



Vilnius, 2022 m. kovo 28 d.

UAB „Kauno butų ūkis“

*2021 m. finansinių ataskaitų rinkinys,
nepriklausomo auditoriaus išvada ir audito ataskaita*



NEPRIKLAUSOMO AUDITORIAUS IŠVADA

UAB „Kauno butų ūkis“ akcininkui (-ams)

Išvada dėl finansinių ataskaitų audito

Nuomonė

Mes atlikome UAB „Kauno butų ūkis“ įmonės (toliau – Įmonės) finansinių ataskaitų, kurias sudaro 2021 m. gruodžio 31 d. balansas ir tą dieną pasibaigusį 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 2021 m. gruodžio 31 d. finansinę padėtį ir tą dieną pasibaigusį 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, 2021 m. gruodžio 31 d. balanse turėtų būti sumažinta: 137 039 Eur pastatų ir statinių vertė, 140 149 Eur nepaskirstytasis ankstesnių metų pelnas (nuostolis), 3 110 Eur nepaskirstytas ataskaitinių metų pelnas (nuostolis); pelno (nuostolio) ataskaitoje 3 110 Eur padidintas 2021 m. rezultatas. 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 nepaskirstytasis ataskaitinių metų pelnas (nuostolis); pelno (nuostolio) ataskaitoje 3 110 Eur padidintas 2020 m. rezultatas.

Įmonė laikotarpio pabaigoje yra apskaičiuos 732 835 Eur gautinų sumų (pirkėjų skolos). Daliai šių skolų buvo atliktas vertės sumažėjimo įvertinimas ir pripažintas 35 976 Eur abejotinų skolų atidėjiny; likutinė gautinų sumų (pirkėjų skolų) vertė nurodoma balanse yra 696 859 Eur. Tačiau skoloms, susijusioms su negyvenamųjų patalpų ir administruojamųjų butų, ir kitų patalpų savininkams suteiktomis paslaugomis, kurių vertė ataskaitinio laikotarpio pabaigoje buvo 117 922 Eur, 2020 m. gruodžio 31 d. buvo 134 932 Eur, 2019 m. gruodžio 31 d. buvo 113 746 Eur, abejotinų skolų atidėjiniai pripažinti nebuvo. Jei koregavimai būtų atlikti, jie turėtų tokią įtaką 2021 m. finansinėms ataskaitoms: nuosavo kapitalo pokyčių ataskaitoje 2019 m. laikotarpio pabaigoje nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai) būtų mažinamas 113 746 Eur, 2020 m. pelno (nuostolių) ataskaitoje būtų pripažįstamos 21 186 Eur sąnaudos, 2021 m. pelno (nuostolių) ataskaitoje būtų pripažįstamos 17 010 pajamos. Taip pat, balanse turėtų būti mažinami gautinų sumų (pirkėjų skolų) likučiai: 117 922 Eur 2021 m. gruodžio 31 d. bei 134 932 Eur 2020 m. gruodžio 31 d.

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 Tarptautinių buhalterijų profesionalų etikos kodeksą (įskaitant Tarptautinius nepriklausomumo reikalavimus) (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 neatitikimų informacijai, pateiktai finansinėse ataskaitose, arba mūsų žinioms, pagrįstoms atliktu auditu, ir ar ji yra kitaip reikšmingai iškraipyta. Jeigu remdamiesi atliktu darbu pastebime reikšmingą kitos informacijos iškraipymą, mes turime atskleisti šį faktą. Mes neturime su tuo susijusių pastebėjimų.



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

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

Vadovybės ir už valdymą atsakingų asmenų atsakomybė už finansines ataskaitas

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

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

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

Auditoriaus atsakomybė už finansinių ataskaitų auditą

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

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

- Nustatėme ir įvertinome finansinių ataskaitų reikšmingo iškraipymo dėl apgaulės arba klaidų riziką, suplanavome ir atlikome procedūras kaip atsaką į tokią riziką ir surinkome pakankamų tinkamų audito įrodymų mūsų nuomonei pagrįsti. Reikšmingo iškraipymo dėl apgaulės neaptikimo rizika yra didesnė nei reikšmingo iškraipymo dėl klaidų neaptikimo rizika, nes 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, 2022 m. kovo 28 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 2021 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.

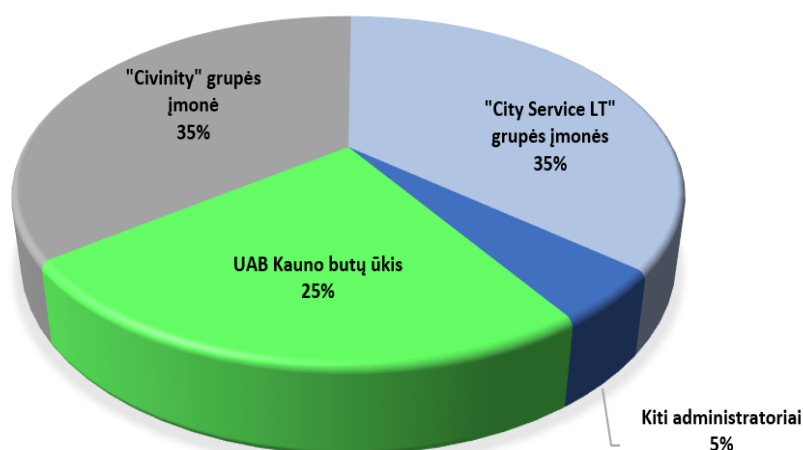
2.2. Pozicija rinkoje

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

Bendrovės pagrindiniai konkurentai Kauno mieste yra UAB „Mano būstas Kaunas“ ir UAB „Mano būstas Dainava“, kurios yra City Service įmonių grupės dalis ir UAB „Civinity namai Kaunas“ (buvusi UAB „Būsto valda“), kuri yra Civinity įmonių grupės dalis. Šioms grupėms priklausančios bendrovės pastatų priežiūros darbus taip pat vykdo Vilniuje, Klaipėdoje, Kretingoje ir Palangoje.

