

**UŽDAROSIOS AKCINĖS BENDROVĖS
TAURAGĖS BUTŲ ŪKIS 2022 METŲ METINIS
PRANEŠIMAS**



2023 m. kovo 6 d.

Turinys

1. Objektyvi bendrovės būklės, veiklos vykdymo ir plėtros apžvalga, pagrindinių rizikos rūšių ir neapibrėžtumų, su kuriais bendrovė susiduria, apibūdinimas	2
1.1. Bendroji informacija	2
1.2. Pagrindinės veiklos pobūdis	2
1.3. Bendrovės veiklos strategija ir tikslai	4
2. Finansinių ir nefinansinių veiklos rezultatų analizė, su aplinkosaugos ir personalo klausimais susijusi informacija	6
2.1. Pelningumo rodiklių analizė	6
2.2. Likvidumo/mokumo rodikliai	8
2.3. Apyvartumo koeficientai	8
.....	10
2.5. Suteiktų paslaugų analizė.....	10
2.6. Skolų analizė.....	12
2.7. Nefinansinių rezultatų analizė.....	13
2.8. Su aplinkosaugos klausimais susijusi informacija.....	14
2.9. Su personalo klausimais susijusi informacija	14
3. Visų įmonės įsigytų ir turimų savų akcijų skaičius, jų nominalioji vertė ir įstatinio kapitalo dalis, kurią tos akcijos sudaro.....	14
4. Per ataskaitinį laikotarpį įsigytų ir perleistų savų akcijų skaičius, jų nominalioji vertė ir įstatinio kapitalo dalis, kurią tos akcijos sudaro	15
5. Informacija apie savų akcijų, jei jos įsigyjamoms ar perleidžiamoms už užmokestį, apmokejimą.....	15
6. Įmonės savų akcijų įsigijimo per ataskaitinį laikotarpį priežastys.....	15
7. Informacija apie įmonės filialus ir atstovybes	15
8. Informacija apie svarbius įvykius, įvykusius po finansinių metų pabaigos.....	15
9. Įmonės veiklos planai ir prognozės.....	15
10. Informacija apie įmonės tyrimų ir plėtros veiklą.....	16
11. Informacija apie finansinės rizikos valdymo tikslus, naudojamas apsidraudimo priemonės, kurioms taikoma apsidraudimo sandorių apskaita, ir įmonės kainų rizikos, kredito rizikos, likvidumo rizikos ir pinigų srautų rizikos mastą, kai įmonė naudoja finansines priemones ir kai tai yra svarbu vertinant įmonės turtą, nuosavą kapitalą, įsipareigojimus, pajamas ir sąnaudas	16
12. Informacija apie uždarnosios akcinės bendrovės vadovo, kitas einamas vadovaujamas pareigas (juridinio asmens (teisinė forma, pavadinimas, kodas, buveinė (adresas) vadovo, juridinio asmens (teisinė forma, pavadinimas, kodas pavadinimas, kodas, buveinė (adresas) valdymo organo arba priežiūros organo nario) ir svarbiausia informacija apie pagrindinę jų darbovietę (pareigos, juridinio asmens teisinė forma, pavadinimas, kodas, buveinė (adresas))......	16

1. Objektivi bendrovės būklės, veiklos vykdymo ir plėtros apžvalga, pagrindinių rizikos rūšių ir neapibrėžtumų, su kuriais bendrovė susiduria, apibūdinimas

1.1. Bendroji informacija

Bendrovės teisinė forma ir pavadinimas	Uždaroji akcinė bendrovė Tauragės butų ūkis-toliau (Bendrovė)
Kodas	179206436
PVM mokėtojo kodas	LT792064314
Įregistravimo data ir vieta	1990 m. lapkričio 21 d. Juridinių asmenų registre
Įstatinis kapitalas	320 490,60Eurų
Buveinės adresas	Prezidento g.17, LT-72253, Tauragė
Telefonas	(8 446) 617 11
Elektroninis paštas	info@taubu.lt
Interneto puslapis	www.taubu.lt

Bendrovės steigėja yra Tauragės rajono savivaldybė, visos akcijos 100 procentų nuosavybės teise priklauso Tauragės rajono savivaldybės tarybai.

Bendrovės valdymo organai: visuotinis akcininkų susirinkimas, bendrovės vadovas. Visuotinis akcininkų susirinkimas yra aukščiausias bendrovės valdymo organas, turintis teisę spręsti visus klausimus, susijusius su įmonės valdymu ir kapitalu. Visuotinis akcininkų susirinkimas savo funkcijas vykdo vadovaudamasis bendrovės įstatais ir Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymu.

Bendrovės vadovas – direktorius Egidijus Vaitiekus atstovauja bendrovę santykiuose su kitais juridiniais ir fiziniiais asmenimis, organizuoja bendrovės įprastinę veiklą.

1.2. Pagrindinės veiklos pobūdis

Bendrovė, vykdydama ūkinę-finansinę veiklą, vadovaujasi Lietuvos Respublikos įstatymais, LR Vyriausybės nutarimais, rajono savivaldybės Tarybos sprendimais, bendrovės įstatais, bendrovės valdybos sprendimais, administruojamų daugiabučių namų bendrasavininkų sprendimais bei kitais teisės aktais, reglamentuojančiais daugiabučių namų priežiūrą. Bendrovės veiklos laikotarpis yra neribotas.

Vykdydama savo pagrindines funkcijas, bendrovė administruoja daugiabučius namus ir teikia šias paslaugas: atlieka visus veiksmus, būtinus bendrojo naudojimo objektams išsaugoti ir jų naudojimui pagal tikslinę paskirtį užtikrinti bei vykdo nuolatinę statinių techninę priežiūrą. Bendrovė rūpinasi pagrindinių namo konstrukcijų mechaninio patvarumo palaikymu, smulkių defektų šalinimu, bendrojo naudojimo inžinierinės įrangos profilaktika, remontu, derinimu, saugaus naudojimo užtikrinimu, skaičiuoja butų ir kitų patalpų savininkams mokesčius už bendrovės suteiktas paslaugas ir atliktus darbus, ištisą parą atlieka pastato vidaus inžinerinių tinklų (elektros, šalto ir karšto vandens, nuotekų, šildymo) avarijų lokalizavimo ir likvidavimo darbus.

Savo paslaugas bendrovė skirsto pagal pagrindines veiklos sritis:

- daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitų patalpų bendrojo naudojimo objektų priežiūros administravimas;
- daugiabučių namų ir kitų patalpų bendrojo naudojimo objektų techninė priežiūra;
- daugiabučių namų šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūra;
- avarijų daugiabučių namų ir kitų patalpų inžineriniuose tinkluose lokalizavimas bei likvidavimas visą parą;
- gyvenamosios ir negyvenamosios paskirties objektų remonto paslaugos;

- apie administruojamus daugiabučius namus esančių teritorijų priežiūra;
- bendro naudojimo patalpų (laiptinių) valymas;
- pagal Lietuvos banko išduotą licenciją teikia mokėjimo paslaugą- mokėjimo perlaidą;
- pagal sutartis vykdo administratoriaus funkcijas daugiabučių namų savininkų bendrijų namuose.
- Pagal Energetikos ministerijos parengtą suskystintų naftos dujų (SND) balionų, naudojamų daugiabučiuose namuose, pakeitimo 2019–2022 metais veiksmų planą, SND balionai maistui gaminti trijų ir daugiau aukštų daugiabučiuose namuose turi būti pakeisti į kitą saugią energijos rūšį. Siekiant, kad nesaugiai eksploatuojamų dujų balionų būtų atsisakyta kuo greičiau ir galimybė gauti valstybės paramą nesukeltų papildomų administracinių rūpesčių gyventojams, organizuoja daugiabučio namo vidaus darbus ir teikia paraiškas kompensacijoms gauti.

Šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros veiklai suteiktas VEI prie Energetikos ministerijos atestatas Nr.T-0184. Įmonė taip pat atestuota eksploatuoti elektros įrenginius, šiai veiklai suteiktas VEI prie Energetikos ministerijos atestatas Nr.E-0370.

Skaičiuodamas mokesčius už paslaugas daugiabučių namų administratorius vadovaujasi Tauragės rajono savivaldybės tarybos patvirtintomis skaičiavimo metodikomis. Šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūrai tarifas skaičiuojamas vadovaujantis 2020 metų vasario 5 d. savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-5 „Dėl daugiabučių namų šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros (eksploatavimo) maksimalių tarifų nustatymo“, Techninės priežiūros tarifas skaičiuojamas vadovaujantis 2021 m. kovo 17 d. Tauragės rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-95 „Dėl Tauragės rajono savivaldybės daugiabučių gyvenamųjų namų maksimalių techninės priežiūros tarifų patvirtinimo”

Bendrovės vadovo valdymas užtikrina efektyvų ir veiksmingą priskirtų funkcijų atlikimą. Didelis dėmesys sutelktas mažinti gyventojų įsiskolinimus už administravimo paslaugas įmonei, darbo vietų optimizavimui, ieškota naujų paslaugų teikimo. Nuo 2019 metų vasario mėnesio pradėta taikyti laiptinių valymo paslauga. Vadovo iniciatyvos ir veikla, optimizuojant bendrovės žmogiškųjų išteklių valdymą, užtikrina bendrovės pelningą veiklą ir veiklos tęstinumą..

Vadovas rūpinosi daugiabučių namų administravimo, priežiūros ir remonto darbų organizavimo tvarkos tobulinimu, bendrovės veiklos ir priežiūros stiprinimu, gyventojų informuotumo didinimu, naujų klientų pritraukimu, įmonės įvaizdžio gerinimu konkurencinėje rinkoje. Betarpiškai bendravo su Tauragės rajono savivaldybės administracija (akcininku) dėl administruojamų namų gyventojų gyvenimo kokybės gerinimo.

Viena, kaip Bendrovės vadovo atsakomybė - užtikrinti sklandų ir abipusiai naudingą bendradarbiavimą su klientais ir tiekėjais. Bendrovės klientai - daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkai, kurie turi būti ir yra pagrindiniai partneriai įgyvendinant bendrosios dalinės nuosavybės teises. Bendrovė privalo atlikti visus veiksmus, būtinus bendrojo naudojimo objektams išsaugoti ir jų naudojimui pagal tikslinę paskirtį užtikrinti. Visus būtinus klausimus administratorius sprendžia organizuodamas balsavimus raštu ir visuotiniuose bendrasavininkų susirinkimuose.

Visa su Bendrovės veikla susijusi informacija yra paskelbta internetiniame puslapyje: www.taubu.lt. Bendrovės darbai, svarbūs ir reikšmingi įvykiai taip pat viešinami bendrovės facebook paskyroje.

Daugiabučių namų butų savininkams pateikiami administruojamų daugiabučių namų ilgalaikiai planai, priežiūros ūkiniai finansiniai planai, daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administratoriaus veiklos, susijusios su administruojamu namu ataskaitos.

1.3. Bendrovės veiklos strategija ir tikslai

1.3.1. Misija, vizija ir strateginės kryptys

Pagrindinis strategijos tikslas – kokybiškas klientų aptarnavimas, atliekamų darbų kokybės gerinimas, įmonės darbuotojų kvalifikacijos kėlimas, darbuotojų darbo atlygis atitinkantis rinkos sąlygas, energiją taupančių priemonių daugiabučiuose administruojamuose namuose projektų įgyvendinimas, patikimos įmonės įvaizdžio formavimas.

Strategija yra paruošta siekiant įmonės vertės didinimo ir suinteresuotų šalių lūkesčių patenkinimo, kurie atsispindi misijoje ir vizijoje.

MISIJA

Uždaroji akcinė bendrovė Tauragės butų ūkis yra atestuota įmonė, turinti teisę vykdyti daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimą. UAB Tauragės butų ūkis prižiūri bei teikia kitas paslaugas, atlieka visus veiksmus būtinus bendrojo naudojimo objektams išsaugoti ir jų naudojimui pagal tikslinę paskirtį užtikrinti apie 178 daugiabučių gyvenamųjų namų Tauragės rajono savivaldybėje, t.y. apie 214 216 m². Sutartiniais pagrindais vykdo daugiabučių namų savininkų bendrijų administravimą, techninę, šildymo ir karšto vandens sistemų, elektros instaliacijos priežiūrą, kiemų ir laiptinių valymo paslaugas. Kaip mokėjimo įstaiga renka mokesčius vienoje mokėjimo kasoje.

VIZIJA

UAB TAURAGĖS BUTŲ ŪKIS – IŠMANUSIS IR PATIKIMAS DAUGIABUČIŲ NAMŲ VALDYTOJAS IR PRIŽIŪRĖTOJAS. **Išmanumas**, reiškia pačios įmonės vidinių procesų optimizavimą ir šiuolaikinių verslo valdymo principų įdiegimą, didinant komunikavimą elektroninėmis ryšio priemonėmis su daugiabučių namų butų savininkais ir kitais Bendrovės klientais. **Patikimas**, reiškia kokybišką ir patikimą daugiabučių gyvenamųjų namų techninę priežiūrą, greitą avarinių gedimų lokalizavimą bei likvidavimą, inovatyvių projektų įgyvendinimą taupant energetinius išteklius.

TIKSLAI

1. Užtikrinti Bendrovei perduoto akcininkų turto efektyvų valdymą, vertės didinimą, materialinės bazės gerinimą.
2. Energiją taupančių priemonių daugiabučiuose namuose projektų įgyvendinimas
3. Elektroninių paslaugų gyventojams plėtojimas.
4. Darbuotojų darbo sąlygų gerinimas.
5. Darbo priemonių techninės bazės atnaujinimas.

UŽDAVINIAI

Uždaviniai	Įgyvendinimo priemonės	Įgyvendinimo data
<i>Efektyvus akcininko turto valdymas</i>		
Turimų pastatų, patalpų valdymas	Parduoti ar išnuomoti nereikalingas patalpas (Bažnyčių g. 22 buvusi kasa)	2023 m.
Auto parko atnaujinimas	Senų dyzelinių automobilių keitimas mažiau taršiais, arba elektra varomais	2023 m.

