), registras, kuriame kaupiami ir saugomi duomenys)

(teisinis statusas, jei įmonė likviduojama, reorganizuojama ar yra bankrutavusi)

Tvirtinimo žyma

2019 M. GRUODŽIO 31 D. PINIGŲ SRAUTŲ ATASKAITA

2020 m. kovo 31 d.
(ataskaitos sudarymo data)

2019 metų
(ataskaitinis laikotarpis)

Eur
(ataskaitos tikslumo lygis ir
valiuta)

Eil. Nr.	Straipsniai	Pastabos Nr.	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
1.	Pagrindinės veiklos pinigų srautai			
1.1.	Ataskaitinio laikotarpio pinigų įplaukos (su PVM)		11345749	11735087
1.1.1.	Pinigų įplaukos iš klientų		11345749	11735087
1.1.2.	Kitos įplaukos			
1.2.	Ataskaitinio laikotarpio pinigų išmokos		(10799563)	(11682021)
1.2.1.	Pinigai, sumokėti žaliavų, prekių ir paslaugų tiekėjams (su PVM)		(8773358)	(9502997)
1.2.2.	Pinigų išmokos, susijusios su darbo santykiais		(1675052)	(1789981)
1.2.3.	Sumokėti į biudžetą mokesčiai		(351153)	(389043)
1.2.4.	Kitos išmokos			
	Grynieji pagrindinės veiklos pinigų srautai		546186	53066
2.	Investicinės veiklos pinigų srautai			
2.1.	Ilgalaikio turto, išskyrus investicijas, įsigijimas		(68278)	(90391)
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			
	Grynieji investicinės veiklos pinigų srautai		(68278)	(90391)
3.	Finansinės veiklos pinigų srautai			

Eil. Nr.	Straipsniai	Pastabos Nr.	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
3.1.	Pinigų srautai, susiję su įmonės savininkais		(330000)	(180000)
3.1.1.	Akcijų išleidimas			
3.1.2.	Savininkų įnašai nuostoliams padengti			
3.1.3.	Savų akcijų supirkimas			
3.1.4.	Dividendų išmokėjimas			
3.2.	Pinigų srautai, susiję su kitais finansavimo šaltiniais		(9408)	(12664)
3.2.1.	Finansinių skolų padidėjimas		-	-
3.2.1.1.	Paskolų gavimas			
3.2.1.2.	Obligacijų išleidimas			
3.2.2.	Finansinių skolų sumažėjimas		(9408)	(12664)
3.2.2.1.	Paskolų grąžinimas			
3.2.2.2.	Obligacijų supirkimas			
3.2.2.3.	Sumokėtos palūkanos		(89)	(347)
3.2.2.4.	Lizingo (finansinės nuomos) mokėjimai		(9319)	(12317)
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			
	Grynieji finansinės veiklos pinigų srautai		(339408)	(192664)
4.	Valiutų kursų pokyčio įtaka grynujų pinigų ir pinigų ekvivalentų likučiui			
5.	Grynasis pinigų srautų padidėjimas (sumažėjimas)		138500	(229989)
6.	Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pradžioje		920647	1150636
7.	Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pabaigoje		1059147	920647

Generalinis direktorius



Marijus Zaborskas

Vyriausioji finansininkė



Edita Juškevičienė

UAB Kauno butų ūkio
Įm. kodas 132532496, Chemijos g. 18, Kaunas
2019 m. gruodžio 31 d. AIŠKINAMASIS RAŠTAS

2020 m. kovo 31d.
(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 VĮ Registrų centras, 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.

2019 m. gruodžio 31 d. Bendrovė teikė paslaugas 548 daugiabučiams gyvenamiesiems namams Kauno mieste, t.sk. bendrojo naudojimo administravimo paslaugas 492 daugiabučiui gyvenamajam namui, kurių bendras naudingas plotas 565, 5 tūkst. kv. m.