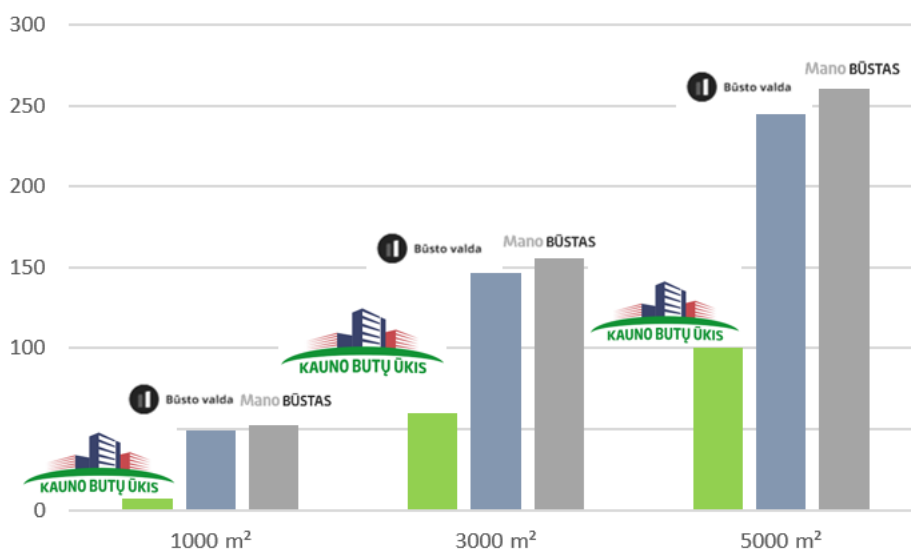
UAB Kauno butų ūkis teikia paslaugas 670 gyvenamiesiems namams Kauno mieste. Bendrovė administruoja 610 daugiabučių namų, kurių bendras naudingas plotas sudaro 557427,55 kv.m.: Petrašiūnų sen. (99 daugiabučiai), Vilijampolės sen. (162 daugiabučiai), Panemunės sen. (105 daugiabučiai), Centro sen. (50 daugiabučių), Dainavos sen. (5 daugiabučiai), Gričiupio sen. (12 daugiabučių), Šančių sen. (120 daugiabučių), Eigulių sen. (4 daugiabučiai), Šilainių sen. (5 daugiabučiai), Žaliakalnio sen. (2 daugiabučiai), Aleksoto sen. (45 daugiabučių), Kauno raj. (1 daugiabutis) ir teikia paslaugas 60 bendrijų. 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

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

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

3. Bendrovės finansinių veiklos rezultatų analizė

Per 2021 metus gauta 3.854.034 Eur pajamų (per 2020 m. gauta 3.158.081 Eur pajamų) , iš pagrindinės veiklos gauta 3.782.436 Eur (per 2020 m. - 3.152.453 Eur) pajamų, kas sudaro 98,14 (2020 m. 99,82) procento visų pajamų. Per 2021 m. bendrovė dirbo pelningai – rezultatas 138.974 Eur grynojo pelno (2020 m. 204.832 Eur).

Finansinių rodiklių analizė

Rodiklio pavadinimas	Mato vnt.	Formulė	Pokytis		
			2020 m.	2021 m.	Rezultatas
Bendrasis pelningumas	%	Bendrasis pelnas x 100 / Pardavimo pajamos	17,66	10,86	↓ 6,80
Veiklos sąnaudų koeficientas	%	Veiklos sąnaudos x 100 / Pardavimų (paslaugų) apimtis	10,17	6,86	↓ 3,31
Einamojo likvidumo koeficientas	koef.	Trumpalaikis turtas / Trumpalaikiai įsipareigojimai	1,35	1,33	↓ 0,02
Kritinio likvidumo koeficientas	koef.	(Trumpalaikis turtas - atsargos, sumokėti avansai) / Trumpalaikiai įsipareigojimai	1,30	1,25	↓ 0,05
Bendrojo likvidumo koeficientas	koef.	Nuosavas kapitalas / Įsipareigojimai	1,06	0,92	↓ 0,14
Įsiskolinimo koeficientas	%	Įsipareigojimai x 100 / Turtas	48,41	51,77	↑ 3,36
Trumpalaikio įsiskolinimo koeficientas	%	Trumpalaikiai įsipareigojimai x 100 / Turtas	48,41	51,77	↑ 3,36
Finansinės priklausomybės koeficientas	%	Įsipareigojimai x 100 / Nuosavas kapitalas	94,08	108,72	↑ 14,64
Darbo sąnaudos apmokėjimo vienam darbuotojui	Eur	Atlyginimai + Sodra / Darbuotojų skaičius	14.442	15.459	↑ 1.017

Bendrovės sąnaudos per 2021 metus sudarė 3.715.061 Eur (2020 m. 2.917.267 Eur). Pagrindinę jų dalį 1.484.109 Eur (2020 m. 1.473.803 Eur – 50 proc.) 40 proc. sudarė sąnaudos darbo užmokesčiui.