<i>Informacinių technologijų sprendimas</i>		
Šilumos punktų nuotolinio valdymo sistema	Nuotolinio valdymo valdiklių ECL-310 sumontavimas pakeičiant senuosius	2023-2025 m.
Elektroninė gyventojų balsavimo sistema būsto priežiūros klausimais	Sistemos įdiegimas ir įgyvendinimas	2023-2025 m.
<i>Klientų aptarnavimo patogumas</i>		
Sąskaitų pateikimas gyventojams elektroninėmis priemonėmis	Gyventojų agitavimas visomis ryšio priemonėmis apie elektroninių sąskaitų naudą	2023-2025 m.
<i>Projektų valdymas</i>		
Fotovoltinių saulės elektrinių montavimas ant daugiabučių namų stogų bendroms ir individualioms veikloms	Gyventojų pritarimas, galių paskirstymas, paramos gavimas per APVA, rangos darbų pirkimas, montavimas ir pridavimas	2023-2025 m.
Mažoji renovacija. Šilumos punktų atnaujinimas. Šildymo sistemų atnaujinimas.	Gyventojų pritarimas, finansavimo užtikrinimas, rangos darbų pirkimas, paramos gavimas per APVA	2023-2025 m.
Naftos dujų balionų šalinimas iš daugiabučių namų keičiant kitais energijos šaltiniais	Jeigu bus pratęstas projektas - teikti gyventojų paraiškas APVA nespėjusiems to padaryti	2023 m.
<i>Įmonės darbuotojų darbo sąlygų gerinimas</i>		
Darbuotojų darbo užmokesčio didinimas	Kas metus didinti darbuotojų darbo užmokesį ne mažiau 5% (atsižvelgiant į bendrą infliacijos lygį)	2023-2025 m.
Darbuotojų darbo vietos sąlygų gerinimas	Įrengti oro kondicionavimo sistemas administracinėse ir gamybinėse patalpose (šilumos siurbiai oras-oras)	2023 m.
Darbuotojų darbo priemonių gerinimas	Atnaujinti darbo priemones kokybiškam pareiginių užduočių vykdymui	2023-2025 m.
Darbuotojų kvalifikacijos kėlimas	Aktyviai dalyvauti profesiniuose mokymuose, seminaruose	2023-2025 m.

1.3.2. Pagrindiniai rizikos veiksniai

Reikia paminėti, kad Bendrovė susiduria su rizika kasdien. Aplinkoje, kur nepageidaujami įvykiai bei neišnaudotos galimybės gali paveikti bendrovės pelningumą, vertę, paslaugų kokybę, todėl labai svarbu surasti pusiausvyrą tarp nepalankių rizikos padarinių bei sąmoningo rizikos prisiėmimo.

Ekonominiai veiksniai – atlygis bendrovei už suteiktas paslaugas nespėja vėlyti kitų paslaugų kainų kilimo reikalingų bendrovei egzistuoti. Taip pat prie to prisideda minimalaus atlyginimo didinimas kasmet.

Gyventojų nemokumas - rizika neatlikti visų planuojamų darbų. Dėl gyventojų nemokumo išlieka rizika susigrąžinti skolas už jau atliktus avarinius ir privalomuosius remonto darbus t. y. sumažėja apyvartinis kapitalas ir didėja skolos.

Socialiniai veiksniai- gyventojų migracija, bei duomenų apie jų buvimo vietą stoka, didina avarijų daugiabučių namų inžinerinėse sistemose riziką, didėja ir darbo laiko bei lėšų sąnaudos ieškant butų savininkų.

Daugiabučių administruojamųjų namų remonto darbų įgyvendinimas priklauso nuo gyventojų priimtų sprendimų. Tai apsunkina darbų organizavimą, nes butų ir kitų patalpų savininkai pasyviai vertina siūlomus remonto darbus gerinant jų namo techninę būklę bei gyvenimo kokybę (susirinkimų dalyvių vidurkis apie trisdešimt procentų), bet to neužtenka priimant sprendimus.

Technologiniai veiksniai– nuolat tobulėjantys gamybiniai procesai ir įrenginiai verčia tobulinti personalo galimybes mokymais, seminarais. Būtiną programines įrangas atnaujinimas, pirkimas, prisitaikant prie rinkos pokyčių.

Aplinkosauginiai veiksniai– plačiai kuriamos technologijos, kuriomis siekiama didinti energijos efektyvumą statybos sektoriuje. Yra daug galimybių mažinti šilumos išspinduliavimą iš pastatų taikant tobulesnes energijos taupymo priemones.

Teisiniai veiksniai – teisiniai veiksniai įtakoję daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitų patalpų bendrojo naudojimo objektų administravimą, pastatų techninę priežiūrą yra nuolat kintantys. Pastaraisiais metais yra priimta nemažai įstatymų pataisų, susijusių su daugiabučių namų administravimo veikla.

2. Finansinių ir nefinansinių veiklos rezultatų analizė, su aplinkosaugos ir personalo klausimais susijusi informacija

2022 m. finansinės ataskaitos paruoštos pagal LR finansinės apskaitos įstatymą, Lietuvos finansinės atskaitomybės standartus, LR įmonių atskaitomybės įstatymą, kitus galiojančius įstatymus ir norminius aktus.

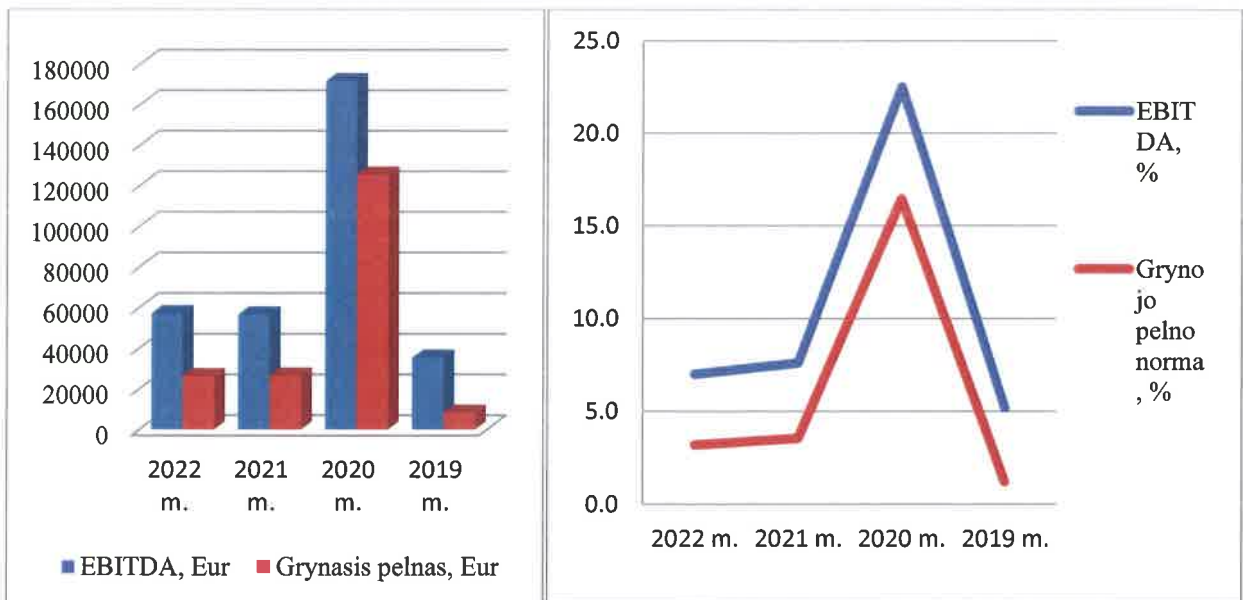
Finansinių veiklos rezultatų analizei pateikiami balanso, pelno (nuostolių) ataskaitos pagrindinių straipsnių pokyčiai bei pagrindinę veiklą apibūdinantys rodikliai (pelningumo, mokumo, turto panaudojimo efektyvumo, sąnaudų lygio).