Vidutinis sąrašinis darbuotojų skaičius ataskaitiniais metais sudarė 116 žmonių (2019 m. – 127 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.

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 turtas pateikiamas tikrąja verte, atėmus vertės sumažėjimo sumas.

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.

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, mokėtinos 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.

III. Pastabos

1. Ilgalaikis nematerialusis turtas

Nematerialiojo turto judėjimas

	Programinė įranga	Koncesijos, patentai, licencijos, prekių ženklai ir panašios teisės	Sumokėti avansai	Iš viso
Įsigijimo savikaina praėjusio laikotarpio pradžioje	34.460	2.430		36.890
Sukaupta amortizacija praėjusio laikotarpio pradžioje (-)	(22.229)	(2.414)	-	(24.643)
Nuvertėjimas praėjusio laikotarpio pradžioje (-)	-	-	-	-
Balansinė vertė praėjusio laikotarpio pradžioje	12.231	16		12.247
<i>Pokyčiai per praėjusį laikotarpį</i>				
Per laikotarpį įsigyto turto vertė	17.245	163	-	17.408
Per laikotarpį perleisto turto vertė (-)	-	-	-	-
Per laikotarpį nurašyto turto vertė (-)	-	-	-	-
Ataskaitinio laikotarpio amortizacija (-)	(12.038)	(52)	-	(12.090)
Nuvertėjimo sąnaudų suma (jei turtas nuvertėjo) (-)	-	-	-	-
Nuvertėjimo sumažinimo (atstatymo) suma	-	-	-	-
Perrašymas iš straipsnio į straipsnį (+/-)	-	-	-	-
Įsigijimo savikaina praėjusio laikotarpio pabaigoje	51.705	2.593	-	54.298
Sukaupta amortizacija praėjusio laikotarpio pabaigoje (-)	(34.267)	(2.446)	-	(36.733)
Nuvertėjimas praėjusio laikotarpio pabaigoje (-)	-	-	-	-
Balansinė vertė praėjusio laikotarpio pabaigoje	17,438	127		17,565
<i>Pokyčiai per ataskaitinį laikotarpį</i>				
Per laikotarpį įsigyto turto vertė	655	4.160	-	4.815
Per laikotarpį perleisto turto vertė (-)	-	-	-	-
Per laikotarpį nurašyto turto vertė (-)	-	-	-	-
Ataskaitinio laikotarpio amortizacija (-)	(8.270)	(53)	-	(8.323)
Nuvertėjimo sąnaudų suma (jei turtas nuvertėjo) (-)	-	-	-	-
Nuvertėjimo sumažinimo (atstatymo) suma	-	-	-	-
Perrašymas iš straipsnio į straipsnį (+/-)	-	-	-	-
Įsigijimo savikaina laikotarpio pabaigoje	52,360	6.753	-	59.113
Sukaupta amortizacija laikotarpio pabaigoje (-)	(42.537)	(2.519)	-	(45.056)
Nuvertėjimas laikotarpio pabaigoje (-)	-	-	-	-
Balansinė vertė laikotarpio pabaigoje	9.823	4.234		14.057

