



ANALITIKA
— AUDITING & CONSULTING —

UAB „Analitika“ įm.k. 301492803, J.Galvydžio g.3-101, LT-08236 Vilnius
Tel. +370 698 30624, el. p. info@analitika.eu, a. s. Nr. LT45 7044 0600 0627 2666, AB SEB bankas

UAB „UTENOS BUTŲ ŪKIS“

2023 m. finansinių ataskaitų rinkinio auditas

AUDITORIAUS IŠVADA

Registracijos nr. AN12124-3

Audito užsakovas: UAB „Utenos butų ūkis“

VILNIUS, 2024

NEPRIKLAUSOMO AUDITORIAUS IŠVADA

UAB „UTENOS BUTŲ ŪKIS“ AKCININKAMS IR ADMINISTRACIJAI

Nuomonė

Mes atlikome UAB „Utenos butų ūkis“ (toliau – Įmonės) finansinių ataskaitų, kurias sudaro 2023 m. gruodžio 31 d. balansas ir tą dieną pasibaigusių metų pelno (nuostolių) ataskaita, nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita, pinigų srautų ataskaita ir aiškinamasis raštas, įskaitant reikšmingų apskaitos metodų santrauką, auditą.

Mūsų nuomone, pridėtos finansinės ataskaitos visais reikšmingais atžvilgiais teisingai pateikia vaizdą apie Įmonės 2023 m. gruodžio 31 d. finansinę padėtį ir tą dieną pasibaigusių metų finansinius veiklos rezultatus pagal Lietuvos finansinės atskaitomybės standartus.

Pagrindas nuomonei pareikšti

Auditą atlikome pagal tarptautinius audito standartus (toliau – TAS). Mūsų atsakomybė pagal šiuos standartus išsamiai apibūdinta šios išvados skyriuje „Auditoriaus atsakomybė už finansinių ataskaitų auditą“. Mes esame nepriklausomi nuo Įmonės pagal Tarptautinių buhalterijų etikos standartų valdybos išleistą Buhalterijų profesionalų etikos kodeksą (toliau – TBESV kodeksas) ir Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito įstatymo reikalavimus, susijusius su auditu Lietuvoje. 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 pakankamų tinkamų audito įrodymų mūsų nuomonei pagrįsti. Reikšmingo iškraipymo dėl apgaulės neaptikimo rizika yra didesnė nei reikšmingo iškraipymo dėl klaidų neaptikimo rizika, nes apgaule gali būti sukčiavimas, klastojimas, tyčinis praleidimas, klaidingas aiškinimas arba vidaus kontrolių nepaisymas.
- Supratome su auditu susijusias vidaus kontroles, kad galėtume suplanuoti konkrečiomis aplinkybėmis tinkamas audito procedūras, o ne tam, kad galėtume pareikšti nuomonę apie įmonės vidaus kontrolės veiksmingumą.
- Įvertinome taikomų apskaitos metodų tinkamumą ir vadovybės atliktų apskaitinių vertinimų bei su jais susijusių atskleidimų pagrįstumą.
- Padarėme išvadą dėl taikomo veiklos tęstinumo apskaitos principo tinkamumo ir dėl to, ar, remiantis surinktais įrodymais, egzistuoja su įvykiais ar sąlygomis susijęs reikšmingas neapibrėžtumas, dėl kurio gali kilti reikšmingų abejonių dėl įmonės gebėjimo tęsti veiklą. Jeigu padarome 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 galėjome nustatyti audito metu.

Auditorius Danius Stražinskas
2024 m. vasario 26 d.
J. Galvydžio g. 3-101, 08236 Vilnius
Auditoriaus pažymėjimo Nr. 000496
UAB „Analitika“
Audito įmonės pažymėjimo Nr. 001427



2023 METŲ FINANSINIŲ ATASKAITŲ RINKINYS

UŽDAROJI AKCINĖ BENDROVĖ „UTENOS BUTŲ ŪKIS“



Turinys

Nepriklausomo auditoriaus išvada
Audito ataskaita
Balansas
Pelno (nuostolių) ataskaita
Nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita
Pinigų srautų ataskaita
Aiškinamasis raštas
Metinis pranešimas
Pelno (nuostolių) paskirstymas

Uždaroji akcinė bendrovė „Utenos butų ūkis“, įm.k.183605327

(įmonės teisinė forma, pavadinimas, kodas)

Rašės g. 1, LT-28197 Utena, duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre

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

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

PATVIRTINTA

Utenos rajono savivaldybės tarybos

2024 m.

d. sprendimu Nr. TS-

2023 M. GRUODŽIO 31 D. BALANSAS

2024 m. sausio 26 d. Nr. BU-01

(ataskaitos sudarymo data)

2023 metai

Eurais

(ataskaitinis laikotarpis)

(ataskaitos tikslumo lygis ir valiuta)

Eil. Nr.	Straipsniai	Pastabos Nr.	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
	TURTAS			
A.	ILGALAIKIS TURTAS		145510	160323
1.	NEMATERIALUSIS TURTAS	1	6492	12104
1.1.	Plėtros darbai			
1.2.	Prestižas			
1.3.	Programinė įranga		194	410
1.4.	Koncesijos, patentai, licencijos, prekių ženklai ir panašios teisės		6298	11694
1.5.	Kitas nematerialusis turtas			
1.6.	Sumokėti avansai			
2.	MATERIALUSIS TURTAS	2	139018	148219
2.1.	Žemė			
2.2.	Pastatai ir statiniai		107981	111391
2.3.	Mašinos ir įranga		1	1
2.4.	Transporto priemonės		3493	4614
2.5.	Kiti įrenginiai, prietaisai ir įrankiai		10767	15437
2.6.	Investicinis turtas		-	-
2.6.1.	Žemė			
2.6.2.	Pastatai			
2.7.	Sumokėti avansai ir vykdomi materialio turto statybos (gamybos) darbai		16776	16776
3.	FINANSINIS TURTAS		-	-
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			
3.8.	Po vieno metų gautinos sumos			
3.9.	Kitas finansinis turtas			
4.	KITAS ILGALAIKIS TURTAS		-	-
4.1.	Atidėtojo pelno mokesčio turtas			
4.2.	Biologinis turtas			
4.3.	Kitas turtas			
B.	TRUMPALAIKIS TURTAS		1964183	2013014
1.	ATSARGOS		18725	19434
1.1.	Žaliavos, medžiagos ir komplektavimo detalės	3	18657	17321
1.2.	Nebaigta produkcija ir vykdomi darbai			
1.3.	Produkcija			
1.4.	Pirktos prekės, skirtos perparduoti			
1.5.	Biologinis turtas			
1.6.	Ilgalaikis materialusis turtas, skirtas parduoti			
1.7.	Sumokėti avansai	4	68	2113
2.	PER VIENUS METUS GAUTINOS SUMOS	5	171338	164423
2.1.	Pirkėjų skolos		166143	164089

2.2.	Įmonių grupės įmonių skolos			
2.3.	Asocijuotųjų įmonių skolos			
2.4.	Kitos gautinos sumos		5195	334
3.	TRUMPALAIKĖS INVESTICIJOS		-	-
3.1.	Įmonių grupės įmonių akcijos			
3.2.	Kitos investicijos			
4.	PINIGAI IR PINIGŲ EKVIVALENTAI	6	1774120	1829157
C.	ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ SĄNAUDOS IR SUKAUPTOS PAJAMOS	7	1897	2631
	TURTO IŠ VISO		2111590	2175968
	NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI			
D.	NUOSAVAS KAPITALAS		586248	582660
1.	KAPITALAS	8	403297	403297
1.1.	Išstatinis (pasirašytasis) arba pagrindinis kapitalas		403297	403297
1.2.	Pasirašytasis neapmokėtas kapitalas (-)			
1.3.	Savos akcijos, pajai (-)			
2.	AKCIJŲ PRIEDAI			
3.	PERKAINOJIMO REZERVAS			
4.	REZERVAI	9	179363	159019
4.1.	Privalomasis rezervas arba atsargos (rezervinis) kapitalas		40330	40330
4.2.	Savoms akcijoms įsigyti			
4.3.	Kiti rezervai		139033	118689
5.	NEPASKIRSTYTASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)	10	3588	20344
5.1.	Ataskaitinių metų pelnas (nuostoliai)		3588	20344
5.2.	Ankstesnių metų pelnas (nuostoliai)			
E.	DOTACIJOS, SUBSIDIJOS		16776	16776
F.	ATIDĖJINIAI		-	-
1.	Pensijų ir panašių įsipareigojimų atidėjiniai			
2.	Mokesčių atidėjiniai			
3.	Kiti atidėjiniai			
G.	MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ĮSIPAREIGOJIMAI		1508566	1576532
1.	PO VIENŲ METŲ MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ILGALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI		5632	13173
1.1.	Skoliniai įsipareigojimai			
1.2.	Skolos kredito įstaigoms			
1.3.	Gauti avansai	11	5632	13173
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	12	1502934	1563359
2.1.	Skoliniai įsipareigojimai			
2.2.	Skolos kredito įstaigoms			
2.3.	Gauti avansai		16795	15469
2.4.	Skolos tiekėjams		21107	17803
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			1896
2.9.	Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai		76284	81709
2.10.	Kitos mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai		1388748	1446482
H.	SUKAUPTOS SĄNAUDOS IR ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ PAJAMOS			
	NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VISO		2111590	2175968

Direktorius

Rimantas Mackevičius

Vyr. buhalterė

Sonata Kraujelienė

Uždaroji akcinė bendrovė „Utenos butų ūkis“, įm.k.183605327

(įmonės teisinė forma, pavadinimas, kodas)

Rašės g. 1, LT-28197 Utena, duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre

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

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

PATVIRTINTA

Utenos rajono savivaldybės tarybos

2024 m.

d. sprendimu Nr. TS-

2023 M. GRUODŽIO 31 D. PELNO (NUOSTOLIŲ) ATASKAITA

2024 m. sausio 26 d. Nr. BU-02

(ataskaitos sudarymo data)

2023 metai

(ataskaitinis laikotarpis)

Eurais

(ataskaitos tikslumo lygis ir valiuta)

Eil. Nr.	Straipsniai	Pastabos Nr.	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
1.	Pardavimo pajamos	13	1303775	1246983
2.	Pardavimo savikaina	14	(594293)	(572740)
3.	Biologinio turto tikrosios vertės pokytis			
4.	BENDRASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		709482	674243
5.	Pardavimo sąnaudos			
6.	Bendrosios ir administracinės sąnaudos	15	(709615)	(663820)
7.	Kitos veiklos rezultatai	16	5262	5661
8.	Investicijų į patrunuojančiosios, patrunuojamųjų ir asocijuotųjų įmonių akcijas pajamos			
9.	Kitų ilgalaikių investicijų ir paskolų pajamos			
10.	Kitos palūkanų ir panašios pajamos	17	1101	11935
11.	Finansinio turto ir trumpalaikių investicijų vertės sumažėjimas			
12.	Palūkanų ir kitos panašios sąnaudos	17	(682)	(3141)
13.	PELNAS (NUOSTOLIAI) PRIEŠ APMOKESTINIMĄ		5548	24878
14.	Pelno mokestis		(1960)	(4534)
15.	GRYNASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)	18	3588	20344

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

Direktorius

Rimantas Mackevičius

Vyr. buhalterė

Sonata Kraujelienė

Nuosavo kapitalo pokyčių ataskaitos forma
Uždaroji akcinė bendrovė „Utenos butų ūkis“, įm.k.183605327

(įmonės teisinė forma, pavadinimas, kodas)

Rašės g. 1, LT-28197 Utena, duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre
(buveinė (adresas), registras, kuriame kaupiami ir saugomi duomenys)

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

PATVIRTINTA

Utenos rajono savivaldybės tarybos

2024 m. d. sprendimu Nr. TS-

2023 M. GRUODŽIO 31 D. NUOSAVO KAPITALO POKYČIŲ ATASKAITA

2024 m. sausio 26 d. Nr. BU-03

(ataskaitos sudarymo data)

2023 metai

(ataskaitinis laikotarpis)

Eurais

(ataskaitos tikslumo lygis ir valiuta)

	Apmoketas 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	403297					40330		106864	11825	562316
2. Apskaitos politikos pakeitimo rezultatas										-
3. Esminių klaidų taisymo rezultatas										-
4. Perskaičiuotas likutis užpraėjusio ataskaitinio (metinio) laikotarpio pabaigoje	403297	-	-	-	-	40330	-	106864	11825	562316
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. Ataskaitinio laikotarpio grynasis pelnas (nuostoliai)									20344	20344
10. Dividendai										-
11. Kitos išmokos										-
12. Sudaryti rezervai								118689	(118689)	-
13. Panaudoti rezervai								(106864)	106864	-
14. Įstatinio kapitalo didinimas (mažinimas) arba pajininkų įnašai (pajų gražinimas)										-
15. Kitas įstatinio arba pagrindinio kapitalo padidėjimas (sumažėjimas)										-
16. Įnašai nuostoliams padengti										-
17. Likutis praėjusio ataskaitinio (metinio) laikotarpio pabaigoje	403297	-	-	-	-	40330	-	118689	20344	582660
18. Ilgalaikio materialiojo turto vertės padidėjimas (sumažėjimas)										-
19. Veiksmingos apsidraudimo priemonės vertės padidėjimas (sumažėjimas)										-
20. Savų akcijų įsigijimas (pardavimas)										-
21. Pelno (nuostolių) ataskaitoje nepripažintas pelnas (nuostoliai)										-
22. Ataskaitinio laikotarpio grynasis pelnas (nuostoliai)									3588	3588
23. Dividendai										-
24. Kitos išmokos										-
25. Sudaryti rezervai								139033	(139033)	-
26. Panaudoti rezervai								(118689)	118689	-
27. Įstatinio kapitalo didinimas (mažinimas) arba pajininkų įnašai (pajų gražinimas)										-
28. Kitas įstatinio arba pagrindinio kapitalo padidėjimas (sumažėjimas)										-
29. Įnašai nuostoliams padengti										-
30. Likutis ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	403297	-	-	-	-	40330	-	139033	3588	586248

