



NEPRIKLAUSOMO AUDITORIAUS IŠVADA

UAB „Kauno butų ūkis“ akcininkui (-ams)

Išvada dėl finansinių ataskaitų audito

Sąlyginė nuomonė

Mes atlikome UAB „Kauno butų ūkis“ įmonės (toliau – Įmonės) finansinių ataskaitų, kurias sudaro 2022 m. gruodžio 31 d. balansas ir tą dieną pasibaigusiu 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 Įmonės 2022 m. gruodžio 31 d. finansinę padėtį ir tą dieną pasibaigusiu metų finansinius veiklos rezultatus ir pinigų srautus pagal Lietuvos finansinės atskaitomybės 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, 2022 m. gruodžio 31 d. balanse turėtų būti sumažinta: 133 929 Eur pastatų ir statinių vertė, 137 039 Eur nepaskirstytasis ankstesnių metų pelnas (nuostolis), 3 110 Eur nepaskirstytas ataskaitinių metų pelnas (nuostolis); pelno (nuostolio) ataskaitoje 3 110 Eur padidintas 2022 m. rezultatas. 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 nepaskirstytasis ataskaitinių metų pelnas (nuostolis); pelno (nuostolio) ataskaitoje 3 110 Eur padidintas 2021 m. rezultatas.

Įmonė laikotarpio pabaigoje yra apskaičiuosiusi 989 955 Eur gautinų sumų (pirkėjų skolos). Daliai šių skolų buvo atliktas vertės sumažėjimo įvertinimas ir pripažintas 32 401 Eur abejotinų skolų atidėjiny; likutinė gautinų sumų (pirkėjų skolų) vertė nurodoma balanse yra 957 554 Eur. Tačiau skoloms, susijusiom su negyvenamų patalpų ir administruojamų butų, ir kitų patalpų savininkams suteiktomis paslaugomis, kurių vertė ataskaitinio laikotarpio pabaigoje buvo 116 424 Eur, 2021 m. gruodžio 31 d. buvo 117 922 Eur, 2020 m. gruodžio 31 d. buvo 134 932 Eur, abejotinų skolų atidėjiniai pripažinti nebuvo. Jei koregavimai būtų atlikti, jie turėtų tokią įtaką 2022 m. finansinėms ataskaitoms: nuosavo kapitalo pokyčių ataskaitoje 2020 m. laikotarpio pabaigoje nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai) būtų mažinamas 134 932 Eur, 2021 m. pelno (nuostolių) ataskaitoje būtų pripažįstamos 17 010 Eur pajamos, 2022 m. pelno (nuostolių) ataskaitoje būtų pripažįstamos 1498 pajamos. Taip pat, balanse turėtų būti mažinami gautinų sumų (pirkėjų skolų) likučiai: 116 424 Eur 2022 m. gruodžio 31 d. bei 117 922 Eur 2021 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 Tarptautinį 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 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 Lietuvos finansinės atskaitomybės 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, 2023 m. kovo 29 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
priežiūra

UAB KAUNO BUTŲ ŪKIO 2022 METŲ PRANEŠIMAS



KAUNO BUTŲ ŪKIS

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

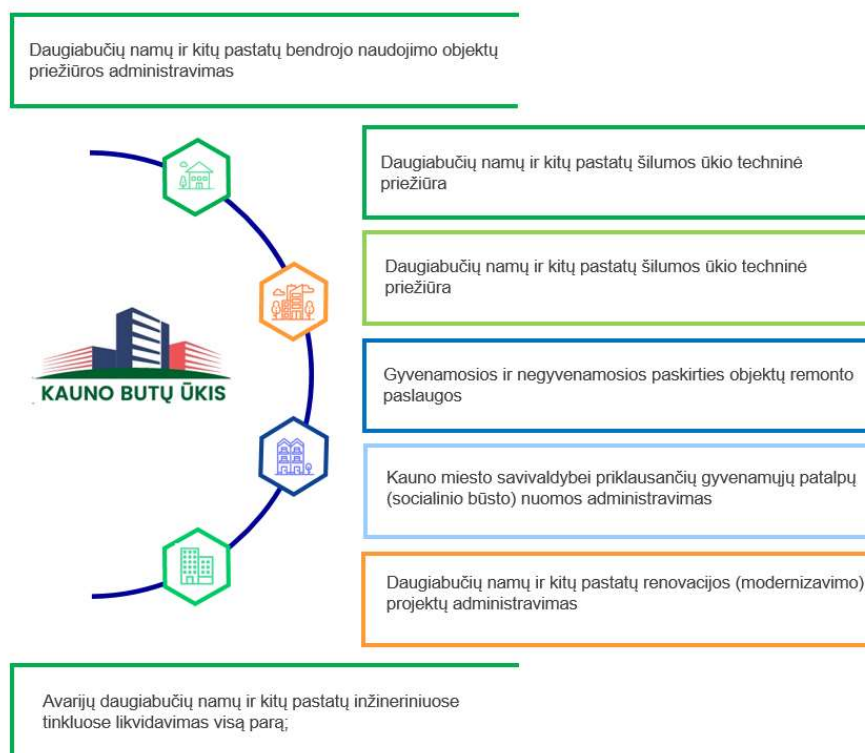
www.kbu.lt

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

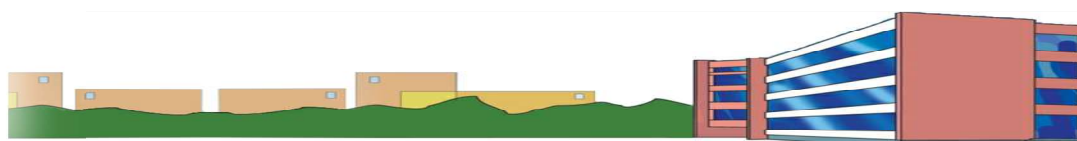
2.1. Pagrindinės paslaugos



2.2. Pozicija rinkoje

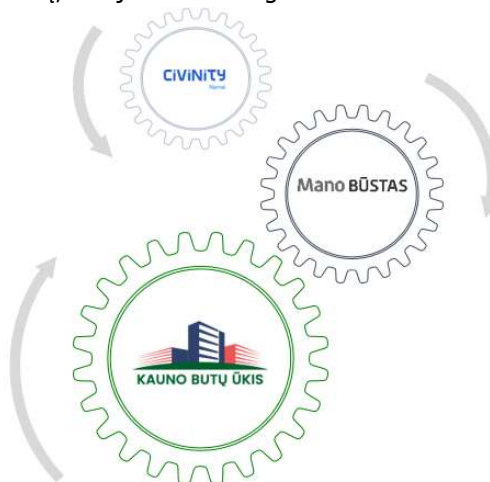
UAB Kauno butų ūkis - vienintelė daugiabučius administruojanti bendrovė Kaune, kurios 100% akcijų savininkė - Kauno miesto savivaldybė.