Naudojamas amortizuotas nematerialusis turtas

Nematerialiojo turto grupė	Įsigijimo savikaina
Programinė įranga	30.192

2. Ilgalaikis materialusis turtas

Ilgalaikio turto judėjimas

	Pastatai ir statiniai	Transporto priemonės	Kiti įrenginiai, prieštatai ir įrankiai	Investicinis turtas Pastatai	Vykdomi statybos darbai	Iš viso
Įsigijimo savikaina praėjusių metų pradžioje	846.769	232.078	83.874	219.843	-	1.382.564
Padidėjimas dėl perkainojimo praėjusių metų pradžioje	-	-	-	-	-	-
Sukauptas nusidėvėjimas praėjusių metų pradžioje (-)	(258.861)	(118.215)	(50.190)	(63.671)	-	(490.937)
Turto nuvertėjimas praėjusių metų pradžioje (-)	-	-	-	-	-	-
Balansinė vertė metų pradžioje	587.908	113.863	33.684	156.172	-	891.627
<i>Pokyčiai per praėjusius finansinius metus</i>						
Turto įsigijimai	-	40.845	32.138	-	-	72.983
Turto perleidimai (-)	-	-	-	-	-	-
Turto nurašymai (-)	-	(26.624)	(2.106)	-	-	(28.730)
Turto perkainojimas (+/-)	-	-	-	-	-	-
Nusidėvėjimas (-)	(9.074)	(5.266)	(8.323)	(2.359)	-	(14.490)
Turto nuvertėjimas (-)	-	-	-	-	-	-
Nuvertėjimo sumažinimas (+)	-	-	-	-	-	-
Perrašymai iš straipsnio į straipsnį įsig. savikaina (+/-)	-	-	-	-	-	-
Perrašymai iš straipsnio į straipsnį nusidėvėjimas(+/-)	-	-	-	-	-	-
Įsigijimo savikaina praėjusių metų pabaigoje	846.769	246.299	113.906	219.843	-	1.382.564
Padidėjimas dėl perkainojimo praėjusių metų pabaigoje	-	-	-	-	-	-
Sukauptas nusidėvėjimas metų pabaigoje (-)	(267.935)	(112.949)	(58.513)	(66.030)	-	(490.937)
Turto nuvertėjimas praėjusių metų pabaigoje (-)	-	-	-	-	-	-
Balansinė vertė metų pabaigoje	578.834	133.350	55.393	153.813	-	921.390
<i>Pokyčiai per finansinius metus</i>						
Turto įsigijimai	-	34.034	29.429	-	-	63.463
Turto perleidimai (-)	-	-	-	-	-	-
Turto nurašymai (-)	-	-	(9.556)	-	-	(9.556)
Turto perkainojimas (+/-)	-	-	-	-	-	-
Nusidėvėjimas (-)	(9.074)	(28.380)	(8.240)	(2.360)	-	(48.054)
Turto nuvertėjimas (-)	-	-	-	-	-	-
Nuvertėjimo sumažinimas (+)	-	-	-	-	-	-
Perrašymai iš straipsnio į straipsnį (+/-)	-	-	-	-	-	-
Perrašymai iš straipsnio į straipsnį nusidėvėjimas(+/-)	-	-	-	-	-	-
Įsigijimo savikaina metų pabaigoje	846.769	280.333	133.779	219.843	-	1.480.724
Padidėjimas dėl perkainojimo metų pabaigoje	-	-	-	-	-	-
Sukauptas nusidėvėjimas metų pabaigoje (-)	(277.009)	(141.329)	(66.753)	(68.390)	-	(553.481)
Turto nuvertėjimas metų pabaigoje (-)	-	-	-	-	-	-
Balansinė vertė metų pabaigoje	569.760	139.004	67.026	151.453	-	927.243

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 materialusis turtas“ V

skyrčiau „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	71.247
Kita įranga, prietaisai, įrankiai	29.374
Iš viso:	100.621

Įkeisto ilgalaikio materialiojo turto 2019 m. gruodžio 31 d. ir 2018 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	-	34.613
Iš viso	-	34.613

Dalis įmonei priklausančio pastato administracinio naudojama pačios įmonės veikloje, kita dalis – planuojama išnuomoti. Investiciniam turtui pastato dalis priskiriama pagal ketinamo nuomoti ploto dydį. 2019 m. gruodžio 31 d. veikloje naudojama pastato dalis sudarė 1.083 m², planuojama nuomoti dalis – 265 m². Atitinkamai 80,34% pastato likutinės vertės (329.511 Eur) 2019 m. gruodžio 31 d. priskiriama veikloje naudojamai daliai, 19,63% (64.696 Eur) – investiciniam turtui. Jo vertė 64.696 Eur atvaizduota balanso straipsnyje *Investicinis turtas – Pastatai*.