Direktorius

Rimantas Mackevičius

Vyr. buhalterė

Sonata Kraujelienė

Netiesioginiu būdu sudaromos ataskaitos forma

Uždaroji akcinė bendrovė „Utenos butų ūkis“, įm.k.183605327

(įmonės teisinė forma, pavadinimas, kodas)

Rašės g. 1, LT-28197 Utena, duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre

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

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

PATVIRTINTA

Utenos rajono savivaldybės tarybos

2024 m.

d. sprendimu Nr. ST-

2023 M. GRUODŽIO 31 D. PINIGŲ SRAUTŲ ATASKAITA

2024 m. sausio 26 d. Nr. BU-04

(ataskaitos sudarymo data)

2023 metai

(ataskaitinis laikotarpis)

Eurais

(ataskaitos tikslumo lygis ir valiuta)

Eil. Nr.	Straipsniai	Pastabos Nr.	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
1.	Pagrindinės veiklos pinigų srautai			
1.1.	Grynasis pelnas (nuostoliai)	10	3588	20344
1.2.	Nusidėvėjimo ir amortizacijos sąnaudos	14	18904	18178
1.3.	Ilgalaikio materialiojo ir nematerialiojo turto perleidimo rezultatų eliminavimas	16	4	(614)
1.4.	Finansinės ir investicinės veiklos rezultatų eliminavimas	17	(419)	(8794)
1.5.	Kitų nepiniginių sandorių rezultatų eliminavimas	5	(976)	(1707)
1.6.	Iš įmonių grupės įmonių ir asocijuotųjų įmonių gautinų sumų sumažėjimas (padidėjimas)			
1.7.	Kitų po vieno metų gautinų sumų sumažėjimas (padidėjimas)			
1.8.	Atidėtojo pelno mokesčio turto sumažėjimas (padidėjimas)			
1.9.	Atsargų, išskyrus sumokėtus avansus, sumažėjimas (padidėjimas)	3	(1336)	(929)
1.10.	Sumokėtų avansų sumažėjimas (padidėjimas)	4	2045	(1513)
1.11.	Pirkėjų skolų sumažėjimas (padidėjimas)	5	(1078)	(12521)
1.12.	Įmonių grupės įmonių ir asocijuotųjų įmonių skolų sumažėjimas (padidėjimas)			
1.13.	Kitų gautinų sumų sumažėjimas (padidėjimas)	5	(4861)	2211
1.14.	Trumpalaikių investicijų sumažėjimas (padidėjimas)			
1.15.	Ateinančių laikotarpių sąnaudų ir sukauptų pajamų sumažėjimas (padidėjimas)	7	734	(761)
1.16.	Atidėjinių padidėjimas (sumažėjimas)			
1.17.	Ilgalaikių skolų tiekėjams ir gautų avansų padidėjimas (sumažėjimas)	11	(7541)	(1020)
1.18.	Pagal vekselius ir čekius po vieno metų mokėtinų sumų padidėjimas (sumažėjimas)			
1.19.	Ilgalaikių skolų įmonių grupės įmonėms ir asocijuotosioms įmonėms padidėjimas (sumažėjimas)			
1.20.	Trumpalaikių skolų tiekėjams ir gautų avansų padidėjimas (sumažėjimas)	12	4630	(903)
1.21.	Pagal vekselius ir čekius per vienus metus mokėtinų sumų padidėjimas (sumažėjimas)			
1.22.	Trumpalaikių skolų įmonių grupės įmonėms ir asocijuotosioms įmonėms padidėjimas (sumažėjimas)			
1.23.	Pelno mokesčio įsipareigojimų padidėjimas (sumažėjimas)	12	(1896)	1781
1.24.	Su darbo santykiais susijusių įsipareigojimų padidėjimas (sumažėjimas)	12	(5425)	(11012)

Eil. Nr.	Straipsniai	Pastabos Nr.	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
1.25.	Kitų mokėtinų sumų ir įsipareigojimų padidėjimas (sumažėjimas)	12	(57734)	169518
1.26.	Sukauptų sąnaudų ir ateinančių laikotarpių pajamų padidėjimas (sumažėjimas)			
	Grynieji pagrindinės veiklos pinigų srautai		(51361)	172258
2.	Investicinės veiklos pinigų srautai			
2.1.	Ilgalaikio turto, išskyrus investicijas, įsigijimas	1;2	(4095)	(28043)
2.2.	Ilgalaikio turto, išskyrus investicijas, perleidimas	2		618
2.3.	Ilgalaikių investicijų įsigijimas			
2.4.	Ilgalaikių investicijų perleidimas			
2.5.	Paskolų suteikimas			
2.6.	Paskolų susigrąžinimas			
2.7.	Gauti dividendai, palūkanos			
2.8.	Kitas investicinės veiklos pinigų srautų padidėjimas			
2.9.	Kitas investicinės veiklos pinigų srautų sumažėjimas			
	Grynieji investicinės veiklos pinigų srautai		(4095)	(27425)
3.	Finansinės veiklos pinigų srautai			
3.1.	Pinigų srautai, susiję su įmonės savininkais		-	-
3.1.1.	Akcijų išleidimas			
3.1.2.	Savininkų įnašai nuostoliams padengti			
3.1.3.	Savų akcijų supirkimas			
3.1.4.	Dividendų išmokėjimas			
3.2.	Pinigų srautai, susiję su kitais finansavimo šaltiniais		419	25570
3.2.1.	Finansinių skolų padidėjimas		-	-
3.2.1.1.	Paskolų gavimas			
3.2.1.2.	Obligacijų išleidimas			
3.2.2.	Finansinių skolų sumažėjimas			-
3.2.2.1.	Paskolų grąžinimas			
3.2.2.2.	Obligacijų supirkimas			
3.2.2.3.	Sumokėtos palūkanos			
3.2.2.4.	Lizingo (finansinės nuomos) mokėjimai			
3.2.3.	Kitų įmonės įsipareigojimų padidėjimas			
3.2.4.	Kitų įmonės įsipareigojimų sumažėjimas			
3.2.5.	Kitas finansinės veiklos pinigų srautų padidėjimas	17	28711	28711
3.2.6.	Kitas finansinės veiklos pinigų srautų sumažėjimas	17	(3141)	(3141)
	Grynieji finansinės veiklos pinigų srautai		419	25570
4.	Valiutų kursų pokyčio įtaka grynųjų pinigų ir pinigų ekvivalentų likučiui			
5.	Grynasis pinigų srautų padidėjimas (sumažėjimas)		(55037)	170403
6.	Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pradžioje	6	1829157	1658754
7.	Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pabaigoje	6	1774120	1829157

Direktorius

Rimantas Mackevičius

Vyr. buhalteris

Sonata Kraujelienė



PATVIRTINTA
Utenos rajono savivaldybės tarybos
2024 m. d. sprendimu Nr. TS-

Uždaroji akcinė bendrovė „Utenos butų ūkis“
Įm. kodas 183605327, Rašės g. 1, LT-28197 Utena
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre

2023 METŲ FINANSINIŲ ATASKAITŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

2024 m. sausio 26 d. Nr. BU-05

I. BENDROJI DALIS

Uždaroji akcinė bendrovė „Utenos butų ūkis“ (toliau – bendrovė) yra ribotos civilinės atsakomybės juridinis asmuo, turintis ūkinį, finansinį, organizacinį ir juridinį savarankiškumą. Bendrovė įregistruota 1995 m. gegužės 3 dieną.

Bendrovė neturi filialų ir atstovybių, dukterinių bei asocijuotų įmonių.

Pagrindinis bendrovės tikslas – daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų (bendraturčių) bendrosios nuosavybės objektų administravimas, kai administratorius atlieka visus veiksmus, būtinus bendrojo naudojimo objektams valdyti, prižiūrėti ar kitaip tvarkyti, juos išsaugoti ir naudojimui pagal tikslinę paskirtį užtikrinti.

Pagrindinė ūkinė veikla - Lietuvos Respublikos Vyriausybės ir Utenos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus nustatyta tvarka, vykdyti daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų administravimą ir techninę priežiūrą, taip pat sutartiniais pagrindais teikti mokamas paslaugas fiziniams ir juridiniams asmenims Utenos mieste. Utenos rajono savivaldybės valdybos 2002 m. birželio 11 d. sprendimu Nr. 264 „Dėl daugiabučių namų patalpų savininkų (bendraturčių) bendrosios nuosavybės administravimo“, pavesta bendrovei vykdyti daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimą Utenos mieste, o 2022 m. gruodžio 19 d. Utenos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AĮ-1661 „Dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus paskyrimo pratęsimo“ pratęsta teisė Bendrovei administruoti bendrojo naudojimo objektų administravimą Utenos mieste iki 2027 m. gruodžio 31 d.

Administravimas, kurį vykdo bendrovės darbuotojai, yra pagrindinė bendrovės veiklos paskirtis. Tai pastatų, patalpų, inžinerinės įrangos dokumentacijos ir jos apskaitos tvarkymas, pastatų konstrukcijų ir inžinerinės įrangos būklės stebėjimai, apžiūros, auditas, ekspertizės ir kt. Pastatų konstrukcijų ir inžinerinės įrangos techninės priežiūros, remonto, avarijų likvidavimo organizavimas, mokesčių butų ir kitų patalpų savininkams priskaičiavimas ir jų administravimas, skolų išieškojimas, susirinkimų organizavimas bei kiti nuostatuose ir norminiuose aktuose numatyti darbai. Bendrovės daugiabučių namų administruojamas bendras plotas metų pabaigoje siekė 441,9 tūkst. kv. metrų (su juridiniais asmenimis), butų skaičius – 9101 vnt.

Utenos rajono taryba 2013 m. rugpjūčio 29 d. sprendimu Nr. TS-205 „Dėl energinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programos patvirtinimo“ patvirtino Utenos rajono energinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programą ir šios programos įgyvendinimo administratoriumi paskyrė UAB „Utenos butų ūkis“.

Vidutinis darbuotojų skaičius per ataskaitinius finansinius metus - 55 darbuotojai, vidutinis mėnesinis bruto atlyginimas sudaro - 1522 Eur ir jis nesiekia šalies ūkio vidutinio mėnesinio bruto darbo užmokesčio. 2022 metais vidutinis darbuotojų skaičius buvo 57 darbuotojai, o vidutinis atlyginimas – 1430 Eur.

Bendra bendrovės būklė per kelis praėjusius ataskaitinius laikotarpius:

Eil. Nr.	Rodiklio pavadinimas	Mato vnt.	2019m.	2020m.	2021m.	2022m.	2023m.
1.	Paslaugų apimtys	tūkst. Eur	963,3	1007,0	1097,3	1264,6	1310,1
2.	Pelnas (grynas)	tūkst. Eur	18,7	19,0	11,8	20,3	3,6
3.	Dividendai	tūkst. Eur	-	-	-	-	-
4.	Bendras pelningumas	%	54,5	53,4	57,8	54,1	54,4
5.	Pardavimų sąnaudos, tenkančios vienam pardavimų piniginiam vienetui	Eur	0,46	0,47	0,42	0,46	0,46
6.	Veiklos sąnaudos, tenkančios vienam pardavimų piniginiam vienetui	Eur	0,52	0,51	0,57	0,53	0,54
7.	Einamojo likvidumo koeficientas		1,4	1,3	1,3	1,3	1,3

Bendrovė rengia finansinių ataskaitų rinkinį, kurį sudaro balansas, pelno (nuostolių) ataskaita, nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita, pinigų srautų ataskaita ir aiškinamasis raštas. Prie metinių finansinių ataskaitų bendrovė rengia ir bendrovės metinį pranešimą.

Finansiniai bendrovės metai sutampa su kalendoriniais metais. 2023 metų finansinės ataskaitos apima laikotarpį nuo sausio 1 d. iki gruodžio 31 d. imtinai.

Pateiktos finansinės ataskaitos yra parengtos Lietuvos valiuta – eurai (Eur).

II. APSKAITOS POLITIKA

Rengimo pagrindas

Bendrovė finansinę apskaitą tvarko ir finansines ataskaitas rengia pagal šiuos apskaitą reglamentuojančius teisės aktus:

- Verslo apskaitos standartus;
- LR finansinės apskaitos įstatymą;
- LR įmonių atskaitomybės įstatymą;
- bendrovės patvirtintą apskaitos politiką.

Ataskaitose teikiama finansinė informacija yra tinkama finansinės ataskaitų informacijos vartotojų sprendimams priimti bei patikima, nes teisingai rodo finansinę būklę, veiklos rezultatus ir pinigų srautus, atskleidžia ūkinių operacijų ekonominę prasmę, nešališka, visais reikšmingais atžvilgiais išsamiai, suprantama, palyginama ir pagrįsta finansinės apskaitos registru duomenimis.

Finansinių ataskaitų rinkinys parengtas vadovaujantis bendraisiais apskaitos principais. Rengiant finansines bendrovės ataskaitas buvo atsižvelgiama į veiklos tęstinumo principą t.y. numatoma, kad bendrovė artimiausioje ateityje galės tęsti savo veiklą.

Vertinimo būdai ir pateikimas finansinėse ataskaitose

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

Ilgalaikis nematerialusis turtas

Nematerialusis turtas bendrovėje pripažįstamas ir registruojamas, kai jis atitinka nematerialiojo turto apibrėžimą ir šiuos pripažinimo kriterijus:

- a) pagrįstai tikėtina, kad bendrovė ateityje iš turto gaus ekonominės naudos;
- b) turto įsigijimo (pasigaminimo) savikaina gali būti patikimai įvertinta ir atskirta nuo kito turto vertės;
- c) bendrovė gali tuo turtu disponuoti, jį kontroliuoti arba apriboti teisę juo naudotis kitiems.

Nematerialusis turtas, apskaitoje registruojamas įsigijimo savikaina, finansinėse ataskaitose parodoma įsigijimo savikaina, atėmus sukauptą amortizaciją.

Amortizacija skaičiuojama taikant tiesiogiai proporcingą (tiesinį) amortizacijos metodą per visą nematerialiojo turto naudingo tarnavimo laiką.