Darbuotojų vidutinis darbo užmokestis

Darbuotojų pareigybių grupės	2020 m.		2021 m.	
	Darbuotojų skaičius	Bruto atlyginimas, Eur	Darbuotojų skaičius	Bruto atlyginimas, Eur
Vadovai	3	2706,39	3	2689,90
Poskyrių vadovai	3	1839,39	3	1874,96
Administravimo vadybininkai	9	979,34	9	1092,10
Darbų vadovai	6	1911,95	7	1986,52
Specialistai	18	1029,44	16	1133,68
Santechnikai	15	1056,77	13	1203,51



Darbuotojų pareigybių grupės	2020 m.		2021 m.	
	Darbuotojų skaičius	Bruto atlyginimas, Eur	Darbuotojų skaičius	Bruto atlyginimas, Eur
Elektrikai	7	1443,95	7	1468,02
Šilumininkai	17	1141,37	16	1213,66
Statybininkai	19	1446,42	19	1246,76
Vairuotojai, mechanizatoriai	2	923,76	1	1109,66
Pagalbinis aptarnaujantis personalas	3	901,65	2	1115,88

Vidutinis sąrašinis darbuotojų skaičius įmonėje ataskaitiniais metais sudarė 96 žmonės. Darbuotojų vidutinis darbo užmokestis 2021 m. 1335,86 Eur/mėn., (2020 m. 1272,88 Eur/mėn.). Darbo užmokestis vidutiniškai padidėjo 62,98 Eur (2020 m. 133,37 Eur) per mėnesį, augimas sudaro 4,94 % (2020 m. 11,70 %).

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.

Per 2021 metus Kauno miesto savivaldybės administracija ir UAB Kauno butų ūkis laimėjęs viešųjų pirkimų konkursus pasirašė 5 sutartis, dėl Kauno miesto savivaldybės nuosavybės teise valdomų gyvenamųjų patalpų (butų) remonto darbų ir būsto pritaikymo neįgaliesiems darbų pirkimo pagrindinę sutartį. Bendrovė sudariusi šias sutartis 2021 metais gavo 535 tūkst. Eur pajamų.

2021 m. balandžio 27 d. bendrovė su Kauno miesto savivaldybės administracija pasirašė sutartį Nr. SR-270 dėl Kauno miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų nuomos administravimo paslaugos teikimo, kuri galiojo iki 2021 m. lapkričio 11 d. 2021 m. lapkričio 22 d. bendrovė pasirašė sutartį Nr. SR-795 su Kauno miesto savivaldybės administracija dėl Kauno miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų nuomos administravimo paslaugos teikimo. Sutartis Nr. SR-795 galioja iki atviro viešojo pirkimo būdu bus sudaryta nauja sutartis, tačiau ne ilgiau kaip iki 2022 m. gegužės 16 d.

Per 2021 metus buvo užtikrintas Kauno miesto savivaldybės valdomų švietimo, kultūros, sporto ir sveikatos įstaigų šilumos ūkio ir techninės priežiūros paslaugų teikimas 243 objektams. Bendrovė iš šios veiklos gavo 433 tūkst. Eur pajamų.

2021 m. UAB Kauno butų ūkis, Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymo pagrindu, paskirtas 72 daugiabučių gyvenamųjų namų, kurių bendras naudingas plotas sudarė 40025,74 m², bendrojo naudojimo objektų administratoriumi (2020 m. - 90 naujų daugiabučių gyvenamųjų namų, kurių bendras naudingas plotas sudarė 17528,18 m²).

2021 m. buvo vykdomi 16 daugiabučių namų (atnaujinimo) modernizavimo projektai: 4 daugiabučiuose namuose vykdomi statybos rangos darbai, parengti 12 daugiabučių namų techniniai darbo projektai, atliekamos projektų ekspertizės, vykdomi statybos rangos darbų viešieji pirkimai. Pagal LR Aplinkos ministerijos VIII-ąjį kvietimą, 2021 m. gruodžio mėnesį pateiktos 11 daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) paraiškos projektams, kurie bus įgyvendinami 2022-2023 metais.

3.2. Dividendų politika

Bendrovė pagal 2020 m. veiklos rezultatus 2021 m. savininkui sumokėjo 150.000 Eur dividendų – t.y. 56 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 2021 metus įsigijo ilgalaikio turto už 23,2 tūkst. Eur. Didžiausią investicijų dalį sudarė įsigyta už 8.2 tūkst. Eur GIS programinė įranga, taip pat atnaujinta vėdinimo-kondicionavimo sistema administraciniame pastate.

2021 m. metais IV ketvirtį bendrovė pradėjo įsirenginėti 70KWp saulės elektrinę ant sandėlių stogų už 50 tūkst. Eur. Šios investicijos planuojamos 2022 metų I ketvirtį. Planuojama, kad ši investicija atsipirks per 7 metus.

2022 metais bendrovė planuoja pirkti du elektromobilius už 80 tūkst. Eur. Šios investicijos planuojamos 2022 metų III-IV ketvirtį.

