

## UAB KAUNO BUTŲ ŪKIS, Įmonės kodas 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)

## 2024 m. birželio 30 d. BALANSAS

2024.07.22

Nr.

1

(ataskaitos sudarymo data)

2024-01-01 - 2024-06-30

(ataskaitinis laikotarpis)

Eur, Eurais

(ataskaitos valiuta ir jos tikslumo lygis)

Eil. Nr.	Straipsniai	Pastabos Nr.	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
	TURTAS			
A.	ILGALAIKIS TURTAS		816667	826047
1.	NEMATERIALUSIS TURTAS		5237	12221
1.1.	Plėtros darbai			
1.2.	Prestižas			
1.3.	Programinė įranga		1	1
1.4.	Koncesijos, patentai, licencijos, prekių ženklai ir panašios teisės		5236	12220
1.5.	Kitas nematerialusis turtas			
1.6.	Sumokėti avansai			
2.	MATERIALUSIS TURTAS		719079	721475
2.1.	Žemė			
2.2.	Pastatai ir statiniai		587293	592533
2.3.	Mašinos ir įranga			
2.4.	Transporto priemonės		36558	46846
2.5.	Kiti įrenginiai, prietaisai ir įrankiai		95228	82096
2.6.	Investicinis turtas			
2.6.1.	Žemė			
2.6.2.	Pastatai			
2.7.	Sumokėti avansai ir vykdomi materialio turto statybos (gamybos) darbai			
3.	FINANSINIS TURTAS		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		41160	41160
3.8.	Po vienu metų gautinos sumos			
3.9.	Kitas finansinis turtas			
4.	KITAS ILGALAIKIS TURTAS		51191	51191
4.1.	Atidėtojo pelno mokesčio turtas		51191	51191
4.2.	Biologinis turtas			
4.3.	Kitas turtas			
B.	TRUMPALAIKIS TURTAS		3103275	2508012
1.	ATSARGOS		176647	152418
1.1.	Žaliavos, medžiagos ir komplektavimo detalės		84108	90165
1.2.	Nebaigta produkcija ir vykdomi darbai			
1.3.	Produkcija			
1.4.	Pirktos prekės, skirtos perparduoti		25	26
1.5.	Biologinis turtas			
1.6.	Ilgalaikis materialusis turtas, skirtas parduoti			
1.7.	Sumokėti avansai		92514	62227
2.	PER VIENUS METUS GAUTINOS SUMOS		1664443	962976
2.1.	Pirkėjų skolos		1619096	929224
2.2.	Įmonių grupės įmonių skolos			
2.3.	Asocijuotųjų įmonių skolos			

2.4.	Kitos gautinos sumos		45347	33752
3.	TRUMPALAIKĖS INVESTICIJOS			
3.1.	Įmonių grupės įmonių akcijos			
3.2.	Kitos investicijos			
4.	PINIGAI IR PINIGŲ EKVIVALENTAI		1262185	1392618
C.	ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ SĄNAUDOS IR SUKAUPTOS PAJAMOS		8314	12779
	TURTO IŠ VISO		3928256	3346838
	NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI			
D.	NUOSAVAS KAPITALAS		1660061	1564661
1.	KAPITALAS		1127143	1127143
1.1.	Įstatinis (pasirašytasis) arba pagrindinis kapitalas		1127143	1127143
1.2.	Pasirašytasis neapmokėtas kapitalas (-)			
1.3.	Savos akcijos, pajai (-)			
2.	AKCIJŲ PRIEDAI			
3.	PERKAINOJIMO REZERVAS			
4.	REZERVAI		281394	281394
4.1.	Privalomasis rezervas arba atsargos (rezervinis) kapitalas		86101	86101
4.2.	Savoms akcijoms įsigyti			
4.3.	Kiti rezervai		195293	195293
5.	NEPASKIRSTYTASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		251524	156124
5.1.	Ataskaitinių metų pelnas (nuostoliai)		95400	
5.2.	Ankstesnių metų pelnas (nuostoliai)		156124	156124
E.	DOTACIJOS, SUBSIDIJOS		15626	16056
F.	ATIDĖJINIAI			
1.	Pensijų ir panašių įsipareigojimų atidėjiniai			
2.	Mokesčių atidėjiniai			
3.	Kiti atidėjiniai			
G.	MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ĮSIPAREIGOJIMAI		2252569	1703869
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		2252569	1703869
2.1.	Skoliniai įsipareigojimai			
2.2.	Skolos kredito įstaigoms			
2.3.	Gauti avansai		1354797	1263128
2.4.	Skolos tiekėjams		436169	123283
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		15223	
2.9.	Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai		391550	259267
2.10.	Kitos mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai		54830	58191
H.	SUKAUPTOS SĄNAUDOS IR ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ PAJAMOS			62252
	NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VISO		3928256	3346838

Generalinis direktorius

(įmonės vadovo pareigų pavadinimas)

Vyr. finansininkė

(vyriausiojo buhalterio (buhalterio) arba galinčio tvarkyti

apskaitą kito asmens pareigų pavadinimas)

(parašas)

(parašas)

Marius Zaborskas

(vardas ir pavardė)

Airina Radzevičienė

(vardas ir pavardė)

Dokumentą elektroniniu parašu  
pasirašė AIRINA,RADZEVIČIENĖ  
Data: 2024-07-24 00:08:48

UAB KAUNO BUTŲ ŪKIS, Įmonės kodas 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)

2024 m. birželio 30 d. PELNO (NUOSTOLIŲ) ATASKAITA

2024.07.22

Nr.