Ilgalaikio nematerialiojo turto amortizacijos ekonominiai normatyvai:

Ilgalaikio nematerialiojo turto grupės	Minimali vertė, Eur	Tarnavimo laikas, metais
Patentai, licencijos	200	3
Programinė įranga	200	3
Kitas nematerialusis turtas	200	4

Nematerialiojo turto eksploatavimo išlaidos priskiriamos to ataskaitinio laikotarpio, kuriuo jos buvo patirtos, sąnaudoms. O nematerialiojo turto atnaujinimo ar tobulinimo išlaidos, patirtos po jo įsigijimo ar sukūrimo, pripažįstamos sąnaudomis tuo ataskaitiniu laikotarpiu, kuriuo jos patiriamos.

Ilgalaikis materialusis turtas

Ilgalaikis materialusis turtas pripažįstamas ir registruojamas apskaitoje, jei jis atitinka visus šiuos pripažinimo kriterijus:

- a) bendrovė ketina jį naudoti ilgiau nei vienerius metus;
- b) bendrovė pagrįstai tikisi gauti iš turto ekonominės naudos būsimais laikotarpiais;
- c) gali patikimai nustatyti turto įsigijimo (pasigaminimo) savikainą;
- d) turto įsigijimo (pasigaminimo) savikaina ne mažesnė kaip 200 Eur;
- e) bendrovei yra perduota rizika, susijusi su materialiuoju turtu.

Bendrovės ilgalaikis materialusis turtas apskaitomas įsigijimo (pasigaminimo) savikaina, finansinėse ataskaitose parodomas įsigijimo savikaina atėmus sukauptą nusidėvėjimą.

Bendrovėje nusidėvėjimas visoms turto grupėms skaičiuojamas pagal tiesiogiai proporcingą (tiesinį) metodą. Nusidėvėjimas pradedamas skaičiuoti nuo kito mėnesio po to, kai turtas pradėtas eksploatuoti.

Likvidacinė vertė - 0,29 euro centai.

Ilgalaikio materialiojo turto eksploatavimo išlaidos priskiriamos to ataskaitinio laikotarpio, kuriuo jos buvo patirtos, sąnaudoms.

Ilgalaikio turto rekonstravimo ir remonto darbų registravimas apskaitoje priklauso nuo tų darbų suteikiamo rezultato:

a) jeigu rekonstravimo ir (arba) remonto darbai pailgino ilgalaikio materialiojo turto naudingą tarnavimo laiką ir pagerino jo naudingąsias savybes, šių darbų verte didinama ilgalaikio materialiojo turto vertė ir patikslinamas naudingo tarnavimo laikas;

b) jeigu rekonstravimo ir (arba) remonto darbai nepailgino ilgalaikio materialiojo turto naudingo tarnavimo laiko, bet pagerino jo naudingąsias savybes, šių darbų verte didinama ilgalaikio materialiojo turto vertė;

c) jeigu rekonstravimo ir (arba) remonto darbai pailgino ilgalaikio materialiojo turto naudingo tarnavimo laiką, bet nepagerino jo naudingųjų savybių, šių darbų verte didinama ilgalaikio materialiojo turto vertė ir patikslinamas naudingo tarnavimo laikas;

d) jeigu rekonstravimo ir (arba) remonto darbai nepailgino ilgalaikio materialiojo turto naudingo tarnavimo laiko ir nepagerino jo naudingųjų savybių, šių darbų vertė pripažįstama ataskaitinio laikotarpio sąnaudomis.

Atsargos

Atsargos – turtas, kurį bendrovė per vienerius metus sunaudoja pajamoms uždirbti ar paslaugoms teikti ir kurio įsigijimo ar pasigaminimo savikaina mažesnė už bendrovės nustatytą ilgalaikio turto įsigijimo vertę.

Registruojant atsargas apskaitoje, jos įvertinamos įsigijimo (pasigaminimo) savikaina. Atsargų savikaina nustatoma FIFO metodu, pirmiausia sunaudojamos atsargos, kurios buvo įsigytos anksčiausiai, o laikotarpio pabaigoje likusios atsargos buvo įsigytos vėliausiai. Apskaitoje taikomas nuolat apskaitomų atsargų būdas. Sudarant finansines ataskaitas, atsargos įvertinamos įsigijimo savikaina arba grynąja galimo realizavimo verte, atsižvelgiant į tai, kuri iš jų yra mažesnė.

Atiduoto naudoti inventorius vertė iš karto pripažįstama sąnaudomis. Inventorius apskaitomas kiekiu išraiška pas materialiai atsakingus asmenis ir nurašomas bendrovės direktoriaus sudarytos komisijos sprendimu tik visiškai susidėvėjus.

Gautinos sumos

Bendrovės gautinos sumos skirstomos į ilgalaikes ir trumpalaikes. Gautinos sumos apskaitoje ir balanse parodomos tikrąja verte. Per vienerius metus gautinos sumos mažinamos abejotinių skolų sumomis, taip apskaičiuojant gautinų sumų grynąją vertę. Abejotinos per vienerius metus gautinos sumos kaupiamos kontrarinėje sąskaitoje. Abejotinių skolų sąnaudos įtraukiamos į ataskaitinio laikotarpio pelno (nuostolių) ataskaitą.

Pinigai ir pinigų ekvivalentai

Pinigams priskiriami pinigai atsiskaitomosiose sąskaitose, kasose ir pinigai kelyje. Pinigai kelyje – tai pinigų sumos, kurias butų ir kitų patalpų savininkai sumoka bendrovės kasose, tačiau finansinių ataskaitų datai, įmokos dar nėra patekusios į bendrovės atsiskaitomasias sąskaitas.

Mokėtinos sumos ir įsipareigojimai

Finansinėse ataskaitose įsipareigojimai skirstomi į ilgalaikius ir trumpalaikius. Mokėtinos sumos ir įsipareigojimai apskaitoje ir balanse parodomos įvertinus tikrąja verte.

Balanso straipsnyje *Po vienu metų mokėtinos sumos ir kiti ilgalaikiai įsipareigojimai* parodomas skolas ir įsipareigojimai, kurie turi būti įvykdyti po vienu metų nuo paskutinės ataskaitinio laikotarpio dienos.

Balanso straipsnyje *Per vienerius metus mokėtinos sumos ir kiti trumpalaikiai išsipareigojimai* rodomos skolos ir išsipareigojimai, kurie turi būti įvykdyti per vieną įmonės įprastinės veiklos ciklą arba per vienus metus nuo paskutinės ataskaitinio laikotarpio dienos.

Pajamos ir sąnaudos

Pajamų apskaitos principai, metodai ir taisyklės nustatyti 10-ame VAS „Pajamos“.

Pajamos pripažįstamos vadovaujantis kaupimo principu, t. y. apskaitoje registruojamos tada, kai jos uždirbamos, neatsižvelgiant į pinigų gavimą.

Pajamomis nepripažįstami avansai ir kiti išankstiniai apmokėjimai.

Kitas 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.

Sąnaudos pripažįstamos ir registruojamos apskaitoje vadovaujantis kaupimo ir palyginimo principais ir sąnaudų apskaitos principais, metodais ir taisyklėmis nustatytais 11-ame VAS „Sąnaudos“.

Sąnaudos pripažįstamos ir registruojamos apskaitoje tą patį ataskaitinį laikotarpį, kurį jos buvo padarytos - kai uždirbamos su jomis susijusios pajamos, neatsižvelgiant į pinigų išleidimo laiką.

Sąnaudos įvertinamos tikrąja verte, tai yra sumokėta arba mokėtina pinigų arba jų ekvivalentų suma.

Išlaidos, skirtos pajamoms uždirbti būsimaisiais laikotarpiais, apskaitoje registruojamos kaip turtas ir pripažįstamos sąnaudomis tik būsimaisiais laikotarpiais, kai bus uždirbtos pajamos.

Išlaidos auditui pripažįstamos sąnaudomis tuo laikotarpiu, kai auditas faktiškai užbaigiamas.

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 valiutų kursų pasikeitimų, mokėtinos baudos ir delspinigiai už pavėluotus atsiskaitymus, kitos finansinės ir investicinės veiklos sąnaudos.

Apskaitos politikos keitimas

Apskaitos politikos keitimo principai nustatyti 7-ame VAS „Apskaitos politikos, apskaitinių įvertinimų keitimas ir klaidų taisymas“.

Bendrovė pasirinktą apskaitos politiką taiko nuolat arba gana ilgą laiką tam, kad būtų galima palyginti skirtingų ataskaitinių laikotarpių finansines ataskaitas. Tokio palyginimo reikia bendrovės finansinės būklės, veiklos rezultatų, turto ir išsipareigojimų keitimosi tendencijoms nustatyti.

Ūkinių operacijų bei ūkinių įvykių pripažinimo, apskaitos ar dėl jų atsirandančio turto, išsipareigojimų, pajamų arba sąnaudų vertinimo apskaitoje pakeitimas yra laikomas apskaitos politikos keitimu.

Apskaitos politika keičiama dėl VAS pasikeitimų arba jei kiti teisės aktai to reikalauja.

Kiti apskaitos politikos aspektai, kuriais bendrovė vadovaujasi rengdama 2023 metų finansinių ataskaitų rinkinį, pateikiami aiškinamojo rašto pastabose.

Reikšmingos apskaitinės prielaidos ir įvertinimai

Rengiant finansines ataskaitas, bendrovei reikia padaryti tam tikras prielaidas ir įvertinimus, kurie turėjo įtakos pateiktoms turto, įsipareigojimų, pajamų bei sąnaudų sumoms bei neapibrėžtumų atskleidimui. Būsiami įvykiai gali pakeisti prielaidas, naudotas atliekantį vertinimus. Tokių įvertinimų pasikeitimų rezultatas bus apskaitomas finansinėse ataskaitose, kai bus nustatytas. Rengiant 2023 metų finansines ataskaitas, reikšmingi bendrovės sprendimai dėl apskaitos politikos taikymo bei pagrindiniai neapibrėžtumų nustatymo šaltiniai buvo tie patys, kaip ir taikyti rengiant 2022 metų finansines ataskaitas. Lyginant su 2022 metų metinėmis finansinėmis ataskaitomis, išskyrus vykstančių karinių veiksmų Rusijos į Ukrainą įtaką, rengiant šias finansines ataskaitas, daugiau nebuvo nustatyta kitų naujų sričių, kuriose tenka priimti reikšmingus ir sudėtingus sprendimus, arba sričių, kurių atžvilgiu daromos prielaidos ir taikomi apskaitiniai vertinimai turėjo reikšmingos įtakos šioms finansinėms ataskaitoms.

Veiklos tęstinumas, vertindama bendrovės veiklos tęstinumo rizikas, atsižvelgė į ataskaitų išleidimo metu egzistuojančių faktorių sukeltą neaiškumą dėl ateityje galimo poveikio bendrovės veiklai. Bendrovė įvertino pinigų srautų, paslaugų ir prekių tiekimo sutrikimus, paslaugų paklausos galimą sumažėjimą dėl ekonomikos sulėtėjimo, pasitelkdama visą šių finansinių ataskaitų išleidimo metu prieinamą informaciją apie keliamas grėsmes ateityje, nenustatė jokių aplinkybių, galinčių kelti abejones dėl bendrovės veiklos tęstinumo.

Turto likutinė vertė ir naudingas tarnavimo laikotarpis: bendrovė peržiūrėjo ilgalaikio turto naudingo tarnavimo laikotarpius tam, kad įvertinti, ar jie atitinka numatomą ilgalaikio turto naudojimo pobūdį ir paskirtį atsižvelgiant į galimą poveikį tam turtui. Naudingo tarnavimo laiko peržiūra rėmėsi numatomais įvykiais ir ekonominėmis sąlygomis. Bendrovė, atlikusi peržiūrą, nenustatė jokių ilgalaikio materialaus turto naudojimo sutrikimų.

Tikrosios vertės nustatymas: bendrovė peržiūrėjo pagrindines prielaidas, naudojamas ilgalaikio materialaus turto tikrosios vertės nustatymui. Bendrovė nenustatė jokių aplinkybių, jog reikėtų reikšmingai keisti bendrovės 2023 metų turto vertę. Taip pat, įvertinus aktualiausią informaciją bei ilgalaikes prognozes, nėra numatomas reikšmingas pasikeitimas teikiamų paslaugų apimtyje.

III. AIŠKINAMOJO RAŠTO PASTABOS

Nr.1. Nematerialus turtas

2023 metais bendrovė pirko Payment – link funkcionalumo licenciją 800,00 Eur.

Per ataskaitinius finansinius metus buvo nurašytas susidėvėjęs nematerialus turtas, kurio įsigijimo vertė 3 620,25 Eur, tai: pastatų priežiūros informacinė sistema 3620,25 Eur.

Informacija apie bendrovės nematerialaus turto likutinės vertės pokyčius pateikiama lentelėje:

Rodikliai	Patentai, licencijos	Programinė įranga	Kitas turtas	Iš viso
Likutinė vertė praėjusių finansinių metų pabaigoje	11694	410		12104
a) Ilgalaikis nematerialusis turtas įsigijimo savikaina				
Praėjusių finansinių metų pabaigoje	19055	7999	1028	28082
Finansinių metų pokyčiai:				
– turto įsigijimas	800			800
– kitiems asmenims perleistas ir nurašytas turtas (-)		-3620		-3620
– perrašymai iš vieno straipsnio į kitą + / (-)				
Finansinių metų pabaigoje	19855	4379	1028	25262
b) Amortizacija				
Praėjusių finansinių metų pabaigoje	7361	7589	1028	15978
Finansinių metų pokyčiai:				
– finansinių metų amortizacija	6196	216		6412
– atstatantys įrašai (-)				
– kitiems asmenims perleisto ir nurašyto turto amortizacija (-)		-3620		-3620
– perrašymai iš vieno straipsnio į kitą + / (-)				
Finansinių metų pabaigoje	13557	4185	1028	18770
c) Vertės sumažėjimas				
Praėjusių finansinių metų pabaigoje				
Finansinių metų pokyčiai:				
– finansinių metų vertės sumažėjimas				
– atstatantys įrašai (-)				
– kitiems asmenims perleisto ir nurašyto turto (-)				
– perrašymai iš vieno straipsnio į kitą + / (-)				
Finansinių metų pabaigoje				
d) Likutinė vertė finansinių metų pabaigoje (a) - (b) - (c)	6298	194		6492

Nr.2. Ilgalaikis materialus turtas

2023 metais bendrovė pirko mobilią telefoną Samsung S22 už 595,34 Eur, mobilią telefoną Samsung S22 Ultra už 864,34 Eur, serverį NAS Synology Tower už 530,00 Eur, vejąplovę už 379,34 Eur, vamzdžių presavimo įrankį už 571,07 Eur, suvirinimo aparatą už 354,55 Eur iš viso už 3 294,64 Eur.

