



NEPRIKLAUSOMO AUDITORIAUS IŠVADA

UAB Kauno butų ūkis akcininkui

Išvada dėl finansinių ataskaitų audito

Nuomonė

Mes atlikome UAB Kauno butų ūkis įmonės (toliau – Įmonės) finansinių ataskaitų, kurias sudaro 2020 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 pastraipoje „Pagrindas sąlyginei nuomonei pareikšti“ aprašytų dalykų poveikį, pridėtos finansinės ataskaitos visais reikšmingais atžvilgiais teisingai pateikia apie Įmonės 2020 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

Kaip yra pateikta aiškinamojo rašto 2 pastaboje, 2015 metais Įmonė padidino administracinio pastato savikainą 156 477 Eur suma pagal 2012 – 2015 metų laikotarpiu atliktų remonto darbų vertę. Mūsų nuomone atliktų darbų vertė turėjo būti priskirta remonto sąnaudoms. Atlikus šiuos koregavimus, 2020 m. gruodžio 31 d. balanse turėtų būti sumažinta: 140 149 Eur pastatų ir statinių vertė, 143 259 Eur nepaskirstytasis ankstesnių metų pelnas (nuostolis), 3 110 Eur nepaskirstytas ataskaitinių metų pelnas (nuostolis); pelno (nuostolio) ataskaitoje 3 110 Eur padidintas 2020 m. rezultatas. 2019 m. gruodžio 31 d. balanse turėtų būti sumažinta: 143 259 Eur pasatų ir statinių vertė, 146 369 Eur nepaskirstytasis ankstesnių metų pelnas (nuostolis), 3 110 Eur nepaskirstytas ataskaitinių metų pelnas (nuostolis); pelno (nuostolio) ataskaitoje 3 110 Eur padidintas 2019 m. rezultatas.

Įmonė laikotarpio pabaigoje yra apskaičiusi 811 376 Eur gautinų sumų (pirkėjų skolų). Daliai šių skolų buvo atliktas vertės sumažėjimo įvertinimas ir pripažintas 43 193 Eur abejotinų skolų atidėjinys; likutinė gautinų sumų (pirkėjų skolų) vertė nurodoma balanse yra 768 183 Eur. Tačiau, skoloms, susijusioms su negyvenamų patalpų ir administruojamų butų, ir kitų patalpų savininkams suteiktomis paslaugomis, kurių vertė ataskaitinio laikotarpio pabaigoje buvo 134 932 Eur, 2019 m. gruodžio 31 d. buvo 113 746 Eur, 2018 m. gruodžio 31 d. buvo 126 010 Eur, abejotinų skolų atidėjiniai pripažinti nebuvo. Jei koregavimai būtų atlikti, jie turėtų tokią įtaką 2020 m. finansinėms ataskaitoms: nuosavo kapitalo pokyčių ataskaitoje 2018 m. laikotarpio pabaigoje nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai) būtų mažinamas 126 010 Eur suma, 2019 m. pelno (nuostolių) ataskaitoje būtų pripažįstamos 12 264 Eur pajamos, 2020 m. pelno (nuostolių) ataskaitoje būtų pripažįstamos 21 186 Eur sąnaudos. Taip pat, balanse turėtų būti mažinami gautinų sumų (pirkėjų skolų) likučiai: 134 932 Eur 2020 m. gruodžio 31 d. bei 113 746 Eur 2019 m. gruodžio 31 d.

UAB Kauno butų ūkis 2019 m. gruodžio 31 d. pasibaigusių metų finansines ataskaitas auditavo kitas auditorius, kuris 2020 m. balandžio 1 d. apie minimas finansines ataskaitas pareiškė sąlyginę nuomonę dėl atliktų remonto darbų sąnaudų verte padidintos administracinio pastato vertės ir per vienus metus gautinų sumų (pirkėjų skolos) balanse apskaitymo įsigijimo savikaina, neatėmus vertės sumažėjimo.

Auditą atlikome pagal tarptautinius audito standartus (toliau – TAS). Mūsų atsakomybė pagal šiuos standartus išsamiai apibūdinti 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 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 neatitiktimų 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 pakankamą tinkamų audito įrodymų mūsų nuomonei pagrįsti. Reikšmingo iškraipymo dėl apgaulės neaptikimo rizika yra didesnė nei reikšmingo iškraipymo 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 abejonių dėl Įmonės gebėjimo tęsti veiklą. Jeigu padarėme 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.

Vilnius, 2021 m. kovo 30 d.

UAB Apskaitos ir mokesčių konsultacijos
Audito įmonės pažymėjimo Nr. 001505



Atsakingas auditorius
Dainius Vaičekonis
Auditoriaus pažymėjimo Nr. 310



Mažesnės sąskaitos už
namo priežiūros
paslaugas



Išsami informacija
apie vykdomus
darbus daugiabutyje
ir skaidrus lėšų
naudojimas



Profesionali pastato
prižiūra

UAB KAUNO BUTŲ ŪKIO 2020 METŲ PRANEŠIMAS



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



1. Trumpa bendrovės apžvalga

1.1. Savivaldybės kontroliuojamos įmonės juridinis adresas

UAB Kauno butų ūkis, buveinės adresas: Chemijos g. 18, LT-51339 Kaunas, Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 132532496, PVM mokėtojo kodas LT325324917

1.2. Telefono Nr.

(8 800) 20 000

1.3. El. pašto adresas

info@kbu.lt

1.4. Interneto svetainė

www.kbu.lt

1.5. Paskyros socialiniuose tinkluose

<https://www.facebook.com/kaunobutuukis/>

2. Bendrovės ataskaitinio laikotarpio veiklos rezultatai, finansinių ir nefinansinių veiklos rezultatų analizė lyginant juos su konkurentų ir analogiškų įmonių veiklos rezultatais

2.1. Pagrindinės paslaugos

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.