2

(ataskaitos sudarymo data)

2024-01-01 - 2024-06-30

(ataskaitinis laikotarpis)

Eur, Eurais

(ataskaitos valiuta ir jos tikslumo lygis)

Eil. Nr.	Straipsniai	Pastabos Nr.	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
1.	Pardavimo pajamos		2499593	6860903
2.	Pardavimo savikaina		(2236018)	(6355091)
3.	Biologinio turto tikrosios vertės pokytis			
4.	BENDRASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		263575	505812
5.	Pardavimo sąnaudos			(12535)
6.	Bendrosios ir administracinės sąnaudos		(165560)	(312367)
7.	Kitos veiklos rezultatai		2975	6389
8.	Investicijų į patrunuojančiosios, patrunuojamųjų ir asocijuotųjų įmonių akcijas			
9.	Kitų ilgalaikių investicijų ir paskolų pajamos			
10.	Kitos palūkanų ir panašios pajamos		811	
11.	Finansinio turto ir trumpalaikių investicijų vertės sumažėjimas			
12.	Palūkanų ir kitos panašios sąnaudos			(212)
13.	PELNAS (NUOSTOLIAI) PRIEŠ APMOKESTINIMĄ		101801	187087
14.	Pelno mokestis		(6402)	(30964)
15.	GRYNASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		95399	156123

Generalinis direktorius

(įmonės vadovo pareigų pavadinimas)

(parašas)

Marijus Zaborskas

(vardas ir pavardė)

Vyr. finansininkė

(vyriausiojo buhalterio (buhalterio) arba galinčio tvarkyti apskaitą kito asmens pareigų pavadinimas)

(parašas)

Airina Radzevičienė

(vardas ir pavardė)

## UAB KAUNO BUTŲ ŪKIS

(įmonės pavadinimas)

Įmonės kodas 132532496, CHEMIJOS G. 18, KAUNAS, 51339

(įmonės kodas, adresas, kiti duomenys)

(Tvirtinimo žyma)

## 2024 m. birželio 30 d. PINIGŲ SRAUTŲ ATASKAITA

2024.07.23

Nr.

1

(finansinės atskaitomybės sudarymo data)

2023-07-01 - 2024-06-30

Eur, Eurais

(ataskaitinis laikotarpis)

(finansinės atskaitomybės valiuta ir jos tikslumo lygis)

Eil. Nr.	STRAIPSNIAI	Pastabos Nr.	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
I.	Pagrindinės veiklos pinigų srautai			
I.1.	Ataskaitinio laikotarpio pinigų įplaukos (su PVM)		4596668	7052100
I.1.1.	Pinigų įplaukos iš klientų		4596668	7052100
I.1.2.	Kitos įplaukos			
I.2.	Ataskaitinio laikotarpio pinigų išmokos		(4700777)	(7069807)
I.2.1.	Pinigai, sumokėti žaliavų, prekių ir paslaugų tiekėjams (su PVM)		(3620117)	(6147568)
I.2.2.	Pinigų išmokos, susijusios su darbo santykiais		(760675)	(768135)
I.2.3.	Sumokėti į biudžetą mokesčiai		(319985)	(154104)
I.2.4.	Kitos išmokos			
	Grynieji pagrindinės veiklos pinigų srautai		(104109)	(17707)
II.	Investicinės veiklos pinigų srautai			
II.1.	Ilgalaikio turto (išskyrus investicijas) įsigijimas		(26324)	(16076)
II.2.	Ilgalaikio turto (išskyrus investicijas) perleidimas			
II.3.	Ilgalaikių investicijų įsigijimas			
II.4.	Ilgalaikių investicijų perleidimas			
II.5.	Paskolų suteikimas			
II.6.	Paskolų susigrąžinimas			
II.7.	Gauti dividendai, palūkanos			
II.8.	Kiti investicinės veiklos pinigų srautų padidėjimai			
II.9.	Kiti investicinės veiklos pinigų srautų sumažėjimai			
	Grynieji investicinės veiklos pinigų srautai		(26324)	(16076)
III.	Finansinės veiklos pinigų srautai			
III.1.	Pinigų srautai, susiję su įmonės savininkais		(60000)	(125000)
III.1.1.	Akcijų išleidimas			
III.1.2.	Savininkų įnašai nuostoliams padengti			
III.1.3.	Savų akcijų supirkimas			
III.1.4.	Dividentų išmokėjimas		(60000)	(125000)
III.2.	Pinigų srautai, susiję su kitais finansavimo šaltiniais			