2016 metais bendrovė turimą pastatą Ekskavatorininkų g. 2, Kaune, priskyrė investiciniam turtui, kadangi visą ketino išnuomoti. Šiuo metu bendrovė ketina šį pastatą parduoti, kai tik bus suformuotas žemės sklypas. Pastato balansinė vertė 86.757 Eur balanso straipsnyje *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 (18 pastaba).

Bazė	Finansiniai metai	AMT 2019 m.	Praėję finansiniai metai	AMT 2017 m.
Atostoginių kaupiniai	149.804	22.471	158.002	23.700

Kitos sukauptos sąnaudos	5.505	826	12.263	1.839
Pirkėjų įsiskolinimas	24.063	3.609	31.083	4.663
Atsargų vertės sumažėjimas	8.887	1.333	8.887	1.333
Iš viso:	188.259	28.239	210.235	31.535
Skirtumas				-3.296

2019 m. ir 2018 m. buvo taikomas 15 proc. pelno mokesčio tarifas.

4. Atsargos

Straipsniai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
Žaliavos, medžiagos ir komplektavimo detalės	81.339	98.613
Nebaigta produkcija ir vykdomi darbai	-	6.312
Produkcija	-	-
Pirktos prekės, skirtos perparduoti	258	264
Ilgalaikis materialusis turtas, skirtas parduoti	-	-
Atsargų įsigijimo savikaina iš viso	81.597	105.189
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:	72.710	96.302
Atsargų vertė, pripažinta pardavimo savikainos sąnaudomis	-	-
Įkeistų atsargų balansinė vertė	-	-
Atsargos, esančios pas trečiuosius asmenis	-	-

5. Sumokėti avansai

Straipsniai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
Sumokėti avansai tiekėjams	5.448	6.812
Garantijos		
Iš viso:	5.448	6.812

6. Per vienerius metus gautinos sumos

Straipsniai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
Pirkėjų skolos	744.577	1.028.434
Abejotinų skolų vertės sumažėjimas	(24.063)	(31.083)
Avansinis pelno mokestis	-	-
Kitos gautinos sumos	45.278	9.576
Iš viso:	765.792	1.006.927

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

2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
113.753	114.886	128.987

7. Pinigai ir pinigų ekvivalentai

Pinigai ir pinigų ekvivalentai

Straipsniai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
Pinigai banko sąskaitose	1.047.603	902.003
Pinigai kasoje	0	0
Pinigai kelyje	11.544	18.644
Pinigai ir pinigų ekvivalentai iš viso	1.059.147	920.647

8. Ateinančių laikotarpių sąnaudos ir sukauptos pajamos

2019 m. gruodžio 31 d. būsimųjų laikotarpių sąnaudų ir sukauptų pajamų buvo 24.754 Eur, tai yra būsimųjų laikotarpių sąnaudos ir sukauptos pajamos.

Straipsniai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
Draudimas	7.208	7.871
Kitos sukauptos sąnaudos	93	69
Ateinančių laikotarpių sąnaudos už darbus	17.453	16.172
Iš viso:	24.754	24.112

9. 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	1127143,58
1.2.	Privilegiuotosios akcijos			
1.3.	Darbuotojų akcijos			
1.4.	Specialios akcijos			
1.5.	Kitos akcijos			
	Iš viso	3886702	0,29	1127144

Rezervai

Straipsniai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
Privalomasis rezervas	46.592	23.132
Savoms akcijoms įsigyti		
Kiti rezervai:	115.730	128.070
Socialinėms, kultūrinėms ir kitoms reikmėms	68.224	57.795
Kiti (ilgalaikio materialiojo turto įsigijimui)	47.506	70.275
Rezervai iš viso	151.202	151.202