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.



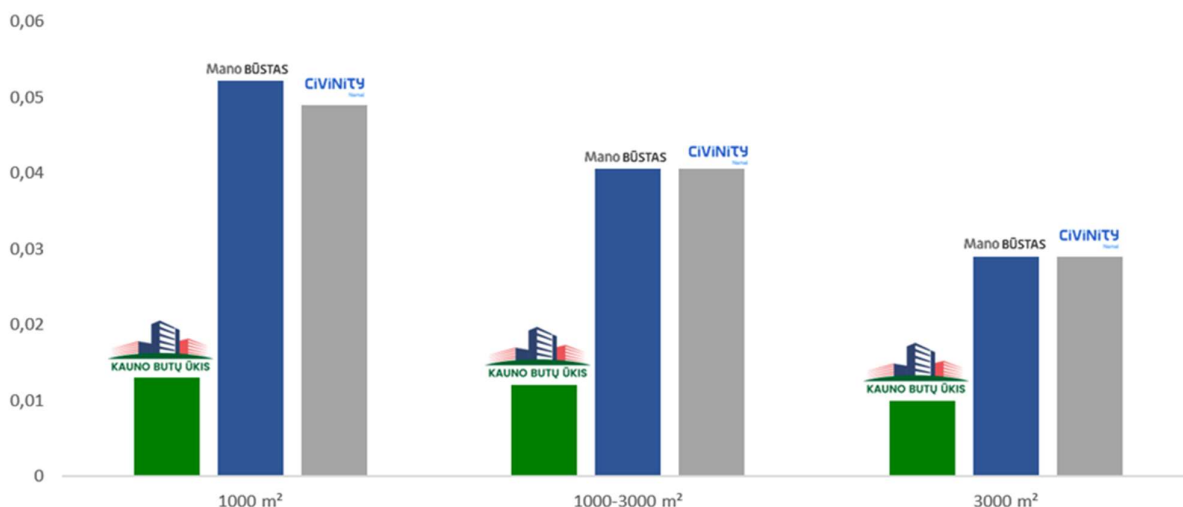
UAB Kauno butų ūkis 2022 m. teikė paslaugas 761 gyvenamiesiems namams Kauno mieste ir Kauno rajone. Bendrovė 2022 m. administravo 701 daugiabučius namus, kurių bendras naudingas plotas sudarė 586471,37m² ir teikė paslaugas 60 bendrijų. Administruojamų namų skaičius nėra vienintelis rodiklis matuojant užimamos rinkos dydį, kadangi administratorių surenkamų mokesčių dydis priklauso nuo administruojamų pastatų dydžio.

Rinkos kitimo tendencijos nėra žymios, tačiau UAB Kauno butų ūkio užimama rinkos dalis, vertinant administruojamų daugiabučių namų skaičių, didėjo ir toliau auga.



1 pav. Daugiabučių namų administravimo paslaugų rinkos pokyčiai 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. Paslaugų kainos ribos yra nuo 0,01 Eur/kv.m. iki 0,05 Eur/kv.m., atsižvelgiant į daugiabučių namų naudingą plotą.



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.

Remiantis konkuravimo strategijos vertinimu pagal rinkos dalį UAB Kauno butų ūkis užima rinkos lyderio 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 2022 metus gauta 4.901.736 Eur pajamų (per 2021 m. gauta 3.854.034 Eur pajamų), iš pagrindinės veiklos gauta 4.653.925 Eur (per 2021 m. - 3.782.436 Eur) pajamų, kas sudaro 95 (2021 m. 98,14) procentus visų pajamų. Per 2022 m. bendrovė dirbo pelningai – rezultatas 243.726 Eur grynojo pelno (2021 m. 138,974 Eur).

Finansinių rodiklių analizė

Rodiklio pavadinimas	Mato vnt.	Formulė	Pokytis		
			2021 m.	2022 m.	Rezultatas
Bendrasis pelningumas	%	Bendrasis pelnas x 100 / Pardavimo pajamos	10,92	9,46	↓ 1,46
Veiklos sąnaudų koeficientas	%	Veiklos sąnaudos x 100 / Pardavimų (paslaugų) apimtis	6,86	6,72	↓ 0,14
Einamojo koeficientas	koef.	Trumpalaikis turtas / Trumpalaikiai įsipareigojimai	1,33	1,38	↑ 0,05
Kritinio koeficientas	koef.	(Trumpalaikis turtas - atsargos, sumokėti avansai) / Trumpalaikiai įsipareigojimai	1,25	1,32	↑ 0,07
Bendrojo koeficientas	koef.	Nuosavas kapitalas / Įsipareigojimai	0,92	0,84	↓ 0,08
Įsiskolinimo koeficientas	%	Įsipareigojimai x 100 / Turtas	51,77	53,74	↑ 1,97
Trumpalaikio įsiskolinimo koeficientas	%	Trumpalaikiai įsipareigojimai x 100 / Turtas	51,77	53,74	↑ 1,97
Finansinės priklausomybės koeficientas	%	Įsipareigojimai x 100 / Nuosavas kapitalas	108,72	118,32	↑ 9,6
Darbo apmokėjimo sąnaudų vienam darbuotojui (tūkst..eur)	Eur	Atlyginimai + Sodra / Darbuotojų skaičius	15,46	16,84	↑ 1,38

Bendrovės sąnaudos per 2022 metus sudarė 4.658.010 Eur (2021 m. 3.715.061 Eur). Pagrindinę jų dalį 1.549.423 Eur (2021 m. 1.484.109 Eur – 40 proc.) 33,26 proc. sudarė sąnaudos darbo užmokesčiui.