Eil. Nr.	STRAIPSNIAI	Pastabos Nr.	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
III.2.1.	Finansinių skolų padidėjimas			
III.2.1.1.	Paskolų gavimas			
III.2.1.2.	Obligacijų išleidimas			
III.2.2.	Finansinių skolų sumažėjimas			
III.2.2.1.	Paskolų grąžinimas			
III.2.2.2.	Obligacijų supirkimas			
III.2.2.3.	Sumokėtos palūkanos			
III.2.2.4.	Lizingo (finansinės nuomos) mokėjimai			
III.2.3.	Kitų įmonės įsipareigojimų padidėjimas			
III.2.4.	Kitų įmonės įsipareigojimų sumažėjimas			
III.3.	Kiti finansinės veiklos pinigų srautų padidėjimai			
III.4.	Kiti finansinės veiklos pinigų srautų sumažėjimai			
	Grynieji finansinės veiklos pinigų srautai		(60000)	(125000)
IV.	Ypatingųjų straipsnių pinigų srautai			
IV.1.	Ypatingųjų straipsnių pinigų srautų padidėjimas			
IV.2.	Ypatingųjų straipsnių pinigų srautų sumažėjimas			
V.	Valiutų kursų pasikeitimo įtaka grynujų pinigų ir pinigų ekvivalentų likučiui			
VI.	Grynasis pinigų srautų padidėjimas (sumažėjimas)		(190433)	(158783)
VII.	Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pradžioje		1392618	1397536
VIII.	Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pabaigoje		1262185	1238754

Generalinis direktorius

(įmonės vadovo pareigų pavadinimas)

(parašas)

Marijus Zaborskas

(vardas ir pavardė)

Vyr. finansininkė

(vyriausiojo buhalterio (buhalterio) arba galinčio tvarkyti apskaitą kito asmens pareigų pavadinimas)

(parašas)

Airina Radzevičienė

(vardas ir pavardė)

**UAB Kauno butų ūkio**  
Įm. kodas 132532496, Chemijos g. 18, Kaunas  
**2024 m. birželio 30 d. AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

2024 m. birželio 30 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 Kodeksu reglamentuotas daugiabučių namų butų ir kitų patalpų bendrosios dalinės nuosavybės administravimas, tinkamo ir saugaus gyvenamojo namo naudojimo bei priežiūros įgyvendinimas, namų bendrojo naudojimo objektų nuolatinė techninė priežiūra (eksploatavimas), namų bendrojo naudojimo objektų remonto darbai, namų šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūra (eksploatavimas), avarijų likvidavimas ir lokalizavimas pastatų inžineriniuose tinkluose, daugiabučiams namams priskirtų žemės sklypų priežiūra, daugiabučių namų renovacijos projektų administravimas, socialinio būsto nuomos administravimas ir kita papildoma ūkinė veikla.

Vidutinis sąrašinis darbuotojų skaičius ataskaitiniais metais sudarė 82 žmonės (2023 m. – 85 žmonės).

## **II. Apskaitos politika**

### **1. Rengimo pagrindas**

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

Bendrovės 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**

<b>Turto rūšis</b>	<b>Amortizacijos normatyvas (metais)</b>
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**

<b>Ilgalaikio turto grupė</b>	<b>Nusidėvėjimo normatyvas (metais)</b>
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 parodomas trumpalaikio turto dalyje.

Pasikeitus įmonės planams ar galimybėms, finansinis turtas priskiriamas kitai finansinio turto grupei. Tada turtas įvertinamas iš naujo pagal tai grupei taikomus įvertinimo reikalavimus. Turto įsigijimo savikaina naujoje grupėje laikoma sprendimo priėmimo dieną senoje grupėje buvusi šio turto vertė.

## **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 parodomas per ataskaitinį laikotarpį gautos palūkanos už banke laikomus pinigus, pripažintos baudos ir delspinigiai už pavėluotus



atsiskaitymus, pelnas dėl valiutos kursų pasikeitimų, kitos finansinės ir investicinės veiklos pajamos.

### **11.Sąnaudos**

Sąnaudos pripažįstamos vadovaujantis kaupimo bei palyginimo principais tuo ataskaitiniu laikotarpiu, kai uždirbamos su jomis susijusios pajamos, neatsižvelgiant į pinigų išleidimo laiką. Sąnaudos įvertinamos sumokėto ar mokėtino atlygio tikrąja verte.

Kitos veiklos sąnaudų straipsnyje parodomas per ataskaitinį laikotarpį patirtas ilgalaikio turto perleidimo nuostolis, kitos sąnaudos, susijusios su nepagrindine veikla.

Finansinės ir investicinės veiklos sąnaudų straipsnyje parodomi per ataskaitinį laikotarpį patirti nuostoliai dėl valiutos kursų pasikeitimų, mokėtinų baudos ir delspinigiai už pavėluotus atsiskaitymus, kitos finansinės ir investicinės veiklos sąnaudos.

### **12.Apskaitiniai įvertinimai**

Apskaitiniai įvertinimai apima šias reikšmingas finansinės atskaitomybės sritis: nusidėvėjimą ir amortizaciją, minimalių ilgalaikio turto vertę, likvidacinę vertę, nuostolius dėl gautinų sumų bei kito turto vertės sumažėjimo ir atsargų nukainojimo. Kiekvienų metų pabaigoje įvertinama, ar nepasikeitė prielaidos, kurios buvo taikomos apskaičiuojant apskaitinių įvertinimų sumas. Įvertinimų pasikeitimų rezultatas bus parodytas finansinėse ataskaitose tuo laikotarpiu, kai jis bus nustatytas ir, jeigu reikia, toliau taikomas perspektyviai.