2.2. Pozicija rinkoje

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

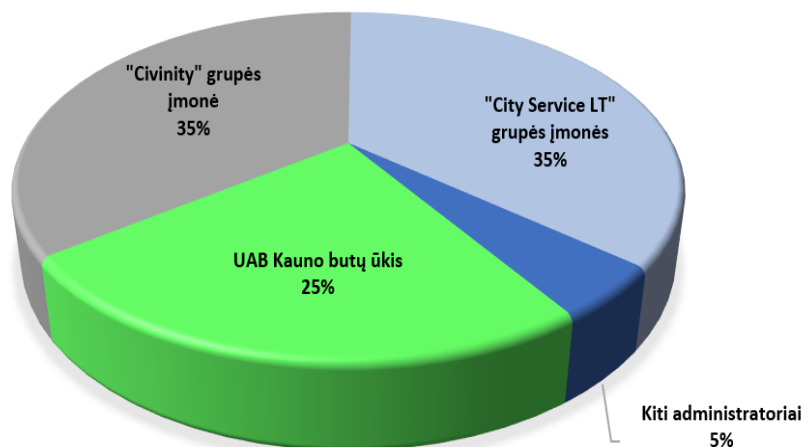
Bendrovės pagrindiniai konkurentai Kauno mieste yra City Service SE (buvusi AB "City Service"), kurios didžiąją dalį akcijų paketo valdo įmonių grupė ICOR (buvusi „Rubicon group“) ir UAB „Būsto valda“, kuri yra UAB „Civinity“ įmonių grupės dalis, jai priklausančios bendrovės pastatų priežiūros darbus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

Pastatų priežiūros bendrovė City Service SE pertvarkė Lietuvoje kontroliuojamas savo bendroves, kurios nuo 2019 m. liepos 1 d. pradėjo teikti paslaugas vartodamos prekės ženklą „Mano būstas“. Kaune veikia UAB Mano būstas Dainava ir UAB Mano Būstas Kaunas (buv. UAB „Namų priežiūros centras“ ir UAB „Kauno centro būstas“).

UAB Kauno butų ūkis teikia paslaugas 647 gyvenamiesiems namams Kauno mieste. Bendrovė administruoja 557 daugiabučius namus: Petrašiūnų sen. (99 daugiabučiai), Vilijampolės sen. (162 daugiabučiai), Panemunės sen. (92 daugiabučiai), Centro sen. (32 daugiabučių), Dainavos sen. (4 daugiabučiai), Gričiupio sen. (12 daugiabučių), Šančių sen. (93 daugiabučiai), Eigulių sen. (4 daugiabučiai), Šilainių sen. (4 daugiabučiai), Žaliakalnio sen. (2 daugiabučiai), Aleksoto sen. (52 daugiabučiai), Kauno raj. (1 daugiabutis) ir teikia paslaugas 90 bendrijų.

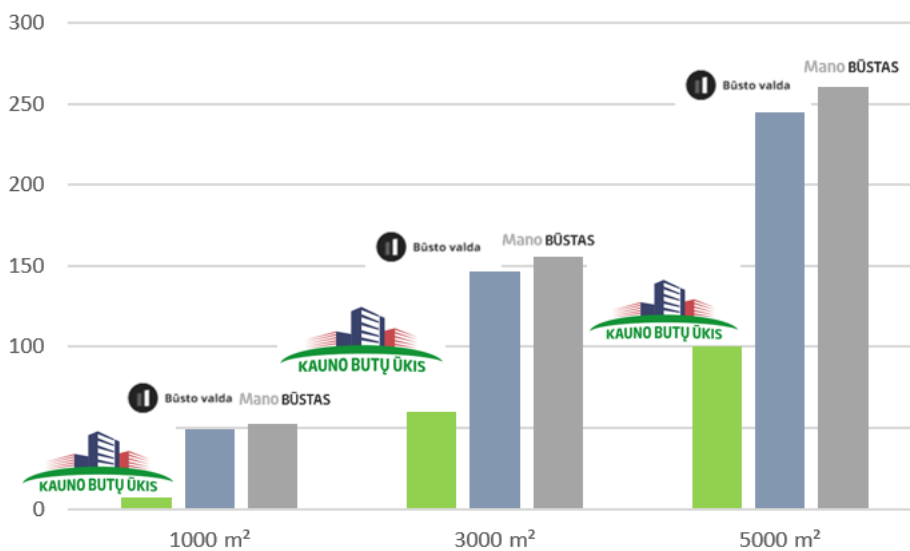
UAB Kauno butų ūkis užima 25 procentus daugiabučių namų priežiūros paslaugų teikimo rinkos. Remiantis konkuravimo strategijos vertinimu pagal rinkos dalį bendrovė užima rinkos sekėjo pozicijas. Siekiant didinti užimamos rinkos dalį būtina taikyti inovacijos strategiją, atliekant teikiamų paslaugų tobulinimą ir naujų paslaugų kūrimą.





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 0,0139 Eur/m². iki 0,0521 Eur/m².



2 pav. Daugiabučių namų administravimo paslaugos kainos pagal plotą

Analizuojant administravimo paslaugų kainų skirtumus, galime teigti, kad didžiausius tarifus už teikiamas paslaugas taiko UAB „Mano būstas“, antroje vietoje UAB „Būsto valda“ įmonės, nors taikomi tarifai ir skiriasi nežymiai. UAB Kauno butų ūkio administravimo paslaugų įkainiai mažesni net du kartus, o 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.

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

3. Bendrovės finansinių veiklos rezultatų analizė

Per 2020 metus gauta 3.158.081 Eur pajamų (per 2019 m. gauta 3.210.997 Eur pajamų) , iš pagrindinės veiklos gauta 3.152.453 Eur (per 2019 m. - 3.205.938 Eur) pajamų, kas sudaro 99,82 (2019 m. 99) procento visų pajamų. Per 2020 m. bendrovė dirbo pelningai – rezultatas 204.832 Eur grynojo pelno (2019 m. 156.540 Eur).

Finansinių rodiklių analizė

Rodiklio pavadinimas	Mato vnt.	Formulė	Pokytis		
			2019 m.	2020 m.	Rezultatas
Bendrasis pelningumas	%	Bendrasis pelnas x 100 / Pardavimo pajamos	14,92	17,66	↑ 2,74
Veiklos sąnaudų koeficientas	%	Veiklos sąnaudos x 100 / Pardavimų (paslaugų) apimtis	9,29	10,17	↑ 0,88
Einamojo likvidumo koeficientas	koef.	Trumpalaikis turtas / Trumpalaikiai įsipareigojimai	1,32	1,35	↑ 0,03
Kritinio likvidumo koeficientas	koef.	(Trumpalaikis turtas - atsargos, sumokėti avansai) / Trumpalaikiai įsipareigojimai	1,26	1,30	↑ 0,04
Bendrojo likvidumo koeficientas	koef.	Nuosavas kapitalas / Įsipareigojimai	1,00	1,06	↑ 0,06
Įsiskolinimo koeficientas	%	Įsipareigojimai x 100 / Turtas	49,90	48,41	↓ 1,49
Trumpalaikio įsiskolinimo koeficientas	%	Trumpalaikiai įsipareigojimai x 100 / Turtas	49,90	48,41	↓ 1,49
Finansinės priklausomybės koeficientas	%	Įsipareigojimai x 100 / Nuosavas kapitalas	100	94,08	↓ 5,92
Darbo sąnaudos apmokėjimo vienam darbuotojui	Eur	Atlyginimai + Sodra / Darbuotojų skaičius	13.004	14,442	↑ 1438

Bendrovės sąnaudos per 2020 metus sudarė 2.917.267 Eur (2019 m. 3.054.462 Eur). Pagrindinę jų dalį 1.473.083 Eur (2019 m. 1.508.432 Eur – 49 proc.) 50 proc. sudarė sąnaudos darbo užmokesčiui.

