



## 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 2018 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 2018 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, 2018 gruodžio 31d. balanse 146.369 Eur turėtų 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, o 2017m. gruodžio 31d. balanse 149.479 Eur turėtų būti sumažinta pastatų ir statinių vertė, 152.589 Eur sumažintas nepaskirstytasis ankstesniųjų metų pelnas (nuostolis), 3.110 Eur sumažintas nepaskirstytasis ataskaitinių metų pelnas (nuostolis) bei pelno (nuostolių) ataskaitoje 3.110 Eur sumažintas 2017 m 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, ir 2018 m. gruodžio 31 d. 107.826 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 2016, 2017 ir 2018 m. dalis gyventojų skolų buvo atgauta, suformuoti atidėjiniai, ir virš vieno metų pradelstų apmokėti gyventojų skolų grynasis pokytis sudarė 49.365 Eur, todėl, mūsų nuomone, 2018 m. gruodžio 31 d. balanse per vienus metus gautinų sumų vertė turėtų būti sumažinta 107.826 Eur abejotinių skolų suma ir atitinkamai turėtų būti sumažintas, nepaskirstytasis ankstesnių metų 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 išskraipymo dėl apgaulės arba klaidų riziką, suplanavome ir atlikome procedūras kaip atsaką į tokią riziką ir surinkome pakankamų tinkamų audito įrodymų mūsų nuomonei pagrįsti. Reikšmingo išskraipymo dėl apgaulės neaptikimo rizika yra didesnė nei reikšmingo išskraipymo dėl klaidų neaptikimo rizika, nes apgaule 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 abejonų 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  
2019 m. kovo 28d.



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 2018 METUS



## UAB Kauno butų ūkis

Adresas: Chemijos 18, Kaunas, LT-51339

Bendrovės kodas: 132532496

PVM mokėtojo kodas: LT325324917

El. paštas: info@kbu.lt

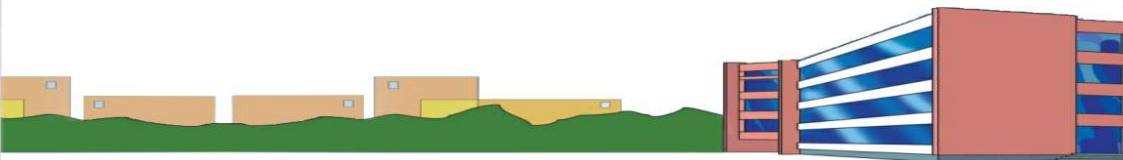
Tel. 8-37 350364

Faks. 8-37 452891



## Turinys

<b>1. Trumpa bendrovės apžvalga .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Bendrovės būklės, veiklos vykdymo ir plėtros apžvalga .....</b>	<b>3</b>
2.1. Pagrindinės paslaugos .....	3
2.2. Pozicija rinkoje .....	4
2.3. Pagrindiniai 2017 metų veiklos rodikliai .....	6
<b>3. Bendrovės veiklos strategija ir tikslai .....</b>	<b>7</b>
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 .....	8
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 .....	9
<b>4. Pagrindiniai rizikos veiksniai .....</b>	<b>9</b>
4.1. Politiniai veiksniai .....	9
4.2. Ekonominiai veiksniai .....	9
4.3. Socialiniai veiksniai .....	10
4.4. Technologiniai veiksniai .....	10
4.5. Aplinkosauginiai veiksniai .....	10
4.6. Teisiniai veiksniai .....	11
<b>5. Bendrovės finansinių veiklos rezultatų analizė .....</b>	<b>12</b>
<b>6. Dividendų politika .....</b>	<b>13</b>
<b>7. Investicijos į ilgalaikį turtą .....</b>	<b>13</b>
<b>8. Socialinės iniciatyvos ir politika .....</b>	<b>14</b>
<b>9. Darbo jėgos politika .....</b>	<b>14</b>
<b>10. Kita informacija .....</b>	<b>15</b>
<b>11. Svarbūs įvykiai buvę nuo praeitų metų pabaigos .....</b>	<b>15</b>
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
<b>12. Bendrovės valdymas .....</b>	<b>16</b>
<b>13. Bendrovės veiklos finansinių ir nefinansinių rezultatų prognozės .....</b>	<b>16</b>



## 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 ūkj.

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

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

## 2. Bendrovės būklės, veiklos vykdymo ir plėtros apžvalga

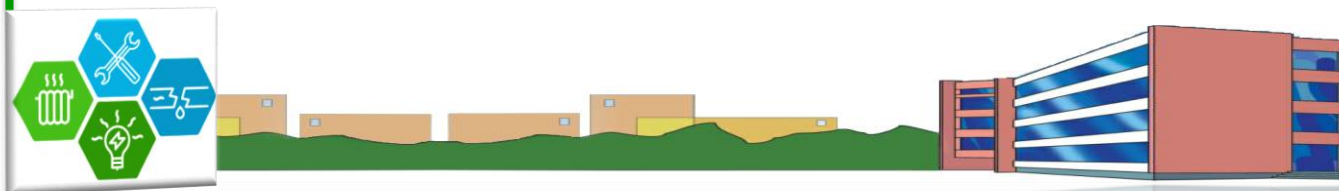
### 2.1. Pagrindinės paslaugos

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 nuolatinis 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 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 2018 metus gauta 3.845.328 Eur pajamų, iš kurių už suteiktas pagrindines bendrovės teikiamas paslaugas gauta 3.784.308 Eur. Bendrovės sąnaudos per 2018 metus sudarė 3.504.208 Eur, iš kurių paslaugų pardavimo savikainą sudarė 3.032.483 Eur. Grynasis pelnas – 341.120 Eur.



## 2.2. Pozicija rinkoje

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

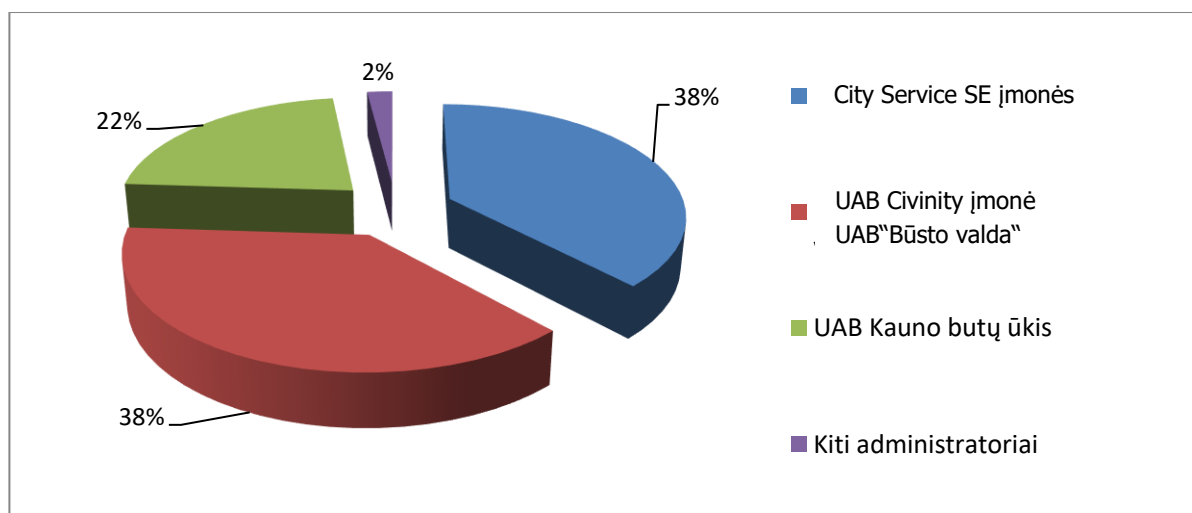
Bendrovės pagrindiniai konkurentai Kauno mieste yra City Service SE (buvusi AB "City Service"), kurios didžiąją dalį akcijų paketo valdo įmonių grupė ICOR (buvusi „Rubicon group“) ir UAB „Būsto valda“, kuri yra UAB „Civinity“ įmonių grupės „“ dalis, jai priklausančios bendrovės pastatų priežiūros darbus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

UAB „Būsto valda“ administruoja daugiabučius Aleksote (85 daugiabučiai), Šančiuose (249), Žaliakalnyje (233), Gričiupyje (130) ir Eiguliuose (156).

City Service SE įmonių grupei priklausančios trys bendrovės administruoja daugiabučius Kauno Centre (502 daugiabučiai), Dainavoje (173) ir Šilainiuose (134). Dainavos daugiabučius administruojanti bendrovė City Service SE prisistato „Dainavos būstu“. Centro daugiabučius administruoja antrinė AB „City Service“ įmonė „Kauno centro būstas“. Dar viena Šilainiuose besidarbuojanti AB „City Service“ įmonė – UAB „Namų priežiūros centras“ prisistato „Šilainių būstu“.

UAB Kauno butų ūkis teikia paslaugas 485 gyvenamiesiems namams Kauno mieste. Bendrovė administruoja 429 daugiabučius namus: Petrašiūnų sen. (98 daugiabučiai), Vilijampolės sen. (162 daugiabučiai), Panemunės sen. (92 daugiabučiai), Centro sen. (18 daugiabučiai), Dainavos sen. (3 daugiabučiai), Gričiupio sen. (11 daugiabučių), Šančių sen. (4 daugiabučiai), Eigulių sen. (4 daugiabučiai), Šilainių sen. (3 daugiabučiai), Žaliakalnio sen. (2 daugiabučiai), Aleksoto sen. (32 daugiabučių) ir teikia paslaugas 56 bendrijoms.