2.1. Pelningumo rodiklių analizė

Pelnas nėra kiekvienos bendrovės pagrindinis tikslas, tačiau tai labai svarbus vertinimo kriterijus, jo reikia bendrovės finansiniam verslo pajėgumui užtikrinti. Bendriausia prasme pelnas suprantamas kaip teigiamas bendrovės tam tikro laikotarpio ūkinės veiklos rezultatas. Absoliutus pelno rodiklis neatspindi bendrovės veiklos efektyvumo, norint įvertinti bendrovės veiklos efektyvumą įvairiais aspektais, reikia apskaičiuoti pelningumo rodiklius. Pelningumas yra pelno santykis su tam tikru bendrovės veiklos rodikliu, turinčiu ryšį su pelnu. Skaičiuojant pardavimų efektyvumą, apskaičiuojame **EBITDA** ir grynojo pelno normą.

1 lentelė. 2022 m. pelningumą (nuostolį) apibūdinantys rodikliai

Pavadinimas	2022 m.	2021 m.	2020 m.	2019 m.
Pagrindinės veiklos pajamos, Eurai	816 565	744 331	762 023	679855
Pelnas prieš palūkanas, pelno mokesčius, nusidėvėjimą bei amortizaciją (EBITDA), Eurai	57 051	56 510	171 645	35 298
EBITDA, %	7.0	7.6	22.52	5.19
Grynasis pelnas, Eurai	26 190	26 467	125 402	8288
Grynojo pelno norma, %	3.20	3.56	16.46	1.22



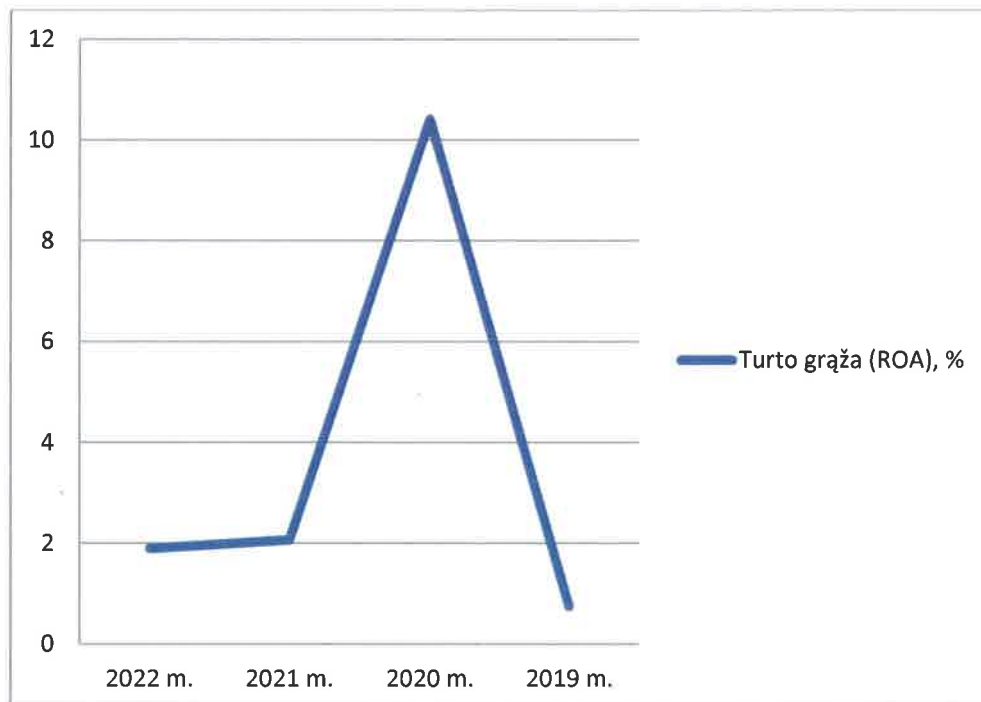
Grynojo pelningumo rodiklis rodo kiek grynojo pelno tenka vienam pardavimų eurui.

EBITDA parodo kiek vienas pardavimo euras uždirbo pelno.

2 lentelė. Turto grąža

Pavadinimas	2022 m.	2021 m.	2020 m.	2019 m.
Grynasis pelnas (nuostoliai), Eurai	26 190	26 467	125 402	8 288
Ilgalaikis turtas, Eurai	73 657	49 652	62 723	80 644
Trumpalaikis turtas, Eurai	1 299 387	1 225 376	1 141 359	1 019 531
Turto iš viso, Eurai	1 375 438	1 276 863	1 204 599	1 100 175
Turto grąža (ROA), %	1.90	2.07	10,41	0.75

Turto grąža parodo kiek bendrovės turto euras atnešė centų grynojo pelno.



2.2. Likvidumo/mokumo rodikliai

3 lentelė. Pagrindiniai mokumo rodikliai

Rodiklio pavadinimas	Rodiklio skaičiavimo formulė	2022m.	2021m.	2020 m.	2019 m.	Rodiklio ekonominė prasmė
Bendrojo trumpalaikio mokumo koeficientas	Trumpalaikis turtas/trumpalaikiai įsipareigojimai	1,45	1,54	1,59	1,38	Rodiklis parodo, kiek kartų trumpalaikis turtas viršija trumpalaikius įsipareigojimus- apibūdina sugebėjimą įvykdyti trumpalaikius įsipareigojimus. Patenkinamos šio rodiklio ribos: 1.2-2.0 mažesnis nei 1 reiškia, jog įmonė gali būti nemoki.
Bendras skolos rodiklis	Visi įsipareigojimai/visas turtas	0,65	0,62	0,60	0,67	Rodiklis parodo viso įmonės turto dalį įsigytą iš svetimų lėšų šaltinių, t.y. skolinto kapitalo. Akcininkai suinteresuoti, kad įmonės nedisponuotų skolintu turtu, todėl rodiklio reikšmė neturėtų didėti. Rodiklis parodo kiek vienam turto eurui tenka skolų. Laikoma, kad koeficiento reikšmė esanti žemiau 0,5 būklė yra gera, reikšmei esant virš 0,7 būklė laikoma nepatenkinama

Bendrovės bendrojo trumpalaikio turto mokumo koeficientas 2022 metais patenka į rekomenduojamą rodiklio normą ir tai parodo, kad bendrovė yra moki ir gali įvykdyti savo trumpalaikius įsipareigojimus.