Darbuotojų vidutinis darbo užmokestis

Darbuotojų pareigybių grupės	2019 m.		2020 m.	
	Darbuotojų skaičius	Bruto atlyginimas, Eur	Darbuotojų skaičius	Bruto atlyginimas, Eur
Vadovai	3	2833,50	3	2706,39
Poskyrių vadovai	4	1604,67	3	1839,39
Administravimo vadybininkai	9	1029,38	9	979,34
Darbų vadovai	8	1704,86	6	1911,95
Specialistai	19	992,50	18	1029,44
Santechnikai	13	925,32	15	1056,77



Darbuotojų pareigybių grupės	2019 m.		2020 m.	
	Darbuotojų skaičius	Bruto atlyginimas, Eur	Darbuotojų skaičius	Bruto atlyginimas, Eur
Elektrikai	8	1096,26	7	1443,95
Šilumininkai	17	1146,59	17	1141,37
Statybininkai	28	1024,87	19	1446,42
Vairuotojai, mechanizatoriai	5	918,12	2	923,76
Pagalbinis aptarnaujantis personalas	5	947,45	3	901,65

Vidutinis sąrašinis darbuotojų skaičius įmonėje ataskaitiniais metais sudarė 102 žmonės. Darbuotojų vidutinis darbo užmokestis 2020 m. 1272,88 Eur/mėn., (2019 m. 1139,51 Eur/mėn.). Darbo užmokestis vidutiniškai padidėjo 133,37 Eur (2019 m. 18,40 Eur) per mėnesį, augimas sudaro 11.70 % (2019 m. 1,64 %).

3.1. Bendrovės investicijos ir plėtra per finansinius metus, didžiausi vykdomi ar planuojami investicijų projektai, jų atitiktis ilgalaikiams įmonės plėtros ir investicijų planams

3.1.1. Bendrovės paslaugų plėtra

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, pradėjo teikti pastatų atnaujinimo (modernizavimo) statybos rangos darbus.

2020-06-02 Kauno miesto savivaldybės administracija ir UAB Kauno butų ūkis pasirašė susitarimą dėl Kauno miesto savivaldybės nuosavybės ir patikėjimo teise valdomų pastatų (bendrojo lavinimo ir neformalaus ugdymo įstaigų) vidaus patalpų remonto darbų pirkimo preliminariosios sutarties Nr. SR-445 pratęsimo ir toliau dalyvauja pagal sutartį vykdomuose atnaujintuose varžymuose tarp tiekėjų.

Per 2020 metus Kauno miesto savivaldybės administracija ir UAB Kauno butų ūkis laimėjęs viešųjų pirkimų konkursus pasirašė 2 pagrindines sutartis dėl Kauno miesto savivaldybės nuosavybės ir patikėjimo teise valdomų pastatų (bendrojo lavinimo ir neformalaus ugdymo įstaigų) vidaus patalpų remonto darbų. Bendrovė sudariusi šias sutartis, atlikusi darbus 2020 metais gavo 32,9 tūkst. Eur pajamų. Buvo pasirašytos 7 pagrindinės sutartis dėl Kauno miesto savivaldybės nuosavybės teise valdomų gyvenamųjų patalpų (butų) remonto darbų pirkimo. Suremontuota 70 butų. Bendra pasirašytų sutarčių vertė – 762,6 tūkst. Eur.

Vyriausybei paskelbus karantiną visoje Lietuvos Respublikos teritorijoje, Kauno miesto savivaldybės administracija ir UAB Kauno butų ūkis pasirašė Ligoninės pastato, esančio Akacijų al.2, Kulautuvos mstl., Kauno raj. sav., patalpų paprastojo remonto darbų sutartį Nr-SR-266. Per mėnesį sutvarkytas 3 metus nenaudotas pastatas. Atlikta darbų už 31,7 tūkst. Eur.

Per 2020 m. pritraukta 90 naujų daugiabučių gyvenamųjų namų, kurių bendras naudingas plotas sudaro 17528,18 m². Pasirašyta 10 naujų sutarčių su daugiabučių namų butų savininkų bendrijomis dėl šilumos ir karšto vandens sistemų priežiūros ir nuolatinės avarijų namo inžineriniuose tinkluose likvidavimo bei statinių techninės priežiūros paslaugos suteikimo.

2020 m. užbaigti 7 daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektai – išduoti statybos užbaigimo aktai. Taip pat parengti 7 daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) techniniai darbo projektai ir išduoti atnaujinimą (modernizavimą) leidžiantys dokumentai.

2021 metais planuojama įvykdyti 7 daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) statybos rangos darbus bei organizuoti 9 daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) techninio darbo projektų parengimą.



Pagal LR Aplinkos ministerijos paskelbtą VIII-ąjį kvietimą iki 2021-06-01, planuojama pateikti 15 daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) paraiškų.

3.2. Dividendų politika

Bendrovė pagal 2019 m. veiklos rezultatus 2020 m. savininkui sumokėjo 200.000 Eur dividendų – t.y. 74 proc. paskirstytinojo pelno.

3.3. 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 2020 metus įsigijo ilgalaikio turto už 21,8 tūkst. Eur. Didžiausią investicijų dalį sudarė įsigyta už 8.2 tūkst. Eur GIS programinė įranga, taip pat bendrovės pastatuose (garažuose, sandėliuose ir kt.) sumontuota priešgaisrinės pasaugos sistema, atnaujinta vėdinimo-kondicionavimo sistema administraciniame pastate. UAB Kauno butų ūkis kartu su kitomis Kauno miesto savivaldybės valdomomis bendrovėmis įsteigė UAB Kauno miesto paslaugų centrą.

2021 metais bendrovė planuoja įsirengti saulės elektrinę iki 100KWp ant sandėlių stogų už 50 tūkst. Eur. Šios investicijos planuojamos 2021 metų II-III ketvirtį. Bendrovė planuoja, kad ši investicija atsipirks per 7 metus.