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

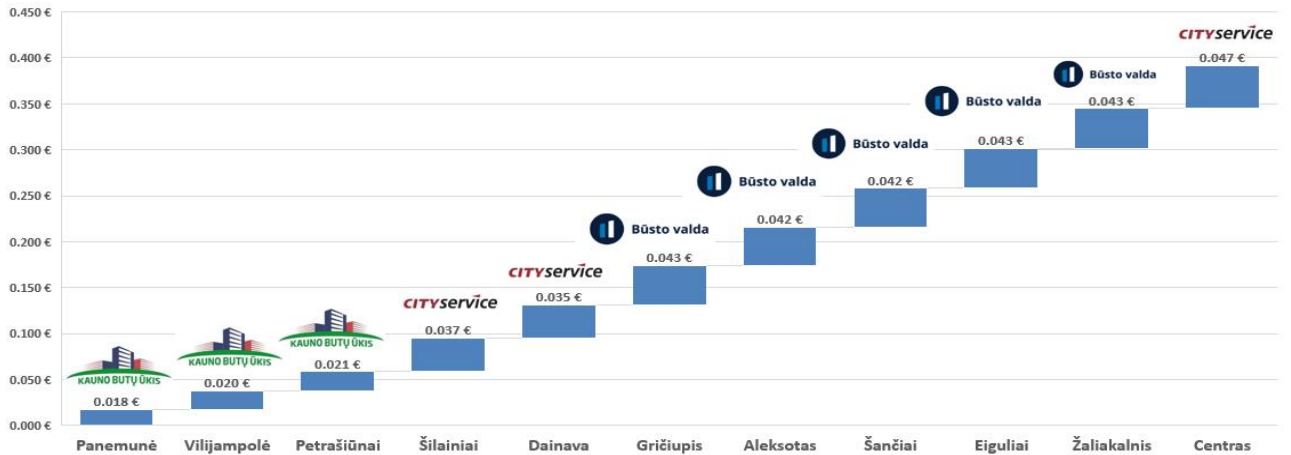


1 pav. Daugiabučių namų administravimo paslaugų rinka Kauno mieste

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 3-8 butų namai ir tai sudaro 80 % nuo visų namų išeinančių iš rinkos.

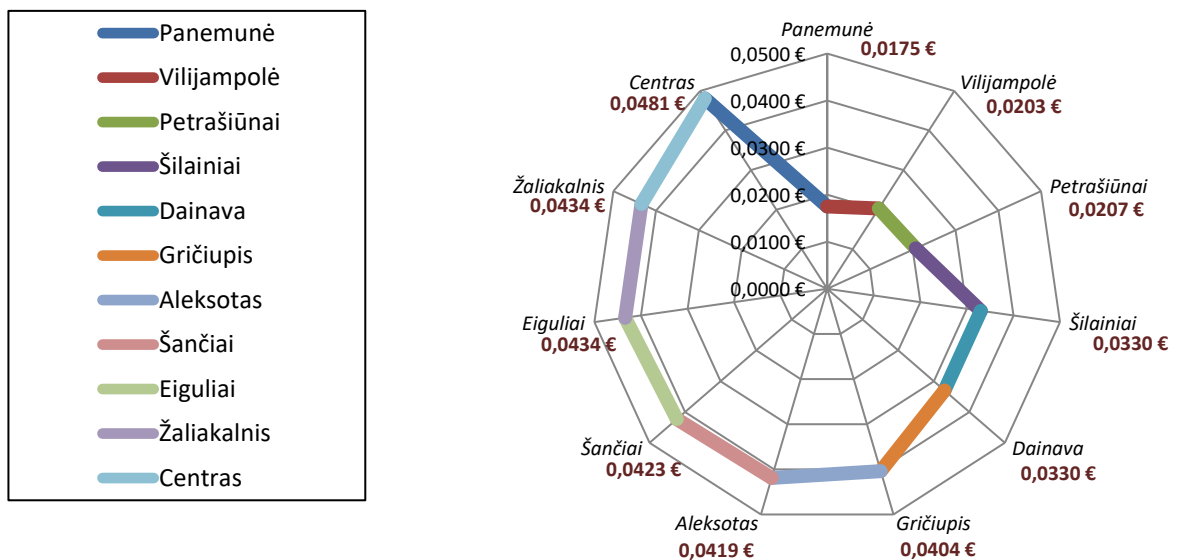


Pagrindinė paslauga dėl kurios konkuruoja daugiabučių namų priežiūrą teikiančios įmonės yra administravimas, nes kas teikia administravimą tas teikia ir visas kitas susijusias su namo valdymu paslaugas. Paslaugų kainos ribos yra nuo 0,017 Eur/kv.m. 0,048 Eur/kv.m.



2 pav. Daugiabučių namų administravimo paslaugų kainos pagal seniūnijas

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.

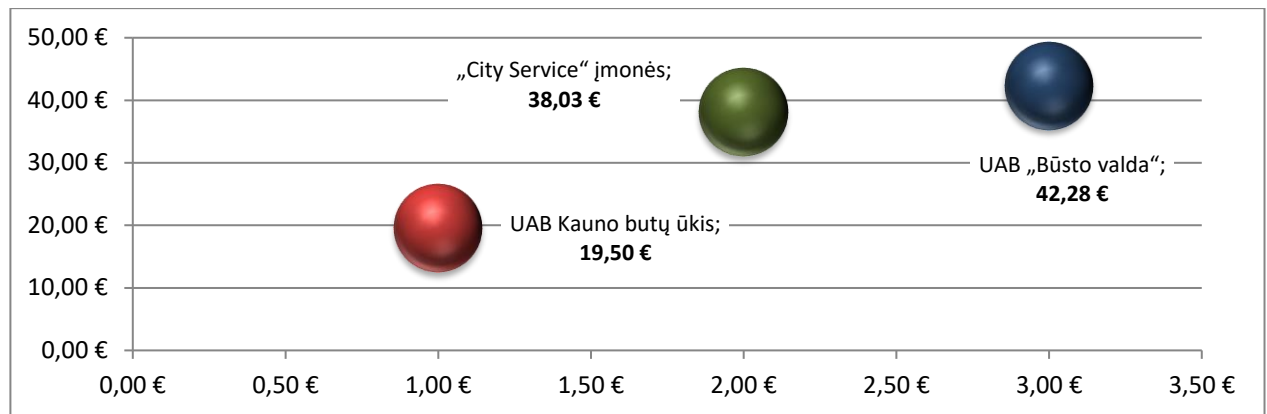


1 pav. Daugiabučių namų administravimo įkainiai pagal Kauno miesto rajonus

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 €.







1 pav. Administravimo paslaugos kaina 1000 kv.m.

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 įsigyjamos 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 teikėjų atsiradimas daro didelę įtaką esamai daugiabučių namų administravimo paslaugų rinkai. Siekiant mažinti šią įtaką būtina diegti inovacijas į teikiamas paslaugas, taip išsiskiriant paslaugų rinkoje.

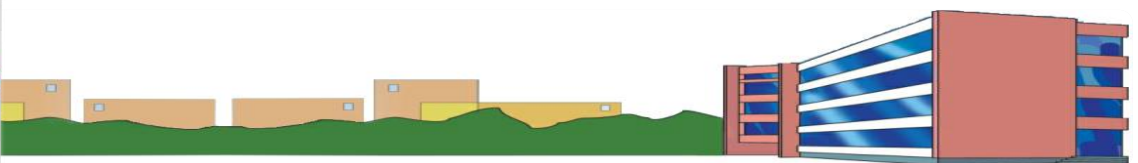
Remiantis konkuravimo strategijos vertinimu pagal rinkos dalį UAB Kauno butų ūkis užima rinkos sekėjo pozicijas. Siekiant didinti užimamos rinkos dalį būtina taikyti inovacijos strategiją, atliekant teikiamų paslaugų tobulinimą ir naujų paslaugų kūrimą.

### 2.3. Pagrindiniai 2018 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, vykdė 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 2018 metais gavo iš šios veiklos 939,57 tūkst. Eur (per 2017 m. 762.13 tūkst. Eur) pajamų.

2018 m. baigti renovuoti 4 daugiabučiai namai, buvo pradėti 6 daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) statybos rangos darbai. 2019 m. planuojama užbaigti 6 daugiabučių namų renovacijos projektus, bei pradėti 8 daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) statybos rangos darbus.



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. Per 2018 metus neįgaliesiems pritaikyta 19 butų, tai leido bendrovei gauti 89,7 tūkst. Eur pajamų.

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 (eksplotavimo) 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 eksplotavimo paslaugų teikimo. Per 2018 metus buvo užtikrintas Kauno miesto savivaldybės valdomų švietimo, kultūros, sporto ir sveikatos įstaigų šilumos ūkio ir techninės priežiūros paslaugų teikimas 240 objektams. Bendrovė iš šios veiklos gavo 337 tūks. Eur pajamų.

Apibendrinant galime teigti, kad šiais 2018 metais bendrovė optimizavusi veiklą ir vykdydama paslaugų plėtrą gavo 468,4 tūkst. Eur pajamų daugiau nei per 2017 metus.

### **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.

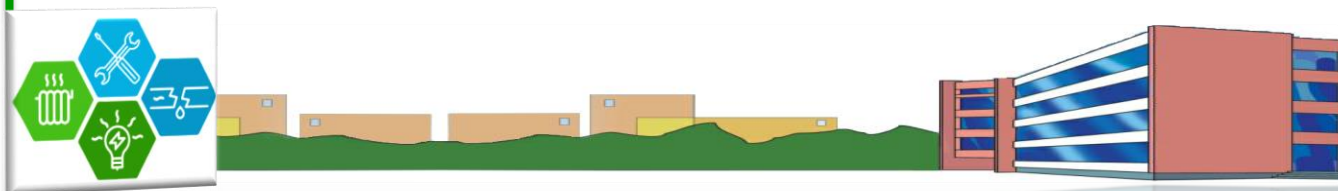
##### *3.1.2. Vizija*

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 eksplotavimo, šilumos įrenginių eksplotavimo, 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, silpnųjų, 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.

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 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, 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

Bendrovės administruojami daugiausia 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 įtaka 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.