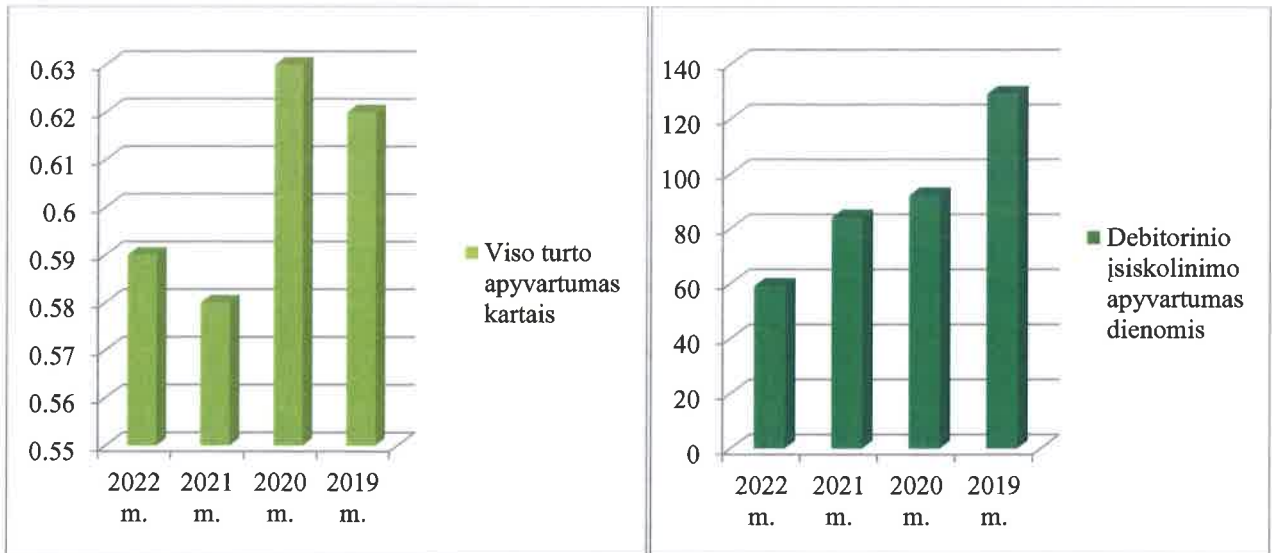
Iš apskaičiuoto bendrovės skolos rodiklio, galima daryti išvadą, kad bendrasis skolos rodiklis 2022 m. sudarė 65 procentus viso turto. Svarbu yra ne tik vertinti jį bet ir analizuoti jo susidarymo priežastis. Kaip matyti iš balanso duomenų bendrovė neturi finansinių įsipareigojimų, didžiąją dalį sudaro atidėjimai gyvenamųjų namų remontui.

2.3. Apyvartumo koeficientai

Apyvartumas skaičiuojamas naudojant metinį 365 dienų skaičių. Atsižvelgiant į tai rodiklių reikšmės pateikiamos lentelėje.

4 lentelė Apyvartumo koeficientai

Rodiklio pavadinimas	Rodiklio skaičiavimo formulė	2022 m.	2021 m.	2020 m.	2019m.	Rodiklio ekonominė prasmė
Viso turto apyvartumas kartais	Pardavimai/visas turtas	0,59	0,58	0,63	0,62	Šis rodiklis rodo, kaip efektyviai įmonė panaudoja turimą turtą pardavimų procesui garantuoti, t.y. kiek kiekvienam turto eurui tenka pardavimų.
Debitorinio įsiskolinimo apyvartumas dienomis	Debitorinis įsiskolinimas/pardavimo pajamos x365 d.	59	84	92	129	Šis rodiklis rodo, debitorinio įsiskolinimo trukmę dienomis



Turto apyvartumo rodiklis parodo kaip naudojamas turimas turtas ir jo panaudojimas kuriant pridėtinę vertę. Kaip matyti, iš gautų koeficientų rezultato vienas turto euras sukuria 0,59 euro pardavimo pajamų.

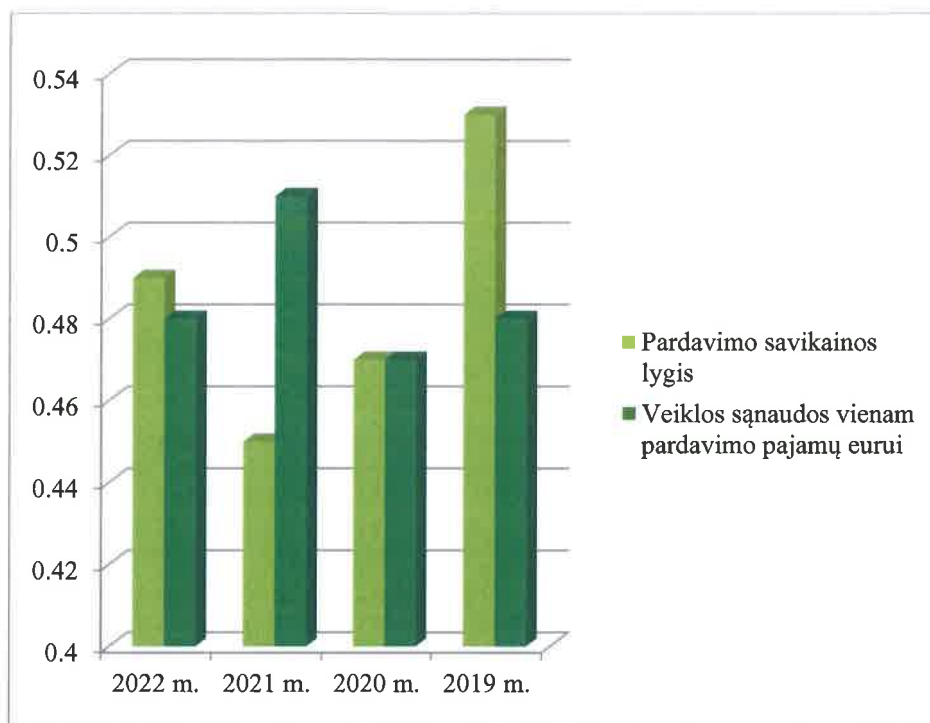
Iš paskaičiuotų duomenų 2022 metais debitorinio įsiskolinimo apyvartumas sudarė 58 dienas, kai tuo tarpu 2021 metais debitorinio įsiskolinimo apyvartumas sudarė 84 dienas. Bendrovė 2022 metais efektyviau kontroliavo skolininkus ir greičiau išsiekė debitorines skolas.

2.4. Sąnaudų lygio rodikliai

Bendrovės veiklos efektyvumas priklauso ne tik nuo turto apyvartumo, bet ir nuo sąnaudų. Be sąnaudų negali būti uždirbama pajamų, be jų negali vykti jokia veikla. Sąnaudų lygio rodikliai parodo bendrovės tam tikros veiklos sąnaudų lygį arba kiek tam tikrų sąnaudų tenka vienam pardavimo eurui.

5 lentelė. Sąnaudų lygio rodikliai

Rodiklio pavadinimas	Rodiklio skaičiavimo formulė	2022 m.	2021 m.	2020 m.	2019 m.	Rodiklio ekonominė prasmė
Pardavimo savikainos lygis	Pardavimo savikaina/pardavimo pajamos	0,49	0,45	0,47	0,53	Šis rodiklis rodo, įmonės pagrindines išlaidas vienam pardavimo pajamų eurui.
Veiklos sąnaudos vienam pardavimo pajamų eurui	Veiklos sąnaudos/pardavimo pajamos	0,48	0,51	0,47	0,48	Šis rodiklis rodo, ne tik administracinių, bet ir pardavimo sąnaudų bei bendrų sąnaudų vienam pardavimo eurui būklę.