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

2021 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 „Kretingos būstas“, UAB „Mano būstas Kaunas“, UAB „Mano būstas Dainava“, UAB „Naujamiesčio būstas“, City Service SE), septynios Civinity įmonių grupei priklausančios bendrovės (UAB „Civinity namai Kaunas“ (buvusi UAB „Būsto valda“), UAB „Debreceno valda“, UAB „Civinity namai Klaipėda“ (buvusi UAB „Vitės valdos“), UAB „Civinity namai Palanga“ (buvusi UAB „Palangos butų ūkis“), UAB „Grindos butų ūkis“, UAB „Civinity namai“ (buvusi UAB „Senamiesčio ūkis“), UAB „Naujininkų ūkis“), kitos devynios bendrovės: UAB „DOMUS SERVICE“, UAB „Būsto švara“, UAB Komunalinių paslaugų centras, UAB „Santermita“, UAB „Inservis“, UAB „Bonus Admins ir Co“ (buvusi UAB „Dominus projektai“), UAB „Domus tersus, UAB „Empėja“, 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 tarpinio pranešimo sudarymo datą yra aišku, kad COVID 19 įtaka neturėjo labai didelio neigiamo poveikio įmonei. Nežiūrint to, kad bendrovė pateko į VMI sudarytą sąrašą įmonių, kurioms buvo atidėti mokesčių mokėjimo terminai ir būtų neskaičiuojami delspinigiai ir palūkanos, bendrovė šiomis lengvatomis nesinaudojo ir visus mokesčius mokėjo ir moka laiku.

Dėl užsikrėtimų arba skiepų nuo SARS-CoV-2 imunizuotų darbuotojų dalis darbovietėje buvo 87%. Pagal imunizacijos lygį bendrovė pralenkė ~76% visų darbuotojų, arba ~91% iš 35 pagal veiklą panašių darbuotojų.

Pandemija neišvengiamai darė įtaką pastatų priežiūros sektoriui. Dėl sugriežtintos kontrolės ir verslo apribojimų buvo 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.

2021 m. pirmąjį pusmetį didžioji dalis nekilnojamojo turto plėtotojų sustabdė arba atsisakė suplanuotų projektų, o pavieniai privatūs statytojai taip pat atidėjo daugumą numatytų statybos darbų. Naujų darbų planavo itin mažai.



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

2021 m. antrąjį pusmetį 10–20% padidėjo statybinių medžiagų kainos, kas sąlygojo papildomus kaštus, remonto darbų veiklos pelningumo mažėjimą, turimų sutarčių neigiamus savikainos pokyčius.

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 administracinę 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 san technikų, 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 savalaikiai ir kokybiškai įvykdyti įsipareigojimus.

Bendrovė vystymosi perspektyvą sieja su naujų paslaugų, susijusių su pastatų priežiūra diegimu ir teikimu, esamos rinkos plėtra. Todėl yra keliami sekantys tikslai trumpu laikotarpiu: orientotis į naujai vystomus nekilnojamojo turto projektus bei renovuojamus objektus, didinti paslaugų apimtį 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 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

2021 M. GRUODŽIO 31 D. BALANSAS2022 m. vasario 14 d.
(ataskaitos sudarymo data)

2021 metų

(ataskaitinis laikotarpis)

Eurais

(ataskaitos tikslumo lygis ir valiuta)

Eil. Nr.	Straipsniai	Pastabos Nr.	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
	TURTAS	1,2,3,4		
A.	ILGALAIKIS TURTAS		923967	963420
1.	NEMATERIALUSIS TURTAS	1	12096	14856
1.1.	Plėtros darbai			
1.2.	Prestižas			
1.3.	Programinė įranga		507	2669
1.4.	Koncesijos, patentai, licencijos, prekių ženklai ir panašios teisės		11589	12187
1.5.	Kitas nematerialusis turtas			
1.6.	Sumokėti avansai			
2.	MATERIALUSIS TURTAS	2	837015	878664
2.1.	Žemė			
2.2.	Pastatai ir statiniai		613494	560686
2.3.	Mašinos ir įranga			
2.4.	Transporto priemonės		83289	111528
2.5.	Kiti įrenginiai, prietaisai ir įrankiai		55380	57356
2.6.	Investicinis turtas		84852	149094
2.6.1.	Žemė			
2.6.2.	Pastatai		84852	149094
2.7.	Sumokėti avansai ir vykdomi materialio turto statybos (gamybos) darbai			
3.	FINANSINIS TURTAS	3	41160	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	4	41160	41160
3.8.	Po vieno metų gautinos sumos			
3.9.	Kitas finansinis turtas			
4.	KITAS ILGALAIKIS TURTAS	3	33696	28740
4.1.	Atidėtojo pelno mokesčio turtas		33696	28740
4.2.	Biologinis turtas			
4.3.	Kitas turtas			
B.	TRUMPALAIKIS TURTAS	5,6,7,8	2087490	1840116
1.	ATSARGOS		131141	59576
1.1.	Zaliavos, medžiagos ir komplektavimo detalės	5	96935	50374
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	33948	8944
2.	PER VIENUS METUS GAUTINOS SUMOS	7	751162	820929
2.1.	Pirkėjų skolos		696859	768183
2.2.	Įmonių grupės įmonių skolos			
2.3.	Asocijuotųjų įmonių skolos			
2.4.	Kitos gautinos sumos		54303	52746