Per ataskaitinius finansinius metus buvo nurašytas susidėvėjęs materialus turtas, kurio įsigijimo vertė 6 387,24 Eur, tai: oro kompresorius už 660,24 Eur, dvi radijo stotelės už 534,52 Eur, akumuliatorinis kampų šlifluoklis už 352,90 Eur, vejąplovė už 289,33 Eur, monoblokis siurblys už 550,28 Eur, pjūklas motorinis už 495,95 Eur, užvedėjas už 233,15 Eur, krūmaplovė už 463,88 Eur, stotelė su įranga už 1726,00 Eur, maršrutizatorius už 431,40 Eur, gręžtuvas – suktuvas už 249,59 Eur ir skalbimo mašina už 400,00 Eur.

Bendrovė neturi įkeisto turto.

Ataskaitiniais metais ilgalaikis materialus turtas nebuvo perkainojamas.

Bendrovė iki 2085 m. rugsėjo 7 d. nuomoja iš valstybės žemę, kurios plotas 0,5716 ha.

Informacija apie ilgalaikio materialaus turto grupes, minimalias vertes, nusidėvėjimo skaičiavimo metodą pateikiama lentelėje:

Ilgalaikio materialiojo turto grupės	Minimali vertė, Eur	Įvertinimas	Nusidėvėjimo skaičiavimo metodas	Tarnavimo laikas, metais
Pastatai ir statiniai	200	Įsigijimo savikaina	Tiesiogiai proporcingas (tiesinis)	15-80
Transporto priemonės	200	Įsigijimo savikaina	Tiesiogiai proporcingas (tiesinis)	4-10
Kita įranga, prietaisai, įrankiai ir įrenginiai	200	Įsigijimo savikaina	Tiesiogiai proporcingas (tiesinis)	3-15
Mašinos ir įrengimai	200	Įsigijimo savikaina	Tiesiogiai proporcingas (tiesinis)	5

Informacija apie ilgalaikio materialaus turto likutinę vertę ataskaitinio laikotarpio pradžioje ir pabaigoje pateikiama lentelėje:

Rodikliai	Pastatai ir statiniai	Transporto priemonės	Kita įranga, prietaisai, įrankiai ir įrenginiai	Mašinos ir įrengimai	Nebaigta statyba	Iš viso
Likutinė vertė praėjusių finansinių metų pabaigoje	111391	4614	15437	1	16776	148219
a) Įsigijimo savikaina						
Praėjusių finansinių metų pabaigoje	272865	91991	99867	66603	16776	548102
Finansinių metų pokyčiai:						
– turto įsigijimas			3295			3295
– perleistas ir nurašytas turtas (-)			-6387			-6387
– perrašymai iš vieno straipsnio į kitą + / (-)						
Finansinių metų pabaigoje	272865	91991	96775	66603	16776	545010
b) Perkainojimas						
Praėjusių finansinių metų pabaigoje						
Finansinių metų pokyčiai:						
– vertės padidėjimas (sumažėjimas) + / (-)						
– kitiems asmenims perleisto ir nurašyto turto (-)						
– perrašymai iš vieno straipsnio į kitą + / (-)						
Finansinių metų pabaigoje						
c) Nusidėvėjimas						
Praėjusių finansinių metų pabaigoje	161474	87377	84430	66602		399883
Finansinių metų pokyčiai:						
– finansinių metų nusidėvėjimas	3410	1121	7962			12493
– atstatantys įrašai (-)						
– kitiems perleisto ir nurašyto turto nusidėvėjimas (-)			-6384			-6384
– perrašymai iš vieno straipsnio į kitą + / (-)						
Finansinių metų pabaigoje	164884	88498	86008	66602		405992
d) Vertės sumažėjimas						
Praėjusių finansinių metų pabaigoje						
Finansinių metų pokyčiai:						
– finansinių metų vertės sumažėjimas						
– atstatantys įrašai (-)						
– kitiems asmenims perleisto ir nurašyto turto (-)						
– perrašymai iš vieno straipsnio į kitą + / (-)						
Finansinių metų pabaigoje						
e) Likutinė vertė finansinių metų pabaigoje (a) + (b) - (c) - (d)	107981	3493	10767	1	16776	139018

Informacija apie naudojamą nusidėvėjusį materialų turtą pateikiama lentelėje:

Turto grupės pavadinimas	Išsigijimo savikaina (Eur)
1. Mašinos ir įrenginiai	66603
1.1 Traktorius T 30 A-80	6072
1.2 Automobilinis bokštelis	60531
2. Transporto priemonės	84326
2.1 Automobilis Opel Combo 1 vnt.	10996
2.2 Automobilis VW Caddy 3 vnt.	42584
2.3 Automobilis Opel Insignia 1 vnt.	10165
2.4 Transporteris platforma 1 vnt.	20581
3. Kita įranga, prietaisai, įrankiai ir įrenginiai	71288
3.1 Staklės medžio apdirbimo 2 vnt.	2392
3.2 Tekinimo staklės	1303
3.3 Maršrutizatorius Alcatel 2 vnt.	862
3.4 Kompresorius	1745
3.5 Staklės gręžimo 2 vnt.	1170
3.6 Tentas su rėmu	270
3.7 Staklės T-400G	1798
3.8 Elektrinis sriegtuvas Amiga-2	1310
3.9 Lauko iškaba	250
3.10 Vaizdo įrašymo įrenginys	1250
3.11 Įrenginys skirtas slėgio perkryčiui	898
3.12 Banknotų skaičiavimo mašina 4 vnt.	1739
3.13 Kabelių vietos nustatymo prietaisas	295
3.14 Prietaisas EUROTEST	1191
3.15 Baldai 15 vnt.	9345
3.16 Freza MAKITA	272
3.17 Kompiuteris 18 vnt.	12982
3.18 Reklaminis apšvietimas	2151
3.19 Kanalizacijos ir kt.vamzdynų plovimo įrenginys Kranzle	1693
3.20 Kompiuterinis lokalus tinklas	1964
3.21 Šilumokaičių plovimo įranga ŠPĮ-2	1955
3.22 HP Micro Serveris Gen8 G2020T	530
3.23 Daugiafunkcinis aparatas 3 vnt.	2128
3.24 Vamzdžių diagnostikos įrenginys	2339
3.25 Atskėlimo plaktukas	528
3.26 Termometras	223
3.27 Suvirinimo aparatas	798
3.28 Informacinis stendas su kabinetų lentutėm	361
3.29 Vokavimo mašina	3832
3.30 Diskų masyvas	400
3.31 Akumuliatorinis smūginis gręžtuvas 2 vnt.	488
3.32 El. srovės generatorius	840
3.33 Užvedėjas automobiliams	237
3.34 Projektorius su ekranu	598
3.35 Kondicionierius 4 vnt.	2122
3.36 Televizorius Samsung	211
3.37 Mašina vamzdžių valymo Cobra 3 vnt.	3044
3.38 Termovizorius 2 vnt.	2893
3.39 Giluminis vibratorius PVD	634
3.40 Stebėjimo įrenginys su dviem kamerom	297
3.41 Multifunkcinis įrenginys Ricol	1950
Viso:	222217

Nr.3. Atsargos

Apskaitant atsargas bendrovė taiko FIFO metodą ir nuolat apskaitomų atsargų būdą. Informacija apie atsargas pateikiama lentelėje:

Rodikliai	Atsargos	Kuras	Iš viso
a) Atsargų įsigijimo savikaina			
Praėjusių finansinių metų pabaigoje	16858	463	17321
Finansinių metų pabaigoje	18179	478	18657
b) Nukainojimas iki grynosios galimo realizavimo vertės (atstatymas)			
Praėjusių finansinių metų pabaigoje			
Finansinių metų pabaigoje			
c) Grynoji galimo realizavimo vertė finansinių metų pabaigoje (a) - (b)			
Įkainojimo skirtumai, jei buvo taikomas LIFO būdas			
Įkeistų atsargų vertė			
Atsargos pas trečiuosius asmenis			

Nr.4. Sumokėti avansai

Informacija apie sumokėtus avansus tiekėjams pateikiama lentelėje:

Tiekėjai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
UAB „Pačiolio“ prekyba	-	67
UAB „Kamonada“	-	39
UAB „Celsis“	68	483
AB „Energijos skirstymo operatorius“	-	1524
Iš viso:	68	2113

Nr.5. Gautinos sumos

Bendrovės gautinos sumos sudaro 9 % viso trumpalaikio turto vertės.

Didžiausią pirkėjų įsiskolinimo dalį sudaro gyventojų skola už bendro naudojimo objektų administravimą, techninę priežiūrą, avarijų likvidavimą ir komunalines paslaugas:

Straipsniai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
Pirkėjai (organizacijos)	14026	14828
Pirkėjai (gyventojai)	172279	170520
Abejotinos skolos (-)	-20162	-21259
Iš viso:	166143	164089

Per ataskaitinius metus pirkėjų įsiskolinimas padidėjo 2 054 Eur. 2023 metais į veiklos sąnaudas beviltiškų skolų nurašyta 1 157 Eur. Abejotinų skolų (-) sąskaita sumažėjo 1 097 Eur lyginant su 2022 metais.

Kitose gautinose sumose atsispindi įstaigų skolos bendrovei už mokesčių iš gyventojų surinkimą bei biudžeto skola įmonei (grąžintinas GPM ir Sodros mokestis).

Įstaigos pavadinimas	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
Luminor Bank AS	1565	308
Iš anksto sumokėtas pelno mokestis	1530	-
Biudžeto skola įmonei	-	26
Iš darbuotojų gautinos sumos	2100	-
Iš viso:	5195	334

Nr.6. Pinigai

Pinigai ir pinigų ekvivalentai straipsnyje apskaitomi bankų atsiskaitomosiose sąskaitose, bendrovės kasose ir kelyje esantys bendrovės pinigai, butų ir kitų patalpų savininkų kaupiamosios lėšos bei surinktos gyventojų įmokos:

Straipsniai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
Bendrovės atsiskaitomosiose sąskaitose	247090	428763
Kasose	16768	5618
Kaupiamųjų lėšų sąskaitoje	1459645	1368782
Specialioje gyventojų įmokų sąskaitoje	30317	6144
Pinigai kelyje	20300	19850
Iš viso:	1774120	1829157

Nr.7. Ateinančių laikotarpių sąnaudos ir sukauptos pajamos

2023 m. gruodžio 31 d. būsimųjų laikotarpių sąnaudų buvo 1 897 Eur:

Būsimų laikotarpių sąnaudos	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
Draudimas	1183	1126
Teisės portalas	126	618
Dujų balionų nuoma	188	300
Reklama	-	80
Spauda	80	67
EKA, programų aptarnavimas	320	440
Iš viso:	1897	2631

Nr.8. Nuosavas kapitalas

Bendrovės nuosavam kapitalui priskiriamas įstatinis kapitalas, akcijų priedai, privalomasis rezervas, nepaskirstytas pelnas (nuostolis), kiti rezervai.

Bendrovės įstatinis kapitalas yra 403 297 Eur. Jis padalintas į 13 926 paprastasias vardines akcijas, kurių nominali vertė - 28,96 Eur. 2023 metais įstatinis kapitalas nebuvo didintas. Visos bendrovės akcijos yra vienos klasės – paprastosios vardinės akcijos. Bendrovės akcijos yra nematerialios. Jos fiksuojamos įrašais asmeninėse vertybinių popierių sąskaitose. Visos akcijos 100 % priklauso Utenos rajono savivaldybei.

Bendrovės įstatinio kapitalo struktūra pateikta lentelėje:

Rodikliai	Akcijų skaičius	Suma(Eur)
Akcinio kapitalo struktūra finansinių metų pabaigoje	13926	403297
1. Pagal akcijų rūšis		
1.1. Paprastosios akcijos	13926	403297
1.2. Privilegiuotosios akcijos		
1.3. Darbuotojų akcijos		
1.4. Specialiosios akcijos		
1.5. Kitos akcijos		
IŠ VISO:	13926	403297
2. Valstybės arba savivaldybių kapitalas		
Savos akcijos, kurias turi pati įmonė		
Akcijos, kurias turi dukterinės įmonės		

Nr.9. Rezervai

Privalomasis rezervas sudaromas iš paskirstytinojo pelno. Jis turi būti ne mažesnis kaip 1/10 įstatinio kapitalo dydžio ir gali būti naudojamas tik bendrovės nuostoliams padengti. Atskaitymai į šį rezervą privalomi ir negali būti mažesni kaip 1/20 grynojo pelno.

Kiti rezervai sudaromi iš paskirstytinojo pelno ir naudojami konkrečioms bendrovės tikslams įgyvendinti, mažinant nepaskirstytąjį pelną.

Akcininkams priėmus sprendimą panaikinti ar mažinti kitus rezervas, apskaitoje registruojamas rezervo sumažėjimas ta pačia suma didinant nepaskirstytąjį pelną.

Duomenys apie nuosavo kapitalo pokyčius pateikti nuosavo kapitalo pokyčių ataskaitoje.

Bendrovėje suformuoti rezervai:

Rezervai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
Privalomasis rezervas	40330	40330
Rezervas premijoms, socialinėms, kultūrinėms ir kitoms reikmėms	4069	2365
Rezervas įmonės investicijoms	72964	65000
Rezervas paramai	2000	400
Rezervas DN atnaujinimo (modernizavimo) projektams vykdyti	60000	50924
Iš viso:	179363	159019

Nr.10. Pelno paskirstymas

Pelno paskirstymas bendrovės apskaitoje registruojamas tada, kai akcininkai priima sprendimą pelną paskirstyti, neatsižvelgiant į tai, kada jis buvo uždirbtas.