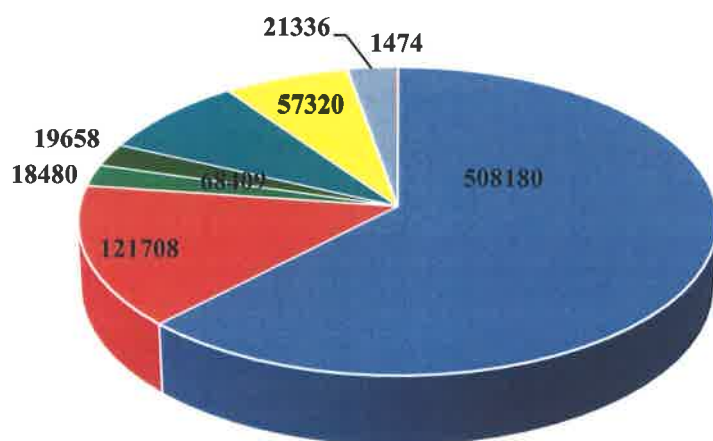


Analizuojant pardavimo savikainą vienam pardavimo pajamų eurui nustatyta, kad 2022 metais šis rodiklis sumažėjo 0,04 punkto ir sudarė 49 procentus arba 0,49 centus vienam pardavimų eurui.

2.5. Suteiktų paslaugų analizė

Pardavimų pajamos, palyginus 2022 metus su 2021 metais padidėjo 72 234 eurų arba 9,7 procento. Pagrindinę pajamų dalį sudaro:

- pajamos už gyvenamųjų ir negyvenamųjų patalpų administravimą;
- techninę priežiūrą ir privalomuosius remonto darbus;
- šildymo sistemų priežiūrą;
- remonto darbai pagal gyventojų, juridinių asmenų prašymus ar sutartis.



- Daugiabučių namų administravimo, namo techninės priežiūros, šildymo sistemos priežiūros, kiemo teritorijos priežiūros pajamos, Eur
- Privalomieji remonto darbai, Eur
- Paslaugų teikėjams įmokų rinkimas (pinigų perlaidos) ir abonentinės apskaitos vedimas, Eur
- Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių patalpų (butų) remonto darbai, Eur
- Remonto darbai pagal gyventojų, juridinių asmenų prašymus ar sutartis, Eur
- Laiptinių valymo paslauga, Eur
- Administruojamų daugiabučių namų el. viryklių pajungimo administravimo paslaugos, Eur
- Administruojamų bendrabučio tipo daugiabučių namų bendros elektros apskaitos administravimo paslaugos

6 lentelė . Suteiktos paslaugos per keturis ataskaitinius laikotarpius, t. y 2019-2022 metus

Eil. Nr	Pardavimai	2022-12-31 (Eurais)	2021-12-31 (Eurais)	2020-12-31 (Eurais)	2019-12-31 (Eurais)
1.	Daugiabučių namų administravimo, namo techninės priežiūros darbų pajamos, šildymo sistemos priežiūros, kiemo teritorijos priežiūros pajamos	508 180	480 912	454 532	427 050
2.	Privalomieji remonto darbai	121 708	84 230	97 517	54 924
3.	Paslaugų teikėjams įmokų rinkimas (pinigų perlaidos) ir abonentinės apskaitos vedimas	18 480	19 353	23 977	41 426
4.	Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių patalpų (butų) remonto darbai	19 658	42 727	31 317	7 904
5.	Remonto darbai pagal gyventojų, juridinių asmenų prašymus ar sutartis	68 409	58 476	132 129	138 853
6.	Laiptinių valymo paslauga	57 320	41 747	22 551	9698
7.	Administruojamų daugiabučių namų el. viryklių pajungimo administravimo paslaugos	21 336	16 640	-	-
8.	Administruojamų bendrabučio tipo daugiabučių namų bendros elektros apskaitos administravimo paslaugos	1 474	246	-	-

Uždarnosios akcinės bendrovės Tauragės butų ūkis 2022 metų metinis pranešimas

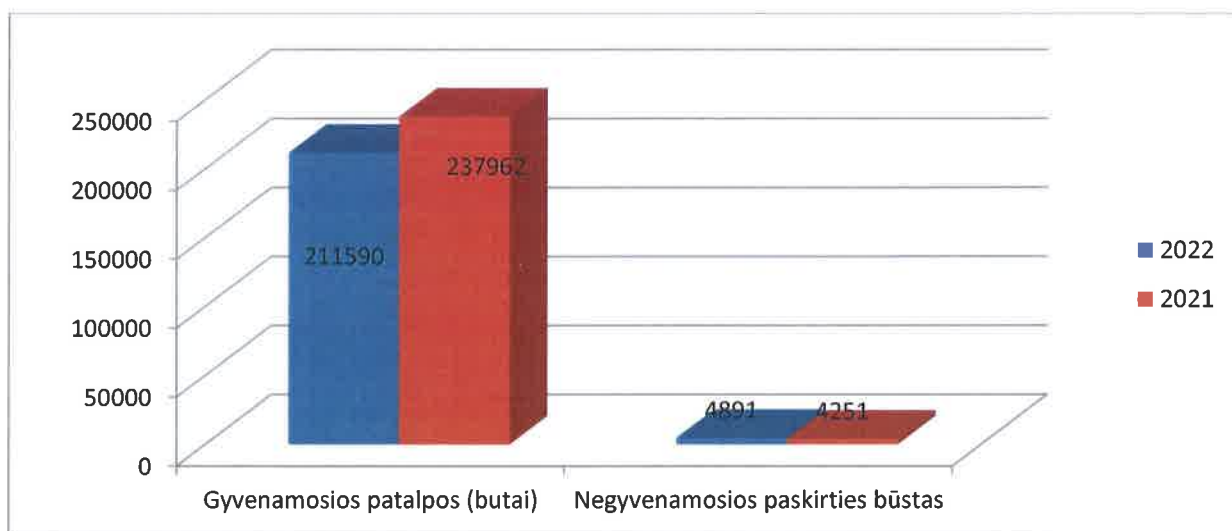
Viso pardavimo pajamos:	816 565	744 331	762 023	679 855
Pokytis	9.7%	-2.33%	12,08%	

Atskirai įvertinus bendrovės veiklą, susijusią tik su gyvenamųjų namų administravimu, technine priežiūra ir privalomaisiais remonto darbais, darytina išvada, kad bendrovė yra pajėgi atlikti sutartinius įsipareigojimus gyventojams, vykdant daugiabučių namų bendrosios nuosavybės administravimą.

2.6. Skolų analizė

Didžiausia bendrovės problema ir toliau išlieka dalies gyvenamųjų ir kitų patalpų savininkų, socialinio būsto nuomininkų įsiskolinimas už paslaugas, nes įsiskolinimas yra abejotinos atgauti sumos, kurios gali dalinai virsti ateinančiais laikotarpiais bendrovės nuostoliais. Pradelstos skolos 2022-12-31 yra 129667 eurais.

Skolų analizė administruojamuose daugiabučiuose namuose per 2021-2022 metus:



7 lentelė. Įsiskolinimų su delspinigiais palyginimas eurais per 2022 ir 2021 metus.