### **13.Poataskaitiniai įvykiai**

Įvykiai po finansinių metų pabaigos, kurie suteikia papildomos informacijos apie įmonės padėtį ataskaitų sudarymo dieną (koreguojantys įvykiai), yra parodomi to laikotarpio finansinėse ataskaitose. Kiti įvykiai yra aprašomi aiškinamajame rašte, jei jie yra reikšmingi.

## **III. Pastabos**

### **1. Ilgalaikis nematerialusis turtas**

Per 2024 metus Bendrovė nematerialaus ilgalaikio turto neįsigijo ir nenurašė. Nematerialaus turto bendra balansinė vertė sudarė 5.237 Eur, sukaupta amortizacija sudaro 59.941 Eur, t. y. 92 % viso nematerialaus turto 65.178 Eur įsigijimo vertės. Visą programinę įrangą Bendrovė naudoja iki šiol.

### **2. Ilgalaikis materialusis turtas**

Per 2024 metus Bendrovė įsigijo ilgalaikio materialiojo turto už 21.756 Eur. Ilgalaikio materialaus turto bendra balansinė vertė sudaro 719.079 Eur. Sukauptas 702.035 Eur nusidėvėjimas sudaro 49 % viso ilgalaikio materialiojo turto įsigijimo savikainos – 1.421.114 Eur.

Ilgalaikio materialiojo turto Bendrovė neįkeitusi.

### 3. Finansinis turtas

Finansinį turtą sudaro 41160 vnt. UAB Kauno miesto paslaugų centro paprastųjų vardinių akcijų. 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.

### 4. Kitas ilgalaikis turtas

Kitą ilgalaikį turtą sudaro atidėtojo pelno mokesčio turtas 51.191 Eur.

### 5. Atsargos

Atsargos Bendrovėje skirstomos į grupes: 01 - silikatinės, keraminės ir vietinės birios medžiagos, 02 - metalas, metalo gaminiai, 03 - dažai, cheminės medžiagos ir gumos gaminiai, 04 - miško medžiaga ir stalių gaminiai, 05 - skiediniai ir betono gaminiai, 06 - santechnikos gaminiai, 07 - elektros medžiagos ir gaminiai, 08 - kuras ir naftos produktai, 09 - atsarginės dalys, 10 – tara, 11 - kitos pagalbinės medžiagos, gumos gaminiai, 12 - spec. drabužiai, įrankiai, baldai, orgtechnika ir kitos medžiagos.

Atsargų likučiai 2024 m. birželio 30 d. sudarė 84.108 Eur.

### 6. Sumokėti avansai

Straipsniai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
Sumokėti avansai tiekėjams ir rangovams	92.020	61.733
Garantijos	494	494
<b>Iš viso:</b>	<b>92.514</b>	<b>62.227</b>

### 7. Per vienerius metus gautinos sumos

Straipsniai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
Pirkėjų skolos	1.619.096	972.263
Abejotinų skolų vertės sumažėjimas	(32.401)	(43.038)
Kitos gautinos sumos:		
Avansinis pelno mokestis	51.191	
Kitos gautinos sumos	45.347	33.752
<b>Iš viso:</b>	<b>1.619.096</b>	<b>962.976</b>

### 8. Pinigai ir pinigų ekvivalentai

#### Pinigai ir pinigų ekvivalentai

Straipsniai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
Pinigai banko sąskaitose	<b>1.240.467</b>	1.370.069
Pinigai kasoje	<b>0</b>	0
Pinigai kelyje	<b>21718</b>	21.939
<b>Pinigai ir pinigų ekvivalentai iš viso</b>	<b>1.262.185</b>	<b>1.392.618</b>

### 9. Ateinančių laikotarpių sąnaudos ir sukauptos pajamos

2024 m. birželio 30 d. būsimųjų laikotarpių sąnaudų ir sukauptų pajamų nebuvo fiksuota.

## 10.Nuosavas kapitalas

### Įstatinio kapitalo struktūra

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

### Rezervai

Straipsniai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
Privalomasis rezervas	86.101	86.101
Savoms akcijoms įsigyti		
Kiti rezervai:	195.293	195.293
Socialinėms, kultūrinėms ir kitoms reikmėms	31.225	48.275
Kiti (ilgalaikio materialiojo turto įsigijimui, pastatams remontuoti )	164.068	147.018
<b>Rezervai iš viso</b>	<b>281.394</b>	<b>281.394</b>

Rezervai formuojami, laikantis LR akcinių bendrovių įstatyme nustatytų reikalavimų, ir jų naudojimui taikomi visi šiame įstatyme nustatyti reikalavimai. Rezervai gali būti naikinami tik akcininkų susirinkimo sprendimu. Duomenys apie nuosavo kapitalo pokyčius pateikti nuosavo kapitalo pokyčių ataskaitoje.

### 11.Dotacijos, subsidijos

Bendrovė 2023 m. iš Aplinkos projektų valdymo agentūros gavo 17.203 Eur subsidiją už ūkio būdu įsirengtą 70 kw saulės fotovoltinę elektrinę, per 2024 m. 6 mėn. iš šios subsidijos buvo panaudota 430 eur.