Pelno paskirstymo projektas pateikiamas lentelėje:

Straipsniai	Suma (Eur)
Ankstesnių finansinių metų nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai) ataskaitinių finansinių metų pabaigoje	0
Grynasis ataskaitinių finansinių metų pelnas (nuostoliai)	3588
Pelno nuostolių ataskaitoje nepripažintas ataskaitinių finansinių metų pelnas (nuostoliai)	
Pervedimai iš rezervų	139033
Akcininkų įnašai bendrovės nuostoliams padengti	
Paskirstytinasis pelnas (nuostoliai) iš viso	142621
Pelno paskirstymas:	
– pelno dalis, paskirta į privalomąjį rezervą	
– pelno dalis, paskirta į rezervą savoms akcijoms įsigyti	
– pelno dalis, paskirta į kitus rezervas (įmonės investicijoms - 141 544 Eur, paramai - 359 Eur)	141903
– pelno dalis, paskirta dividendams išmokėti	
– pelno dalis, paskirta darbuotojų premijoms ir kitiems tikslams (į rezervą socialiniams, kultūriniais ir kitiems tikslams)	718
Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai) ataskaitinių finansinių metų pabaigoje, perkeliamas į kitus finansinius metus	0

Bendrovė siūlo mažinti kitus rezervas (pervesti iš rezervų į paskirstymą) 139 033 Eur suma, kurią sudaro panaudotas rezervas premijoms, socialinėms ir kultūrinėms reikmėms – 4 069 Eur,

rezervas bendrovės investicijoms – 72 964 Eur, rezervas paramai – 2 000 Eur, rezervas daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektams vykdyti – 60 000 Eur.

Kadangi privalomasis rezervas sudaro 1/10 įstatinio kapitalo, todėl toliau nedidindamas (LR Akcinių bendrovių įstatymo 59 straipsnio 5 dalis). Siūloma 718 Eur paskirti į rezervą premijoms, socialinėms ir kultūrinėms bendrovės reikmėms (LR Akcinių bendrovių įstatymo 59 straipsnio 7 dalis) bei 141 903 Eur paskirti į kitus rezervus (bendrovės investicijoms – 141 544 Eur ir paramai – 359 Eur).

Nr.11. Po vienu metų mokėtinos sumos ir kiti ilgalaikiai įsipareigojimai

Bendrovė siekdama užtikrinti sutarties įvykdymą, gauna į banko sąskaitą sutarties įvykdymo užtikrinimą, ne mažesnei nei 10 % sutarties kainos. Sutarties įvykdymo užtikrinimas grąžinamas tiekėjui tinkamai įvykdžius sutartį.

Bendrovė neturi skolų, kurias turi grąžinti vėliau kaip po penkerių metų, taip pat skolų, už kurias bendrovė yra įkeitusi turtą.

Po vienu metų mokėtinų sumų ir ilgalaikių įsipareigojimų informacija pateikiama lentelėje:

Įstaigos pavadinimas	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
MB Statybų prižiūrėtojai	1516	1516
UAB Ino projektai	-	1416
MB TECHNIKS	3408	5241
UAB Mūsų paslaugos	-	848
MB 2 passibus anteire	-	757
MB REVIZA	-	2051
MB STATYBŲ BIURAS	553	1189
Žmogiškųjų išteklių tobulinimo asociacija	155	155
Iš viso:	5632	13173

Nr.12. Per vienus metus mokėtinos sumos ir kiti trumpalaikiai įsipareigojimai

Įsipareigojimai pripažįstami bendrovės apskaitoje ir atvaizduojami balanse, kai bendrovė įgyja prievolės, kurios turės būti įvykdytos.

Bendrovė 2023 m. gruodžio 31 d. tiekėjams liko skolinga 21 107 Eur. Tai 2023 metų gruodžio mėnesį suteiktos paslaugos už kurias bendrovė atsiskaitys 2024 metų sausio mėnesį. Vadovaujantis verslo apskaitos standartais formuojami atostoginių kaupimai. Metų pabaigoje jie sudaro 76 284 Eur su darbo santykiais susijusių įsipareigojimų.

Informacija apie mokėtinas sumas ir trumpalaikius įsipareigojimus pateikta lentelėje:

Straipsniai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
Skolos tiekėjams	21107	17803
Gauti avansai iš juridinių asmenų	10257	10008
Gauti avansai iš fizinių asmenų	6538	5461
Atostogų kaupimai	76284	81709
Pelno mokestis	-	1896
Iš viso:	114186	116877

Kitos mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai finansinių metų pabaigai sudaro 1 388 748 Eur ir yra 57 734 Eur mažesni lyginant su 2022 metų pabaiga. Tai bendrovės

įsipareigojimais komunalinių paslaugų bendrovėms už gyventojų įmokas (komunalinius mokesčius) (60 294 Eur), kurias bendrovė perves kitų metų pirmosiomis dienomis bei mokėtini mokesčiai biudžetui (13 789 Eur).

Šiame straipsnyje parodytos butų ir kitų patalpų savininkų kaupiamosios lėšos, skirtos namui atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus (1 485 998 Eur), bei kitos tikslinės rinkliavos (19 112 Eur).

Informacija apie kitos mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimais pateikta lentelėje:

Straipsniai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
Mokėtini mokesčiai (PVM, taršos)	13789	17952
Tikslinės rinkliavos	19112	18964
Gautos lėšos pagal susitarimą (DGN savininkams)	9792	3345
Kaupiamos lėšos	1485998	1383751
Mažoji renovacija, valstybės parama (-)	-200237	-
Kitos mokėtinos sumos	60294	22470
Iš viso:	1388748	1446482

Nr.13. Pardavimo pajamos

Pajamos bendrovėje pripažįstamos vadovaujantis kaupimo principu, t.y. apskaitoje registruojamos tada, kai jos uždirbamos, neatsižvelgiant į pinigų gavimą.

2023 metais 56 792 Eur arba 4,55 % padidėjo paslaugų pajamos lyginant su praėjusiais finansiniais metais. Tam įtakos turėjo daugiau gauta pajamų iš renovacijos projektų įgyvendinimo administravimo.

Tipinės veiklos pajamų sudėtis ir dydis pateikiami lentelėje:

Straipsniai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai	Pokytis
Administravimo mokestis	357545	352160	5385
Nuolatinės techninės priežiūros mokestis	284946	280961	3985
Šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros mokestis	191212	188383	2829
Avarijų likvidavimo mokestis	119368	118519	849
Tarpininkavimo ir kasos paslaugos	94082	78496	15586
Renovacijos projektų įgyvendinimo administravimas	157316	115057	42259
Mokamos paslaugos gyventojams, organizacijoms ir kt.	99306	113407	-14101
Iš viso:	1303775	1246983	56792

Nr.14. Pardavimo savikaina

Sąnaudos bendrovėje pripažįstamos vadovaujantis kaupimo bei palyginimo principais tuo ataskaitiniu laikotarpiu, kai uždirbamos su jomis susijusios pajamos, neatsižvelgiant į pinigų išleidimo laiką. Sąnaudos įvertinamos tikrąją verte.

2023 metais paslaugų savikaina padidėjo 21 553 Eur arba 3,76 % lyginant su praėjusiais finansiniais metais.

Informacija apie pardavimo savikainą pateikiama lentelėje:

Straipsniai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai	Pokytis
Išlaidos darbo užmokesčiui	488659	475753	12906
Medžiagos, kuras ir kitos atsargos	60916	61141	-225
Remonto darbų sąnaudos	17888	11202	6686
Ilgalaikio turto nusidėvėjimas	18904	18178	726
Kitos sąnaudos	7926	6466	1460
Iš viso:	594293	572740	21553

Nr.15. Bendrosios ir administracinės sąnaudos

2023 metais bendrosios ir administracinės sąnaudos padidėjo 45 795 Eur arba 6,90 % lyginant su praėjusiais finansiniais metais.

Informacija apie sąnaudas pateikiama lentelėje:

Straipsniai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai	Pokytis
Išlaidos darbo užmokesčiui	581411	541706	39705
Medžiagos, kuras ir kitos atsargos	14240	22947	-8707
Komunaliniai patarnavimai	18626	21306	-2680
Programų aptarnavimas	28020	24607	3413
Spauda, seminarai, mokymai, nario mokestis	14497	12592	1905
Auditas	2290	1290	1000
Teismų išlaidos	3116	4740	-1624
Banko pasaugos, inkasavimas	8072	7757	315
Veiklos mokesčių sąnaudos	4845	5063	-218
Ryšių paslaugos	1794	1833	-39
Atostoginių kaupimų sąnaudos	-5425	-11012	5587
Kitos administracinės sąnaudos	6565	4895	1670
Kitos sąnaudos	31564	26096	5468
Iš viso:	709615	663820	45795

Nr.16. Kita veikla

Kitos veiklos pajamoms bendrovėje priskiriama ilgalaikio turto perleidimo pelnas, pardavimų pajamos ir kitos netipinės veiklos pajamos.

Informacija apie kitos veiklos rezultatus pateikiama lentelėje:

Rodikliai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
a) KITOS VEIKLOS PAJAMOS	5266	5669
Reikšmingos sumos:		
ilgalaikio turto pardavimo pelnas		618
pajamos už autotransporto nuomą	5266	5051
kiti pardavimai		
b) KITOS VEIKLOS SĄNAUDOS	4	8
Reikšmingos sumos:		
ilgalaikio turto nurašymo nuostolis		
kitos sąnaudos	4	8
c) KITOS VEIKLOS REZULTATAS (a – b)	5262	5661

Nr.17. Finansinė ir investicinė veikla

Finansinėms ir investicinėms veiklos pajamoms bendrovėje priskiriamos delspinigių pajamos, gautos draudimo išmokos ir kitos finansinės ir investicinės veiklos pajamos, o finansinės ir investicinės veiklos sąnaudoms priskiriama sumokėtų delspinigių sąnaudos, žalos atlyginimas.

Informacija apie finansinės ir investicinės veiklos rezultatus pateikiama lentelėje:

Rodikliai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
a) FINANSINĖS IR INVESTICINĖS VEIKLOS PAJAMOS	1101	11935
Reikšmingos sumos:		
delspinigiai, palūkanos	1101	1101
gautas žalos atlyginimas		10834
bevilčių skolų atgavimo pajamos		
b) FINANSINĖS IR INVESTICINĖS VEIKLOS SĄNAUDOS	682	3141
Reikšmingos sumos:		
žalos atlyginimas pagal pretenzijas		3105
baudos ir delspinigiai		36
kitos sąnaudos	682	
c) FINANSINĖS IR INVESTICINĖS VEIKLOS REZULTATAS (a - b)	419	8794

Nr.18. Pelno mokestis

Bendrovė moka pelno avansinį mokestį pagal praėjusių mokestinių laikotarpių faktiškai apskaičiuotą pelno mokesčio sumą. 2023 metų veiklos rezultatas yra 5 548 Eur pelno. Pelno mokestis (15 %) sudaro 1 960 Eur. Grynas pelnas yra 3 588 Eur.

Nr.19. Finansiniai ryšiai su įmonės vadovais ir kitais susijusiais asmenimis

Su bendrove susiję fiziniai asmenys yra penki stebėtojų tarybos nariai ir bendrovėje dirba trys vadovai, susiję juridiniai asmenys – Utenos rajono savivaldybė (akcininkas). Per finansinius ir praėjusius finansinius metus vadovams ir kitiems fiziniams susijusiems asmenims neatlygintinai perduoto turto, suteiktų paslaugų, paskolų ir garantijų nebuvo.

Straipsniai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
Sumos, susiję su darbo santykiais		
Bendrovės vadovai	114526	122 341
Stebėtojų tarybos nariai	-	-
Sumos, susiję su darbo santykiais iš viso	114526	122 341
Išmokėti tantjėmai		
Bendrovės vadovai	-	-
Stebėtojų tarybos nariai	4000	2250
Išmokėti tantjėmai iš viso	4000	2250
Įmonės suteiktų paskolų		
Bendrovės vadovai	-	-
Stebėtojų tarybos nariai	-	-
Įmonės suteiktų paskolų iš viso	-	-
Prisiimtoms garantijoms ir suteikti pasižadėjimai		
Bendrovės vadovai	-	-
Stebėtojų tarybos nariai	-	-
Prisiimtoms garantijoms ir suteikti pasižadėjimai iš viso	-	-
Neatlygintinai perduotas turtas ir suteiktos paslaugos		
Bendrovės vadovai	-	-
Stebėtojų tarybos nariai	-	-
Neatlygintinai perduotas turtas ir suteiktos paslaugos iš viso	-	-

Pagal sudarytas sutartis Utenos rajono savivaldybės administracijai per 2023 metus atlikta paslaugų už 19 270 Eur, per 2022 metus – 36 426 Eur.

Nr.20. Poataskaitiniai įvykiai

Poataskaitinių įvykių bendrovė neturėjo.

Nr.21. Nebalansinė apskaita

Bendrovė dalyvauja daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programoje, už savininkų mokamą fiksuotą atlygį organizuoja ir administruoja daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektų įgyvendinimus. Vykdydama įsipareigojimus butų ir kitų patalpų savininkams, bendrovė, savo vardu sudaro sutartis su rangovais, pasirašo rangos darbų priėmimo ir perdavimo aktus bei atstovaudama savininkų interesus (jų naudai), pasirašo lengvatinio kredito sutartis su bankais. 2015 metais pradėtas vykdyti kredito grąžinimo įmokų surinkimas. Šios veiklos apskaita vykdoma nebalansinėse sąskaitose.

Kartu su ataskaitiniu laikotarpiu nuo daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektų įgyvendinimo pradžios atlikta darbų už 23 689 289,10 Eur, iš jų 11 255 029,65 Eur finansuoja AB Šiaulių bankas, 12 434 259,45 Eur finansuoja UAB „Viešųjų investicijų plėtros agentūra“. Po daugiabučio namo atnaujinimo (modernizavimo) darbų užbaigimo, gyventojai, turintys lėšų, gali lengvatinį kreditą sumokėti iškart. Neapmokėtas paskolų likutis 2023 m. gruodžio 31 d. sudaro 13 900 119,46 Eur.