Bendrovė taip pat planuoja parduoti nenaudojamą veikloje pastatą - dirbtuves Ekskavatorininkų g. 2, Kaune, preliminarai pastato kaina 120.000 Eur (turto vertinimo duomenimis).

4. Pagrindinių rizikos rūšių ir neapibrėžtumų, su kuriais per ataskaitinį laikotarpį susidūrė bendrovė, apibūdinimas, jų įtaka įmonės veiklos rezultatams

2020 m. asmenų, pretenduojančių teikti daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas Kauno miesto savivaldybės teritorijoje, sąraše buvo 22 bendrovės: UAB Kauno butų ūkis, penkios City Service įmonių grupei priklausančios bendrovės (UAB "Mano būstas Dainava", UAB „Mano būstas Kaunas“, UAB „Naujamiesčio būstas“, UAB „Kretingos 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 devynios bendrovės: UAB „DOMUS SERVICE“, UAB „Būsto švara“, UAB Komunalinių paslaugų centras, UAB "Santermita", UAB "Inservis", UAB „Dominus projekta“, UAB „Domus tersus“, UAB „Empeja“, UAB „Oriteka“.

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.

4.1. COVID-19 įtaka

Šio pranešimo sudarymo datą yra aišku, kad COVID 19 įtaka neturėjo didelio neigiamo poveikio įmonei, nežiūrint to, kad bendrovė nepateko į VMI sudarytą sąrašą įmonių, kurioms buvo atidėti mokesčių mokėjimo terminai ir nebuvo skaičiuojami delspinigiai ir palūkanos.

2020 m. sausio – birželio mėnesiais pardavimo pajamos nežymiai sumažėjo (3,5 proc.) lyginant su 2019 metų tuo pačiu laikotarpiu, tačiau grynasis pelnas 2020 m. 1-ąjį pusmetį buvo 10,86 proc. didesnis nei pernai, kadangi paskelbus karantiną dėl COVID 19, 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 sukaupytų atostogų darbo dienų skaičius 2020-03-16 sudarė 21,3 darbo dienos) tokiu būdu mažindama tiesiogines darbo užmokesčio sąnaudas;

2. Darbuotojams, kurie negalėjo vykdyti savo funkcijų nuotoliniu būdu, o jų pareigos susiję su tiesioginiu kontaktu su gyventojais, buvo paskelbta dalinė prastova.

Pandemija neišvengiamai daro įtaką pastatų priežiūros sektoriui. Dėl sugriežtintos kontrolės ir verslo apribojimų yra apsunkintas statybinių medžiagų ir įrenginių tiekimas, kas įtakoja medžiagų kainų didėjimą. Privalomas darbuotojų karantinavimas, problemos su naujų darbuotojų įdarbinimu taip pat gali turėti įtakos sutartinių pareigų vykdymui, lemti terminų praleidimą, sąlygoti papildomus kaštus.

Didžioji dalis nekilnojamojo turto plėtotojų i sustabdė arba atsisakė suplanuotų projektų, o pavieniai privatūs statytojai taip pat atidėjo daugumą numatytų statybos darbų. Naujų darbų planuojama itin mažai.

Susidariusi situacija kelia didelę įtampą ir statybų rinkos disbalansą. Siekdamas bet kokia kaina išgyventi ir išsaugoti darbuotojus, kovoje dėl naujų viešųjų pirkimų užsakymų įmonės rizikuodamos darbų kainas mažina 10–15%, nors sąnaudos ir darbo užmokesčiai tikrai nemažėja.

5. Numatomos įgyvendinti priemonės, užtikrinančios sėkmingą bendrovės veiklą ir konkurencingus veiklos rezultatus

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. Taip pat bendrovėje yra krovininio 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: nuolatinis 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.

6. Bendrovės veiklos finansinių ir nefinansinių rezultatų prognozės

Bendrovė daug metų vykdo tą pačią veiklą ir turi sukaupusi didelę patirtį paslaugų, susijusių su daugiabučių namų bendrosios dalinės nuosavybės administravimu, priežiūra ir remontu. Bendrovės sėkmingą vystymąsi lėmė pelnytas gyventojų ir įmonių pasitikėjimas, turima ilgametė patirtis, gamybinė bazė, kas leido sava laikais ir kokybiškai įvykdyti įsipareigojimus.

Bendrovė vystymosi perspektyvą sieja su naujų paslaugų, susijusių su pastatų priežiūra diegimu ir teikimu, esamos rinkos plėtra. Todėl yra keliami sekantys tikslai trumpu laikotarpiu: orientotis į naujai vystomus nekilnojamojo turto projektus bei renovuojamus objektus, didinti paslaugų apimtis teikiant šilumos ūkio, techninės priežiūros ir administravimo paslaugas, vystyti kvartalinės renovacijos projektų įgyvendinimą, atlikti kompleksinius pastatų išorės ir vidaus tvarkymo darbus. Bendrovė siekdama didinti teikiamų paslaugų apimtį bei kokybę, pertvarkiusi vidinius veiklos procesus ir tinkamai paskirsčiusi žmogiškuosius išteklius, planuojama išlaikyti esamas darbų apimtį, padidintas darbininkų skaičius, esami pajėgumai leidžia suremontuoti iki 5,5 tūkst. kv. m ploto per metus, teikti pastatų administravimo, inžinerinių sistemų techninės priežiūros paslaugas daugiau kaip 750 objektų, iki 1 mln. kv. m.

UAB Kauno butų ūkis
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

2020 M. GRUODŽIO 31 D. BALANSAS2021 m. vasario 15 d.
(ataskaitos sudarymo data)

2020 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		963420	969539
1.	NEMATERIALUSIS TURTAS	1	14856	14057
1.1.	Plėtros darbai			
1.2.	Prestižas			
1.3.	Programinė įranga		2669	9823
1.4.	Koncesijos, patentai, licencijos, prekių ženklai ir panašios teisės		12187	4234
1.5.	Kitas nematerialusis turtas			
1.6.	Sumokėti avansai			
2.	MATERIALUSIS TURTAS	2	878664	927243
2.1.	Zemė			
2.2.	Pastatai ir statiniai		560686	569760
2.3.	Mašinos ir įranga			
2.4.	Transporto priemonės		111528	139004
2.5.	Kiti įrenginiai, prietaisai ir įrankiai		57356	67026
2.6.	Investicinis turtas		149094	151453
2.6.1.	Zemė			
2.6.2.	Pastatai		149094	151453
2.7.	Sumokėti avansai ir vykdomi materialio turto statybos (gamybos)			
3.	FINANSINIS TURTAS	3	41160	-
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		41160	
3.8.	Po vieno metų gautinos sumos			
3.9.	Kitas finansinis turtas			
4.	KITAS ILGALAIKIS TURTAS	4	28740	28239
4.1.	Atidėtojo pelno mokesčio turtas		28740	28239
4.2.	Biologinis turtas			
4.3.	Kitas turtas			