### 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
<b>1. Skolos kredito įstaigoms(lizingo įsipareigojimai)</b>			
<b>2. Skolos tiekėjams</b>	436.169		
<b>3. Gauti avansai<sup>1</sup></b>	1.354.797		
<b>4. Pelno mokesčio įsipareigojimai</b>	15.223		
<b>5. Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai:</b>	391.550		
5.1 t. sk. Atostoginių kaupiniai	254.624		

<sup>1</sup> 2024-06-30 dienai gautų avansų didžiausią sumą sudaro administruojamų daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkų privalomųjų kaupimų likutis 1.354.797 Eur.

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
<b>6. Kitos mokėtinos sumos:</b>	54.830		
<b>IŠ VISO</b>	<b>2.252.569</b>		

### **13. Sukauptos sąnaudos ir ateinančių laikotarpių pajamos**

2024 m. birželio 30 d. sukauptų sąnaudų ir ateinančių laikotarpių pajamų nebuvo fiksuota.

### **14. Pardavimo pajamos**

Pardavimo pajamas sudaro 2.499.593 Eur, praėjusiais metais tuo pačiu laikotarpiu – 3.289.126 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, pajamos už daugiabučių namų kiemo teritorijos priežiūrą, savivaldybei nuosavybės teise priklausančio socialinio būsto, negyvenamųjų patalpų paprastojo remonto bei su šiais darbais susijusios pajamos, būsto pritaikymo neįgaliesiems darbų pajamos.

### **15. Pardavimo savikaina**

Į pardavimo savikainą įeina per ataskaitinį laikotarpį patirtos paslaugų teikimo sąnaudos, t. y. visos sąnaudos išskyrus veiklos sąnaudas ir kitos veiklos sąnaudas. Jos per 2024 metų 2 ketvirtį sudarė 2.236.018 Eur, praėjusiais metais tuo pačiu laikotarpiu – 3.067.735 Eur.

### **16. Pardavimo sąnaudos**

Pardavimo sąnaudos tai yra sąnaudos bendrovės veiklos viešinimui ir bendrovės teikiamų paslaugų ir /ar atliekamų darbų reklamai. Jų ataskaitiniu laikotarpiu nebuvo, per praėjusį ataskaitinį laikotarpį sudarė 3.000 Eur.

### **17. Bendrosios ir administracinės sąnaudos**

Bendrąsias ir administracines sąnaudas sudaro administracijos darbuotojų atlyginimai, priskaitytas soc. draudimas nuo šių atlyginimų, atostogų kaupimai, banko paslaugos, apsauga, ilgalaikio materialaus turto nusidėvėjimas, ilgalaikio nematerialaus turto amortizacija, kompiuterių aptarnavimo, personalo paruošimo, gyventojų registro departamento paslaugų, žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro registro paslaugų, įmokų surinkimo ir apdorojimo paslaugų, teisinių paslaugų, ryšių paslaugų, komunalinių (vandens, elektros, apšildymo) paslaugų, žalos atlyginimo, netesybų, delspinigių, žyminio mokesčio, vykdomųjų bylų administravimo, draudimo, teisinių paslaugų ir pan. sąnaudų taip pat veiklos mokesčių sąnaudos.

Bendrosios ir administracinės sąnaudos sudaro 165.560 Eur. praėjusiais metais tuo pačiu laikotarpiu – 146.924 Eur.

## **18. Kitos veiklos rezultatai**

### **Pajamos**

Kitos veiklos pajamos sudaro 2.975 Eur. Tai yra - Bendrovės gautos transporto nuomos, skaičiavimo darbų apmokestinant administruojamų daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkus ir nuomininkus už suteiktas kitų įmonių komunalines paslaugas, atsargų perkainojimo, draudimo išmokų, prekių pasigaminimas, ilgalaikio turto pardavimo atskaičius šio turto likutinę vertę pajamos ir panašios kitos pajamos.

### **Sąnaudos**

Kitos veiklos sąnaudas sudaro nurašyto netinkamo naudoti ir nusidėvėjusio ilgalaikio turto likvidacinė ir likutinė vertė, per ataskaitinį laikotarpį jų nebuvo.

## **19. Palūkanų ir kitos panašios sąnaudos**

Šias sąnaudas sudaro delspinigiai, per ataskaitinį laikotarpį jų nebuvo.

Generalinis direktorius

Marijus Zaborskas



Mažesnės sąskaitos už  
namo priežiūros  
paslaugas



Išsami informacija  
apie vykdomus  
darbus daugiabutyje  
ir skaidrus lėšų  
naudojimas