Direktorius

Vyr. buhalteris



Rimantas Mackevičius

Sonata Kraujelienė

Uždaroji akcinė bendrovė "Utenos butų ūkis", įm.k.183605327

(įmonės teisinė forma, pavadinimas, kodas)

Rašės g. 1, LT-28197 Utena, duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre

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

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

PATVIRTINTA

Utenos rajono savivaldybės meras

2024 m. d. potvarkiu Nr. MP-

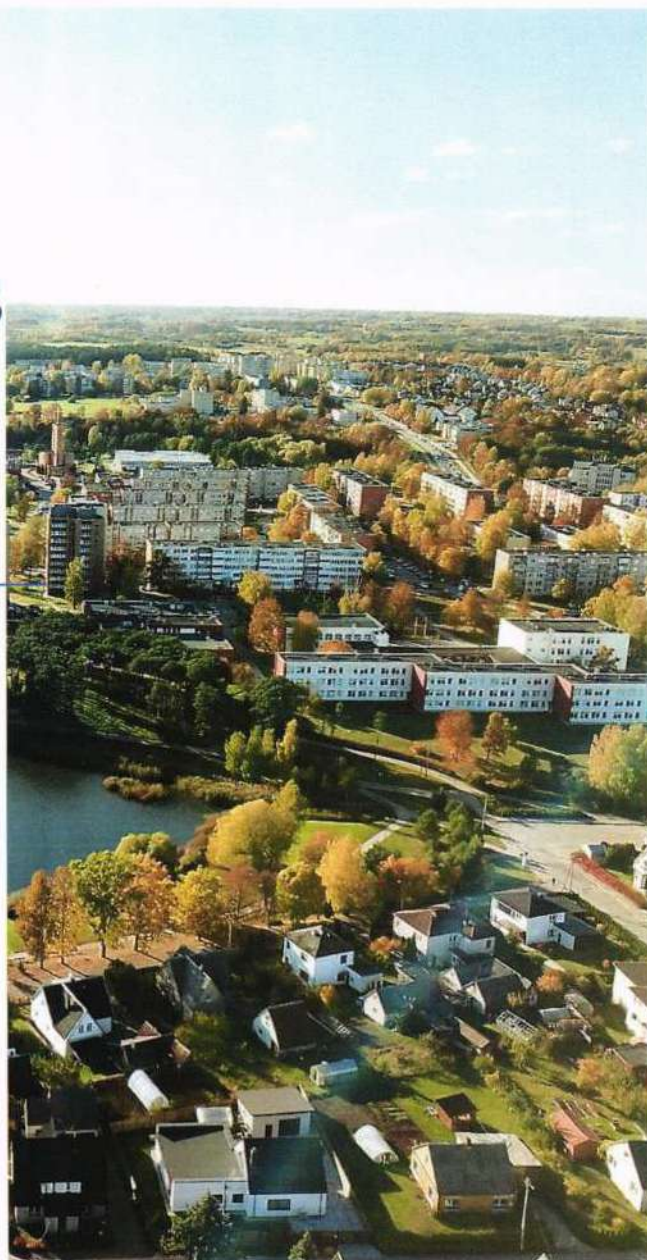
2023 M. PELNO (NUOSTOLIŲ) PASKIRSTYMAS

Straipsniai	Suma EUR
Ankstesnių finansinių metų nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai) ataskaitinių finansinių metų pabaigoje	0
Grynasis ataskaitinių finansinių metų pelnas (nuostoliai);	3588
Pelno (nuostolių) ataskaitoje nepripažintas ataskaitinių finansinių metų pelnas (nuostoliai)	
Pervedimai iš rezervų	139033
Akcininkų įnašai bendrovės nuostoliams padengti (jeigu visus ar dalį nuostolių nusprendė padengti akcininkai)	
Paskirstytinasis pelnas (nuostoliai) iš viso	142621
Pelno dalis, paskirta į privalomąjį rezervą	
Pelno dalis, paskirta į rezervą savoms akcijoms įsigyti	
Pelno dalis, paskirta į rezervą akcijoms suteikti	
Pelno dalis, paskirta į kitus rezervus	141903
Pelno dalis, paskirta dividendams išmokėti	
Pelno dalis, paskirta metinėms išmokoms (tantjemoms) valdybos ir stebėtojų tarybos nariams, darbuotojų premijoms ir kitiems tikslams	718
Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai) ataskaitinių finansinių metų pabaigoje, perkeliamas į kitus finansinius metus	0



2023 METŲ METINIS PRANEŠIMAS

UŽDAROSIOS AKCINĖS
BENDROVĖS
„UTENOS BUTŲ ŪKIS“



Turinys

SVARBIAUSI 2023 METŲ ĮVYKIAI IR SKAIČIAI.....	3
1. ATASKAITINIS LAIKOTARPIS UŽ KURĮ PARENGTAS METINIS PRANEŠIMAS	4
2. PAGRINDINIAI DUOMENYS APIE BENDROVĘ	4
2.1. Įstatinis kapitalas.....	5
2.2. Bendrovės valdymo organai	5
2.2.1. Visuotinis akcininkų susirinkimas	5
2.2.2. Stebėtojų taryba.....	6
2.2.3. Bendrovės vadovas	7
2.3. Bendrovės valdymo organizacinė struktūra ir žmogiškieji ištekliai	7
2.4. Bendrovės mikroklimato vertinimas.....	9
3. BENDROVĖS ILGALAIKIS TURTAS.....	10
4. BENDROVĖS PAJAMŲ – SAŃAUDŲ APIBŪDINIMAS	10
5. DAUGIABUČIŲ NAMŲ BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ ADMINISTRAVIMAS	12
6. DAUGIABUČIŲ NAMŲ BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ NUOLATINĖ TECHNINĖ PRIEŽIŪRA	14
7. AVARIJŲ LIKVIDAVIMAS DAUGIABUČIŲ NAMŲ BENDROJO NAUDOJIMO INŽINERINĖJE ĮRANGOJE.....	16
8. ĮMOKŲ PRIĖMIMO VEIKLA.....	16
9. SKOLŲ ADMINISTRAVIMAS.....	18
10. VIEŠIEJI PIRKIMAI	20
11. PROJEKTŲ ĮGYVENDINIMAS.....	22
11.1. Daugiabučių namų atnaujinimas (modernizavimas).....	22
11.2. Daugiabučių namų vidaus šildymo ir karšto vandens sistemų modernizavimas	26
12. TARPTAUTINIŲ STANDARTŲ (ISO) ĮDIEGIMAS BENDROVĖJE.....	28
13. VEIKLOS VIEŠINIMAS.....	28
14. PERSPEKTYVOS.....	29

SVARBIAUSI 2023 METŲ ĮVYKIAI IR SKAIČIAI



ATNAUJINTA (MODERNIZUOTA) 8
DAUGIABUČIAI NAMAI UTENOJE

PRADĖTI ADMINISTRUOTI 4 NAUJI
DAUGIABUČIAI NAMAI IŠ VISO – 282



ĮDIEGTI TARPTAUTINIAI STANDARTAI
ISO 9001:2015 IR ISO 14001:2015



SUORGANIZUOTA 111 SUSIRINKIMŲ SU
DAUGIABUČIŲ NAMŲ GYVENTOJAIŠ



ATLIKTA:

561 VNT. PERIODINIŲ PAVASARINIŲ – RUDENINIŲ APŽIŪRŲ
1868 VNT. NUOLATINIŲ PRIEŽIŪROS APŽIŪRŲ



ĮGYVENDINTI 6 MAŽOSIOS
RENOVACIJOS PROJEKTAI



AVARINĖ TARNYBA
SUREAGAVO Į 3166
GYVENTOJŲ IŠKVIETIMUS

2023 METAIS PRIE SAVITARNOS SVETAINĖS [HTTPS://SAVITARNA.UTBU.LT](https://savitarna.utbu.lt) PRISIJUNGĖ 1313
KLIENTAI. KLIENTAMS SUTEIKTA GALIMYBĖ APMOKĖTI IR UŽ KITAS TIEKĖJŲ TEIKIAMAS
PASLAUGAS:



2023 METŲ UAB „UTENOS BUTŲ ŪKIS“ VEIKLOS APŽVALGA

1. ATASKAITINIS LAIKOTARPIS UŽ KURĮ PARENGTAS METINIS PRANEŠIMAS

Metinis pranešimas parengtas už ataskaitinį laikotarpį nuo 2023 m. sausio 1 d. iki 2023 m. gruodžio 31 d. Metiniame pranešime visi skaičiai, kitos aplinkybės nurodytos 2023 m. gruodžio 31 d., jeigu neaparta kitaip. Šiame pranešime UAB „Utenos butų ūkis“ toliau gali būti vadinama Bendrove.

2. PAGRINDINIAI DUOMENYS APIE BENDROVĘ



Pavadinimas - Uždaroji akcinė bendrovė „Utenos butų ūkis“
Teisinė forma - uždaroji akcinė bendrovė
Įstatinis kapitalas – 403 297 Eur
Įregistruota - 1995 m. gegužės 3 d. juridinių asmenų registre
Įmonės kodas - 183605327
Įmonės PVM kodas - LT836053219
Juridinių asmenų registro tvarkytojas - Valstybės įmonė Registrų centras
Buveinės adresas - Rašės g. 1, 28197 Utena, Lietuva
Telefonas - +370 389 62232
Elektroninio pašto adresas - info@utbu.lt
Interneto svetainės adresas - www.utbu.lt

Bendrovės vizija – moderni, socialiai atsakinga, pelningai veikianti įmonė. Geriausias pasirinkimas esamiems ir būsimiems klientams, teikiant daugiabučių namų bendrosios nuosavybės administravimo, pastatų, jų inžinerinių sistemų techninės priežiūros, atnaujinimo (modernizavimo), statybos bei remonto ir kitas susijusias paslaugas.

Bendrovės misija – teikti bendrosios nuosavybės administravimo, pastatų, jų inžinerinių sistemų techninės priežiūros, statybos bei remonto ir kitas paslaugas.

BENDROVĖS PAGRINDINĖ VEIKLA

Lietuvos Respublikos Vyriausybės ir Utenos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus nustatyta tvarka, vykdyti daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimą ir techninę priežiūrą, taip pat sutartiniais pagrindais teikti mokamas paslaugas fiziniams ir juridiniams asmenims Utenos mieste.

Bendrovė vadovaudamasi 2022 m. gruodžio 19 d. Utenos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AJ-1661 „Dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus paskyrimo prašimo“ vykdo daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimą Utenos mieste.

Bendrovė turi Valstybinės Energetikos inspekcijos prie Energetikos Ministerijos atestatus Nr. E-0095, Nr. T-0043, SA-2235, kuriais atitinkamai suteiktos teisės eksploatuoti šiuos įrenginius:

1. Elektros tinklo ir įrenginių iki 1000 V eksploatavimo darbai, specialiųjų elektros įrenginių eksploatavimo darbai ir elektros instaliacijos iki 1000 V eksploatavimo darbai;
2. Šilumos įrenginius ir turbinas, t. y. šilumos punktų iki 10 MW (kartu su pastatų šildymo ir karšto vandens sistemomis).

2022 m. spalio 14 d. Valstybinės energetikos reguliavimo tarnybos sprendimu Nr. SA-2235, Bendrovei išduotas atestatas Nr. EI-0625, kuriuo suteikiama teisė vykdyti elektros įrenginių iki 1000 V įrengimo darbus.

2011 m. birželio 2 d. Lietuvos banko valdybos nutarimu Nr. 03-102 išduota mokėjimo įstaigos licencija, suteikianti teisę teikti Mokėjimo įstatymo 5 straipsnyje nustatytą mokėjimo paslaugą - pinigų perlaidos.

Licencijos pagrindu vykdoma ši veikla:

- ✓ įmokų už komunalines paslaugas priėmimas Bendrovės kasose;
- ✓ įmokų surinkimas už komunalines paslaugas savitarnos svetainėje <https://savitarna.utbu.lt>.

2.1. Įstatinis kapitalas

Bendrovės įstatinis kapitalas pinigine išraiška vertinamas 403 297 Eur. Jis padalintas į 13 926 Eur paprastąsias vardines 28,96 Eur vertės akcijas.

Visos bendrovės akcijos yra vienos klasės – paprastosios vardinės akcijos.

Bendrovės akcijos yra nematerialios. Jos fiksuojamos įrašais asmeninėse vertybinių popierių sąskaitose. Visos akcijos 100 % priklauso Utenos rajono savivaldybei.

2.2. Bendrovės valdymo organai

Bendrovės valdymo organai:

- Visuotinis akcininkų susirinkimas;
- Stebėtojų taryba;
- Bendrovės vadovas.

2.2.1. Visuotinis akcininkų susirinkimas

Visuotinis akcininkų susirinkimas yra aukščiausias Bendrovės valdymo organas. Visuotinio akcininkų susirinkimo kompetencija bei akcininkų teisės ir pareigos nustatytos Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatyme bei UAB „Utenos butų ūkis“ įstatuose.

2.2.2. Stebėtojų taryba

Bendrovės stebėtojų tarybą sudaro 5 nariai. Bendrovės stebėtojų tarybos kompetencija apibrėžiama Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatyme bei Bendrovės įstatuose.

Bendrovės stebėtojų taryba LR Akcinių bendrovių įstatyme nustatytas funkcijas vykdo nuo 2019 m. liepos 15 d. Stebėtojų tarybos narių atranką vykdė Utenos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu sudaryta atrankos komisija. Atranka vykdyta pagal Kandidatų į valstybės įmonės ar savivaldybės įmonės valdybą ir kandidatų į valstybės ar savivaldybės valdomos bendrovės visuotinio akcininkų susirinkimo renkamą kolegialų priežiūros ar valdymo organą atrankos aprašą, patvirtintą Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. birželio 17 d. nutarimu Nr. 631 „Dėl kandidatų į valstybės įmonės ar savivaldybės įmonės valdybą ir kandidatų į valstybės ar savivaldybės valdomos bendrovės visuotinio akcininkų susirinkimo renkamą kolegialų priežiūros ar valdymo organą atrankos aprašo patvirtinimo“.