Darbuotojų vidutinis darbo užmokestis

Darbuotojų pareigybių grupės	2022 metai	
	Darbuotojų skaičius	Bruto atlyginimas, Eur
Vadovai	3	3610,77
Poskyrių vadovai	2	2629,69
Administravimo vadybininkai	8	1264,31
Darbų vadovai	6	2315,60
Specialistai	15	1334,81



Darbuotojų pareigybių grupės	2022 metai	
	Darbuotojų skaičius	Bruto atlyginimas, Eur
Santeknikai	14	1369,05
Elektrikai	7	1459,75
Šilumininkai	17	1399,42
Statybininkai	18	1435,38
Vairuotojai, mechanizatoriai	1	1176,30
Pagalbinis aptarnaujantis personalas	1	863,93

Vidutinis sąrašinis darbuotojų skaičius įmonėje ataskaitiniais metais sudarė 92 žmonės. Darbuotojų vidutinis darbo užmokestis 2022 m. 1466,79 Eur/mėn. (2021 m. 1335,86 Eur/mėn.). Darbo užmokestis vidutiniškai padidėjo 130,93 Eur (2021 m. 62,98 Eur) per mėnesį, augimas sudaro 9,8 % (2021 m. 4,94 %).

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 2022 metus Kauno miesto savivaldybės administracija ir UAB Kauno butų ūkis laimėjęs viešųjų pirkimų konkursus pasirašė 4 sutartis dėl Kauno miesto savivaldybės nuosavybės teise valdomų gyvenamųjų patalpų (butų) remonto darbų ir būsto pritaikymo neįgaliesiems 2 darbų pirkimo pagrindines sutartis. Bendrovė sudariusi šias sutartis 2022 metais remonto darbus atliko 83 objektuose ir gavo 879, 8 tūkst. Eur pajamų.

2022 m. lapkričio 24 d. bendrovė pasirašė sutartį Nr. SR-686 su Kauno miesto savivaldybės administracija dėl Kauno miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų nuomos administravimo paslaugos teikimo. Sutarties Nr. SR-686 galiojimas pasibaigė 2022 m. gruodžio 31 d.

Per 2022 metus buvo užtikrintas Kauno miesto savivaldybės valdomų švietimo, kultūros, sporto ir sveikatos įstaigų šilumos ūkio ir techninės priežiūros paslaugų teikimas 255 objektams. Bendrovė iš šios veiklos gavo 513 tūkst. Eur pajamų.

2022 m. UAB Kauno butų ūkis, Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymų pagrindu, paskirtas 91 daugiabučių gyvenamųjų namų, kurių bendras naudingas plotas sudarė 29043,82 m², bendrojo naudojimo objektų administratoriumi (2021 m. - 72 naujų daugiabučių gyvenamųjų namų, kurių bendras naudingas plotas sudarė 40025,74 m²).

2022 m. buvo vykdomi 23 daugiabučių namų (atnaujinimo) modernizavimo projektai: 8 daugiabučiuose namuose vykdomi statybos rangos darbai, parengti 15 daugiabučių namų techniniai darbo projektai, atliekamos projektų ekspertizės, vykdomi statybos rangos darbų viešieji pirkimai. Pagal LR Aplinkos ministerijos kvietimą, 2023 m. bus pateiktos 17 daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) paraiškos projektams, kurie bus įgyvendinami 2023-2025 metais.

3.2. Dividendų politika

Bendrovė pagal 2021 m. veiklos rezultatus 2022 m. savininkui sumokėjo 150.000 Eur dividendų – t.y. 60 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 krovinio ir specialaus transporto ūkis bei įvairių gamybos mašinų ir įrenginių, kas suteikia galimybę pasiūlyti klientams daugiau paslaugų rūšių.

Bendrovė per 2022 metus įsigijo ilgalaikio turto už 76,73 tūkst. Eur. Didžiausią investicijų dalį sudarė įsigyta už 8.2 tūkst. Eur GIS programinė įranga, taip pat ūkio būdu sumontuota 70KW saulės fotovoltinė elektrinė už 60 tūkst.eur. Planuojama, kad ši investicija atsipirks per 7 metus.

2023 metais bendrovė planuoja renovuoti savo pastatą Chemijos g. 18, Kaune.

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

2022 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 „Civinity namai Kaunas“ (buvusi UAB „Būsto valda“), UAB „Debreceno valda“, UAB „Civinity namai Klaipėda“ (buvusi UAB „Vitės valdos“), UAB „Civinity namai Palanga“ (buvęs UAB „Palangos butų ūkis“), UAB „Grindos butų ūkis“, UAB „Civinity namai“ (buvęs UAB "Senamiesčio ūkis") UAB "Naujininkų ūkis"), kitos aštuonios bendrovės: UAB „DOMUS SERVICE“, UAB „Būsto švara“, UAB Komunalinių paslaugų centras, UAB "Santermita", UAB "Inservis", UAB „Bonus Admin ir Co“ (buvęs UAB „Dominus projektai“, UAB „Domus tersus“, UAB „Empeja“, UAB „Oriteka“).

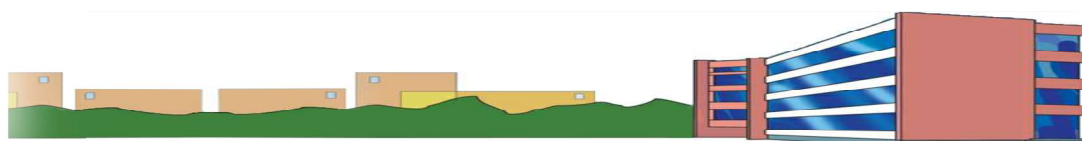
Šiuo metu galiojantis teisinis reglamentavimas neužtikrina sąžiningos konkurencijos, leidžia susijusiems ūkio subjektams (to paties akcininko) būti įtrauktiems į asmenų, pretenduojančių teikti bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas savivaldybės teritorijoje sąrašą. Teismų praktikoje yra 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.