2018 m. asmenų, pretenduojančių teikti daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas Kauno miesto savivaldybės teritorijoje, sąraše buvo 24 bendrovės: UAB Kauno butų ūkis, aštuonios City Service įmonių grupei priklausančios bendrovės (UAB „Kretingos būstas“, UAB "Kauno centro būstas" ,UAB "Dainavos būstas", UAB "Nemuno būstas", UAB " Namų priežiūros centras", UAB „Naujamiesčio būstas“, UAB „Pietinis 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 aštuonios bendrovės: UAB „DOMUS SERVICE“, UAB „Būsto švara“, UAB Komunalinių paslaugų centras, UAB "Santermita", UAB "Inservis", UAB „Dominus projekta“, UAB „Eko balt“, UAB „AS Consulting“.

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 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.

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.

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“.

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.

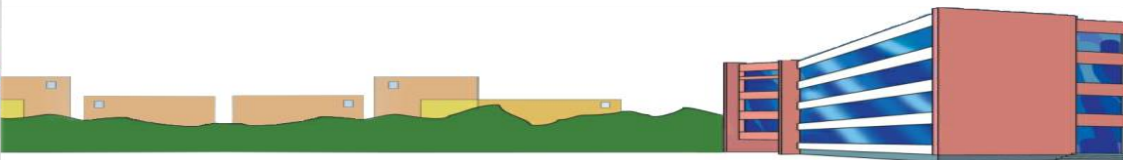
2018-05-08 įsigaliojo du aplinkos ministro patvirtinti susiję teisės aktai. Tai Daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros tarifo apskaičiavimo metodika ir statybos techninio reglamento „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“ pakeitimai.

Metodikoje nustatyta daugiabučių namų (išskyrus namo šildymo ir karšto vandens sistemos ir liftų) techninės priežiūros tarifo apskaičiavimo tvarka, kai šių namų techninę priežiūrą vykdo savivaldybės paskirtas namo bendrojo naudojimo objektų administratorius. Pažymėtina, kad maksimalius administruojamų namų techninės priežiūros tarifus, vadovaudamasi šia metodika, tvirtina savivaldybių tarybos.

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 liftus) 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 sumažėjo apie du kartus. Anksčiau gyventojai mokėjo apie 4-5 centus už vieną kvadratinį

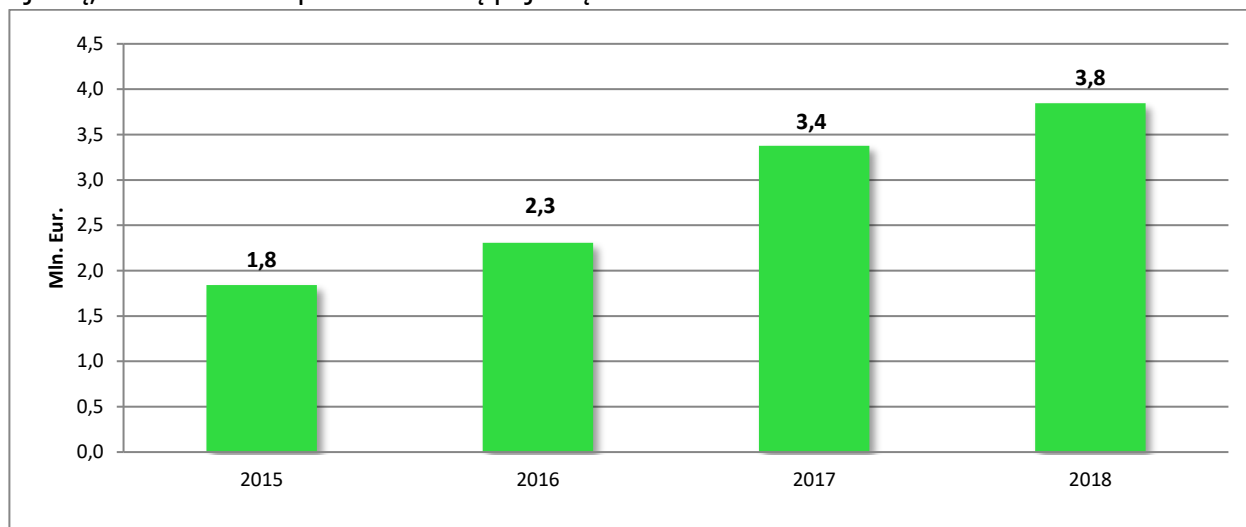


metrą naudingo gyvenamojo ploto, dabar moka - 1,1 – 1,6 centus. Smulkūs darbai yra atliekami iš kaupiamųjų lėšų. Jei šių nėra, gyventojams papildomai apmokestinami pateikiant sąskaitas.

Patvirtintais maksimaliais tarifais 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.

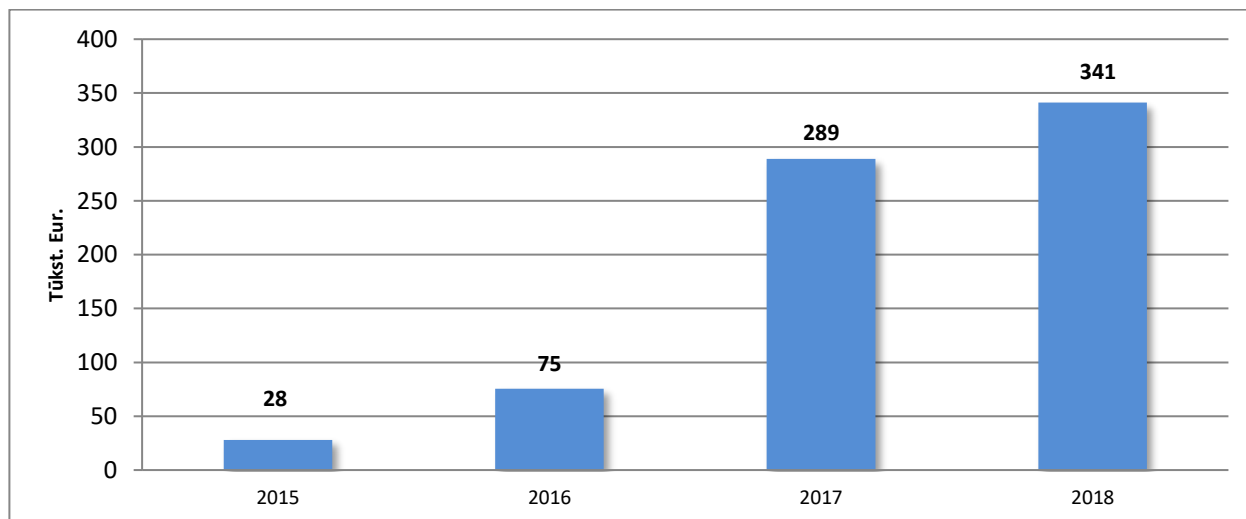
## 5. Bendrovės finansinių veiklos rezultatų analizė

Per 2018 metus gauta 3.845.328 Eur pajamų, iš pagrindinės veiklos gauta 3.784.308 Eur pajamų, kas sudaro 98 procentus visų pajamų.



1 pav. Pajamų pokyčio dinamika

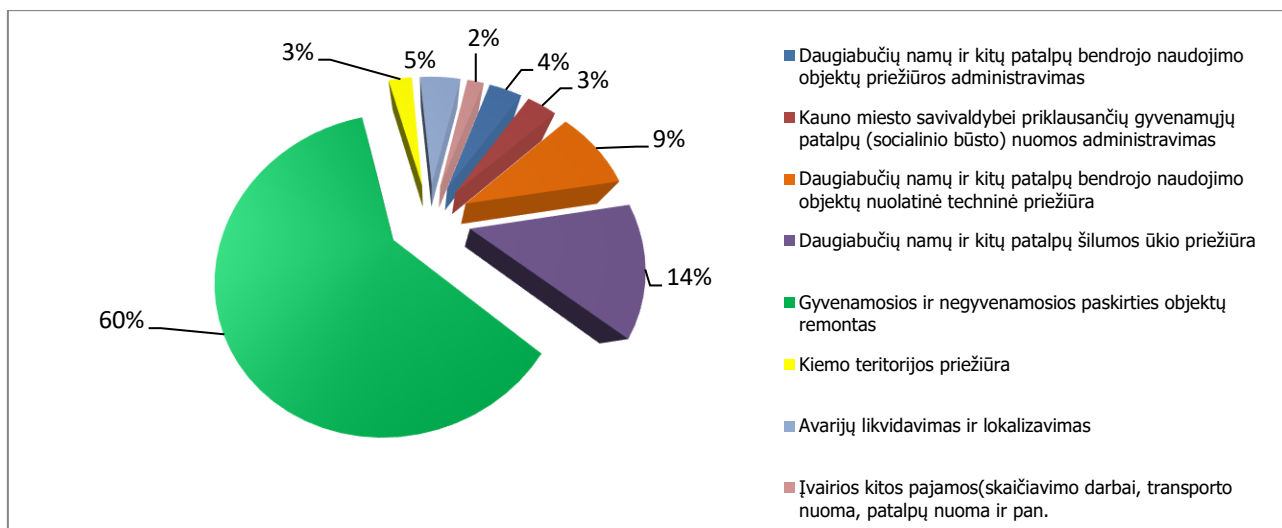
2018 m. bendrovė dirbo pelningai – rezultatas 341.120 Eur grynojo pelno.



2 pav. Bendrovės pelno pokyčio dinamika

UAB Kauno butų ūkis 100 proc. akcijų savininkė yra Kauno miesto savivaldybė. Bendrovė 2018 metais 98 proc. pajamų gavo iš veiklos, kuri pagal Lietuvos Respublikos Vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnį yra skirta savivaldybės funkcijų ar poreikių tenkinimui.