Įvykdžius Bendrovės stebėtojų tarybos narių atranką Utenos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2019 m. liepos 15 d. įsakymu Nr. AĮ-693 ir 2019 m. lapkričio 4 d. įsakymu Nr. AĮ-1034 į Bendrovės stebėtojų tarybą išrinko: Artūrą Gimžauską, Rimantą Šiaučiūną, Nerijų Malinauską, Valdą Klimantavičių ir Romualdą Kraulišą.

2021 m. gegužės 19 d. Utenos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AĮ-593 „Dėl Utenos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2019 m. liepos 15 d. įsakymo Nr. AĮ-693 „Dėl UAB „Utenos butų ūkis“ stebėtojų tarybos išrinkimo“, vietoj 2020 m. atsistatydinusio stebėtojų tarybos nario Valdo Klimantavičius, išrinktas naujas narys – Evaldas Rimas.

1 lentelė. UAB „Utenos butų ūkis“ stebėtojų tarybos narių sąrašas 2023-12-31

<i>Stebėtojų tarybos narys</i>	<i>Paskyrimo (išrinkimo) data</i>	<i>Pareigos</i>
<i>Artūras Gimžauskas (stebėtojų tarybos pirmininkas) – nepriklausomas narys strateginio planavimo ir valdymo srityje</i>	2019-07-15	UAB „AVGI“ direktorius VšĮ „Utenos Utenis“ direktorius Utenos rajono savivaldybės administracijos Strateginio planavimo ir investicijų skyriaus specialistas
<i>Rimantas Šiaučiūnas – nepriklausomas narys statybos srityje</i>	2019-07-15	UAB „Duventa“, UAB „Duvesta“ ir UAB „Duventos NT“ direktorius
<i>Nerijus Malinauskas - narys</i>	2019-07-15	Utenos rajono savivaldybės administracijos Statybos ir infrastruktūros plėtros skyriaus vedėjas
<i>Romualdas Kraulišas - narys</i>	2019-11-04	Utenos rajono savivaldybės administracijos Švietimo ir sporto skyriaus vedėjas
<i>Evaldas Rimas - narys</i>	2021-05-19	Utenos rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir teritorijų planavimo skyriaus vedėjas



2023 metais reguliariai vyko stebėtojų tarybos posėdžiai, kuriuose svarstyti įvairūs su Bendrovės veikla susiję klausimai, vienas iš jų – naujo Bendrovės vadovo atranka.

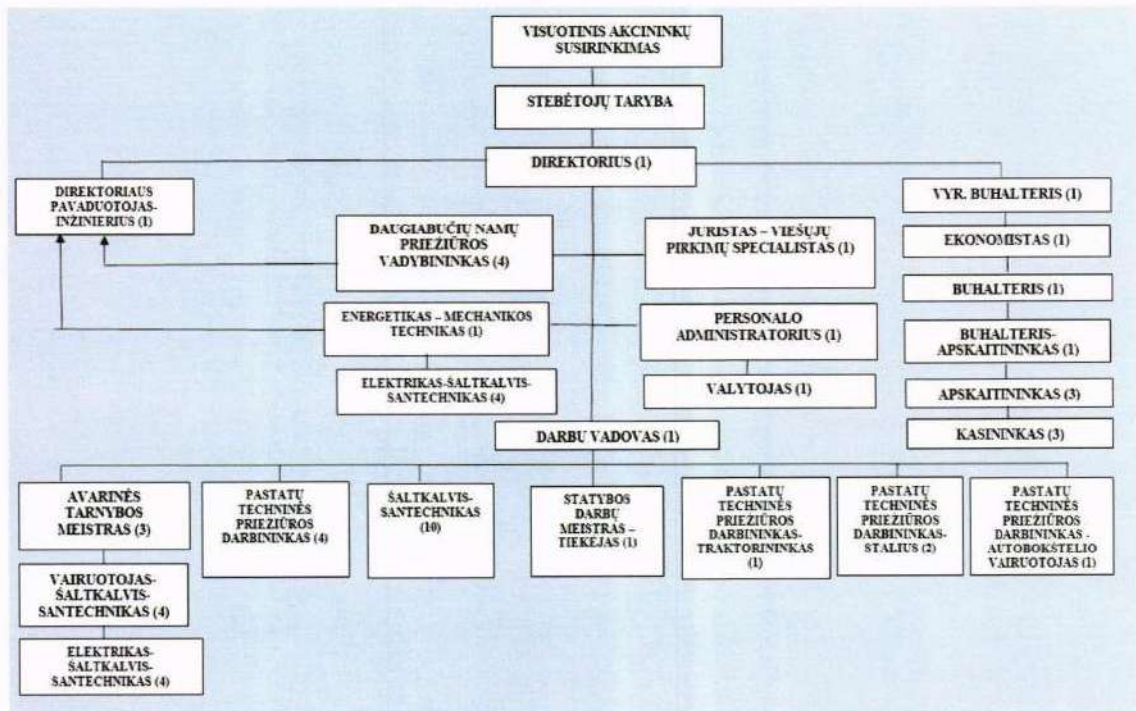
2.2.3. Bendrovės vadovas

Bendrovės vadovas yra vienasmenis Bendrovės valdymo organas, kuris organizuoja kasdienę Bendrovės veiklą bei veikia Bendrovės vardu pagal Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymą, Bendrovės įstatuose ir pareiginiuose nuostatuose nustatytą kompetenciją.

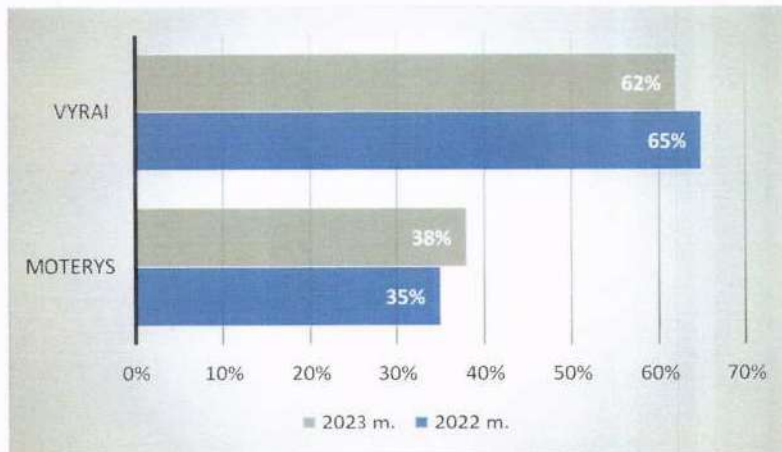
Nuo 2023 m. spalio 2 d. šias pareigas pradėjo eiti naujai išrinktas Bendrovės vadovas Rimantas Mackevičius.

2.3. Bendrovės valdymo organizacinė struktūra ir žmogiškieji ištekliai

2023 m. gruodžio 31 d. duomenimis bendrovėje dirbo 53 darbuotojai. 2023 m. gruodžio 21 d. Bendrovės direktoriaus įsakymu Nr. V-45 „Dėl uždarnosios akcinės bendrovės „Utenos butų ūkis“ valdymo struktūros ir pareigybių sąrašo patvirtinimo“ patvirtinta nauja Bendrovės valdymo struktūra.

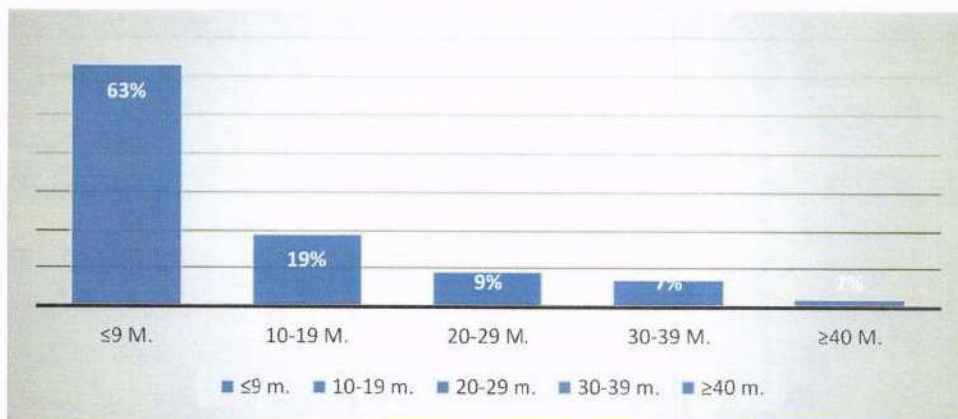


1 pav. UAB „Utenos butų ūkis“ valdymo struktūra



1 diagrama. Darbuotojų pasiskirstymo pagal lytį palyginimas 2022-2023 m.

Bendrovės veiklos kokybei įtakos turi darbuotojų sukaupta veiklos/darbinė patirtis ir turimos kompetencijos.



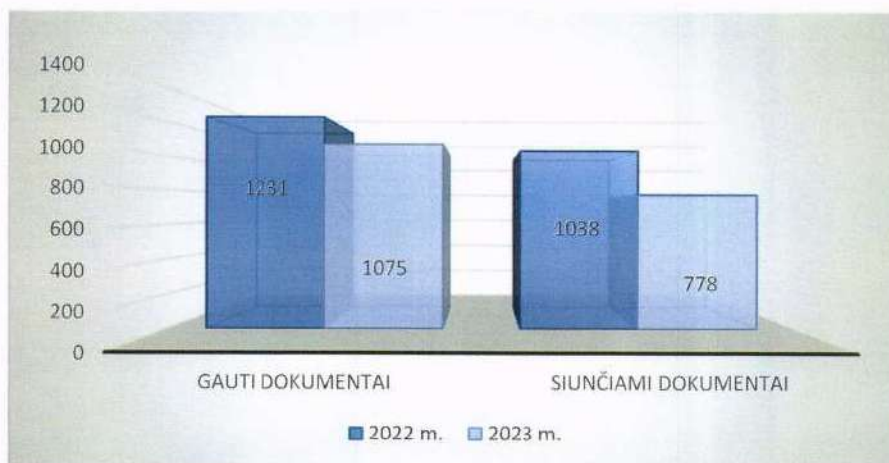
2 diagrama. Darbuotojų darbo stažas Bendrovėje

Bendrovės darbuotojų darbas organizuojamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos įstatymais, Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimais, kitais norminiais teisės aktais, taip pat Bendrovės įstatais, vidaus darbo tvarkos taisyklėmis, Darbo apmokėjimo sistema, Stebėtojų tarybos priimtais sprendimais, direktoriaus įsakymais, Bendrovės organizacine struktūra. Bendrovėje yra nustatytos darbuotojų funkcijos ir atsakomybės, patvirtinti darbuotojų pareigybės aprašymai, su kuriais darbuotojai supažindinti pasirašytinai.

Bendrovėje veikia darbuotojų išrinkta Darbo taryba sudaryta iš 3 narių:

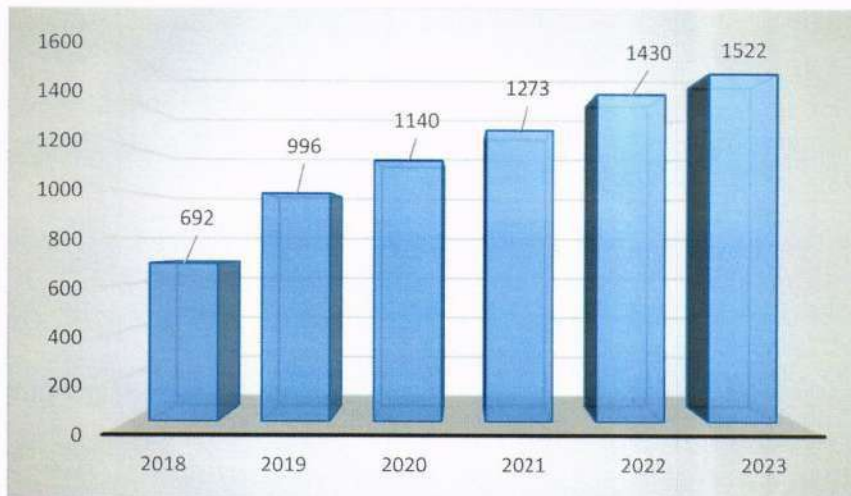
- ✓ pirmininkė - Nijolė Vaitkevičienė;
- ✓ narys – Stasys Alekna;
- ✓ narys - Arūnas Steponėnas.

Visi Bendrovėje gauti, siunčiami ar vidiniai dokumentai registruojami naudojantis dokumentų valdymo sistema „Kontora“, nukreipiant juos vykdyti ar susipažinti atsakingiems darbuotojams.



3 diagrama. Bendrovėje užregistruotų gautų ir siunčiamų dokumentų skaičius vnt. per 2022-2023 m.

Vidutinis mėnesinis bruto atlyginimas ataskaitiniu laikotarpiu buvo 1522 Eur.



4 diagrama. Vidutinio mėnesinio bruto darbo užmokesčio dinamika 2018-2023 metais

2.4. Bendrovės mikroklimato vertinimas

Bendrovėje diegiant tarptautinius standartus ISO buvo atliktas profesinės rizikos vertinimas. Profesinės rizikos vertinimą atliko UAB „SDG“ pagal 2023 m. gruodžio 14 d. Sutartį Nr. 423/52/SU-125. Šio vertinimo rekomendacijos pateikiamos 2 pav.