2022 m. statybinių medžiagų ir remonto darbų kainos padidėjo 20–25%, kas sąlygojo papildomus kaštus, remonto darbų veiklos pelningumo mažėjimą, dalies turimų ilgalaikių 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 administracinį ir gamybinius pastatus, mechanines dirbtuves, garažus. Taip pat bendrovėje yra krovinio ir specialaus transporto ūkis bei įvairių gamybos mašinų ir įrenginių, kas suteikia galimybę pasiūlyti klientams daugiau paslaugų rūšių, tokių kaip santechniką, šilumininkų, elektrikų, stalių, suvirintojų darbai.

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



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.

Strateginiai tikslai:



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



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



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



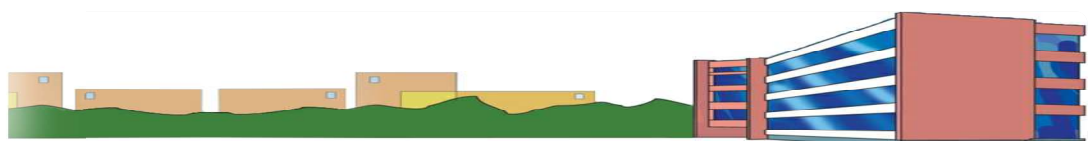
Siekti veiklos vystymo ir plėtros – didinti teikiamų paslaugų apimtį bei kokybę, vykdyti naujų paslaugų kūrimą orientuojantis į tikslines rinkas, užtikrinti paslaugų tęstinumą ir patikimumą.

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

2022 M. GRUODŽIO 31 D. BALANSAS2023 m. vasario 14 d.
(ataskaitos sudarymo data)

2022 metų

(ataskaitinis laikotarpis)

Eurais

(ataskaitos tikslumo lygis ir valiuta)

Eil. Nr.	Straipsniai	Pastabos Nr.	Ataskaitinis laikotarpis	Praejęs ataskaitinis laikotarpis
	TURTAS	1,2,3,4		
A.	ILGALAIKIS TURTAS		846690	923967
1.	NEMATERIALUSIS TURTAS	1	8864	12096
1.1.	Plėtros darbai			
1.2.	Prestižas			
1.3.	Programinė įranga		154	507
1.4.	Koncesijos, patentai, licencijos, prekių ženklai ir panašios teisės		8710	11589
1.5.	Kitas nematerialusis turtas			
1.6.	Sumokėti avansai			
2.	MATERIALUSIS TURTAS	2	760338	837015
2.1.	Zemė			
2.2.	Pastatai ir statiniai		603013	613494
2.3.	Mašinos ir įranga			
2.4.	Transporto priemonės		56990	83289
2.5.	Kiti įrenginiai, prietaisai ir įrankiai		100335	55380
2.6.	Investicinis turtas		-	84852
2.6.1.	Zemė			
2.6.2.	Pastatai			84852
2.7.	Sumokėti avansai ir vykdomi materialio turto statybos (gamybos)			
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 vienu metų gautinos sumos			
3.9.	Kitas finansinis turtas			
4.	KITAS ILGALAIKIS TURTAS	3	36328	33696
4.1.	Atidėtojo pelno mokesčio turtas		36328	33696
4.2.	Biologinis turtas			
4.3.	Kitas turtas			
B.	TRUMPALAIKIS TURTAS	5,6,7,8	2507097	2087490
1.	ATSARGOS		111807	131141

1.1.	Zaliavos, medžiagos ir komplektavimo detalės	5	79560	96935
1.2.	Nebaigta produkcija ir vykdomi darbai			
1.3.	Produkcija			
1.4.	Pirktos prekės, skirtos perparduoti	5	26	258
1.5.	Biologinis turtas			
1.6.	Ilgalaikis materialusis turtas, skirtas parduoti			
1.7.	Sumokėti avansai	6	32221	33948
2.	PER VIENUS METUS GAUTINOS SUMOS	7	997753	751162
2.1.	Pirkėjų skolos		957554	696859
2.2.	Įmonių grupės įmonių skolos			
2.3.	Asocijuotųjų įmonių skolos			
2.4.	Kitos gautinos sumos		40199	54303
3.	TRUMPALAIKĖS INVESTICIJOS			-
3.1.	Įmonių grupės įmonių akcijos			
3.2.	Kitos investicijos			
4.	PINIGAI IR PINIGŲ EKVIVALENTAI	8	1397537	1205187
C.	ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ SĄNAUDOS IR SUKAUPTOS PAJAMOS	9	22300	12477
	TURTO IŠ VISO		3376087	3023934
	NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI			
D.	NUOSAVAS KAPITALAS	10	1533538	1439812
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		162668	173694
4.1.	Privalomasis rezervas arba atsargos (rezervinis) kapitalas		71610	64661
4.2.	Savoms akcijoms įsigyti			
4.3.	Kiti rezervai		91058	109033
5.	NEPASKIRSTYTASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		243726	138974
5.1.	Ataskaitinių metų pelnas (nuostoliai)		243726	138974
5.2.	Ankstesnių metų pelnas (nuostoliai)			
E.	DOTACIJOS, SUBSIDIJOS	11	16916	
F.	ATIDĖJINIAI		-	-
1.	Pensijų ir panašių įsipareigojimų atidėjiniai			
2.	Mokesčių atidėjiniai			
3.	Kiti atidėjiniai			
G.	MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ĮSIPAREIGOJIMAI	12	1814500	1565421
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		1814500	1565421
2.1.	Skoliniai įsipareigojimai			
2.2.	Skolos kredito įstaigoms			
2.3.	Gauti avansai		1243354	1121680
2.4.	Skolos tiekėjams		272242	121861
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		223317	207494
2.10.	Kitos mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai		75587	114386
H.	SUKAPTOS SĄNAUDOS IR ATEINANČIŲ LAIKOTARPIU PAJAMOS	13	11133	18701
	NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VISO		3376087	3023934