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	0
Grynasis finansinių metų pelnas (nuostoliai)	156.540
Pelno (nuostolių) ataskaitoje nepripažintas ataskaitinių finansinių metų pelnas	
Perkėlimas iš rezervų	115.730
Akcininkų įnašai nuostoliams padengti	
Paskirstytasis rezultatas pelnas (nuostoliai) iš viso	272.270
Pelno paskirstymas:	
į privalomąjį rezervą	7.827
į rezervą savoms akcijoms įsigyti	-
į kitus rezervus (ilgalaikiam turtui įsigyti)	33.135
dividendams išmokėti	200.000
metinėms išmokoms (tantjemoms) valdybos ir stebėtojų tarybos nariams	-
darbuotojų premijoms, pašalpoms, socialinėms ir kultūrinėms reikmėms	31.308
kitiems tikslams	-
Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai) ataskaitinių finansinių metų pabaigoje, perkeliamas į kitus finansinius metus	0

10. Mokėtinios sumos ir įsipareigojimai

Įsipareigojimai pagal lizingo sutartis

Straipsniai	Amortizuota savikaina, Eur		Amortizuotos savikainos pokytis per 2019 metus, Eur	Padengimo terminas
	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai		
Ilgalaikiai įsipareigojimai	-	-		
Ilgalaikių įsipareigojimų einamųjų metų dalis	-	8.765	8.765	2019-11-30
Įsipareigojimai pagal lizingo sutartis iš viso	-	8.765	8.765	

Minimalios įmokos pagal lizingo sutartis

Straipsniai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
Mokėtinios po penkių metų	-	-
Mokėtinios po vieno, bet per penkis metus	-	-
Mokėtinios per vienus metus	-	8.854
Palūkanos (-)	-	(89)
Minimalios įmokos pagal lizingo sutartis iš viso	-	8.765

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)	-		
2. Skolos tiekėjams	122.197		
3. Gauti avansai**	963.931		
4. Pelno mokesčio įsipareigojimai	-		
5. Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai:	180.332		
5.1 t. sk. Atostoginių kaupiniai	149.804		
5.2.Darbo užmokestis	30.528		
6. Kitos mokėtinos sumos:	179.429		
6.1 mokėtinos sumos už soc. būstą*	135.114		
6.2 mokėtinas PVM	35.082		
6.3 kiti mokėtini mokesčiai	646		
6.4. kitos sumos	8.587		
IŠ VISO	1.44.5.879		

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

**2019-12-31 dienai gautuose avansuose didžiausią sumą sudaro 890.265 Eur administruojamų daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkų privalomųjų kaupimų likutis ir tikslinio kaupimo likutis 106.480 Eur.

11. Sukauptos sąnaudos ir ateinančių laikotarpių pajamos

Straipsniai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
Sukauptos sąnaudos už darbus	1.416	6.497
Sukauptos sąnaudos už paslaugas	4.089	7.075
Būsimųjų laikotarpių pajamos	-	52.338
Sukauptos sąnaudos ir ateinančių laikotarpių pajamos iš viso	5.505	65.910

12. Pardavimo pajamos

Pardavimo pajamas sudarė 3.205.938 Eur, praėjusiais metais – 3.831.298 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.

13. Pardavimo savikaina

Straipsniai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
Darbo užmokestis	1.328.042	1.461.888
Soc. būsto remonto darbai	55.472	53.490
Socialinio draudimo įmokos	23.447	19.927
Medžiagos, techninė priežiūra	410.208	457.566
Remonto darbai	365.651	488.606
Amortizacijos ir nusidėvėjimo sąnaudos	59.296	49.716
Degalai	55.464	52.113
Transporto remontas	26.437	25.613
Įmokų surinkimo ir informacijos apdorojimo paslaugos	31.622	35.170
Kitos sąnaudos	371.986	438.110
Iš viso:	2.727.625	3.082.199

14. Pardavimo sąnaudos

Pardavimo sąnaudas sudaro bendrovės veiklos viešinimo sąnaudos. Jos finansiniais metais sudarė 17.811 Eur, praėjusiais finansiniais metais jos sudarė 19.962 Eur.