Patalpų pavadinimas	2022-12-31	2021-12-31	Pokytis (+/-)
Iš viso gyvenamos patalpos	211 590	237 962	-26 372
Negyvenamosios paskirties būstas	4 891	4 251	640

Bendrovėje nuolat atliekamas prevencinis darbas su skolininkais. Siunčiami raginimai, priminimai, įspėjimai. Neatsiskaitę laiku per nurodytą terminą buto savininkai nedelsiant perduodami teismui, dėl skolos išieškojimo. Išieškotinos skolos laikotarpis priklausomai nuo priskaitymų dydžio gali siekti nesumokėtų mokesčių nuo 3 iki 6 mėnesių. Skolų išieškojimas bendrovėje vykdomas trimis pagrindiniais etapais: ikiteisminis skolos ieškojimas, teisminis skolos išieškojimas, antstolių priteistos skolos išieškojimas.

8 lentelė. Skolų išieškojimų analizė per 2019 – 2022 metus

Ieškininiai pareiškimai			2022 m.	2021 m.	2020 m.	2019 m.
Parengta teismui	ieškininių	pareiškimų	137	133	184	128
Pateikta teismui	ieškininių	pareiškimų	137	133	184	128

iš jų savivaldybės nuomininkams	20	16	17	23
Priteista skola, Eurai	17 226	14 308	28 109	30 137
iš jų savivaldybės nuomininkams, Eurai	2 030	1 219	2 132	6 042
Pagal vykdomuosius raštus gyventojai ir antstoliai sumokėjo, Eurai	24 400	27 296	28 671	40 754
Dėl skolos mokėjimo dalimis sudarytos sutartys su skolininkais	-	-	11	31

2.7. Nefinansinių rezultatų analizė

Pastatų administravimo ir statinių techninės priežiūros veikla užėmė pagrindinę bendrovės veiklos dalį. Per 2022 metus atlikta 178 kasmetinių ir 145 neeilinių apžiūrų.

2022 metais užregistruota 2077 (2021 m. – 1405) telefoninių iškvietimų dėl vandentiekio, nuotekų, šildymo sistemos ir karšto vandens įrenginių, elektros įrenginių gedimų.

Pilnas ventiliacijos šachtų išvalymas-dezinfekavimas dviejų daugiabučių namų.

Magistralinio šalto vandens vamzdyno pakeitimas vieno daugiabučio namo.

Planuojant elektros tinklų remontą vadovaujamosi sudarytu kasmetiniu veikiančių elektros įrenginių remonto ir profilaktiniu apžiūrų grafiku.

2022 m. gruodžio 31 d. pagal gyventojų prašymus valoma 90 daugiabučių namų laiptinių, 2021 m. buvo valoma 80 daugiabučių namų laiptinių.

2021 m.-2022 m. buvo vykdomas valstybės remiamas projektas „Dujų balionų keitimas saugia energija“. 2022 metais atlikti daugiabučių gyvenamųjų namų magistralinių elektros kabelių atnaujinimo rangos darbai 50 daugiabučiuose namuose, 2021 m. atlikti rangos darbai 34 daugiabučiuose namuose.

Per 2022 metus atlikta papildomai remonto darbų už 68 409 Eurų pagal gyventojų ir juridinių asmenų prašymus.

2022 m. įrengta 30 kW fotovoltinė elektrinė bendrovės reikmėms, apšiltintas gamybinių dirbtuvių pastatas – garažas.

Bendrovės darbuotojai dalyvauja gyventojų rengiamuose susirinkimuose. Bendrovės administracijos ir daugiabučių namų bendrasavininkų iniciatyva per 2022 metus surengta 159 bendrasavininkų susirinkimai ar balsavimai raštu įvairiais klausimais: dėl gyvenamųjų patalpų paskirties keitimo, dėl atliekamų remonto darbų, dėl bendro naudojimo patalpų naudojimo, dėl elektros instaliacijos, karšto vandens ir šildymo sistemų priežiūros, kiemų priežiūros ir t.t.

Bendrovės vadybininkai organizuoja susirinkimus su administruojamų namų gyventojais pagal gyventojų prašymus, rengia balsavimus raštu, teikia metines ataskaitas, tiria nusiskundimus dėl bendrasavininkų ar nuomininkų įvairiausių nesutarimų, konfliktų, dėl bendros tvarkos. Susitikimuose su namo bendrasavininkais Bendrovė teikia pasiūlymus dėl namui reikalingo remonto, rengia siūlomų-prašomų remonto darbų sąmatas. Tačiau grandioziniam namo remonto darbams atlikti (namo stogo, inžinerinių tinklų atnaujinimui) reikalingos didelės investicijos, bendrovė tokių apyvartinių lėšų neturi, todėl administruojamų namų gyventojams siūloma kaupti lėšas namo remonto tiksliniams darbams.

2.8. Su aplinkosaugos klausimais susijusi informacija

Bendrovė vykdydama savo veiklą, siekia taupiai naudoti gamtos išteklius, diegti ne tokias taršias aplinkai technologijas, vadovautis aplinkosaugą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimais ir taikyti prevencijos priemones, mažinančias kenksmingumą aplinkai.

Dėl mobilių taršos šaltinių mokamas mokestis į valstybės biudžetą. Bendrovės veiklai 2022 metais dėl anksčiau minėtų žalų gamtai, iš turimų taršos šaltinių pastabų nepareikšta.

2.9. Su personalo klausimais susijusi informacija

Bendrovės darbuotojų teisės, pareigos ir atsakomybė nustatyta darbo sutartyse, pareiginiuose nuostatuose bei vidaus darbo tvarkos taisyklėse.

9 lentelė. Darbuotojų atlyginimai (neatskaičius mokesčių)

Eil. Nr.	Pareigybių pavadinimas	2022 m.		2021 m.	
		Vidutinis darbuotojų skaičius	Vidutinis mėnesinis darbo užmokestis	Vidutinis darbuotojų skaičius	Vidutinis mėnesinis darbo užmokestis
1.	Administracijos vadovai	2	3740	3	3786
2.	Administracijos specialistai	5	1286	6	1183
3.	Padalinių vadovai	4	1458	3	1393
4.	Mokesčių apskaitos skyrius	5	1052	5	915
5.	Statybos ir remonto darbų darbininkai	5	864	5	761
6.	Inžinerinių sistemų priežiūros darbuotojai ir elektrikai	7	1158	7	873
7.	Kiemsargiai, valytojai, pagalbiniai darbininkai	12	775	11	732

Bendrovės vidutinis darbuotojų skaičius pagal sąrašą 2022 m. 40 darbuotojų, vidutinis darbo užmokestis 1067.00 Eurai.

Vadovybė daug dėmesio skiria darbo efektyvumui didinti ir vartotojų aptarnavimo kokybei gerinti. Vadovų ir specialistų kvalifikacijos lygis atitinka užimamas pareigas. Darbuotojų darbo stažas ir praktinis dalyko žinojimas leidžia dirbti užimamose pareigose.

3. Visų įmonės įsigytų ir turimų savų akcijų skaičius, jų nominalioji vertė ir įstatinio kapitalo dalis, kurią tos akcijos sudaro

10 lentelė. Įstatinio kapitalo struktūra ir nominali akcijos vertė

Akcijų rūšys	Akcijų skaičius vienetai	Suma, Eurai	Nominalioji vertė, Eurai
Paprastosios akcijos	110514	320 490,60	2,90
Iš viso :	110514	320 490,60	

2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės įstatinis kapitalas sudaro 320 490,60 Eurų. Įstatinis kapitalas padalintas į 110 514 paprastų vardinių akcijų, kurių nominali vertė 2,90 Eurų .