B.	TRUMPALAIKIS TURTAS	5,6,7,8	1840116	1903097
1.	ATSARGOS		59576	78158
1.1.	Žaliavos, medžiagos ir komplektavimo detalės	5	50374	72452
1.2.	Nebaigta produkcija ir vykdomi darbai			
1.3.	Produkcija			
1.4.	Pirktos prekės, skirtos perparduoti	5	258	258
1.5.	Biologinis turtas			
1.6.	Ilgalaikis materialusis turtas, skirtas parduoti			
1.7.	Sumokėti avansai	6	8944	5448
2.	PER VIENUS METUS GAUTINOS SUMOS	7	820929	765792
2.1.	Pirkėjų skolos		768183	720514
2.2.	Įmonių grupės įmonių skolos			
2.3.	Asocijuotųjų įmonių skolos			
2.4.	Kitos gautinos sumos		52746	45278
3.	TRUMPALAIKĖS INVESTICIJOS		-	-
3.1.	Įmonių grupės įmonių akcijos			
3.2.	Kitos investicijos			
4.	PINIGAI IR PINIGŲ EKVIVALENTAI	8	959611	1059147
C.	ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ SĄNAUDOS IR SUKAUPTOS PAJAMOS	9	16020	24754
	TURTO IŠ VISO		2819556	2897390
	NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI			
D.	NUOSAVAS KAPITALAS	10	1450838	1446006
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		118862	162322
4.1.	Privalomasis rezervas arba atsargos (rezervinis) kapitalas		54419	46592
4.2.	Savoms akcijoms įsigyti			
4.3.	Kiti rezervai		64443	115730
5.	NEPASKIRSTYTASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		204832	156540
5.1.	Ataskaitinių metų pelnas (nuostoliai)		204832	156540
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	11	1365021	1445879
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		1365021	1445879
2.1.	Skoliniai įsipareigojimai			
2.2.	Skolos kredito įstaigoms			
2.3.	Gauti avansai		1019017	963931
2.4.	Skolos tiekėjams		92251	122197
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			
2.9.	Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai		163285	180322
2.10.	Kitos mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai		90468	179429
H.	SUKAUPOTOS SĄNAUDOS IR ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ PAJAMOS	12	3697	5505
	NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VISO		2819556	2897390

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

2020 M.GRUODŽIO 31 D. PELNO (NUOSTOLIŲ) ATASKAITA2021 m. vasario 15 d.

(ataskaitos sudarymo data)

2020 metų

(ataskaitinis laikotarpis)

Eurais

(ataskaitos tikslumo lygis ir valiuta)

Eil. Nr.	Straipsniai	Pastabos Nr.	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
1.	Pardavimo pajamos	13	3152453	3205938
2.	Pardavimo savikaina	14	(2595877)	(2727625)
3.	Biologinio turto tikrosios vertės pokytis			
4.	BENDRASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		556576	478313
5.	Pardavimo sąnaudos	15	(20067)	(17811)
6.	Bendrosios ir administracinės sąnaudos	16	(300449)	(279999)
7.	Kitos veiklos rezultatai	17	5628	5009
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	18	(874)	(357)
13.	PELNAS (NUOSTOLIAI) PRIEŠ APMOKESTINIMĄ		240814	185155
14.	Pelno mokestis		(35982)	(28615)
15.	GRYNASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		204832	156540

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, 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

2020 M. GRUODŽIO 31 D. NUOSAVO KAPITALO POKYČIŲ ATASKAITA2021 m. vasario 15 d.
(ataskaitos sudarymo data)

2020 metų

(ataskaitinis laikotarpis)

Eurais

(ataskaitos tikslumo lygis ir valiuta)

	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			
1. Likutis užpraėjusio ataskaitinio (metinio) laikotarpio pabaigoje	1127144					23132		128070	341120	1619466
2. Apskaitos politikos pakeitimo rezultatas										-
3. Esminių klaidų taisymo rezultatas										-
4. Perskaičiuotas likutis užpraėjusio ataskaitinio (metinio) laikotarpio pabaigoje	1127144	-	-	-	-	23132	-	128070	341120	1619466

[illegible]

	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)									204824	204824
22. Dividendai									(200000)	(200000)
23. Kitos išmokos										-
24. Sudaryti rezervai						7827		64443	(72270)	-
25. Panaudoti rezervai								(115730)	115730	-
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	-	-	-	-	54419	-	64443	204824	1450830

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

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

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

Tvirtinimo žyma

2020 M. GRUODŽIO 31 D. PINIGŲ SRAUTŲ ATASKAITA

2021 m.vasario 15 d.
(ataskaitos sudarymo data)

2020 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)		11809417	11345749
1.1.1.	Pinigų įplaukos iš klientų		11809417	11345749
1.1.2.	Kitos įplaukos			
1.2.	Ataskaitinio laikotarpio pinigų išmokos		(11687143)	(10799563)
1.2.1.	Pinigai, sumokėti žaliavų, prekių ir paslaugų tiekėjams (su PVM)		(9759325)	(8773358)
1.2.2.	Pinigų išmokos, susijusios su darbo santykiais		(1621261)	(1675052)
1.2.3.	Sumokėti į biudžetą mokesčiai		(306557)	(351153)
1.2.4.	Kitos išmokos			
	Grynieji pagrindinės veiklos pinigų srautai		122274	546186
2.	Investicinės veiklos pinigų srautai			
2.1.	Ilgalaikio turto, išskyrus investicijas, įsigijimas		(21810)	(68278)
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		(21810)	(68278)
3.	Finansinės veiklos pinigų srautai			

Eil. Nr.	Straipsniai	Pastabos Nr.	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjus ataskaitinis laikotarpis
3.1.	Pinigų srautai, susiję su įmonės savininkais		(200000)	(330000)
3.1.1.	Akcijų išleidimas			
3.1.2.	Savininkų įnašai nuostoliams padengti			
3.1.3.	Savų akcijų supirkimas			
3.1.4.	Dividendų išmokėjimas		(200000)	(330000)
3.2.	Pinigų srautai, susiję su kitais finansavimo šaltiniais			(9408)
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)
3.2.2.1.	Paskolų grąžinimas			
3.2.2.2.	Obligacijų supirkimas			
3.2.2.3.	Sumokėtos palūkanos			(89)
3.2.2.4.	Lizingo (finansinės nuomos) mokėjimai			(9319)
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		(200000)	(339408)
4.	Valiutų kursų pokyčio įtaka grynujų pinigų ir pinigų ekvivalentų likučiui			
5.	Grynasis pinigų srautų padidėjimas (sumažėjimas)		(99536)	138500
6.	Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pradžioje		1059147	920647
7.	Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pabaigoje		959611	1059147