3 pav. Bendrovės pajamų struktūra

Bendrovės sąnaudos per 2018 metus sudarė 3.504.208 Eur (2017 m. 3.087.982 Eur). Pagrindinę jų dalį 1.636.418 Eur (2017 m. 1.451.197 Eur - 47 proc.) 47 proc. sudarė sąnaudos darbo užmokesčiui.

#### Finansinių ataskaitų rinkinio rodiklių analizė

Rodiklio pavadinimas	Mato vnt.	Formulė	Rezultatai		
			2018 m.	2017 m.	Pokytis
Bendrasis pelningumas	%	Bendrasis pelnas x 100 / Pardavimo pajamos	20,85	20,65	↑ 0,20
Veiklos sąnaudų koeficientas	%	Veiklos sąnaudos x 100 / Pardavimų (paslaugų) apimtis	10,74	10,92	↓ -0,18
Einamojo likvidumo koeficientas	koef.	Trumpalaikis turtas / Trumpalaikiai įsipareigojimai	1,51	1,37	↑ 0,14
Kritinio likvidumo koeficientas	koef.	(Trumpalaikis turtas - atsargos, sumokėti avansai) / Trumpalaikiai įsipareigojimai	1,43	1,30	↑ 0,13
Bendrojo likvidumo koeficientas	koef.	Nuosavas kapitalas / Įsipareigojimai	1,20	1,02	↑ 0,18
Įsiskolinimo koeficientas	%	Įsipareigojimai / Turtas	0,44	0,49	↓ 0,05
Trumpalaikio įsiskolinimo koeficientas	%	Trumpalaikiai įsipareigojimai / Turtas	0,44	0,49	↓ 0,05
Finansinės priklausomybės koeficientas	%	Įsipareigojimai / Nuosavas kapitalas	0,83	0,98	↓ 0,15
Darbo apmokėjimo sąnaudos vienam darbuotojui	Eur	Atlyginimai + Sodra / Darbuotojų skaičius	12.880	11.520	↑ 1.360

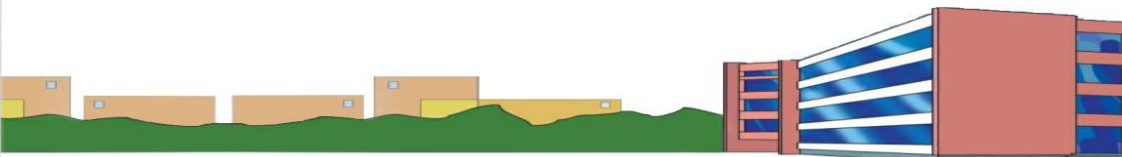
## 6. Dividendų politika

Bendrovė pagal 2017 m. veiklos rezultatus 2018 m. savininkui sumokėjo 180.000 Eur dividendų pelno. Šiais metais bendrovė planuoja sumokėti 330.000 Eur dividendų pelno.

## 7. Investicijos į ilgalaikį turtą

Bendrovė turi administracinį 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 2018 metus įsigijo ilgalaikio turto už 90.391 Eur. Didžiausią investicijų dalį sudarė įsigyti 3 automobiliai už 39.970 Eur, taip pat bendrovė investavo 17.245 Eur. ilgalaikį nematerialųjį turtą atnaujinant vietinio tinklo įrangą, užtinkinančią duomenų saugumą, programinę





įrangą nuotolinėms darbo vietoms bei įsigydamą dokumentų valdymo sistemą, įdiegti ūkinės veiklos standartai (ISO 45001; ISO 9001; ISO 14001).

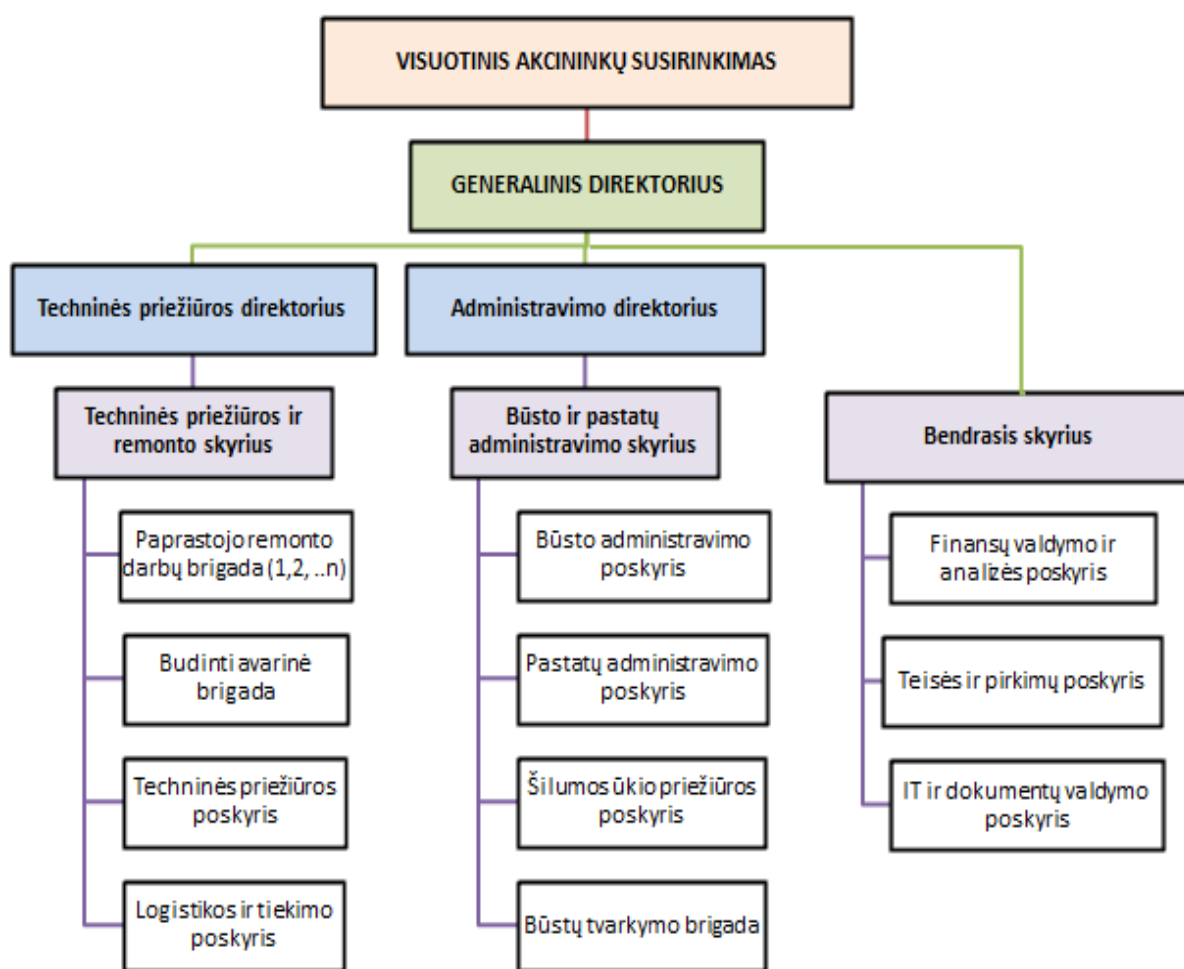
## 8. Socialinės iniciatyvos ir politika

Bendrovė įgyvendindama socialines iniciatyvas ir vykdydama 2017-08-01 bendrovės valdybos sprendimą 2018 metais Kauno savivaldybės vaikų globos namams organizavo balkonų remonto darbus už 3 tūkst. Eur.

## 9. Darbo jėgos politika

UAB Kauno būty ūkyje 2018 m. dirbo 127 darbuotojai, vadovaujantį personalą sudarė 7 darbuotojai, vykdantįjį personalą sudarė 120 darbuotojų.

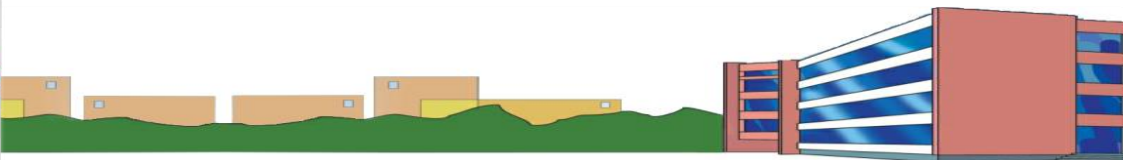
Bendrovės personalas pagal funkcijas skirstomas į būsto ir pastatų administravimo, techninės priežiūros ir remonto bei bendrąjį skyrius.



*Bendrovės valdymo struktūra*

Vidutinis sąrašinis darbuotojų skaičius lyginant su 2017 metais padidėjo 1 darbuotoju.

Bendrovės sąnaudos per 2018 metus sudarė 3.504.208 Eur. Pagrindinę jų dalį 1.636.418 (47 proc.) sudarė sąnaudos darbo užmokesčiui.



## Darbuotojų vidutinis darbo užmokestis

Darbuotojų pareigybių grupės	2017 metai		2018 metai	
	Darbuotojų skaičius	Bruto atlyginimas, Eur/mėn.	Darbuotojų skaičius	Bruto atlyginimas, Eur/mėn.
Vadovai	3	1990,08	3	2033,96
Poskyrių vadovai	4	1012,96	4	1352,95
Administravimo vadybininkai	13	614,58	10	737,45
Vadybininkai (Darbų vadovai)	8	950,57	11	1123,93
Specialistai	15	661,08	17	751,75
Santechnikai	18	644,88	18	720,36
Elektrikai	8	810,44	9	665,44
Šiluminininkai	14	808,31	17	871,96
Statybininkai	32	702,81	30	892,66
Vairuotojai, mechanizatoriai	3	694,11	3	656,17
Pagalbinis aptarnaujantis personalas	5	598,33	5	610,24

Darbuotojų vidutinis darbo užmokestis 2017 m. buvo 763,19 eur, 2018 m. 869,75 eur. Darbo užmokestis vidutiniškai padidėjo 106,56 Eur per mėnesį, augimas sudaro 14 %.