3.	TRUMPALAIKĖS INVESTICIJOS		-	-
3.1.	Įmonių grupės įmonių akcijos			
3.2.	Kitos investicijos			
4.	PINIGAI IR PINIGŲ EKVIVALENTAI	8	1205187	959611
C.	ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ SĄNAUDOS IR SUKAUPTOS PAJAMOS	9	12477	16020
	TURTO IŠ VISO		3023934	2819556
	NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI			
D.	NUOSAVAS KAPITALAS	10	1439812	1450838
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		173694	118862
4.1.	Privalomasis rezervas arba atsargos (rezervinis) kapitalas		64661	54419
4.2.	Savoms akcijoms įsigyti			
4.3.	Kiti rezervai		109033	64443
5.	NEPASKIRSTYTASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		138974	204832
5.1.	Ataskaitinių metų pelnas (nuostoliai)		138974	204832
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	1565421	1365021
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		1565421	1365021
2.1.	Skoliniai įsipareigojimai			
2.2.	Skolos kredito įstaigoms			
2.3.	Gauti avansai		1121680	1019017
2.4.	Skolos tiekėjams		121861	92251
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		207494	163285
2.10.	Kitos mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai		114386	90468
H.	SUKAUPTOS SĄNAUDOS IR ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ PAJAMOS	12	18701	3697
	NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VISO		3023934	2819556

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

2021 M.GRUODŽIO 31 D. PELNO (NUOSTOLIŲ) ATASKAITA2022 m. vasario 14 d.

(ataskaitos sudarymo data)

2021 metų

(ataskaitinis laikotarpis)

Eurais

(ataskaitos tikslumo lygis ir valiuta)

Eil. Nr.	Straipsniai	Pastabos Nr.	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
1.	Pardavimo pajamos	13	3843020	3152453
2.	Pardavimo savikaina	14	(3425789)	(2595877)
3.	Biologinio turto tikrosios vertės pokytis			
4.	BENDRASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		417231	556576
5.	Pardavimo sąnaudos	15	(20666)	(20067)
6.	Bendrosios ir administracinės sąnaudos	16	(242869)	(300449)
7.	Kitos veiklos rezultatai	17	11014	5628
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	(3)	(874)
13.	PELNAS (NUOSTOLIAI) PRIEŠ APMOKESTINIMĄ		164707	240814
14.	Pelno mokestis		(25733)	(35982)
15.	GRYNASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		138974	204832

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

2021 M. GRUODŽIO 31 D. NUOSAVO KAPITALO POKYČIŲ ATASKAITA

2022 m. vasario 14 d.
(ataskaitos sudarymo data)

2021 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					46592		115730	156540	1446006
2. Apskaitos politikos pakeitimo rezultatas										-
3. Esminių klaidų taisymo rezultatas										-
4. Perskaičiuotas likutis užpraėjusio ataskaitinio (metinio) laikotarpio pabaigoje	1127144	-	-	-	-	46592	-	115730	156540	1446006

[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			
22. Dividendai									(150000)	(150000)
23. Kitos išmokos										-
24. Sudaryti rezervai						10242		109033	(119275)	-
25. Panaudoti rezervai								(64443)	64443	-
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	-	-	-	-	64661	-	109033	138974	1439812

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

2021 M. GRUODŽIO 31 D. PINIGŲ SRAUTŲ ATASKAITA

2022 m. vasario 14 d.
(ataskaitos sudarymo data)

2021 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)		15823224	11809417
1.1.1.	Pinigų įplaukos iš klientų		15823224	11809417
1.1.2.	Kitos įplaukos			
1.2.	Ataskaitinio laikotarpio pinigų išmokos		(15404874)	(11687143)
1.2.1.	Pinigai, sumokėti žaliavų, prekių ir paslaugų tiekėjams (su PVM)		(13512414)	(9759325)
1.2.2.	Pinigų išmokos, susijusios su darbo santykiais		(1588911)	(1621261)
1.2.3.	Sumokėti į biudžetą mokesčiai		(303549)	(306557)
1.2.4.	Kitos išmokos			
	Grynieji pagrindinės veiklos pinigų srautai		418350	122274
2.	Investicinės veiklos pinigų srautai			
2.1.	Ilgalaikio turto, išskyrus investicijas, įsigijimas		(23187)	(21810)
2.2.	Ilgalaikio turto, išskyrus investicijas, perleidimas		413	
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		(22774)	(21810)
3.	Finansinės veiklos pinigų srautai			
3.1.	Pinigų srautai, susiję su įmonės savininkais		(150000)	(200000)

Eil. Nr.	Straipsniai	Pastabos Nr.	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjus ataskaitinis laikotarpis
3.1.1.	Akcijų išleidimas			
3.1.2.	Savininkų įnašai nuostoliams padengti			
3.1.3.	Savų akcijų supirkimas			
3.1.4.	Dividendų išmokėjimas		(150000)	(200000)
3.2.	Pinigų srautai, susiję su kitais finansavimo šaltiniais			
3.2.1.	Finansinių skolų padidėjimas		-	-
3.2.1.1.	Paskolų gavimas			
3.2.1.2.	Obligacijų išleidimas			
3.2.2.	Finansinių skolų sumažėjimas		-	-
3.2.2.1.	Paskolų grąžinimas			
3.2.2.2.	Obligacijų supirkimas			
3.2.2.3.	Sumokėtos palūkanos			
3.2.2.4.	Lizingo (finansinės nuomos) mokėjimai			
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		(150000)	(200000)
4.	Valiutų kursų pokyčio įtaka grynųjų pinigų ir pinigų ekvivalentų likučiui			
5.	Grynasis pinigų srautų padidėjimas (sumažėjimas)		245576	(99536)
6.	Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pradžioje		959611	1059147
7.	Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pabaigoje		1205187	959611

Generalinis direktorius



Marijus Zaborskas

Vyriausioji finansininkė



Edita Juškevičienė

UAB Kauno butų ūkio
Įm. kodas 132532496, Chemijos g. 18, Kaunas
2021 m. gruodžio 31 d. AIŠKINAMASIS RAŠTAS

2021 m. vasario 14 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), avarių 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.