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

2022 M.GRUODŽIO 31 D. PELNO (NUOSTOLIŲ) ATASKAITA2023 m. vasario 14 d.

(ataskaitos sudarymo data)

2022 metu

(ataskaitinis laikotarpis)

Eurais

(ataskaitos tikslumo lygis ir valiuta)

Eil. Nr.	Straipsniai	Pastabos Nr.	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
1.	Pardavimo pajamos	14	4740662	3843020
2.	Pardavimo savikaina	15	(4292129)	(3425789)
3.	Biologinio turto tikrosios vertės pokytis			
4.	BENDRASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		448533	417231
5.	Pardavimo sąnaudos	16	(24386)	(20666)
6.	Bendrosios ir administracinės sąnaudos	17	(294225)	(242869)
7.	Kitos veiklos rezultatai	18	159895	11014
8.	Investicijų į patronuojančiosios, patronuojamųjų 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	19	(2)	(3)
13.	PELNAS (NUOSTOLIAI) PRIEŠ APMOKESTINIMĄ		289815	164707
14.	Pelno mokestis		(46089)	(25733)
15.	GRYNASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		243726	138974

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

Generalinis direktorius



Marijus Zaborskas

Vyriausioji finansininkė



Edita Juškevičienė

Nuosavo kapitalo pokyčių ataskaitos forma

UAB KAUNO BUTŲ ŪKIS, įm.k. 132532496

(įmonės teisinė forma, pavadinimas, kodas)

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

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

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

Tvirtinimo žyma

2022 M. GRUODŽIO 31 D. NUOSAVO KAPITALO POKYČIŲ ATASKAITA

2023 m. vasario 14 d.
(ataskaitos sudarymo data)

2022 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					54419		64443	204832	1450838
2. Apskaitos politikos pakeitimo rezultatas										-
3. Esminių klaidų taisymo rezultatas										-
4. Perskaičiuotas likutis užpraėjusio ataskaitinio (metinio) laikotarpio pabaigoje	1127144	-	-	-	-	54419	-	64443	204832	1450838

	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	Privalomas arba atsargos (rezervinis) kapitalas	Savoms akcijoms įsigyti			
5. Ilgalaikio materialiojo turto vertės padidėjimas (sumažėjimas)										-
6. Veiksmingos apsidraudimo priemonės vertės padidėjimas (sumažėjimas)										-
7. Savų akcijų įsigijimas (pardavimas)										-
8. Pelno(nuostolių)ataskaitoje nepripažintas pelnas(nuostoliai)										-
9. Dividendai									(150000)	(150000)
10. Kitos išmokos										-
11. Sudaryti rezervai						10242		109033	(119275)	-
12. Panaudoti rezervai								(64443)	64443	-
13. Įstatinio kapitalo didinimas (mažinimas) arba pajininkų įnašai (pajų grąžinimas)										-
14. Kitas įstatinio arba pagrindinio kapitalo padidėjimas (sumažėjimas)										-
15. Ataskaitinio laikotarpio grynasis pelnas(nuostoliai)									138974	138974
16. Likutis praėjusio ataskaitinio (metinio) laikotarpio pabaigoje	1127144	-	-	-	-	64661	-	109033	138974	1439812
17. Ilgalaikio materialiojo turto vertės padidėjimas (sumažėjimas)										-
18. Veiksmingos apsidraudimo priemonės vertės padidėjimas (sumažėjimas)										-
19. Savų akcijų įsigijimas (pardavimas)										-
20. Pelno (nuostolių) ataskaitoje nepripažintas pelnas (nuostoliai)										-
21. Ataskaitinio laikotarpio grynasis pelnas (nuostoliai)									243726	243726

	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						6949		91058	(98007)	-
25. Panaudoti rezervai								(109033)	109033	-
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	-	-	-	-	71610	-	91058	243726	1533538

Generalinis direktorius

Vyriausioji finansininkė





Marijus Zaborskas

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

2022 M. GRUODŽIO 31 D. PINIGŲ SRAUTŲ ATASKAITA

2023 m. vasario 14 d.
(ataskaitos sudarymo data)

2022 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)		21244032	15823224
1.1.1.	Pinigų įplaukos iš klientų		21244032	15823224
1.1.2.	Kitos įplaukos			
1.2.	Ataskaitinio laikotarpio pinigų išmokos		(21136711)	(15404874)
1.2.1.	Pinigai, sumokėti žaliavų, prekių ir paslaugų tiekėjams (su PVM)		(19040782)	(13512414)
1.2.2.	Pinigų išmokos, susijusios su darbo santykiais		(1733215)	(1588911)
1.2.3.	Sumokėti į biudžetą mokesčiai		(362714)	(303549)
1.2.4.	Kitos išmokos			
	Grynieji pagrindinės veiklos pinigų srautai		107321	418350
2.	Investicinės veiklos pinigų srautai			
2.1.	Ilgalaikio turto, išskyrus investicijas, įsigijimas		(16674)	(23187)
2.2.	Ilgalaikio turto, išskyrus investicijas, perleidimas		234500	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		17203	
2.9.	Kitas investicinės veiklos pinigų srautų sumažėjimas			
	Grynieji investicinės veiklos pinigų srautai		235029	(22774)
3.	Finansinės veiklos pinigų srautai			
3.1.	Pinigų srautai, susiję su įmonės savininkais		(150000)	(150000)

Eil. Nr.	Straipsniai	Pastabos Nr.	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs 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)	(150000)
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 gražinimas			
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)	(150000)
4.	Valiutų kursų pokyčio įtaka grynujų pinigų ir pinigų ekvivalentu likučiui			
5.	Grynasis pinigų srautų padidėjimas (sumažėjimas)		192350	245576
6.	Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pradžioje		1205187	959611
7.	Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pabaigoje		1397537	1205187

Generalinis direktorius

Marijus Zaborskas

Vyriausioji finansininkė

Edita Juškevičienė



UAB Kauno butų ūkio
Įm. kodas 132532496, Chemijos g. 18, Kaunas
2022 m. gruodžio 31 d. AIŠKINAMASIS RAŠTAS

2023 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.