## 10. Kita informacija

Per 2018 metus nebuvo įsigyta, perleista, ir šiuo metu neturima savų akcijų.

## 11. Svarbūs įvykiai buvę nuo praeitų metų pabaigos

### 11.1. Dėl gyvenamųjų patalpų (socialinio būsto) nuomos administravimo

UAB Kauno butų ūkis 2018 m. gruodžio mėnesio duomenimis administravo 4231 Kauno miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausančius būstus, iš kurių 986 socialiniai būstai, o 3245 – savivaldybės būstai. Gyvenamųjų patalpų (butų, jo dalių) bendrasis plotas sudaro 166.848,20 m<sup>2</sup>. Vidutinis gyvenamųjų patalpų (butų, jo dalių) bendrasis plotas sudaro 39,43 m<sup>2</sup>. Nuomininkų skaičius sudaro 3448 iš jų savivaldybės būsto 2536, socialinio būsto 912.

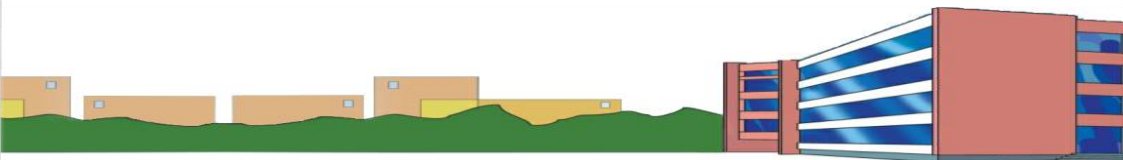
Pagal šiuo metu galiojančią sutartį savivaldybės gyvenamąsias patalpas (butus) UAB Kauno butų ūkis administruoja taikant nuomos administravimo tarifą 0,0695 Eur su PVM už 1 kv. metrą per mėnesį nuomojamo bendrojo (naudingojo) ploto, tuo tarpu kitų didžiųjų miestų savivaldybėse gyvenamųjų patalpų nuomos administravimo mokestis siekia: Vilniuje (0,25 Eur/m<sup>2</sup>), Klaipėdoje (0,19 Eur/m<sup>2</sup> be PVM).

2018 m. gruodžio 12 d. bendrovė pasirašė sutartį Nr. SR-1018 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 2019 m. lapkričio 9 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 savo namo administratorių.

2018 m. 21 daugiabutis namas, kurių bendras naudingas plotas sudaro 12472,37 kv.m., priėmė sprendimą pasirinkti UAB Kauno butų ūkį kaip bendrojo naudojimo objektų administratore.



### 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 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 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

2018 m. baigti renovuoti 4 daugiabučiai namai, buvo pradėti 6 daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) statybos rangos darbai. 2019 m. planuojama užbaigti 6 daugiabučių namų renovacijos projektus, bei pradėti 8 daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) statybos rangos darbus.

## 12. Bendrovės valdymas

Bendrovės organai :

12.1 Visuotinis akcininkų susirinkimas;

12.2 Vadovas (generalinis direktorius).

Marijus Zaborskas, kitų vadovaujamų pareigų neina.

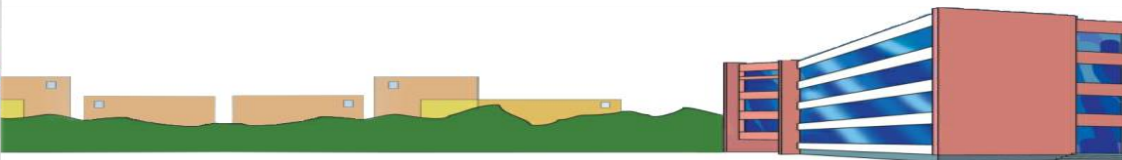
## 13. Bendrovės veiklos finansinių ir nefinansinių rezultatų prognozės

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 krovinių 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.

2019 m. planuojamos pagrindinės ilgalaikio turto investicijos mobilios platformos su poliuretano purškimo įranga įsigijimas už 75.000 Eur., kas leistų remontuojant ir modernizuojant pastatų stogus ir sienas užtikrinti maksimalų pastatų šiluminį ir hidroizoliacinį sandarumą, naudojant naujausias ir moderniausias technologijas, maksimaliai sutrumpintų darbų atlikimo trukmę, užtikrintų aukštą darbų kokybę. Bendrovė taip pat planuoja parduoti nenaudojamą veikloje pastatą - dirbtuves Ekskavatorininkų g. 2, Kaune, preliminari pastato kaina 120.000 Eur (turto vertinimo duomenimis).

Kaip bendrovės galimybės gali būti išvardinti sekantys veiksniai:

- darbuotojų mokymo ir perkvalifikavimo organizavimas, orientuojantis į darbo rinkos poreikius, didinant teikiamų paslaugų kokybę;

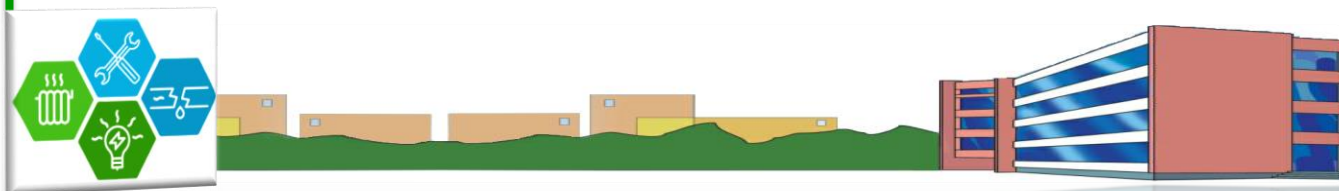


- darbuotojų darbo sąlygų bei vidaus kultūros gerinimas;
- gyvenamosios ir negyvenamosios paskirties objektų remonto paslaugų teikimas fiziniams ir juridiniams asmenims;
- nuolatinis teikiamų paslaugų kokybės gerinimas ir procesų optimizavimas;
- teikiamų paslaugų integravimas į centralizuotą klientų aptarnavimo sistemą;
- pastatų inžinerinės įrangos išmaniųjų valdymo sistemų diegimas ir centralizavimas.

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

## 2018 M. GRUODŽIO 31 D. BALANSAS

2019 m. kovo 8 d.

(ataskaitos sudarymo data)

2018 metų

Eurais

(ataskaitinis laikotarpis)

(ataskaitos tikslumo lygis ir valiuta)

Eil. Nr.	Straipsniai	Pastabos Nr.	Ataskaitinis laikotarpis	Pradžios ataskaitinis laikotarpis
	<b>TURTAS</b>			
<b>A.</b>	<b>ILGALAIKIS TURTAS</b>		<b>970490</b>	<b>931134</b>
1.	NEMATERIALUSIS TURTAS	1	17565	12247
1.1.	Plėtros darbai			
1.2.	Prestižas			
1.3.	Programinė įranga		17438	12231
1.4.	Koncesijos, patentai, licencijos, prekių ženklai ir panašios teisės		127	16
1.5.	Kitas nematerialusis turtas			
1.6.	Sumokėti avansai			
2.	MATERIALUSIS TURTAS	2	921390	891627
2.1.	Žemė			
2.2.	Pastatai ir statiniai		578834	587908
2.3.	Mašinos ir įranga			
2.4.	Transporto priemonės		133350	113863
2.5.	Kiti įrenginiai, prietaisai ir įrankiai		55393	33684
2.6.	Investicinis turtas	2	153813	156172
2.6.1.	Žemė			
2.6.2.	Pastatai		153813	156172
2.7.	Sumokėti avansai ir vykdomi materialio 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 vienerių metų gautinos sumos			
3.9.	Kitas finansinis turtas			
4.	KITAS ILGALAIKIS TURTAS	3	31535	27260
4.1.	Atidėtojo pelno mokesčio turtas		31535	27260
4.2.	Biologinis turtas			
4.3.	Kitas turtas			
<b>B.</b>	<b>TRUMPALAIKIS TURTAS</b>		<b>2030688</b>	<b>1945659</b>
1.	ATSARGOS		103114	90658
1.1.	Žaliavos, medžiagos ir komplektavimo detalės	4	89726	52244
1.2.	Nebaigta produkcija ir vykdomi darbai		6312	23939
1.3.	Produkcija			
1.4.	Pirktos prekės, skirtos perparduoti	4	264	280
1.5.	Biologinis turtas			
1.6.	Ilgalaikis materialusis turtas, skirtas parduoti			
1.7.	Sumokėti avansai	5	6812	14195
2.	PER VIENUS METUS GAUTINOS SUMOS	6	1006927	704365
2.1.	Pirkėjų skolos		997351	702240
2.2.	Įmonių grupės įmonių skolos			
2.3.	Asocijuotųjų įmonių skolos			

2.4.	Kitos gautinos sumos		9576	2125
3.	TRUMPALAIKĖS INVESTICIJOS		-	-
3.1.	Įmonių grupės įmonių akcijos			
3.2.	Kitos investicijos			
4.	PINIGAI IR PINIGŲ EKIVALENTAI	7	920647	1150636
C.	ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ ŠANAUDOS IR SUKAUPTOS TURTO IS VISŲ	8	29511	24112
			<b>3030689</b>	<b>2900905</b>
	NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI			
D.	NUOSAVAS KAPITALAS	9	<b>1619466</b>	<b>1458346</b>
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		151202	42228
4.1.	Privalomasis rezervas arba atsargos (rezervinis) kapitalas		23132	6918
4.2.	Savoms akcijoms įsigyti			
4.3.	Kiti rezervai		128070	35310
5.	NEPASKIRSTYTASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		341120	288974
5.1.	Ataskaitinių metų pelnas (nuostoliai)		341120	288974
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	<b>1345313</b>	<b>1431765</b>
1.	PO VIENŲ METŲ MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ILGALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI		-	9020
1.1.	Skoliniai įsipareigojimai			9020
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		1345313	1422745
2.1.	Skoliniai įsipareigojimai		8765	13262
2.2.	Skolos kredito įstaigoms			
2.3.	Gauti avansai		851511	911455
2.4.	Skolos tiekėjams		191457	166251
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	39151
2.9.	Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai		212221	210638
2.10.	Kitos mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai		55460	81988
H.	SUKAUPTOS ŠANAUDOS IR ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ IS VISŲ	11	<b>65910</b>	<b>10794</b>
			<b>3030689</b>	<b>2900905</b>