15. Bendrosios ir administracinės sąnaudos

Straipsniai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
Darbo užmokestis	154.219	152.516
Socialinio draudimo įmokos	2.724	2.087
Gautinų sumų nuvertėjimas	-7.060	10.093
Veiklos mokesčių sąnaudos	10.711	10.200
Nusidėvėjimas ir amortizacija	6.588	5.524
Kitos sąnaudos	112.817	161.541
Bendrosios ir administracinės sąnaudos iš viso	279.999	341.961

16. Kita veikla

Straipsniai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
Kitos veiklos pajamos	5.059	14.030
1.Komisiniai už skaičiavimo darbus	2.281	2.097
2.Metalo laužo pardavimo pajamos	683	4.812
3.Beviltiškų skolų nurašymo pajamos	33	2.942
4.Kitos pajamos	2.062	4.179
Kitos veiklos sąnaudos	50	219
Kitos veiklos rezultatai	5.009	13.811

17. Palūkanų ir kitos panašios sąnaudos

Straipsniai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
Lizingo palūkanos	89	347
Kitos sąnaudos	268	116
Palūkanų ir kitos panašios sąnaudos iš viso	357	463

18. Sandoriai su vadovaujančiais darbuotojais

2019 m. gruodžio 31 dienai vadovybę sudarė generalinis direktorius, techninės priežiūros direktorius, administravimo direktorius ir vyriausiasis finansininkas.

2018 m. gruodžio 31 dienai vadovybę sudarė generalinis direktorius, techninės priežiūros direktorius, administravimo direktorius ir vyriausiasis finansininkas.

Vadovaujančių darbuotojų skaičius ir sandorių sumos

Straipsniai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
<u>Vadovaujančių darbuotojų skaičius</u>		
Administracijos darbuotojai	4	4
Valdyba		
Stebėtojų taryba	-	-
Vadovaujančių darbuotojų skaičius iš viso	4	4
<u>Sumos, susiję su darbo santykiais</u>		
Administracijos darbuotojams	128.827	128.410
Valdybai	-	-
Stebėtojų tarybai	-	-
Sumos, susiję su darbo santykiais iš viso	128.827	128.410
<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	-	-
<u>Išmokos akcijomis</u>		
Administracijos darbuotojams	-	-
Valdybai	-	-
Stebėtojų tarybai	-	-
Išmokos akcijomis iš viso	-	-
<u>Neatlygintinai perduotas turtas ir suteiktos paslaugos</u>		
Administracijos darbuotojams	-	-
Valdybai	-	-
Stebėtojų tarybai	-	-
Neatlygintinai perduotas turtas ir suteiktos paslaugos iš viso	-	-

19. Poataskaitiniai įvykiai

Šio aiškinamojo rašto sudarymo datą yra aišku, kad COVID 19 įtaka turės neigiamo poveikio įmonei. Bendrovė nepatenka į VMI sudarytą sąrašą įmonių, kurioms bus atidėti mokesčių mokėjimo terminai ir nebus skaičiuojami delspinigiai ir palūkanos.

2020 m. sausio ir vasario mėnesiais pardavimo pajamos nežymiai sumažėjo (3 proc.) lyginant su 2019 metų tuo pačiu laikotarpiu, tačiau grynasis pernas yra nežymiai didesnis nei pernai, visgi išlieka neapibrėžtumas dėl pajamų dydžio ateityje, kurį gali tiek teigiamai, tiek neigiamai įtakoti tolimesnė rinkos reakcija į vykstančius pokyčius dėl COVID 19.