Generalinis direktorius

Marijus Zaborskas

Vyriausioji finansininkė

Edita Juškevičienė

UAB Kauno butų ūkio
Įm. kodas 132532496, Chemijos g. 18, Kaunas
2020 m. gruodžio 31 d. AIŠKINAMASIS RAŠTAS

2021 m. vasario 15 d.
(finansinių ataskaitų sudarymo data)

I. Bendroji dalis

UAB Kauno butų ūkis įregistruota 1991 m. vasario 21 d. Vadovaujantis Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2011 m. lapkričio 17 d. bendrovės pavadinimas iš UAB „Panemunės butų ūkis“ pakeistas į UAB Kauno komunalinis ir butų ūkis, o 2015 m. rugpjūčio 6 d. į UAB Kauno butų ūkis. Duomenys apie įmonę kaupiami 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.

2020 m. gruodžio 31 d. Bendrovė teikė paslaugas 612 daugiabučių gyvenamųjų namų Kauno mieste, t.sk. bendrojo naudojimo administravimo paslaugas 551 daugiabučiui gyvenamajam namui, kurių bendras naudingas plotas 665,3 tūkst. kv. m.

Vidutinis sąrašinis darbuotojų skaičius ataskaitiniais metais sudarė 102 žmonės (2019 m. – 116 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 sukaupą 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 sukaupą 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. Finansinis turtas

Finansinis turtas (ilgalaikės investicijos) tai yra kitų įmonių išleistos akcijos, kurios įsigytos siekiant gauti ekonominės naudos ir apskaitomas įsigijimo savikaina.

6. 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.

7. 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.

8. Pinigai ir pinigų ekvivalentai

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

9. 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.

10. 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.

11. 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.

12. 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.

13. 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	51.705	2.593	-	54.298
Sukaupta amortizacija praėjusio laikotarpio pradžioje (-)	(34.267)	(2.466)	-	(36.733)
Nuvertėjimas praėjusio laikotarpio pradžioje (-)	-	-	-	-
Balansinė vertė praėjusio laikotarpio pradžioje	17.438	127	-	17.565
<i>Pokyčiai per praėjusį 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 praėjusio laikotarpio pabaigoje	52.360	6.753	-	59.113
Sukaupta amortizacija praėjusio laikotarpio pabaigoje (-)	(42.537)	(2.519)	-	(45.056)
Nuvertėjimas praėjusio laikotarpio pabaigoje (-)	-	-	-	-
Balansinė vertė praėjusio laikotarpio pabaigoje	9.823	4.234	-	14.057
<i>Pokyčiai per ataskaitinį laikotarpį</i>				
Per laikotarpį įsigyto turto vertė	500	8.235	-	8.735
Per laikotarpį perleisto turto vertė (-)	-	-	-	-
Per laikotarpį nurašyto turto vertė (-)	-	-	-	-
Ataskaitinio laikotarpio amortizacija (-)	(7.654)	(282)	-	(7.936)
Nuvertėjimo sąnaudų suma (jei turtas nuvertėjo) (-)	-	-	-	-
Nuvertėjimo sumažinimo (atstatymo) suma	-	-	-	-
Perrašymas iš straipsnio į straipsnį (+/-)	-	-	-	-
Įsigijimo savikaina laikotarpio pabaigoje	52.860	14.988	-	67.848
Sukaupta amortizacija laikotarpio pabaigoje (-)	(50.191)	(2.801)	-	(52.992)
Nuvertėjimas laikotarpio pabaigoje (-)	-	-	-	-
Balansinė vertė laikotarpio pabaigoje	2.669	12.187	-	14.856

Naudojamas amortizuotas nematerialus turtas

Nematerialiojo turto grupė	Įsigijimo savikaina
Programinė įranga	34.460

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	246.299	113.906	219.843	-	1.426.817
Padidėjimas dėl perkainojimo praėjusių metų pradžioje	-	-	-	-	-	-
Sukauptas nusidėvėjimas praėjusių metų pradžioje (-)	(267.935)	(112.949)	(58.513)	(66.030)	-	(505.427)
Turto nuvertėjimas praėjusių metų pradžioje (-)	-	-	-	-	-	-
Balansinė vertė metų pradžios metu	578.834	133.350	55.393	153.813	-	921.390
<i>Pokyčiai per praėjusius 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 įsig. savikaina (+/-)	-	-	-	-	-	-
Perrašymai iš straipsnio į straipsnį nusidėvėjimas(+/-)	-	-	-	-	-	-
Įsigijimo savikaina praėjusių metų pabaigoje	846.769	280.333	133.779	219.843	-	1.480.724
Padidėjimas dėl perkainojimo praėjusių metų pabaigoje	-	-	-	-	-	-
Sukauptas nusidėvėjimas metų praėjusių metų pabaigoje (-)	(277.009)	(141.329)	(66.753)	(68.390)	-	(553.481)
Turto nuvertėjimas praėjusių metų pabaigoje (-)	-	-	-	-	-	-
Balansinė vertė metų pabaigoje	569.760	139.004	67.026	151.453	-	927.243
<i>Pokyčiai per finansinius metus</i>						
Turto įsigijimai	-	1.165	11.910	-	-	13.075
Turto perleidimai (-)	-	-	-	-	-	-
Turto nurašymai (-)	-	-	-	-	-	-
Turto perkainojimas (+/-)	-	-	-	-	-	-
Nusidėvėjimas (-)	(9.074)	(28.641)	(21.580)	(2.359)	-	(61.654)
Turto nuvertėjimas (-)	-	-	-	-	-	-
Nuvertėjimo sumažinimas (+)	-	-	-	-	-	-
Perrašymai iš straipsnio į straipsnį (+/-)	-	-	-	-	-	-
Perrašymai iš straipsnio į straipsnį nusidėvėjimas(+/-)	-	-	-	-	-	-
Įsigijimo savikaina metų pabaigoje	846.769	281.498	145.689	219.843	-	1.493.799
Padidėjimas dėl perkainojimo metų pabaigoje	-	-	-	-	-	-
Sukauptas nusidėvėjimas metų pabaigoje (-)	(286.083)	(169.970)	(88.333)	(70.749)	-	(615.135)
Turto nuvertėjimas metų pabaigoje (-)	-	-	-	-	-	-
Balansinė vertė metų pabaigoje	560.686	111.528	57.356	149.094	-	878.664