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, [registruota 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)

**2018 M.GRUODŽIO 31 D. PELNO (NUOSTOLIŲ) ATASKAITA**2019 m. kovo 8 d.  
(ataskaitos sudarymo data)

2018 metų

(ataskaitinis laikotarpis)

Eurais

(ataskaitos tikslumo lygis ir valiuta)

Eil. Nr.	Straipsniai	Pastabos Nr.	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
1.	Pardavimo pajamos	12	3831298	3361398
2.	Pardavimo savikaina	13	(3032483)	(2667374)
3.	Biologinio turto tikrosios vertės pokytis			
4.	<b>BENDRASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)</b>		<b>798815</b>	<b>694024</b>
5.	Pardavimo sąnaudos	14	(19962)	(30175)
6.	Bendrosios ir administracinės sąnaudos	15	(391677)	(336847)
7.	Kitos veiklos rezultatai	16	13811	15137
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	(463)	(693)
13.	<b>PELNAS (NUOSTOLIAI) PRIEŠ APMOKESTINIMĄ</b>		<b>400524</b>	<b>341446</b>
14.	Pelno mokestis		(59404)	(52472)
15.	<b>GRYNASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)</b>		<b>341120</b>	<b>288974</b>

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

UAB KAUNO BUTŲ ŪKIS, jm.k. 132532496

(jmonės teisine 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 įmone likviduojama, reorganizuojama ar yra bankrutavusi)

Tvirtinimo žyma

## 2018 M.GRUODŽIO 31 D. NUOSAVO KAPITALO POKYČIŲ ATASKAITA

2019 m. kovo 8 d.  
(ataskaitos sudarymo data)

2018 metų (ataskaitinis laikotarpis)	Apmoketas įstatinis arba pagrindinis kapitalas	Akcijų priedai	Savos akcijos (-)	Perkainojimo rezervas		Įstatymo numatyti rezervai		Kiti rezervai	Nepaskirsty- tasis pelnas (nuostoliai)	Iš viso
				Ilgalaikio materialio- jo turto	Finansinio turto	Privaloma- sis arba atsargos (rezer- vinis) kapi- talas	Savoms akcijoms įsigyti			
1. Likutis užpraėjusio ataskaitinio (metinio) laikotarpio pabaigoje	1127144					3147		20096	58985	1209372
2. Apskaitos politikos pakeitimo rezultatas										-
3. Esminių klaidų taisymo rezultatas										-
4. Perskaičiuotas likutis užpraėjusio ataskaitinio (metinio) laikotarpio pabaigoje	1127144	-	-	-	-	3147	-	20096	58985	1209372
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. Ataskaitinio laikotarpio grynas pelnas (nuostoliai) 2018-09-30									226986	226986
10. Dividendai									(40000)	(40000)
11. Kitos išmokos										-
12. Sudaryti rezervai							3771	35310	(39081)	-
13. Panaudoti rezervai								(20096)	20096	-
14. Įstatinio kapitalo didinimas (mažinimas) arba pajūninkų įnašai (pajū grąžinimas)										-
15. Kitas įstatinio arba pagrindinio kapitalo padidėjimas (sumažėjimas)										-
16. Ataskaitinio laikotarpio grynas pelnas (nuostoliai)									61988	61988
17. Likutis praėjusio ataskaitinio (metinio) laikotarpio pabaigoje	1127144	-	-	-	-	6918	-	35310	288974	1458346
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 grynas pelnas (nuostoliai)									341120	341120
23. Dividendai									(180000)	(180000)
24. Kitos išmokos										-
25. Sudaryti rezervai							16214	128070	(144284)	-
26. Panaudoti rezervai								(35310)	35310	-
27. Įstatinio kapitalo didinimas (mažinimas) arba pajūninkų įnašai (pajū grąžinimas)										-
28. Kitas įstatinio arba pagrindinio kapitalo padidėjimas (sumažėjimas)										-
29. Įnašai nuostoliams padengti										-
30. Likutis ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	1127144	-	-	-	-	23132	-	128070	341120	1619466

Generalinis direktorius:

Marius Zaborskas

Vyriausioji finansininkė:

Edita Juškevičienė



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)

## 2018 M. GRUODŽIO 31 D. PINIGŲ SRAUTŲ ATASKAITA

2019 m. kovo 8 d.  
(ataskaitos sudarymo data)

2018 metų  
(ataskaitinis laikotarpis)

Eur  
(ataskaitos tikslumo lygis ir  
valiuta)

Eil. Nr.	Straipsniai	Pastabos Nr.	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
<b>1.</b>	<b>Pagrindinės veiklos pinigų srautai</b>			
1.1.	Ataskaitinio laikotarpio pinigų įplaukos (su PVM)		11735087	10567331
1.1.1.	Pinigų įplaukos iš klientų		11735087	10567331
1.1.2.	Kitos įplaukos			
1.2.	Ataskaitinio laikotarpio pinigų išmokos		(11682021)	(10222221)
1.2.1.	Pinigai, sumokėti žaliavų, prekių ir paslaugų tiekėjams (su PVM)		(9502997)	(8343004)
1.2.2.	Pinigų išmokos, susijusios su darbo santykiais		(1789981)	(1546524)
1.2.3.	Sumokėti į biudžetą mokesčiai		(389043)	(332693)
1.2.4.	Kitos išmokos			
	<b>Grynieji pagrindinės veiklos pinigų srautai</b>		<b>53066</b>	<b>345110</b>
<b>2.</b>	<b>Investicinės veiklos pinigų srautai</b>			
2.1.	Ilgalaikio turto, išskyrus investicijas, įsigijimas		(90391)	(69042)
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			
	<b>Grynieji investicinės veiklos pinigų srautai</b>		<b>(90391)</b>	<b>(69042)</b>
<b>3.</b>	<b>Finansinės veiklos pinigų srautai</b>			

Eil. Nr.	Straipsniai	Pastabos Nr.	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
3.1.	Pinigų srautai, susiję su įmonės savininkais		(180000)	(40000)
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		(12664)	(19647)
3.2.1.	Finansinių skolų padidėjimas		-	-
3.2.1.1.	Paskolų gavimas			
3.2.1.2.	Obligacijų išleidimas			
3.2.2.	Finansinių skolų sumažėjimas		(12664)	(19647)
3.2.2.1.	Paskolų grąžinimas			
3.2.2.2.	Obligacijų supirkimas			
3.2.2.3.	Sumokėtos palūkanos		(347)	(694)
3.2.2.4.	Lizingo (finansinės nuomos) mokėjimai		(12317)	(18953)
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			
	<b>Grynieji finansinės veiklos pinigų srautai</b>		<b>(192664)</b>	<b>(59647)</b>
4.	<b>Valiutų kursų pokyčio įtaka grynujų pinigų ir pinigų ekvivalentų likučiui</b>			
5.	<b>Grynasis pinigų srautų padidėjimas (sumažėjimas)</b>		<b>(229989)</b>	<b>216421</b>
6.	<b>Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pradžioje</b>		<b>1150636</b>	<b>934215</b>
7.	<b>Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pabaigoje</b>		<b>920647</b>	<b>1150636</b>

Generalinis direktorius

Marijus Zaborskas

Vyriausioji finansininkė

Edita Juškevičienė

**UAB Kauno butų ūkio**  
Įm. kodas 132532496, Chemijos g. 18, Kaunas  
**2018 m. gruodžio 31 d. AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

2019 m. kovo 8d.  
(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.

2018 m. gruodžio 31 d. Bendrovė teikė paslaugas 485 daugiabučių gyvenamųjų namų Kauno mieste, t.sk. bendrojo naudojimo administravimo paslaugas 429 daugiabučiui gyvenamajam namui, kurių bendras naudingas plotas 535 tūkst. kv. m.

Vidutinis sąrašinis darbuotojų skaičius ataskaitiniais metais sudarė 127 žmones (2017 m. – 126 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 parodomos 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 parodomas 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, mokėtinų 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	27.760	2.430		<b>30.190</b>
Sukaupta amortizacija praėjusio laikotarpio pradžioje (-)	(13.716)	(2.363)	-	<b>(16.079)</b>
Nuvertėjimas praėjusio laikotarpio pradžioje (-)	-	-	-	-
<b>Balansinė vertė praėjusio laikotarpio pradžioje</b>	<b>14.044</b>	<b>67</b>		<b>14.111</b>
<i>Pokyčiai per praėjusį laikotarpį</i>				
Per laikotarpį įsigyto turto vertė	6.700		-	<b>6.700</b>
Per laikotarpį perleisto turto vertė (-)	-	-	-	-
Per laikotarpį nurašyto turto vertė (-)	-	-	-	-
Ataskaitinio laikotarpio amortizacija (-)	(8.513)	(51)	-	<b>(8.564)</b>
Nuvertėjimo sąnaudų suma (jei turtas nuvertėjo) (-)	-	-	-	-
Nuvertėjimo sumažinimo (atstatymo) suma	-	-	-	-
Perrašymas iš straipsnio į straipsnį (+/-)	-	-	-	-
Įsigijimo savikaina praėjusio laikotarpio pabaigoje	34.460	2.430	-	<b>36.890</b>
Sukaupta amortizacija praėjusio laikotarpio pabaigoje (-)	(22.229)	(2.414)	-	<b>(24.643)</b>
Nuvertėjimas praėjusio laikotarpio pabaigoje (-)	-	-	-	-
<b>Balansinė vertė praėjusio laikotarpio pabaigoje</b>	<b>12.231</b>	<b>16</b>		<b>12.247</b>
<i>Pokyčiai per ataskaitinį laikotarpį</i>				
Per laikotarpį įsigyto turto vertė	17.245	163	-	<b>17.408</b>
Per laikotarpį perleisto turto vertė (-)	-	-	-	-
Per laikotarpį nurašyto turto vertė (-)	-	-	-	-
Ataskaitinio laikotarpio amortizacija (-)	(12.038)	(52)	-	<b>(12.090)</b>
Nuvertėjimo sąnaudų suma (jei turtas nuvertėjo) (-)	-	-	-	-
Nuvertėjimo sumažinimo (atstatymo) suma	-	-	-	-
Perrašymas iš straipsnio į straipsnį (+/-)	-	-	-	-
Įsigijimo savikaina laikotarpio pabaigoje	51.705	2.593	-	<b>54.298</b>
Sukaupta amortizacija laikotarpio pabaigoje (-)	(34.267)	(2.466)	-	<b>(36.733)</b>
Nuvertėjimas laikotarpio pabaigoje (-)	-	-	-	-
<b>Balansinė vertė laikotarpio pabaigoje</b>	<b>17.438</b>	<b>127</b>		<b>17.565</b>