2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovė teikė paslaugas 766 daugiabučių gyvenamųjų namų Kauno mieste, t.sk. bendrojo naudojimo administravimo paslaugas 704 daugiabučiui gyvenamajam namui, kurių bendras naudingas plotas 757 tūkst. kv. m.

Vidutinis sąrašinis darbuotojų skaičius ataskaitiniais metais sudarė 92 žmonės (2021 m. – 96 žmonės).

II. Apskaitos politika

1. Rengimo pagrindas

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

Įmonės finansinės ataskaitos pateikiamos eurai (Eur).

2. Vertinimo būdai ir pateikimas finansinėse ataskaitose.

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

3. Ilgalaikis nematerialusis turtas

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

Ilgalaikio nematerialaus turto amortizacijos normatyvai

Turto rūšis	Amortizacijos normatyvas (metais)
Programinė įranga	3

4. Ilgalaikis materialusis turtas

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

Ilgalaikio materialaus turto nusidėvėjimo normatyvai

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

Ilgalaikis materialusis turtas, kuris nenaudojamas bendrovės veikloje pateikiamas kaip investicinis turtas. Ilgalaikis materialusis turtas pateikiamas tikrąja verte, atėmus vertės sumažėjimo sumas.

Ilgalaikis materialusis investicinis turtas

Ilgalaikis materialusis investicinis turtas apskaitomas įsigijimo savikainos būdu. Investiciniam turtui (pastatams) nusidėvėjimas skaičiuojamas tiesiniu metodu, nustatytas naudingo tarnavimo laikas 90-120 metų, minimali vertė – 289,62 Eur.

5. 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 butų ir kitų patalpų savininkai sumoka įmokas priimančioms įmonėms ir bankams (pagal sutartis), tačiau finansinių ataskaitų datai, įmokos dar nėra patekusios į bendrovės atsiskaitomąsias sąskaitas.

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, mokėtinos 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	52.860	14.988	-	67.848
Sukaupta amortizacija praėjusio laikotarpio pradžioje (-)	(50.191)	(2.801)	-	(52.992)
Nuvertėjimas praėjusio laikotarpio pradžioje (-)	-	-	-	-
Balansinė vertė praėjusio laikotarpio pradžioje	2.669	12.187	-	14.856
<i>Pokyčiai per praėjusį 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 (+/-)	-	(4.020)	-	(4.020)
Įsigijimo savikaina praėjusio laikotarpio pabaigoje	52.860	23.223	-	76.083
Sukaupta amortizacija praėjusio laikotarpio pabaigoje (-)	(52.353)	(11.634)	-	(63.987)
Nuvertėjimas praėjusio laikotarpio pabaigoje (-)	-	-	-	-
Balansinė vertė praėjusio laikotarpio pabaigoje	507	11.589	-	12.096
<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 (-)	(20.290)	(14.988)	-	(35.278)
Ataskaitinio laikotarpio amortizacija (-)	(348)	(11.086)	-	(11.434)
Nuvertėjimo sąnaudų suma (jei turtas nuvertėjo) (-)	-	-	-	-
Nuvertėjimo sumažinimo (atstatymo) suma	-	-	-	-
Perrašymas iš straipsnio į straipsnį nusidėv. (+/-)	20.285	14.960	-	35.245
Įsigijimo savikaina laikotarpio pabaigoje	32.570	16.470	-	49.040
Sukaupta amortizacija laikotarpio pabaigoje (-)	(32.416)	(7.760)	-	(40.176)
Nuvertėjimas laikotarpio pabaigoje (-)	-	-	-	-
Balansinė vertė laikotarpio pabaigoje	154	8.710	-	8.864

Naudojamas amortizuotas nematerialusis turtas

Nematerialiojo turto grupė	Įsigijimo savikaina
Programinė įranga	32.070

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	281.498	145.689	219.843	-	1.493.799
Padidėjimas dėl perkainojimo praėjusių metų pradžioje	-	-	-	-	-	-
Sukauptas nusidėvėjimas praėjusių metų pradžioje (-)	(286.083)	(169.970)	(88.333)	(70.749)	-	(615.135)
Turto nuvertėjimas praėjusių metų pradžioje (-)	-	-	-	-	-	-
Balansinė vertė metų pradžioje	560.686	111.528	57.356	149.094	-	878.664
<i>Pokyčiai per praėjusius 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 įsig. savikaina (+/-)	110.291	-	-	(110.291)	-	-
Perrašymai iš straipsnio į straipsnį nusidėvėjimas(+/-)	(47.002)	-	4.020	47.002	-	4.020
Įsigijimo savikaina praėjusių metų pabaigoje	957.060	269.785	159.929	109.552	-	1.496.326
Padidėjimas dėl perkainojimo praėjusių metų pabaigoje	-	-	-	-	-	-
Sukauptas nusidėvėjimas metų praėjusių metų pabaigoje (-)	(343.566)	(186.496)	(104.549)	(24.700)	-	(659.311)
Turto nuvertėjimas praėjusių metų pabaigoje (-)	-	-	-	-	-	-
Balansinė vertė metų pabaigoje	613.494	83.289	55.380	84.852	-	837.015
<i>Pokyčiai per finansinius metus</i>						
Turto įsigijimai	-	-	66.998	-	-	66.998
Turto perleidimai (-)	-	-	-	(109.552)	-	(109.552)
Turto nurašymai (-)	-	(2.411)	(37.015)	-	-	(37.426)
Turto perkainojimas (+/-)	-	-	-	-	-	-
Nusidėvėjimas (-)	(10.481)	(26.299)	(20.897)	-	-	(57.677)
Turto nuvertėjimas (-)	-	-	-	-	-	-
Nuvertėjimo sumažinimas (+)	-	-	-	-	-	-
Perrašymai iš straipsnio į straipsnį įsig. savikaina (+/-)	-	-	-	-	-	-
Perrašymai iš straipsnio į straipsnį nusidėvėjimas(+/-)	-	2.411	35.869	24.700	-	62.980
Įsigijimo savikaina metų pabaigoje	957.060	267.374	189.912	-	-	1.414.346
Padidėjimas dėl perkainojimo metų pabaigoje	-	-	-	-	-	-
Sukauptas nusidėvėjimas metų pabaigoje (-)	(354.047)	(210.384)	(89.577)	-	-	(654.008)
Turto nuvertėjimas metų pabaigoje (-)	-	-	-	-	-	-
Balansinė vertė metų pabaigoje	603.013	56.990	100.335	-	-	760.338