2021 m. gruodžio 31 d. Bendrovė teikė paslaugas 670 daugiabučių gyvenamųjų namų Kauno mieste, t.sk. bendrojo naudojimo administravimo paslaugas 610 daugiabučiui gyvenamajam namui, kurių bendras naudingas plotas 681 tūkst. kv. m.

Vidutinis sąrašinis darbuotojų skaičius ataskaitiniais metais sudarė 96 žmonės (2020 m. – 102 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 bausių ir delspinigių 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	52.360	6.753	-	59.113
Sukaupta amortizacija praėjusio laikotarpio pradžioje (-)	(42.537)	(2.519)	-	(45.056)
Nuvertėjimas praėjusio laikotarpio pradžioje (-)	-	-	-	-
Balansinė vertė praėjusio laikotarpio pradžioje	9.823	4.234	-	14.057
<i>Pokyčiai per praėjusį 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 praėjusio laikotarpio pabaigoje	52.860	14.988	-	67.848
Sukaupta amortizacija praėjusio laikotarpio pabaigoje (-)	(50.191)	(2.801)	-	(52.992)
Nuvertėjimas praėjusio laikotarpio pabaigoje (-)	-	-	-	-
Balansinė vertė praėjusio laikotarpio pabaigoje	2.669	12.187	-	14.856
<i>Pokyčiai per ataskaitinį laikotarpį</i>				
Per laikotarpį įsigyto turto vertė	-	8.235	-	8.235
Per laikotarpį perleisto turto vertė (-)	-	-	-	-
Per laikotarpį nurašyto turto vertė (-)	-	-	-	-
Ataskaitinio laikotarpio amortizacija (-)	(2.162)	(4.813)	-	(6.975)
Nuvertėjimo sąnaudų suma (jei turtas nuvertėjo) (-)	-	-	-	-
Nuvertėjimo sumažinimo (atstatymo) suma	-	-	-	-
Perrašymas iš straipsnio į straipsnį (+/-)	-	(4020)	-	(4020)
Įsigijimo savikaina laikotarpio pabaigoje	52.860	23.223	-	76.083
Sukaupta amortizacija laikotarpio pabaigoje (-)	(52.353)	(7.614)	-	(59.967)
Nuvertėjimas laikotarpio pabaigoje (-)	-	-	-	-
Balansinė vertė laikotarpio pabaigoje	507	11.589	-	12.096

Naudojamas amortizuotas nematerialusis turtas

Nematerialiojo turto grupė	Įsigijimo savikaina
Programinė įranga	54.298

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	280.333	133.779	219.843	-	1.480.724
Padidėjimas dėl perkainojimo praėjusių metų pradžioje	-	-	-	-	-	-
Sukauptas nusidėvėjimas praėjusių metų pradžioje (-)	(277.009)	(141.329)	(66.753)	(68.390)	-	(553.481)
Turto nuvertėjimas praėjusių metų pradžioje (-)	-	-	-	-	-	-
Balansinė vertė metų pradžioje	569.760	139.004	67.026	151.453	-	927.243
<i>Pokyčiai per praėjusius 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 įsig. savikaina (+/-)	-	-	-	-	-	-
Perrašymai iš straipsnio į straipsnį nusidėvėjimas(+/-)	-	-	-	-	-	-
Įsigijimo savikaina praėjusių metų pabaigoje	846.769	281.498	145.689	219.843	-	1.493.799
Padidėjimas dėl perkainojimo praėjusių metų pabaigoje	-	-	-	-	-	-
Sukauptas nusidėvėjimas metų pabaigoje (-)	(286.083)	(169.970)	(88.333)	(70.749)	-	(615.135)
Turto nuvertėjimas praėjusių metų pabaigoje (-)	-	-	-	-	-	-
Balansinė vertė metų pabaigoje	560.686	111.528	57.356	149.094	-	878.664
<i>Pokyčiai per finansinius metus</i>						
Turto įsigijimai	-	-	14.951	-	-	14.951
Turto perleidimai (-)	-	-	-	-	-	-
Turto nurašymai (-)	-	(11.713)	(711)	-	-	(12.424)
Turto perkainojimas (+/-)	-	-	-	-	-	-
Nusidėvėjimas (-)	(10.481)	(16.526)	(20.236)	(953)	-	(48.196)
Turto nuvertėjimas (-)	-	-	-	-	-	-
Nuvertėjimo sumažinimas (+)	-	-	-	-	-	-
Perrašymai iš straipsnio į straipsnį (+/-)	110.291	-	4020	(110.291)	-	4020
Perrašymai iš straipsnio į straipsnį nusidėvėjimas(+/-)	(47.002)	-	-	(47.002)	-	-
Įsigijimo savikaina metų pabaigoje	957.060	269.785	159.929	109.552	-	1.496.326
Padidėjimas dėl perkainojimo metų pabaigoje	-	-	-	-	-	-
Sukauptas nusidėvėjimas metų pabaigoje (-)	(343.566)	(186.496)	(108.569)	(24.700)	-	(663.331)
Turto nuvertėjimas metų pabaigoje (-)	-	-	-	-	-	-
Balansinė vertė metų pabaigoje	613.494	83.289	55.380	84.852	-	837.015

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 vertė 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	79.214
Kita įranga, prietaisai, įrankiai	48.031
Iš viso:	127.245

Iškeisto ilgalaikio materialiojo turto 2021 m. gruodžio 31 d. ir 2020 m. gruodžio 31 d. nebuvo.