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

Per 2012 metus dalinai suremontuoti šio pastato 1-asis, 2-asis ir 3-asis aukštai (pakeisti langai, įrengtos darbo vietos 1, 2 ir 3-ajame aukšte dirbantiems darbuotojams). 2013 metais atlikta remonto darbų už 45.699 Eur, (išlaidas sudarė įmonės darbuotojų atlyginimai ir medžiagos). 2014 metais atlikta remonto darbų už 33.897 Eur, (išlaidas sudarė įmonės darbuotojų atlyginimai ir medžiagos). 2015 m. rugsėjo 30 d. buvo atlikta darbų per visą laikotarpį nuo 2012 metų už 156.477

Eur ir bendrovė kaip nurodyta 12 verslo apskaitos standarto „Ilgalaikis materialus 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

Ilgalaikio materialiojo turto grupė	Įsigijimo savikaina
Transporto priemonės	71.725
Kita įranga, prietaisai, įrankiai	35.916
Iš viso:	107.641

Įkeisto ilgalaikio materialiojo turto 2020 m. gruodžio 31 d. ir 2019 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	-	-
Iš viso	-	-

Dalis įmonei priklausančio pastato administracinio naudojama pačios įmonės veikloje, kita dalis – planuojama išnuomoti. Investiciniam turtui pastato dalis priskiriama pagal ketinamo nuomoti ploto dydį. 2020 m. gruodžio 31 d. veikloje naudojama pastato dalis sudarė 1.083 m², planuojama nuomoti dalis – 265 m². Atitinkamai 80,34% pastato likutinės vertės (322.348 Eur) 2020 m. gruodžio 31 d. priskiriama veikloje naudojamai daliai, 19,63% (63.289 Eur) – investiciniam turtui. Jo vertė 63.289 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 85.805 Eur balanso straipsnyje *Investicinis turtas – Pastatai*.

3. Atidėtojo pelno mokesčio turtas

Bazė	Finansiniai metai	AMT 2020 m.	Praėję finansiniai metai	AMT 2019 m.
Atostoginių kaupiniai	135.826	20.373	149.804	22.471
Kitos sukauptos sąnaudos	3.697	555	5.505	826
Pirkėjų įsiskolinimas	43.193	6.479	24.063	3.609
Atsargų vertės sumažėjimas	8.887	1.333	8.887	1.333
Iš viso:	191.603	28.740	188.259	28.239
Skirtumas				+501

2020 m. ir 2019 m. buvo taikomas 15 proc. pelno mokesčio tarifas.

4. Finansinis turtas

Finansinį turtą sudaro 41160 vnt. UAB Kauno miesto paslaugų centro paprastųjų vardinių akcijų po 1 Eur. Šią bendrovę UAB Kauno butų ūkis įsteigė kartu su kitomis Kauno miesto savivaldybės valdomomis bendrovėmis. Bendrovei priklausančios akcijos sudaro 12 proc. UAB Kauno miesto paslaugų centro įstatinio kapitalo.

5. Atsargos

Straipsniai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
Žaliavos, medžiagos ir komplektavimo detalės	59.261	81.339
Nebaigta produkcija ir vykdomi darbai	-	-
Produkcija	-	-
Pirktos prekės, skirtos perparduoti	258	258
Ilgalaikis materialusis turtas, skirtas parduoti	-	-
Atsargų įsigijimo savikaina iš viso	59.519	81.597
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:	50.632	72.710
Atsargų vertė, pripažinta pardavimo savikainos sąnaudomis	-	-
Įkeistų atsargų balansinė vertė	-	-
Atsargos, esančios pas trečiuosius asmenis	-	-

6. Sumokėti avansai

Straipsniai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
Sumokėti avansai tiekėjams	8.450	5.448
Garantijos	494	
Iš viso:	8.944	5.448

7. Per vienerius metus gautinos sumos

Straipsniai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
Pirkėjų skolos	811.376	744.577
Abejotinų skolų vertės sumažėjimas	(43.193)	(24.063)
Avansinis pelno mokestis	-	-
Kitos gautinos sumos	52.746	45.278
Iš viso:	820.929	765.792

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

2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
134.932	113.746	126.010

8. Pinigai ir pinigų ekvivalentai

Pinigai ir pinigų ekvivalentai

Straipsniai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
Pinigai banko sąskaitose	950.096	1.047.603
Pinigai kasoje	0	0
Pinigai kelyje	9.515	11.544
Pinigai ir pinigų ekvivalentai iš viso	959.611	1.059.147

9. Ateinančių laikotarpių sąnaudos ir sukauptos pajamos

2020 m. gruodžio 31 d. būsimųjų laikotarpių sąnaudų ir sukaupytų pajamų buvo 16.020 Eur, tai yra būsimųjų laikotarpių sąnaudos ir sukauptos pajamos.

Straipsniai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
Draudimas	6.980	7.208
Kitos būsimųjų laikotarpių sąnaudos	90	93
Sukauptos pajamos	8.950	17.453
Iš viso:	16.020	24.754

10. 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			
	Iš viso	3886702	0,29	1127144

Rezervai

Straipsniai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
Privalomasis rezervas	54.419	46.592
Savoms akcijoms įsigyti		
Kiti rezervai:	64.443	115.730
Socialinėms, kultūrinėms ir kitoms reikmėms	31.308	68.224
Kiti (ilgalaikio materialiojo turto įsigijimui)	33.135	47.506
Rezervai iš viso	118.862	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)	204.832
Pelno (nuostolių) ataskaitoje nepripažintas ataskaitinių finansinių metų pelnas	
Perkėlimas iš rezervų	64.443
Akcininkų įnašai nuostoliams padengti	
Paskirstytasis rezultatas pelnas (nuostoliai) iš viso	269.275
Pelno paskirstymas:	
į privalomąjį rezervą	10.242
į rezervą savoms akcijoms įsigyti	-
į kitus rezervus (ilgalaikiam turtui įsigyti)	68.067
dividendams išmokėti	150.000
metinėms išmokoms (tantjemoms) valdybos ir stebėtojų tarybos nariams	-
darbuotojų premijoms, pašalpoms, socialinėms ir kultūrinėms reikmėms	40.966
kitiems tikslams	-
Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai) ataskaitinių finansinių metų pabaigoje, perkeliamas į kitus finansinius metus	0