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	84.124
Kita įranga, prietaisai, įrankiai	29.485
Iš viso:	113.609

Ikeisto ilgalaikio materialiojo turto 2022 m. gruodžio 31 d. ir 2021 m. gruodžio 31 d. nebuvo.

2016 metais bendrovė turimą pastatą Ekskavatorininkų g. 2, Kaune, priskyre 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, pastatas buvo parduotas už 233.000 Eur..

3. Atidėtojo pelno mokesčio turtas

Bazė	Finansiniai metai	AMT 2022 m.	Praėję finansiniai metai	AMT 2021 m.
Atostoginių kaupiniai	189.764	28.465	176.331	26.450
Kitos sukauptos sąnaudos	11.133	1.670	3.448	517
Pirkėjų įsiskolinimas	32.401	4.860	35.976	5.396
Atsargų vertės sumažėjimas	8.887	1.333	8.887	1.333
Iš viso:	242.185	36.328	224.642	33.696
Skirtumas				+2.632

2022 m. ir 2021 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	88.421	105.564
Nebaigta produkcija ir vykdomi darbai	-	-
Produkcija	-	-
Pirktos prekės, skirtos perparduoti	26	258
Ilgalaikis materialusis turtas, skirtas parduoti	-	-
Atsargų įsigijimo savikaina iš viso	88.447	105.822
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:	79.560	96.935
Atsargų vertė, pripažinta pardavimo savikainos sąnaudomis	-	-
Ikeistų atsargų balansinė vertė	-	-
Atsargos, esančios pas trečiuosius asmenis	-	-

6. Sumokėti avansai

Straipsniai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
Sumokėti avansai tiekėjams	31.727	33.454
Garantijos	494	494
Iš viso:	32.221	33.948

7. Per vienerius metus gautinos sumos

Straipsniai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
Pirkėjų skolos	989.955	732.835
Abejotinų skolų vertės sumažėjimas	(32.401)	(35.976)
Avansinis pelno mokestis	-	-
Kitos gautinos sumos	40.199	54.303
Iš viso:	997.753	751.162

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

2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
116.424	117.922	134.932

8. Pinigai ir pinigų ekvivalentai

Pinigai ir pinigų ekvivalentai

Straipsniai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
Pinigai banko sąskaitose	1.365.584	1.192.624

Pinigai kasoje		0
Pinigai kelyje	31.683	12.563
Pinigai ir pinigų ekvivalentai iš viso	1.397.537	1.205.187

9. Ateinančių laikotarpių sąnaudos ir sukauptos pajamos

2022 m. gruodžio 31 d. būsimųjų laikotarpių sąnaudų ir sukauptų pajamų buvo 12.477 Eur, tai yra būsimųjų laikotarpių sąnaudos ir sukauptos pajamos.

Straipsniai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
Draudimas	11.784	9.012
Kitos būsimųjų laikotarpių sąnaudos	8.301	95
Sukauptos pajamos	2.215	3.370
Iš viso:	22.300	12.477

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	71.610	64.661
Savoms akcijoms įsigyti		
Kiti rezervai:	91.058	109.033
Socialinėms, kultūrinėms ir kitoms reikmėms	27.795	40.966
Kiti (ilgalaikio materialiojo turto įsigijimui)	63.263	68.067
Rezervai iš viso	162.668	173.694

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)	243.726
Pelno (nuostolių) ataskaitoje nepripažintas ataskaitinių finansinių metų pelnas	
Perkėlimas iš rezervų	91.058
Akcininkų įnašai nuostoliams padengti	
Paskirstytasis rezultatas pelnas (nuostoliai) iš viso	334.784
Pelno paskirstymas:	
į privalomąjį rezervą	14.491
į rezervą savoms akcijoms įsigyti	-
į kitus rezervus (ilgalaikiam turtui įsigyti)	147.018
dividendams išmokėti	125.000
metinėms išmokoms (tantijėms) valdybos ir stebėtojų tarybos nariams	-
darbuotojų premijoms, pašalpoms, socialinėms ir kultūrinėms reikmėms	48.475
kitiems tikslams	-
Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai) ataskaitinių finansinių metų pabaigoje, perkeliamas į kitus finansinius metus	0

11. Dotacijos, subsidijos

Straipsniai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
Subsidijos (saulės fotovoltinė elektrinė)	17.203	-
Panaudota subsidijai	(287)	-
Subsidija iš viso	16.916	-

12. Mokėtinos sumos ir įsipareigojimai

Straipsniai	Mokėtinos skolos ar jų dalys		
	Per vienerius finansinius metus	Po vienerių finansinių metų, bet ne vėliau kaip per penkerius metus	Po penkerių finansinių metų
Mokėtinos sumos pagal rūšis			
1. Skolos kredito įstaigoms(lizingo įsipareigojimai)	-		
2. Skolos tiekėjams	272.242		
3. Gauti avansai**	1.243.354		
4. Pelno mokesčio įsipareigojimai	-		
5. Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai:	223.317		
5.1 t. sk. Atostoginių kaupiniai	189.764		
5.2.Darbo užmokestis	33.553		
6. Kitos mokėtinos sumos:	75.587		
6.1 mokėtinos sumos už soc. būstą*	32.237		
6.2 mokėtinas PVM	21.232		
6.3 kiti mokėtini mokesčiai	602		
6.4. kitos sumos	21.516		
IŠ VISO	1.814.500		

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

**2022-12-31 dienai gautuose avansuose didžiausią sumą sudaro 1.067.565 Eur administruojamų daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkų privalomųjų kaupimų likutis ir tikslinio kaupimo likutis 84.100 Eur.