Paskelbus karantiną, bendrovė nedelsdama ėmėsi sekančių veiksmų:

1. Suteikė atostogas darbuotojams, sukaupusiems atostogų daugiau nei už vienerius metus, bei darbuotojams, kurie patys to pageidavo, eilines apmokamas atostogas (atostogų rezervas 2019-12-31 sudarė 141 tūkst. Eur, vidutinis vieno darbuotojo sukauptų atostogų darbo dienų skaičius 2020-03-16 sudarė 21,3 darbo dienos) tokiu būdu mažindama tiesiogines darbo užmokesčio sąnaudas;

2. Darbuotojams, kurie negali vykdyti savo funkcijų nuotoliniu būdu, o jų pareigos susiję su tiesioginiu kontaktu su gyventojais, planuojama skelbti prastovą ir prašyti subsidijos iš Lietuvos Respublikos Užimtumo tarnybos;

3. Bendrovė planuoja, kad artimiausiais mėnesiais (2020 m. balandžio – liepos) sumažės remonto darbų, dėl kurių atlikimo daugiabučių namų bendrasavininkiai priima sprendimus balsų dauguma. Tai sudarytų po 60 tūkst. Eur į mėnesį (60 tūkst. X 4 mėn. = 240 tūkst. Eur). Jeigu tokia bendrovės prognozė pasitvirtintų, tektų priimti atitinkamus sprendimus liečiančius bendrovės darbuotojus, susijusius su remonto darbų organizavimu ir atlikimu.

4. Jei bendrovės finansinė situacija blogėtų, Bendrovė svarstys galimybę kreiptis į Savininką dėl dividendų mokėjimo atidėjimo.

20. Teisinė dalis

Bendrovė 2019 m. pateikė 58 vnt. ieškinių, kurių įvertinimas pinigine išraiška siekė 29 tūkst. Eur, tai sudarė 4,02 proc. visų pirkėjų įsiskolinimų vertės.

2020 m. bendrovė planuoja pateikti 100 vnt. ieškinių, kurių įvertinimas pinigine išraiška apie 50 tūkst. Eur. 2020 m. bendrovė planuoja nurašyti skolų iki 10.000 Eur.

21. Palyginamoji informacija pelno(nuostolių) ataskaitoje

Bendrovė patikslino apskaitos politiką dėl ilgalaikio turto amortizacijos ir nusidėvėjimo sąnaudų priskyrimo atitinkamiems sąnaudų straipsniams. Šios sąnaudos anksčiau buvo priskiriamos tik bendrosioms ir administracinėms sąnaudoms, tačiau didžiąja bendrovės ilgalaikio turto dalimi naudojami bendrovės padaliniai, kurių sąnaudos įeina į pardavimo savikainą, todėl ilgalaikio turto amortizacijos ir nusidėvėjimo sąnaudos paskirstomos proporcingai pagal atskirų bendrovės padalinių darbo užmokesčio sąnaudas. Tam, kad finansinių ataskaitų rinkinys kuo tiksliau atspindėtų bendrovės finansinę būklę atitinkamu ataskaitiniu laikotarpiu ir bendrovės ataskaitinio laikotarpio rezultatą būtų galima korektiškai palyginti su atitinkamu praėjusio laikotarpio rezultatu, palyginamoji informacija už praeitą ataskaitinį laikotarpį buvo pakoreguota :

Straipsnis	2018 m. ataskaitinio laikotarpio informacija prieš koregavimus	2018 m. ataskaitinio laikotarpio informacija po koregavimų	Skirtumas	Pastabos
Pardavimo savikaina	(3.032.483)	(3.082.199)	+49.716	Perkeliama IT amortizacijos ir nusidėvėjimo sąnaudų dalis tenkanti pardavimo savikainai
Bendrosios ir administracinės sąnaudos	(391.677)	(341.961)	-49.716	Perkeliama IT amortizacijos ir nusidėvėjimo sąnaudų dalis tenkanti pardavimo savikainai

Generalinis direktorius



Marijus Zaborskas

Vyriausioji finansininkė



Edita Juškevičienė