#### Naudojamas amortizuotas nematerialusis turtas

Nematerialiojo turto grupė	Įsigijimo savikaina
Programinė įranga	28.780



## 2. Ilgalaikis materialusis turtas

### Ilgalaikio turto judėjimas

	Pastatai ir statiniai	Transporto priemonės	Kiti įrenginiai , prietaisai ir įrankiai	Investicinis turtas Pastatai	Vykdomi statybos darbai	Iš viso
Įsigijimo savikaina praėjusių metų pradžioje	877.492	186.606	70.385	189.120	-	<b>1.323.603</b>
Padidėjimas dėl perkainojimo praėjusių metų pradžioje	-	-	-	-	-	-
Sukauptas nusidėvėjimas praėjusių metų pradžioje (-)	(250.551)	(102.780)	(46.930)	(60.547)	-	<b>(460.808)</b>
<b>Turto nuvertėjimas praėjusių metų pradžioje (-)</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Balansinė vertė metų pradžioje</b>	<b>626.941</b>	<b>83.826</b>	<b>23.455</b>	<b>128.573</b>	-	<b>836.154</b>
<i>Pokyčiai per praėjusius finansinius metus</i>						
Turto įsigijimai	-	46.037	16.305	-	-	<b>62.342</b>
Turto perleidimai (-)	-	-	-	-	-	-
Turto nurašymai (-)	-	(565)	(2.816)	-	-	<b>(3.381)</b>
Turto perkainojimas (+/-)	-	-	-	-	-	-
Nusidėvėjimas (-)	(9.075)	(15.435)	(3.260)	(2.359)	-	<b>(30.129)</b>
Turto nuvertėjimas (-)	-	-	-	-	-	-
Nuvertėjimo sumažinimas (+)	-	-	-	-	-	-
Perrašymai iš straipsnio į straipsnį įsig. savikaina (+/-)	-30.723	-	-	+30.723	-	-
Perrašymai iš straipsnio į straipsnį nusidėvėjimas(+/-)	-765	-	-	+765	-	-
Įsigijimo savikaina praėjusių metų pabaigoje	846.769	232.078	83.874	219.843	-	<b>1.382.564</b>
Padidėjimas dėl perkainojimo praėjusių metų pabaigoje	-	-	-	-	-	-
Sukauptas nusidėvėjimas metų praėjusių metų pabaigoje (-)	(258.861)	(118.215)	(50.190)	(63.671)	-	<b>(490.937)</b>
<b>Turto nuvertėjimas praėjusių metų pabaigoje (-)</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Balansinė vertė metų pabaigoje</b>	<b>587.908</b>	<b>113.863</b>	<b>33.684</b>	<b>156.172</b>	-	<b>891.627</b>
<i>Pokyčiai per finansinius metus</i>						
Turto įsigijimai	-	40.845	32.138	-	-	<b>72.983</b>
Turto perleidimai (-)	-	-	-	-	-	-
Turto nurašymai (-)	-	(26.624)	(2.106)	-	-	<b>(28.730)</b>
Turto perkainojimas (+/-)	-	-	-	-	-	-
Nusidėvėjimas (-)	(9.074)	5.266	(8.323)	(2.359)	-	<b>(14.490)</b>
Turto nuvertėjimas (-)	-	-	-	-	-	-
Nuvertėjimo sumažinimas (+)	-	-	-	-	-	-
Perrašymai iš straipsnio į straipsnį (+/-)	-	-	-	-	-	-
Perrašymai iš straipsnio į straipsnį nusidėvėjimas(+/-)	-	-	-	-	-	-
Įsigijimo savikaina metų pabaigoje	846.769	246.299	113.906	219.843	-	<b>1.426.817</b>
Padidėjimas dėl perkainojimo metų pabaigoje	-	-	-	-	-	-
Sukauptas nusidėvėjimas metų pabaigoje (-)	(267.935)	(112.949)	(58.513)	(66.030)	-	<b>(505.427)</b>
<b>Turto nuvertėjimas metų pabaigoje (-)</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Balansinė vertė metų pabaigoje</b>	<b>578.834</b>	<b>133.350</b>	<b>55.393</b>	<b>153.813</b>	-	<b>921.390</b>

**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 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**

<b>Ilgalaikio materialiojo turto grupė</b>	<b>Įsigijimo savikaina</b>
Transporto priemonės	45.220
Kita įranga, prietaisai, įrankiai	32.117
<b>Iš viso:</b>	<b>77.337</b>

Įkeisto ilgalaikio materialiojo turto 2018 m. gruodžio 31 d. ir 2017 m. gruodžio 31 d. nebuvo.

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

<b>Turto grupė</b>	<b>Finansiniai metai</b>	<b>Praėję finansiniai metai</b>
Transporto priemonės	34.613	40.670
<b>Iš viso</b>	<b>34.613</b>	<b>40.670</b>

Dalis įmonei priklausančio pastato administracinio naudojama pačios įmonės veikloje, kita dalis – planuojama išnuomoti. Investiciniam turtui pastato dalis priskiriama pagal ketinamo nuomoti ploto dydį. 2018 m. gruodžio 31 d. veikloje naudojama pastato dalis sudarė 1.083 m<sup>2</sup>, planuojama nuomoti dalis – 265 m<sup>2</sup>. Atitinkamai 80,34% pastato likutinės vertės (343.837 Eur) 2018 m. gruodžio 31 d. priskiriama veikloje naudojamai daliai, 19,63% (67.508 Eur) – investiciniam turtui. Jo vertė 66.102 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 87.711 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 2018 m.	Praėję finansiniai metai	AMT 2017 m.
Atostoginių kaupiniai	158.002	23.700	141.064	21.160
Kitos sukauptos sąnaudos	12.263	1.839	10.794	1.619
Pirkėjų įsiskolinimas	31.083	4.663	20.990	3.148
Atsargų vertės sumažėjimas	8.887	1.333	8.887	1.333
<b>Iš viso:</b>	<b>210.235</b>	<b>31.535</b>	<b>181.735</b>	<b>27.260</b>
<b>Skirtumas</b>				<b>4.275</b>

2018 m. ir 2017 m. buvo taikomas 15 proc. pelno mokesčio tarifas.

#### 4. Atsargos

Straipsniai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
Žaliavos, medžiagos ir komplektavimo detalės	98.613	61.131
Nebaigta produkcija ir vykdomi darbai	6.312	23.939
Produkcija	-	-
Pirktos prekės, skirtos perparduoti	264	280
Ilgalaikis materialusis turtas, skirtas parduoti	-	-
<b>Atsargų įsigijimo savikaina iš viso</b>	<b>105.189</b>	<b>85.350</b>
Nukainojimas laikotarpio pradžioje (-)	(8.887)	(8.887)
Nukainojimas iki grynosios galimo realizavimo vertės (-)	-	-
Nukainojimo sumažinimo suma	-	-
<b>Nukainojimas laikotarpio pabaigoje (-)</b>	<b>(8.887)</b>	<b>(8.887)</b>
<b>Atsargų balansinė vertė laikotarpio pabaigoje:</b>	<b>96.302</b>	<b>76.463</b>
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	6.812	14.195
Garantijos		
<b>Iš viso:</b>	<b>6.812</b>	<b>14.195</b>

#### 6. Per vienerius metus gautinos sumos

Straipsniai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
Pirkėjų skolos	1.028.434	723.230
Abejotinų skolų vertės sumažėjimas	(31.083)	(20.990)
Avansinis pelno mokestis	-	-
Kitos gautinos sumos	9.576	2.125
<b>Iš viso:</b>	<b>1.006.927</b>	<b>704.365</b>

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

2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
114.886	128.987	131.952

## 7. Pinigai ir pinigų ekvivalentai

### Pinigai ir pinigų ekvivalentai

Straipsniai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
Pinigai banko sąskaitose	902.003	1.118.243
Pinigai kasoje	0	0
Pinigai kelyje	18.644	32.393
<b>Pinigai ir pinigų ekvivalentai iš viso</b>	<b>920.647</b>	<b>1.150.636</b>

## 8. Ateinančių laikotarpių sąnaudos ir sukauptos pajamos

2018 m. gruodžio 31 d. būsimųjų laikotarpių sąnaudų ir sukauptų pajamų buvo 29.511 Eur, tai yra būsimųjų laikotarpių sąnaudos ir sukauptos pajamos.