Profesionali pastato  
prižiūra

# UAB KAUNO BUTŲ ŪKIO 2024 METŲ TARPINIS 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. 8-800-20000



## 1. Informacija apie bendrovę

### 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 svetainės adresas

www.kbu.lt , <https://www.facebook.com/kaunobutuukis/>

### 1.5. Bendrovės vadovas

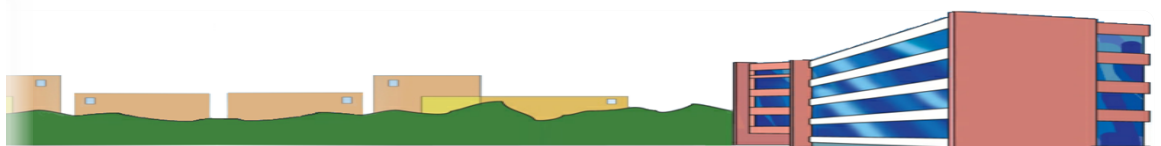
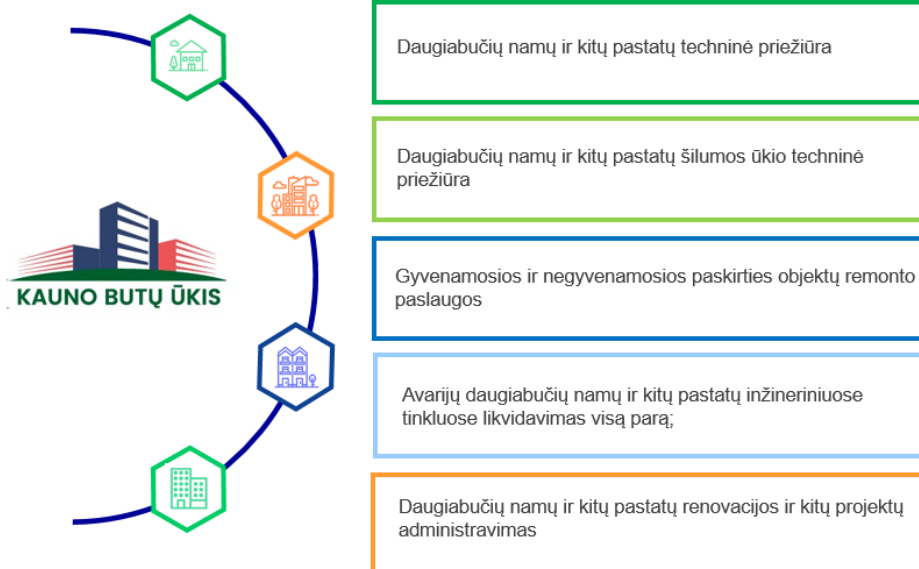
Marijus Zaborskas, paskyrimo data 2016-07-18

## 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

UAB Kauno butų ūkis daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkų bendrąją dalinę nuosavybę administruoja visose Kauno miesto seniūnijose. Vykdydama savo pagrindines funkcijas, bendrovė administruoja daugiabučius namus, kuriuose neįsteigta daugiabučio namo savininkų bendrija arba nesudaryta jungtinės veiklos sutartis ir teikia šias paslaugas: atlieka bendrojo naudojimo objektų periodines apžiūras, vykdo nuolatinius stebėjimus, organizuoja ir vykdo nuolatinę techninę priežiūrą - užtikrina pagrindinių namo konstrukcijų (sienų, stogo, pamatų, laiptų, balkonų) mechaninį patvarumą bei saugų bendrojo naudojimo inžinerinės įrangos (elektros, šildymo, karšto ir šalto vandens, nuotekų) naudojimą, skaičiuoja butų ir kitų patalpų savininkams mokesčius už bendrovės suteiktas paslaugas ir atliktus darbus. Bendrovė ištisą parą atlieka pastato vidaus inžinerinių tinklų (elektros, šalto ir karšto vandens, nuotekų, šildymo) avarių lokalizavimo ir likvidavimo darbus.

Daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimas

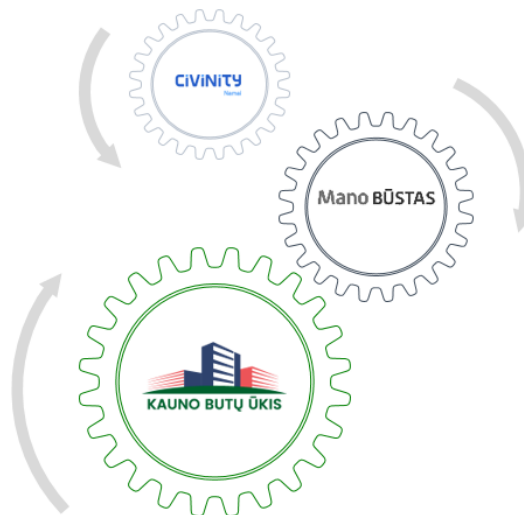


## 2.2. Pozicija rinkoje

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

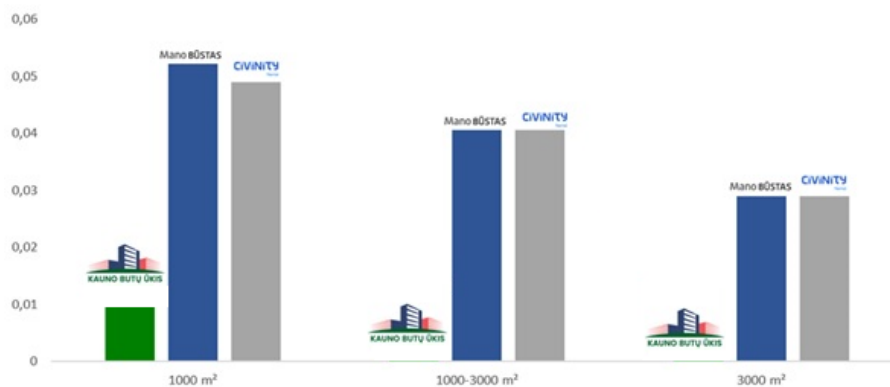
Bendrovės pagrindiniai konkurentai Kauno mieste yra UAB „Mano būstas Dainava“, UAB „Mano būstas Kaunas“, kurių didžiąją dalį akcijų paketo valdo įmonių grupė ICOR (buvusi „Rubicon group“) ir UAB „Civinity namai Kaunas“ (buvusi UAB „Būsto valda“), kuri yra AB „Civinity“ įmonių grupės dalis, jai priklausančios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