2016 metais bendrovė turimą pastatą Ekskavatorininkų g. 2, Kaune, priskyrė investiciniam turtui, kadangi visą ketino išnuomoti. 2021 m. gruodžio 6 d. viešojo aukciono metu šis pastatas buvo parduotas didžiausią kainą pasiūliusiam pirkėjui. 2022 m. sausio 7 d. buvo pasirašyta pirkimo – pardavimo sutartis. Pastato balansinė vertė 2021 gruodžio 31 d. 84.852 Eur atvaizduota balanso straipsnyje *Investicinis turtas – Pastatai*.

3. Atidėtojo pelno mokesčio turtas

Bazė	Finansiniai metai	AMT 2021 m.	Praėję finansiniai metai	AMT 2020 m.
Atostoginių kaupiniai	176.331	26.450	135.826	20.373
Kitos sukauptos sąnaudos	3.448	517	3.697	555
Pirkėjų įsiskolinimas	35.976	5.396	43.193	6.479
Atsargų vertės sumažėjimas	8.887	1.333	8.887	1.333
Iš viso:	224.642	33.696	191.603	28.239
Skirtumas				+5.457

2021 m. ir 2020 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	105.564	59.261
Nebaigta produkcija ir vykdomi darbai	-	-
Produkcija	-	-
Pirktos prekės, skirtos perparduoti	258	258
Ilgalaikis materialusis turtas, skirtas parduoti	-	-
Atsargų įsigijimo savikaina iš viso	105.822	59.519
Nukainojimas laikotarpio pradžioje (-)	(8.887)	(8.887)
Nukainojimas iki gryniosios galimo realizavimo vertės (-)	-	-
Nukainojimo sumažinimo suma	-	-
Nukainojimas laikotarpio pabaigoje (-)	(8.887)	(8.887)
Atsargų balansinė vertė laikotarpio pabaigoje:	96.935	50.632
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	33.454	8.450
Garantijos	494	494
Iš viso:	33.948	8.944

7. Per vienerius metus gautinos sumos

Straipsniai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
Pirkėjų skolos	732.835	811.376
Abejotinų skolų vertės sumažėjimas	(35.976)	(43.193)
Avansinis pelno mokestis	-	-
Kitos gautinos sumos	54.303	52.746
Iš viso:	751.162	820.929

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

2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
117.922	134.932	113.746

8. Pinigai ir pinigų ekvivalentai

Pinigai ir pinigų ekvivalentai

Straipsniai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
Pinigai banko sąskaitose	1.192.624	950.096
Pinigai kasoje		0
Pinigai kelyje	12.563	9.515
Pinigai ir pinigų ekvivalentai iš viso	1.205.187	959.611

9. Ateinančių laikotarpių sąnaudos ir sukauptos pajamos

2021 m. gruodžio 31 d. būsimųjų laikotarpių sąnaudų ir sukaupytų pajamų buvo 12.477 Eur, tai yra būsimųjų laikotarpių sąnaudos ir sukauptos pajamos.

Straipsniai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
Draudimas	9.012	6.980
Kitos būsimųjų laikotarpių sąnaudos	95	90
Sukauptos pajamos	3.370	8.950
Iš viso:	12.477	16.020

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	64.661	54.419
Savoms akcijoms įsigyti		
Kiti rezervai:	109.033	64.443
Socialinėms, kultūrinėms ir kitoms reikmėms	40.966	31.308
Kiti (ilgalaikio materialiojo turto įsigijimui)	68.067	33.135
Rezervai iš viso	173.694	118.862

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)	138.974
Pelno (nuostolių) ataskaitoje nepripažintas ataskaitinių finansinių metų pelnas	
Perkėlimas iš rezervų	109.033
Akcininkų įnašai nuostoliams padengti	
Paskirstytasis rezultatas pelnas (nuostoliai) iš viso	248.007
Pelno paskirstymas:	
į privalomąjį rezervą	6.949
į rezervą savoms akcijoms įsigyti	-
į kitus rezervus (ilgalaikiam turtui įsigyti)	63.263
dividendams išmokėti	150.000
metinėms išmokoms (tantjemoms) valdybos ir stebėtojų tarybos nariams	-
darbuotojų premijoms, pašalpoms, socialinėms ir kultūrinėms reikmėms	27.795
kitiems tikslams	-
Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai) ataskaitinių finansinių metų pabaigoje, perkeliamas į kitus finansinius metus	0

11. Mokėtinos sumos ir įsipareigojimai

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	121.861		
3. Gauti avansai**	1.121.680		
4. Pelno mokesčio įsipareigojimai	-		
5. Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai:	207.494		
5.1 t. sk. Atostoginių kaupiniai	176.331		
5.2.Darbo užmokestis	31.163		
6. Kitos mokėtinos sumos:	114.386		
6.1 mokėtinos sumos už soc. būstą*	80.751		
6.2 mokėtinas PVM	23.444		
6.3 kiti mokėtini mokesčiai	1.827		
6.4. kitos sumos	8.364		
IŠ VISO	1.585.421		

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

**2021-12-31 dienai gautuose avansuose didžiausią sumą sudaro 913.625 Eur administruojamų daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkų privalomųjų kaupimų likutis ir tikslinio kaupimo likutis 138.977 Eur.