4. Per ataskaitinį laikotarpį įsigytų ir perleistų savų akcijų skaičius, jų nominalioji vertė ir įstatinio kapitalo dalis, kurią tos akcijos sudaro

Per ataskaitinį laikotarpį Bendrovė neįsigijo ir neperleido savų akcijų.

5. Informacija apie savų akcijų, jei jos įsigyjamoms ar perleidžiamoms už užmokesį, apmokėjimą

Per ataskaitinį laikotarpį Bendrovė neįsigijo ir neperleido savų akcijų.

6. Įmonės savų akcijų įsigijimo per ataskaitinį laikotarpį priežastys

Per ataskaitinį laikotarpį Bendrovė neįsigijo savų akcijų.

7. Informacija apie įmonės filialus ir atstovybes

Ataskaitinio laikotarpio pabaigoje Bendrovė neturėjo įsteigtų filialų ir atstovybių.

8. Informacija apie svarbius įvykius, įvykusius po finansinių metų pabaigos

Svarbių įvykių, įvykusių po finansinių ataskaitų sudarymo Bendrovėje nebuvo.

9. Įmonės veiklos planai ir prognozės

11 lentelė. 2022 metais iškeltų tikslų ir plano įgyvendinimo rezultatai:

Eil. Nr.	Bendrovės veiklos užduotys 2022 m.	Faktiški rodikliai		Pokytis, Eurais
		2022 m.	2021 m.	
1.	Grynasis ataskaitinių metų pelnas būtų ne mažesnis kaip 15000 Eur.	26 190	26 467	-277
2.	Skolos už teikiamas paslaugas nedidėtų, neatsižvelgus į pripažintas abejotinas skolas.	212 764	232 018	-19 254
3.	Dujų balionų pakeitimas daugiabučiuose namuose siektų 100%, išskyrus bendrabučio tipo administruojamus daugiabučius namus	50	34	47 %
4.	Siekti, kad pajamos iš naujų sutarčių būtų ne mažesnės, kaip 40 000.00 Eurų	76 978	44 386	32 592
5.	Bendrovės darbo užmokesčio fondas (be vadovaujančių darbuotojų) didėtų ne mažiau kaip 5 procentais: Vidutinis 1 mėn. darbuotojų darbo užmokestis be vadovaujančių darbuotojų	918.00	840.00	9,3 %

Vienas iš pagrindinių bendrovės tikslų iškeltų 2022 metams buvo - atitikti visus klientų lūkesčius bei pateisinti jų pasitikėjimą, sutartu laiku, kvalifikuotai ir kokybiškai atliekant paslaugas. Rūpindamasi savais klientais bendrovė siekė užtikrinti paslaugų kokybę ir greitą aptarnavimą.

Bendrovė siekdama išlaikyti konkurencingumą ir pelningumą nuolat rūpinasi darbo efektyvumo gerinimu (optimizavimu) ir ieško naujų, efektyvių būdų sąnaudų mažinimui bei naujų paslaugų siūlymui;

Sieksime atitikti pačius aukščiausius reikalavimus ir teikti daugiabučių namų administravimo ir priežiūros sferoje kokybiškas paslaugas;

Sieksime tobulinti santykius su daugiabučių namų gyventojais, stiprindami bendrovės vadybinę sritį;

Sieksime, kad bendrovėje vykdomi viešieji pirkimai išliktų prioritetu atitikdami visus skaidrumo principus;

Sieksime užtikrinti Bendrovei perduoto akcininko turto efektyvų valdymą, vertės didinimą, materialinės bazės gerinimą;

Sieksime mažinti išsiskolinimus už mūsų teikiamas paslaugas gyventojams operatyviau informuojant skolininkus;

Sklandus IT bazės atnaujinimas leis efektyviai valdyti ne tik mūsų Bendrovės išteklius, bet ir suteikti mūsų klientams visą informaciją.

2023 metais sieksime geresnių rodiklių nei 2022 metais: didinsime teikiamų paslaugų apimtį, sieksime, kad grynasis ataskaitinių metų pelnas būtų teigiamas, nedidėtų skolos už teikiamas paslaugas, kad pajamos iš papildomos veiklos būtų ne mažesnės, kaip 40 000.00 Eurų.

10. Informacija apie įmonės tyrimų ir plėtros veiklą

2022 metais bendrovė tyrimų ir plėtros veiklos nevykdė.

11. Informacija apie finansinės rizikos valdymo tikslus, naudojamas apsidraudimo priemonės, kurioms taikoma apsidraudimo sandorių apskaita, ir įmonės kainų rizikos, kredito rizikos, likvidumo rizikos ir pinigų srautų rizikos mastą, kai įmonė naudoja finansines priemones ir kai tai yra svarbu vertinant įmonės turtą, nuosavą kapitalą, išipareigojimus, pajamas ir sąnaudas

Identifikavus galimas rizikas, susijusias su bendrovės veikla galime teigti, kad Bendrovėje išlieka išorinio reguliavimo ir jo poveikio rizika, t.y. su bendrovės vykdoma veikla susijusių įstaigų, institucijų, organizacijų ar kitų subjektų priimami sprendimai gali turėti įtakos bendrovės veiklai, neatitikti bendrovės veiklos tikslų ar reikšmingai apsunkinti jų pasiekimą.

Atsižvelgiant į LR Mokėjimo įstaigų įstatymo 17 str. 1 d., nustatytus reikalavimus bendrovė apsaugo iš mokėjimo paslaugų vartotojų gautas lėšas mokėjimo operacijoms vykdyti, atskirdama šias lėšas nuo kitų fizinių arba juridinių asmenų, kurie nėra mokėjimo paslaugų vartotojai. Šios lėšos laikomos atskiroje sąskaitoje, atidarytoje Lietuvos Respublikos kredito įstaigoje. Bendrovės pinigai laikomi bankuose, turinčiuose aukštus kredito reitingus.

Bendrovė nėra investavusi į investicinius fondus. Bendrojo trumpalaikio mokumo koeficientas 2022 metais siekia 1,46, tai reiškia, kad bendrovės trumpalaikis turtas (1 299 387 eurai) 1,46 karto viršija bendrovės trumpalaikius išipareigojimus (896 995 eurai) ir bendrovė gali vykdyti išipareigojimus.

12. Informacija apie uždarnosios akcinės bendrovės vadovo, kitas einamas vadovaujamas pareigas (juridinio asmens (teisinė forma, pavadinimas, kodas, buveinė (adresas) vadovo, juridinio asmens (teisinė forma, pavadinimas, kodas pavadinimas, kodas, buveinė (adresas) valdymo organo arba priežiūros organo nario) ir svarbiausia informacija apie pagrindinę jų darbovietę (pareigos, juridinio asmens teisinė forma, pavadinimas, kodas, buveinė (adresas)).

Bendrovės direktoriaus Egidijaus Vaitiekiaus darbovietė: UAB Tauragės butų ūkis, bendrovės kodas 179206436, Prezidento g. 17, LT-72253 Tauragė.

Direktorius



Egidijus Vaitiekus