UAB Kauno butų ūkis teikia paslaugas 797 gyvenamiesiems namams Kauno mieste ir Kauno rajone. Bendrovė administruoja 707 daugiabučius namus bei teikia paslaugas 90 bendrijų. Rinkos kitimo tendencijos nėra žymios, tačiau UAB Kauno butų ūkio užimama rinkos dalis, vertinant administruojamų daugiabučių namų skaičių, didėjo ir toliau auga.



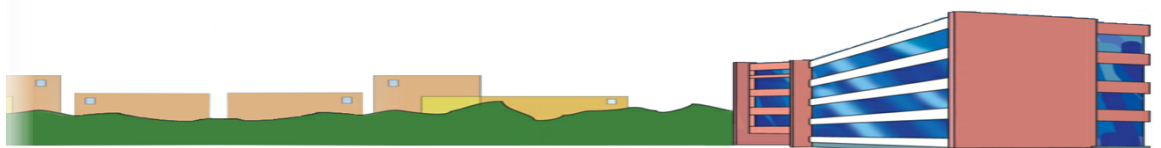
1 pav. Daugiabučių namų administravimo paslaugų rinka Kauno mieste

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 0,00 Eur/m<sup>2</sup> iki 0,0521 Eur/m<sup>2</sup>.



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 „Civinity namai“ įmonės, nors taikomi tarifai ir skiriasi nežymiai. UAB Kauno butų ūkio administravimo paslaugų įkainiai mažiausi iš visų tokias paslaugas teikiančių įmonių, o tai reiškia, kad tą pačią paslaugą UAB Kauno butų ūkis sugeba teikti pigiau, kas suteikia konkurencinį pranašumą. Taigi 1000 m<sup>2</sup> daugiabučio namo administravimo įkainis atitinkamai svyruoja nuo 10 Eur iki 52 Eur, 3000 m<sup>2</sup> daugiabučio namo





administravimo įkainis atitinkamai svyruoja nuo 0 Eur iki 156 Eur, 5000 m<sup>2</sup> daugiabučio namo administravimo įkainis atitinkamai svyruoja nuo 0 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.

Siekiant didinti užimamos rinkos dalį būtina taikyti inovacijos strategiją, atliekant teikiamų paslaugų kokybės tobulinimą ir naujų paslaugų kūrimą.

### 3. Bendrovės finansinių veiklos rezultatų analizė

Per 2024 metų I pusmetį gauta 2.499.593 Eur pajamų (per tą patį laikotarpį 2023 m. gauta 3.289.126 Eur pajamų) Per 2024 m. I pusmetį bendrovė dirbo pelningai – rezultatas 95.399 Eur grynojo pelno (2023 m. per tą patį laikotarpį 62.544 Eur).

Bendrovės pardavimų savikaina per 2024 metų I pusmetį sudarė 2.236.018 Eur (2023 m. per I pusmetį - 3.067.735 Eur).

*Darbuotojų vidutinis darbo užmokestis*

Darbuotojų pareigybių grupės	2023 metų I pusbm.	2024 metų I pusbm.		
	Darbuotojų skaičius	Bruto atlyginimas, Eur	Darbuotojų skaičius	Bruto atlyginimas, Eur
Vadovai	3	4839,17	3	5476,40
Poskyrių vadovai	3	2215,62	2	2706,28
Vadybininkai	5	1328,62	5	1497,69
Darbų vadovai	6	2546,94	6	2780,83
Specialistai	12	1382,45	13	1405,28
Santchnikai	13	1436,74	12	1855,91
Elektrikai	6	1660,67	6	1978,83
Šilumininkai	17	1254,88	17	1198,64
Statybininkai	18	1440,80	19	1853,43
Vairuotojai, mechanizatoriai	1	1022,10	1	1144,61
Pagalbinis aptarnaujantis personalas	1	953,34	1	0,00

Vidutinis sąrašinis darbuotojų skaičius įmonėje per 2024 m. I pusmetį sudarė 85 žmonės. Darbuotojų vidutinis darbo užmokestis per 2024 m. I pusmetį sudarė 1825,46 Eur/mėn (2023 m. 1618,42 Eur/mėn). Darbo užmokestis vidutiniškai padidėjo 207,04 Eur (2023 m. 150,07 Eur) per mėnesį, augimas sudaro 12,79 % (2023 m. 9,27 %).

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

#### 4.1. 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 2024 m. I pusmetį Kauno miesto savivaldybės administracija ir UAB Kauno butų ūkis, laimėjęs viešųjų pirkimų konkursus, pasirašė 3 pagrindines sutartis dėl Kauno miesto savivaldybės nuosavybės teise valdomų gyvenamųjų patalpų (butų) remonto darbų bei būsto pritaikymo neįgaliesiems. Suremontuota savivaldybei nuosavybės teise priklausančių 79



butų, atliekant smulkius remonto darbus, suremontuota savivaldybei nuosavybės teise priklausančių 30 butų, atliekant pilno remonto darbus ir pritaikyta neįgaliesiems 16 objektų. Bendra atliktų darbų vertė – 722.484 Eur.