13. Sukaustos sąnaudos ir ateinančių laikotarpių pajamos

Straipsniai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
Sukaustos sąnaudos už darbus	-	-
Sukaustos sąnaudos už paslaugas	7.228	3.448
Kitos sukaustos sąnaudos	3.905	-
Būsimųjų laikotarpių pajamos	-	15.253
Sukaustos sąnaudos ir ateinančių laikotarpių pajamos iš viso	11.133	18.701

14. Pardavimo pajamos

Pardavimo pajamas sudarė 4.740.662 Eur, praėjusiais metais – 3.843.020 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.

15. Pardavimo savikaina

Straipsniai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
Darbo užmokestis	1.414.617	1.337.208
Soc. būsto, būsto prit. neįg.remonto darbai	67.519	37.346
Socialinio draudimo įmokos	24.833	23.696
Medžiagos, techninė priežiūra	454.841	383.087
Remonto darbai	1.567.484	968.437
Amortizacijos ir nusidėvėjimo sąnaudos	61.940	64.892
Degalai	38.012	31.195
Transporto remontas	34.522	25.113
Įmokų surinkimo ir informacijos apdorojimo paslaugos	38.746	29.273
Kitos sąnaudos	589.615	527.342
Iš viso:	4.292.129	3.425.789

16. Pardavimo sąnaudos

Pardavimo sąnaudas sudaro bendrovės veiklos viešinimo sąnaudos. Jos finansiniais metais sudarė 24.386 Eur, praėjusiais finansiniais metais jos sudarė 20.666 Eur.

17. Bendrosios ir administracinės sąnaudos

Straipsniai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
Darbo užmokestis	134.805	117.727
Socialinio draudimo įmokos	2.386	2.107
Gautinų sumų nuvertėjimas	-3.575	-7.217
Veiklos mokesčių sąnaudos	9.025	10.545
Nusidėvėjimas ir amortizacija	6.883	2.704
Kitos sąnaudos	144.676	117.003
Bendrosios ir administracinės sąnaudos iš viso	294.225	242.869

18. Kita veikla

Straipsniai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
Kitos veiklos pajamos	161.074	11.014
1.Komisiniai už skaičiavimo darbus	2.315	1.991
2.Metalo laužo pardavimo pajamos	2.772	1.847
3.Beviltišku skolų nurašymo pajamos	628	4.800
4.Pelnas iš INT perleidimo	148.148	-
5.Kitos pajamos	7.211	2.376
Kitos veiklos sąnaudos	(1.179)	-
Kitos veiklos rezultatai	159.895	11.014

19. Palūkanų ir kitos panašios sąnaudos

Straipsniai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
Lizingo palūkanos	0	0
Kitos sąnaudos	2	3
Palūkanų ir kitos panašios sąnaudos iš viso		3

20. Sandoriai su vadovaujančiais darbuotojais

2022 m. gruodžio 31 dienai vadovybę sudarė generalinis direktorius, techninės priežiūros direktorius, administravimo direktorius ir vyriausiasis finansininkas.

2021 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	168.661	128.981
Valdybai	-	
Stebėtojų tarybai	-	-
Sumos, susiję su darbo santykiais iš viso	168.661	128.981
<u>Išmokėti avansai</u>		
Administracijos darbuotojams	-	-
Valdybai	-	-
Stebėtojų tarybai	-	-
Išmokėti avansai iš viso	-	-
<u>Prisiimtos garantijos ir suteikti pasižadėjimai už</u>		
Administracijos darbuotojus	-	-
Valdybą	-	-
Stebėtojų tarybą	-	-
Prisiimtos garantijos ir suteikti pasižadėjimai iš viso	-	-
<u>Išmokos akcijomis</u>		
Administracijos darbuotojams	-	-
Valdybai	-	-
Stebėtojų tarybai	-	-
Išmokos akcijomis iš viso	-	-
<u>Neatlygintinai perduotas turtas ir suteiktos paslaugos</u>		
Administracijos darbuotojams	-	-
Valdybai	-	-
Stebėtojų tarybai	-	-
Neatlygintinai perduotas turtas ir suteiktos paslaugos iš viso	-	-

21. Poataskaitiniai įvykiai

2022 m. gruodžio 31 d. baigėsi 2022 m. lapkričio 10 sudaryta sutartis su Kauno miesto savivaldybės administracija dėl Kauno miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų nuomos administravimo, kuri buvo pirmą kartą sudaryta 2010 m. spalio 1 d. ir iš viso tęsėsi 12 metų. Už paslaugas pagal šią sutartį ir susijusias su šia sutartimi bendrovė gaudavo apie 8,6 tūkst. Eur pardavimo pajamų per mėnesį. 4 darbuotojai, kurie vykdė šia sutartimi numatytas funkcijas buvo atleisti iš darbo, 3 iš jų įsidarbino UAB Kauno miesto paslaugų centre, kuris nuo 2023 m. sausio 1 d. sudarė sutartį su Kauno miesto savivaldybės administracija dėl Kauno miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausančių gyvenamųjų patalpų nuomos administravimo.

22. Teisinė dalis

Bendrovė 2022 m. pateikė 171 vnt. ieškinių, kurių įvertinimas pinigine išraiška siekė 120,13 tūkst. Eur, tai sudarė 19,08 proc. visų pirkėjų įsiskolinimų vertės. Bendrovės skolininkų įsiskolinimus pagal sudarytą sutartį administruoja UAB Kauno miesto paslaugų centras.

2023 m. bendrovė planuoja pateikti 190 vnt. ieškinių, kurių įvertinimas pinigine išraiška apie 100 tūkst. Eur. 2023 m. bendrovė planuoja nurašyti skolų iki 10.000 Eur.

Generalinis direktorius



Marijus Zaborskas

Vyriausioji finansininkė



Edita Juškevičienė