Straipsniai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
Draudimas	7.326	7.871
Kitos sukauptos sąnaudos	212	69
Sukauptos pajamos už darbus	21.973	16.172
<b>Iš viso:</b>	<b>29.511</b>	<b>24.112</b>

## 9. Nuosavas kapitalas

### Išstatinio kapitalo struktūra

Eil. Nr.	Straipsniai	Akcijų skaičius	Akcijos nominali vertė	Suma
	Išstatinio kapitalo struktūra finansinių metų pabaigoje			
1.	Pagal akcijų rūšis			
1.1.	Paprastosios akcijos	3886702	0,29	1127143,58
1.2.	Privilegijuotosios akcijos			
1.3.	Darbuotojų akcijos			
1.4.	Specialios akcijos			
1.5.	Kitos akcijos			
	<b>Iš viso</b>	<b>3886702</b>	<b>0,29</b>	<b>1127144</b>

### Rezervai

Straipsniai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
Privalomasis rezervas	23.132	6.918
Savoms akcijoms įsigyti		
Kiti rezervai:	128.070	35.310
Socialinėms, kultūrinėms ir kitoms reikmėms	57.795	15.083
Kiti (ilgalaikio materialiojo turto įsigijimui)	70.275	20.227
<b>Rezervai iš viso</b>	<b>151.202</b>	<b>42.228</b>

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)	341.120
Pelno (nuostolių) ataskaitoje nepripažintas ataskaitinių finansinių metų pelnas	
Perkėlimas iš rezervų	128.070
Akcininkų įnašai nuostoliams padengti	
Paskirstytasis rezultatas pelnas (nuostoliai) iš viso	469.190
Pelno paskirstymas:	
į privalomąjį rezervą	23.460
į rezervą savoms akcijoms įsigyti	-
į kitus rezervus (ilgalaikiam turtui įsigyti)	47.506
dividendams išmokėti	330.000
metinėms išmokoms (tantjėmoms) valdybos ir stebėtojų tarybos nariams	-
darbuotojų premijoms, pašalpoms, socialinėms ir kultūrinėms reikmėms	68.224
kitiems tikslams	-
Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai) ataskaitinių finansinių metų pabaigoje, perkeliamas į kitus finansinius metus	0

## 10. Mokėtinos sumos ir įsipareigojimai

### Įsipareigojimai pagal lizingo sutartis

Straipsniai	Amortizuota savikaina, Eur		Amortizuotos savikainos pokytis per 2018 metus, Eur	Padengimo terminas
	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai		
Ilgalaikiai įsipareigojimai		9.020	9.020	
Ilgalaikių įsipareigojimų einamųjų metų dalis	8.765	13.262	4.497	2019-11-30
<b>Įsipareigojimai pagal lizingo sutartis iš viso</b>	<b>8.765</b>	<b>22.282</b>	<b>13.517</b>	

### Minimalios įmokos pagal lizingo sutartis

Straipsniai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
Mokėtinos po penkių metų	-	-
Mokėtinos po vieno, bet per penkis metus		9.109
Mokėtinos per vienus metus	8.854	13.617
Palūkanos (-)	(89)	(444)
<b>Minimalios įmokos pagal lizingo sutartis iš viso</b>	<b>8.765</b>	<b>22.282</b>

Straipsniai	Mokėtinos skolos ar jų dalys		
	Mokėtinos sumos pagal rūšis	Per vienerius finansinius metus	Po vienerių finansinių metų, bet ne vėliau kaip per penkerius metus
<b>1. Skolos kredito įstaigoms(lizingo įsipareigojimai)</b>	8.765		
<b>2. Skolos tiekėjams</b>	191.457		
<b>3. Gauti avansai**</b>	851.511		
<b>4. Pelno mokesčio įsipareigojimai</b>	25.899		
<b>5. Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai:</b>	212.221		
5.1 t. sk. Atostoginių kaupiniai	158.001		
5.2 Darbo užmokestis	54.220		
<b>6. Kitos mokėtinos sumos:</b>	55.460		
6.1 mokėtinos sumos už soc. būstą*	35.377		
6.2 mokėtinas PVM	11.255		
6.3 kiti mokėtini mokesčiai	259		
6.4. kitos sumos	8.569		
<b>IŠ VISO</b>	<b>1.345.313</b>		

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

\*\*2018-12-31 dienai gautuose avansuose didžiausią sumą sudaro 652.753 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	6.497	4.606
Sukauptos sąnaudos už paslaugas	7.075	6.188
Būsimųjų laikotarpių pajamos	52.338	-
<b>Sukauptos sąnaudos ir ateinančių laikotarpių pajamos iš viso</b>	<b>65.910</b>	<b>10.794</b>

## 12. Pardavimo pajamos

Pardavimo pajamas sudarė 3.831.298 Eur, praėjusiais metais – 3.361.398 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 avarių 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

<b>Straipsniai</b>	<b>Finansiniai metai</b>	<b>Praėję finansiniai metai</b>
Darbo užmokestis	1.130.780	1.003.405
Socialinio būsto remonto darbai	53.490	6.843
Socialinio draudimo įmokos	351.035	311.028
Medžiagos, techninė priežiūra	457.566	344.566
Remonto darbai	488.606	456.077
Degalai	52.113	33.295
Transporto remontas	25.613	19.776
Įmokų surinkimo ir informacijos apdorojimo paslaugos	35.170	28.189
Kitos sąnaudos	438.110	464.195
<b>Iš viso:</b>	<b>3.032.483</b>	<b>2.667.374</b>

### 14. Pardavimo sąnaudos

Pardavimo sąnaudas sudaro bendrovės veiklos viešinimo sąnaudos. Jos finansiniais metais sudarė 19.962 Eur, praėjusiais finansiniais metais jos sudarė 30.175 Eur.

### 15. Bendrosios ir administracinės sąnaudos

<b>Straipsniai</b>	<b>Finansiniai metai</b>	<b>Praėję finansiniai metai</b>
Darbo užmokestis	117.887	104.416
Socialinio draudimo įmokos	36.716	32.348
Nusidėvėjimo sąnaudos	55.240	41.654
Gautinų sumų nuvertėjimas	10.093	1.086
Veiklos mokesčių sąnaudos	10.200	13.148
Kitos sąnaudos	161.541	144.195
<b>Bendrosios ir administracinės sąnaudos iš viso</b>	<b>391.677</b>	<b>336.847</b>

### 16. Kita veikla

<b>Straipsniai</b>	<b>Finansiniai metai</b>	<b>Praėję finansiniai metai</b>
<b>Kitos veiklos pajamos</b>	<b>14.030</b>	<b>15.557</b>
1.Komisiniai už skaičiavimo darbus	2.097	2.086
2.Metalo laužo pardavimo pajamos	4.812	2.861
3.Beviltiškų skolų nurašymo pajamos	2.942	8.263
4.Kitos pajamos	4.179	2.347
<b>Kitos veiklos sąnaudos</b>	<b>219</b>	<b>420</b>
<b>Kitos veiklos rezultatai</b>	<b>13.811</b>	<b>15.137</b>

### 17. Palūkanų ir kitos panašios sąnaudos

<b>Straipsniai</b>	<b>Finansiniai metai</b>	<b>Praėję finansiniai metai</b>
Lizingo palūkanos	347	693
Kitos sąnaudos	116	
<b>Palūkanų ir kitos panašios sąnaudos iš viso</b>	<b>463</b>	<b>693</b>

## 18. Sandoriai su vadovaujančiais darbuotojais

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

2017 m. gruodžio 31 dienai vadovybę sudarė generalinis direktorius, techninės priežiūros direktorius, administravimo direktorius ir vyriausiasis finansininkas.

Vadovaujančių darbuotojų skaičius ir sandorių sumos

<b>Straipsniai</b>	<b>Finansiniai metai</b>	<b>Praėję finansiniai metai</b>
<b><u>Vadovaujančių darbuotojų skaičius</u></b>		
Administracijos darbuotojai	4	4
Valdyba		
Stebėtojų taryba	-	-
<b>Vadovaujančių darbuotojų skaičius iš viso</b>	<b>4</b>	<b>4</b>
<b><u>Sumos, susiję su darbo santykiais</u></b>		
Administracijos darbuotojams	99.620	90.902
Valdybai	-	-
Stebėtojų tarybai	-	-
<b>Sumos, susiję su darbo santykiais iš viso</b>	<b>99.620</b>	<b>90.902</b>
<b><u>Išmokėti avansai</u></b>		
Administracijos darbuotojams	-	-
Valdybai	-	-
Stebėtojų tarybai	-	-
<b>Išmokėti avansai iš viso</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b><u>Prisiimtos garantijos ir suteikti pasižadėjimai už</u></b>		
Administracijos darbuotojus	-	-
Valdybą	-	-
Stebėtojų tarybą	-	-
<b>Prisiimtos garantijos ir suteikti pasižadėjimai iš viso</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b><u>Išmokos akcijomis</u></b>		
Administracijos darbuotojams	-	-
Valdybai	-	-
Stebėtojų tarybai	-	-
<b>Išmokos akcijomis iš viso</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b><u>Neatlygintinai perduotas turtas ir suteiktos paslaugos</u></b>		
Administracijos darbuotojams	-	-
Valdybai	-	-
Stebėtojų tarybai	-	-
<b>Neatlygintinai perduotas turtas ir suteiktos paslaugos iš viso</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



## 19. Teisinė dalis

Bendrovė 2018 m. pateikė 170 vnt. ieškinių, kurių įvertinimas pinigine išraiška siekė 53.510 Eur, tai sudarė 5,26 proc. visų pirkėjų įsiskolinimų vertės.

2019 m. bendrovė planuoja pateikti 300 vnt. ieškinių, kurių įvertinimas pinigine išraiška apie 98.000 Eur. 2019 m. bendrovė planuoja nurašyti skolų iki 10.000 Eur.

Generalinis direktorius

Vyriausioji finansininkė



Marius Zaborskas

Edita Juškevičienė