11. Mokėtinos sumos ir įsipareigojimai

Įsipareigojimai pagal lizingo sutartis

Straipsniai	Amortizuota savikaina, Eur		Amortizuotos savikainos pokytis per 2020 metus, Eur	Padengimo terminas
	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai		
Ilgalaikiai įsipareigojimai	-	-		
Ilgalaikių įsipareigojimų einamųjų metų dalis	-	-	-	
Įsipareigojimai pagal lizingo sutartis iš viso	-	-	-	

Minimalios įmokos pagal lizingo sutartis

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

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	Po penkerių finansinių metų
1. Skolos kredito įstaigoms(lizingo įsipareigojimai)	-		
2. Skolos tiekėjams	92.251		
3. Gauti avansai**	1.019.017		
4. Pelną mokesčio įsipareigojimai	-		
5. Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai:	163.285		
5.1 t. sk. Atostoginių kaupiniai	135.826		
5.2.Darbo užmokestis	27.459		
6. Kitos mokėtinos sumos:	90.468		
6.1 mokėtinos sumos už soc. būstą*	60.338		
6.2 mokėtinas PVM	17.057		
6.3 kiti mokėtini mokesčiai	588		
6.4. kitos sumos	12.485		
IŠ VISO	1.365.021		

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

**2020-12-31 dienai gautuose avansuose didžiausią sumą sudaro 818.336 Eur administruojamų daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkų privalomųjų kaupimų likutis ir tikslinio kaupimo likutis 128.302 Eur.

12. Sukauptos sąnaudos ir ateinančių laikotarpių pajamos

Straipsniai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
Sukauptos sąnaudos už darbus		1.416
Sukauptos sąnaudos už paslaugas	3.697	4.089
Būsimųjų laikotarpių pajamos	-	-
Sukauptos sąnaudos ir ateinančių laikotarpių pajamos iš viso	3.697	5.505

13. Pardavimo pajamos

Pardavimo pajamas sudarė 3.152.453 Eur, praėjusiais metais – 3.205.938 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.

14. Pardavimo savikaina

Straipsniai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
Darbo užmokestis	1.298.278	1328.042
Soc. būsto remonto darbai	51.731	55.472
Socialinio draudimo įmokos	22.856	23.447
Medžiagos, techninė priežiūra	408.496	410.208
Remonto darbai	228.176	365.651
Amortizacijos ir nusidėvėjimo sąnaudos	62.647	59.296
Degalai	30.823	55.464
Transporto remontas	13.771	26.437
Įmokų surinkimo ir informacijos apdorojimo paslaugos	26.744	31.622
Kitos sąnaudos	452.355	371.986
Iš viso:	2.595.877	2.727.625

15. Pardavimo sąnaudos

Pardavimo sąnaudas sudaro bendrovės veiklos viešinimo sąnaudos. Jos finansiniais metais sudarė 20.067 Eur, praėjusiais finansiniais metais jos sudarė 17.811 Eur.

16. Bendrosios ir administracinės sąnaudos

Straipsniai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
Darbo užmokestis	149.309	154.219
Socialinio draudimo įmokos	2.640	2.724
Gautinų sumų nuvertėjimas	19.170	-7.060
Veiklos mokesčių sąnaudos	11.271	10.711
Nusidėvėjimas ir amortizacija	6.943	6.588
Kitos sąnaudos	111.116	112.817
Bendrosios ir administracinės sąnaudos iš viso	300.449	279.999

17. Kita veikla

Straipsniai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
Kitos veiklos pajamos	5.628	5.059
1.Komisiniai už skaičiavimo darbus	2.029	2.281
2.Metalo laužo pardavimo pajamos	141	683
3.Beviltiškų skolų nurašymo pajamos	148	33
4.Kitos pajamos	3.310	2.062
Kitos veiklos sąnaudos	-	50
Kitos veiklos rezultatai	5.628	5.009

18. Palūkanų ir kitos panašios sąnaudos

Straipsniai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
Lizingo palūkanos	0	89
Kitos sąnaudos	874	268
Palūkanų ir kitos panašios sąnaudos iš viso	874	357

19. Sandoriai su vadovaujančiais darbuotojais

2020 m. gruodžio 31 dienai vadovybę sudarė generalinis direktorius, techninės priežiūros direktorius, administravimo direktorius ir vyriausiasis finansininkas.

2019 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	131.857	128.827
Valdybai	-	
Stebėtojų tarybai	-	-
Sumos, susiję su darbo santykiais iš viso	131.857	128.827
<u>Išmokėti avansai</u>		
Administracijos darbuotojams	-	-
Valdybai	-	-
Stebėtojų tarybai	-	-
Išmokėti avansai iš viso	-	-

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

20. Poataskaitiniai įvykiai

Šio aiškinamojo rašto sudarymo datą yra aišku, kad COVID 19 įtaka neturėjo didelio neigiamo poveikio įmonei. Bendrovė nepatenka į VMI sudarytą sąrašą įmonių, kurioms buvo atidėti mokesčių mokėjimo terminai ir nebuvo skaičiuojami delspinigiai ir palūkanos. Bendrovė neturi įsiskolinimų VMI.

Neatsižvelgiant į tai, kad 2020 m. pardavimo pajamos nežymiai sumažėjo (2 proc.) lyginant su 2019 metais, tačiau grynasis pelnas 2020 metais buvo 30 proc. 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. Pagrindinis veiksnys, kuris įtakojo grynojo pelno augimą, buvo tai, kad bendrovė, paskelbus šalyje 1-ąją karantiną kovo mėnesį, 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, kas turėjo lemiamą įtaką bendrovės veiklos rezultatams.

Tačiau 2021 m. gegužės mėnesį baigiasi 2020 m. lapkričio 10 sudaryta sutartis su Kauno miesto savivaldybės administracija dėl Kauno miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų nuomos administravimo, o už paslaugas pagal šią sutartį ir susijusias su šia sutartimi bendrovė gauna apie 12,5 tūkst. Eur pardavimo pajamų. Jeigu bendrovė nelaimėtų ūgios paslaugos teikimo konkurso, tektų atleisti iš darbo 4 darbuotojus, kurie vykdo šia sustartimi

numatytas funkcijas ir darbus išmokant jiems išeitines kompensacijas, tai galėtų turėti įtakos 2021 metų bendrovės veiklos rezultatams.

21. Teisinė dalis

Bendrovė 2020 m. pateikė 43 vnt. ieškinių, kurių įvertinimas pinigine išraiška siekė 12,4 tūkst. Eur, tai sudarė 1,61 proc. visų pirkėjų įsiskolinimų vertės.

2021 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.

Generalinis direktorius

Vyriausioji finansininkė




Marijus Zaborskas

Edita Juškevičienė