12. Sukauptos sąnaudos ir ateinančių laikotarpių pajamos

Straipsniai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
Sukauptos sąnaudos už darbus	-	-
Sukauptos sąnaudos už paslaugas	3.448	3.697
Būsimųjų laikotarpių pajamos	15.253	-
Sukauptos sąnaudos ir ateinančių laikotarpių pajamos iš viso	18.701	3.697

13. Pardavimo pajamos

Pardavimo pajamas sudarė 3.843.020 Eur, praėjusiais metais – 3.152.453 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	1.337.208	1.298.278
Soc. būsto remonto darbai	37.346	51.731
Socialinio draudimo įmokos	23.696	22.856
Medžiagos, techninė priežiūra	383.087	408.496
Remonto darbai	968.437	228.176
Amortizacijos ir nusidėvėjimo sąnaudos	64.892	62.647
Degalai	31.195	30.823
Transporto remontas	25.113	13.771
Įmokų surinkimo ir informacijos apdorojimo paslaugos	29.273	26.744
Kitos sąnaudos	527.342	452.355
Iš viso:	3.425.789	2.595.877

15. Pardavimo sąnaudos

Pardavimo sąnaudas sudaro bendrovės veiklos viešinimo sąnaudos. Jos finansiniais metais sudarė 20.666 Eur, praėjusiais finansiniais metais jos sudarė 20.067 Eur.

16. Bendrosios ir administracinės sąnaudos

Straipsniai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
Darbo užmokestis	117.727	149.309
Socialinio draudimo įmokos	2.107	2.640
Gautinų sumų nuvertėjimas	-7.217	19.170
Veiklos mokesčių sąnaudos	10.545	11.271
Nusidėvėjimas ir amortizacija	2.704	6.943
Kitos sąnaudos	117.003	111.116
Bendrosios ir administracinės sąnaudos iš viso	242.869	300.449

17. Kita veikla

Straipsniai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
Kitos veiklos pajamos	11.014	5.628
1.Komisiniai už skaičiavimo darbus	1.991	2.029
2.Metalo laužo pardavimo pajamos	1.847	141
3.Beviltiškų skolų nurašymo pajamos	4.800	148
4.Kitos pajamos	2.376	3.310
Kitos veiklos sąnaudos	-	-
Kitos veiklos rezultatai	11.014	5.628

18. Palūkanų ir kitos panašios sąnaudos

Straipsniai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
Lizingo palūkanos	0	0
Kitos sąnaudos	3	874
Palūkanų ir kitos panašios sąnaudos iš viso	3	874

19. Sandoriai su vadovaujančiais darbuotojais

2021 m. gruodžio 31 dienai vadovybę sudarė generalinis direktorius, techninės priežiūros direktorius, administravimo direktorius ir vyriausiasis finansininkas.

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

Vadovaujančių darbuotojų skaičius ir sandorių sumos

Straipsniai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
<u>Vadovaujančių darbuotojų skaičius</u>		
Administracijos darbuotojai	4	4
Valdyba		
Stebėtojų taryba	-	-
Vadovaujančių darbuotojų skaičius iš viso	4	4

<u>Sumos, susiję su darbo santykiais</u>		
Administracijos darbuotojams	128.981	131.857
Valdybai	-	
Stebėtojų tarybai	-	-
<u>Sumos, susiję su darbo santykiais iš viso</u>	128.981	131.857
<u>Išmokėti avansai</u>		
Administracijos darbuotojams	-	-
Valdybai	-	-
Stebėtojų tarybai	-	-
<u>Išmokėti avansai iš viso</u>	-	-
<u>Prisiimtų garantijų ir suteikti pasižadėjimai už</u>		
Administracijos darbuotojus	-	-
Valdybą	-	-
Stebėtojų tarybą	-	-
<u>Prisiimtų garantijų ir suteikti pasižadėjimai iš viso</u>	-	-
<u>Išmokos akcijomis</u>		
Administracijos darbuotojams	-	-
Valdybai	-	-
Stebėtojų tarybai	-	-
<u>Išmokos akcijomis iš viso</u>	-	-
<u>Neatlygintinai perduotas turtas ir suteiktos paslaugos</u>		
Administracijos darbuotojams	-	-
Valdybai	-	-
Stebėtojų tarybai	-	-
<u>Neatlygintinai perduotas turtas ir suteiktos paslaugos iš viso</u>	-	-

20. Poataskaitiniai įvykiai

Šio aiškinamojo rašto sudarymo datą yra aišku, kad COVID 19 įtaka neturėjo didelio neigiamo poveikio įmonei. Bendrovė įtraukta į VMI sudarytą nuo COVID 19 nukentėjusių įmonių sąrašą, kurioms buvo atidėti mokesčių mokėjimo terminai ir nebūtų skaičiuojami delspinigiai ir palūkanos. Bendrovė šiomis lengvatomis nesinaudojo, visus mokesčius mokėjo laiku.

2022 m. gegužės mėnesį baigiasi 2021 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 šios paslaugos teikimo konkurso, tektų atleisti iš darbo 4 darbuotojus, kurie vykdo šia sustartimi numatytas funkcijas ir darbus išmokant jiems išeitines kompensacijas, tai galėtų turėti nežymios įtakos 2022 metų bendrovės veiklos rezultatams.

21. Teisinė dalis

Bendrovė 2021 m. pateikė 65 vnt. ieškinių, kurių įvertinimas pinigine išraiška siekė 50,37 tūkst. Eur, tai sudarė 7,23 proc. visų pirkėjų įsiskolinimų vertės.

2022 m. bendrovė planuoja pateikti 90 vnt. ieškinių, kurių įvertinimas pinigine išraiška apie 55 tūkst. Eur. 2022 m. bendrovė planuoja nurašyti skolų iki 10.000 Eur.

Generalinis direktorius

Vyriausioji finansininkė




Marijus Zaborskas

Edita Juškevičienė