2024 m. I pusmetį UAB Kauno butų ūkis toliau dalyvauja konkursuose dėl Kauno miesto savivaldybės nuosavybės ir patikėjimo teise valdomų pastatų (bendrojo lavinimo ir neformalaus ugdymo įstaigų) vidaus patalpų remonto darbų ir yra pasirašiusi 5 pagrindines sutartis, kurių preliminarinė vertė – 272.247 Eur, darbai bus atliekami per 2024 m. II pusmetį, taip pat bendrovė vykdo anksčiau pasirašytų preliminariųjų sutarčių įsipareigojimus ir dalyvauja pagal šias sutartis vykdomuose atnaujintuose varžymuose tarp tiekėjų.

Per 2024 m. I pusmetį pritraukti 33 nauji daugiabučiai gyvenamieji namai, kurių bendras naudingas plotas sudaro 37214,01 m<sup>2</sup>.

Per 2024 m. I pusmetį buvo įgyvendinti 7 daugiabučių namų šilumos punktų ir šildymo sistemos modernizavimui pagal priemonę „Daugiabučių namų vidaus šildymo ir karšto vandens sistemų modernizavimas“ (mažoji renovacija) projektai, per 2024 m. II pusmetį planuojama pateikti 15 daugiabučių namų paraiškų pagal mažosios renovacijos programą.

Per 2024 m. I pusmetį įgyvendinti 2 projektai pagal Kauno miesto savivaldybės paveldotvarkos programą, 1 projektas perkeltas įgyvendinti per 2024 m. II pusmetį. Pateikta 10 naujų daugiabučių namų paraiškų pagal paveldotvarkos programą.

Per 2024 m. I pusmetį buvo vykdomi 29 daugiabučių namų (atnaujinimo) modernizavimo projektai: 3 daugiabučiuose namuose užbaigti statybos rangos darbai (išduoti statybos užbaigimo aktai); 12 daugiabučiuose namuose vykdomi statybos rangos darbai; parengti 3 daugiabučių namų techniniai darbo projektai, atliekamos projektų ekspertizės, vykdomi statybos rangos darbų viešieji pirkimai. Pagal LR Aplinkos ministerijos kvietimą, buvo pateiktos 11 daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) paraiškos projektams, kurie bus įgyvendinami 2024-2025 metais.

#### 4.2. Dividendų politika

Bendrovė pagal 2023 m. veiklos rezultatus 2024 m. savininkui sumokėjo 60.000 Eur dividendų.

#### 4.3. Investicijos į ilgalaikį turtą

Bendrovė turi administracinį ir gamybinius pastatus, mechanines dirbtuves, garažus. Taip pat bendrovėje yra nemažas krovinių ir specialaus transporto ūkis bei įvairių gamybos mašinų ir įrenginių, kas suteikia galimybę pasiūlyti klientams daugiau paslaugų rūšių. Bendrovė per 2024 m. I pusmetį įsigijo ilgalaikio turto už 21.756 Eur.

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

2024 m. asmenų, pretenduojančių teikti daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas Kauno miesto savivaldybės teritorijoje, sąraše buvo 19 bendrovių: UAB Kauno butų ūkis, keturios City Service įmonių grupei priklausančios bendrovės (UAB „Mano būstas Dainava“, UAB „Mano būstas Kaunas“, UAB „Naujamesčio būstas“, City Service SE), šešios Civinity įmonių grupei priklausančios bendrovės (UAB „Civinity namai Kaunas“ (buvusi UAB „Būsto 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 „Senamesčio ūkis“) UAB „Naujininkų ūkis“), kitos aštuonios bendrovės: UAB „DOMUS SERVICE“, 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.

### 6. 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 krovinių ir specialaus transporto ūkis bei įvairių gamybos mašinų ir įrenginių, kas suteikia galimybę pasiūlyti klientams daugiau paslaugų rūšių, tokių kaip santechnikų, šilumininkų, elektrikų, stalių, suvirintojų darbai.



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.

## 7. 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: orientuotis į naujai vystomus nekilnojamojo turto projektus bei renovuojamus objektus, didinti paslaugų apimtis teikiant šilumos ūkio, techninės priežiūros ir administravimo paslaugas, vystyti kvartalinės renovacijos projektų įgyvendinimą, atlikti kompleksinius pastatų išorės ir vidaus tvarkymo darbus. Bendrovė siekdama didinti teikiamų paslaugų apimtį bei kokybę, pertvarkiusi vidinius veiklos procesus ir tinkamai paskirsčiusi žmogiškuosius išteklius, planuojama išlaikyti esamas darbų apimtį, esami pajėgumai leidžia suremontuoti iki 5,5 tūkst. kv. m ploto per metus, teikti pastatų administravimo, inžinerinių sistemų techninės priežiūros paslaugas daugiau kaip 950 objektų, iki 1,2 mln. kv. m.

UAB Kauno butų ūkio  
**Generalinis direktorius**



**Marijus Zaborskas**