Rekomendacijos
<p>Rekomenduojama atkreipti dėmesį į individualius darbo planus, kad darbuotojai žinotų, kokias užduotis jų darbas apima, paskirstyti darbus pagal darbuotojų galimybes, užtikrinti pakankamus išteklius, reikalingus darbams atlikti (laikas, įranga ir kt.). Taip pat rekomenduojama periodiškai organizuoti susitikimus, skirtus aptarti darbuotojų darbo krūvį, jiems kylančius sunkumus, išsiaiškinti darbuotojų poreikius, nuomonę ir lūkesčius, įtraukti į su jų darbu susijusį sprendimų priėmimo procesą. Skatinti tolygų darbo užduočių pasiskirstymą bei darbo krūvio pasidalinimą. Esant intensyviems (darbo krūviu) periodams, skirti papildomo dėmesio darbuotojų psichologinei ir fizinei būsenai, atliepian poreikius. Siekiant pagerinti darbuotojų tarpusavio santykius, smurto ir priekabiavimo darbo aplinkoje atvejų padaugėjimo, svarbu stiprinti kolegų tarpusavio paramą, skatinti visapusišką pagalbą, kurti palaikantį darbuotojo-vadovo santykį. Organizuoti mokymus apie mobingą, tarpasmeninius konfliktus ir jų sprendimą, komunikaciją, informuoti darbuotojus apie veiksmų, susidūrus su mobingu algoritmą. Skatinti darbuotojus kalbėti apie patiriamą stresą, psichologinį bei fizinį nuovargį, skirti dėmesio darbuotojų emocinei savijautai. Periodiškai priminti darbuotojams, kur jie gali kreiptis pagalbos, patyrus bauginimą ar smurtą bei pakartotinai supažindinti su įmonės patvirtinta smurto ir priekabiavimo prevencijos politika</p>

2 pav. Atliktus darbuotojų profesinės rizikos vertinimo analizę, pateiktos rekomendacijos.

Atsižvelgiant į aukščiau pateiktas rekomendacijas – darytina išvada, kad didelį dėmesį ateinančiais metais reikia skirti Bendrovės darbuotojų mikroklimato gerinimui.

3. BENDROVĖS ILGALAIKIS TURTA

2 lentelė. Bendrovės ilgalaikis turtas 2023-12-31

Eil. Nr.	Pavadinimas	Kiekis	Išsigijimo vertė Eur	Nusidėvėjimas Eur	Likutinė vertė Eur	Pastabos
1.	Žemė	0,5716 ha	-	-	-	Nuomojama iš valstybės iki 2085-09-07
2.	Pastatas Rašės g. I, Utena	1 vnt.	272 865	164 884	107 981	
3.	Transporto priemonės	9 vnt.	91 991	88 498	3 493	
4.	Mašinos ir įrengimai	2 vnt.	66 603	66 602	1	
5.	Kita įranga, prietaisai, įrankiai ir įrenginiai	143 vnt.	96 775	86 008	10 767	
6.	Programinė įranga, licencijos	16 vnt..	25 262	18 770	6 492	
7.	Nebaigta statyba (projektas)	1 vnt.	16 776	-	16 776	
8.	Viso turto 2+3+4+5+6+7 eilutė	172 vnt.	570 272	424 762	145 510	

4. BENDROVĖS PAJAMŲ-SĄNAUDŲ APIBŪDINIMAS

3 lentelė. Bendrovės pajamos-sąnaudos 2019-2023 metų laikotarpiu

	2019 m.	2020 m.	2021 m.	2022 m.	2023 m.
Pajamos	961 867	1 003 608	1 093 420	1 246 983	1 303 775
Sąnaudos	941 360	982 508	1 082 843	1 236 560	1 303 908
Kita veikla	797	1 263	2 531	5 661	5 262
Finansinė investicinė veikla	(819)	(580)	1 160	8 794	419
Pelnas prieš apmokestinimą	20 485	21 783	14 268	24 878	5 548
Pelno mokestis	(1 823)	(2 832)	(2 443)	(4 534)	(1 960)
Grynas pelnas	18 662	18 951	11 825	20 344	3 588



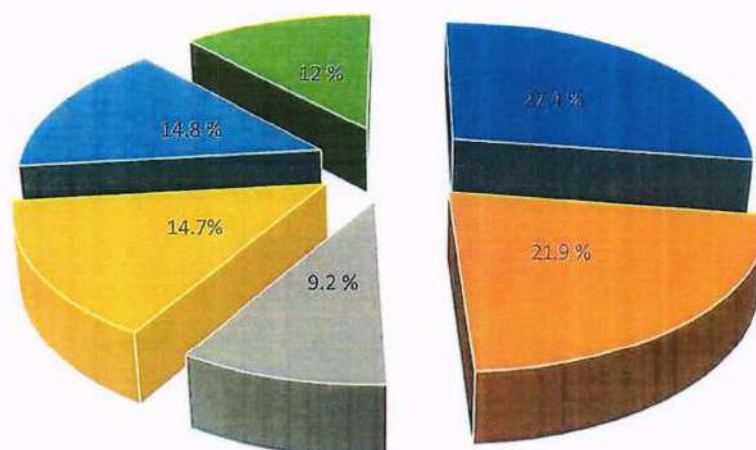
2023 metais bendrovė dirbo pelningai.

Pajamos už atliktas paslaugas sudarė 1 303 775 Eur ir lyginant su 2022 m. padidėjo 56 792 Eur arba 4,55 %.



Pajamos padidėjo:

- ✓ 13 048 Eur už gyventojams ir juridiniams asmenims suteiktas paslaugas;
- ✓ 15 586 Eur už tarpininkavimą ir kasos paslaugas;
- ✓ 42 259 Eur už daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projekto administravimą.



- Bendrosios nuosavybės administravimo mokestis - 357 545 Eur
- Bendrojo naudojimo objektų nuolatinės techninės priežiūros mokestis - 284 946 Eur
- Avarijų likvidavimo ir lokalizavimo mokestis - 119 368 Eur
- Šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros mokestis - 191 212 Eur
- Tarpininkavimo, kasos ir kitos - 193 388 Eur
- Renovacijos projekto įgyvendinimo administravimas - 157 316 Eur

5 diagrama. Bendrovės 2023 metų pajamų struktūra



Paslaugų savikaina 2023 metais sudarė 594 293 Eur, tai 21 553 Eur arba 3,76 % daugiau negu 2022 metais.

Veiklos sąnaudos 2023 metais sudarė 709 615 Eur, tai 45 795 Eur arba 6,90 % daugiau negu 2022 metais.

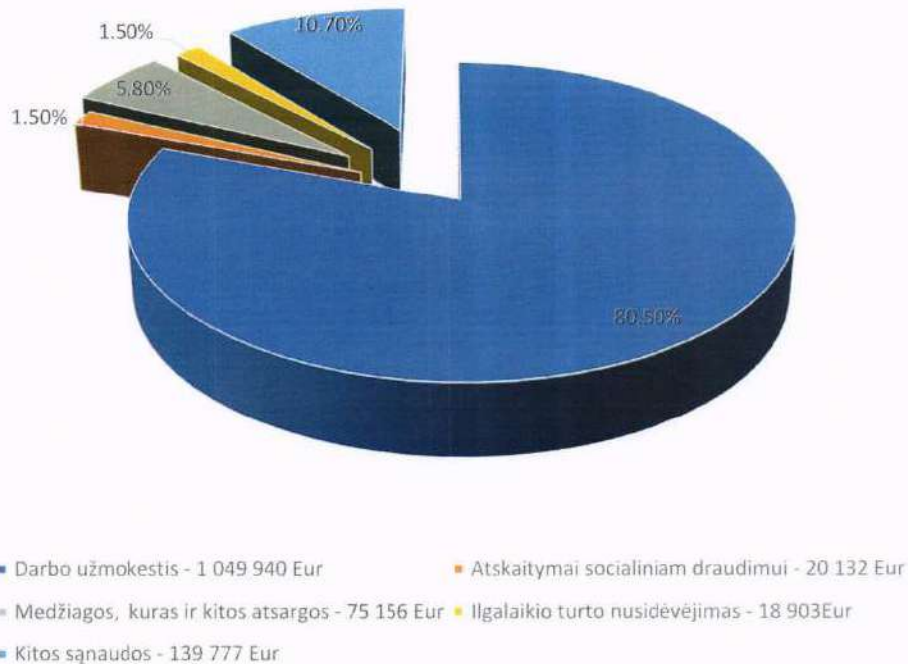
Sąnaudos padidėjo:

- ✓ darbo užmokesčiui ir socialiniam draudimui – 52 611 Eur;
- ✓ automobilių remontui ir kitiems – 6 686 Eur;
- ✓ programų aptarnavimas – 3 413 Eur.



Sąnaudos sumažėjo:

- ✓ medžiagoms, kuriai ir kitos atsargoms - 8 932 Eur;
- ✓ mokesčiams už komunalines paslaugas – 2 680 Eur.



6 diagrama. Bendrovės 2023 m. sąnaudų struktūra

5. DAUGIABUČIŲ NAMŲ BENDRO NAUDOJIMO OBJEKTŲ ADMINISTRAVIMAS

Utenos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2022 m. gruodžio 19 d. įsakymu Nr. AĮ-1661 „Dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus paskyrimo pratęsimo“ vykdė daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimą Utenos mieste.

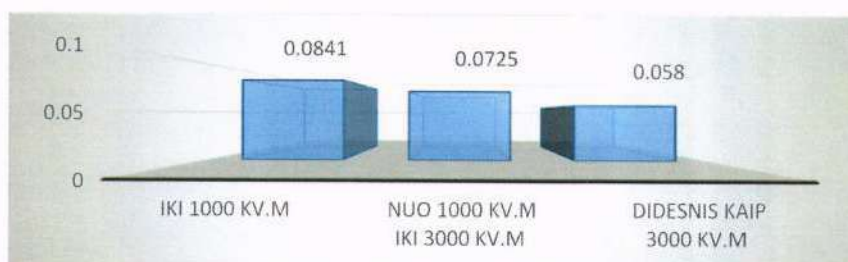
Administravimas, kurį vykdo Bendrovės administracijos darbuotojai, yra pagrindinė Bendrovės veiklos paskirtis. Tai pastatų, patalpų, inžinerinės įrangos dokumentacijos ir jos apskaitos tvarkymas, pastatų konstrukcijų ir inžinerinės įrangos būklės stebėjimai, apžiūros, auditas, ekspertizės ir kt. Pastatų konstrukcijų ir inžinerinės įrangos techninės priežiūros, remonto, avarijų likvidavimo organizavimas, mokesčių butų ir kitų patalpų savininkams priskaičiavimas ir jų administravimas, skolų išieškojimas, susirinkimų organizavimas, kiti nuostatuose ir norminiuose aktuose numatyti darbai. Taip pat perka su administruojamu daugiabučiu namu susijusias paslaugas, prekes, namo bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo darbus.

Bendrovė atlikdama bendrojo naudojimo objektų administratoriaus funkcijas vadovaujasi šiais pagrindiniais teisės aktais:

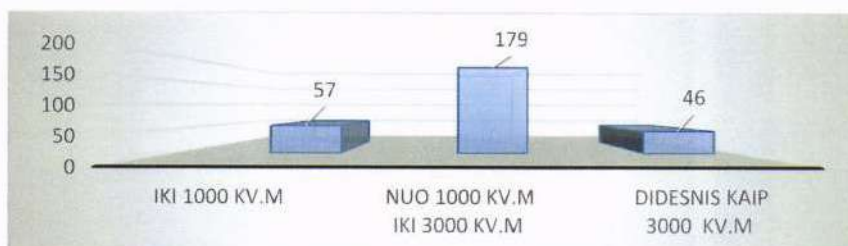
- ✓ Lietuvos Respublikos Civiliniu kodeksu;
- ✓ Daugiabučio namo bendro naudojimo objektų administravimo nuostatais;
- ✓ Butų ir kitų patalpų savininkų lėšų kaupimo tvarka;
- ✓ Butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimo šaukimo, darbotvarkės ir sprendimų skelbimo tvarka.

Lietuvos Respublikos Vyriausybė 2022 m. gruodžio 29 d. nutarimu Nr. 1331, atnaujino nuo 2015 m. rugpjūčio 5 d. galiojusius daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatus, kurių pagrindiniai pakeitimai susiję su administratoriaus informacijos viešinimu butų ir kitų patalpų savininkams, t. y. informaciją apie kaupiamųjų lėšų panaudojimą, veiklos susijusios apie administratoriaus veiklą viešinimas pagal kiekvieną objektą atskirai – interneto ar savitarnos svetainėse.

2021 m. kovo 26 d. Utenos rajono savivaldybės taryba sprendimu Nr. TS-62 patvirtino Maksimalų administravimo mokesčio tarifą per mėnesį už 1 kv. m naudingojo ploto:



7 diagrama. Administruojamų daugiabučių namų administravimo tarifai pagal daugiabučio namo plotą, Eur



8 diagrama. Bendrovės administruojamų daugiabučių namų skaičius vnt. pagal plotą

Bendrovė administruoja - 282 daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektus, viso – 9 101 butą ir kitas patalpas, kurių bendras naudingas plotas – 441 891,46 m².



Daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkai ataskaitinio laikotarpio pabaigoje buvo sukaukę – 1485997,88 Eur kaupiamųjų lėšų.

Per ataskaitinius metus Bendrovė pradėjo administruoti 4 naujus daugiabučius namus:



V. Kudirkos g. 32, Utena;
 Smėlio g. 6, Utena;
 Vaižganto g.20, Utena;
 Smėlio g. 9, Utena.

4 lentelė. 2023 m. iš kaupimo lėšų atlikti darbai ir paslaugos

Darbu/paslaugų pavadinimas	Mato vnt.	Vertė Eur su PVM
Stogo ir stogo elementų tvarkymo darbai	3	57 123
Bendrojo naudojimo langų, durų, balkonų tvarkymo darbai	136	51 302
Laiptinių, laiptų, turėklų tvarkymo darbai	15	26 004
Buitinio nuotakyno tvarkymo darbai	5	5 421
Elektros įrenginių ir instaliacijos tvarkymo darbai	16	990
Šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūra (tvarkymo darbai)	8	29 406
Kiti tvarkymo darbai	5	83 697
Iš viso atlikta darbų/paslaugų:		253 943

Vykdamas statybos techninio reglamento STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamo turto kadastro objektų formavimo tvarka“ reikalavimus, organizuota ir pravesta:

✓ 561 vnt. bendrojo naudojimo objektų apžiūrų, kurių metu komisijos įvertino daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų stovį; surašė nustatytos formos apžiūrų aktus ir užpildė statinių techninės priežiūros žurnalus;

✓ 1868 vnt. daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų nuolatinį stebėjimą.

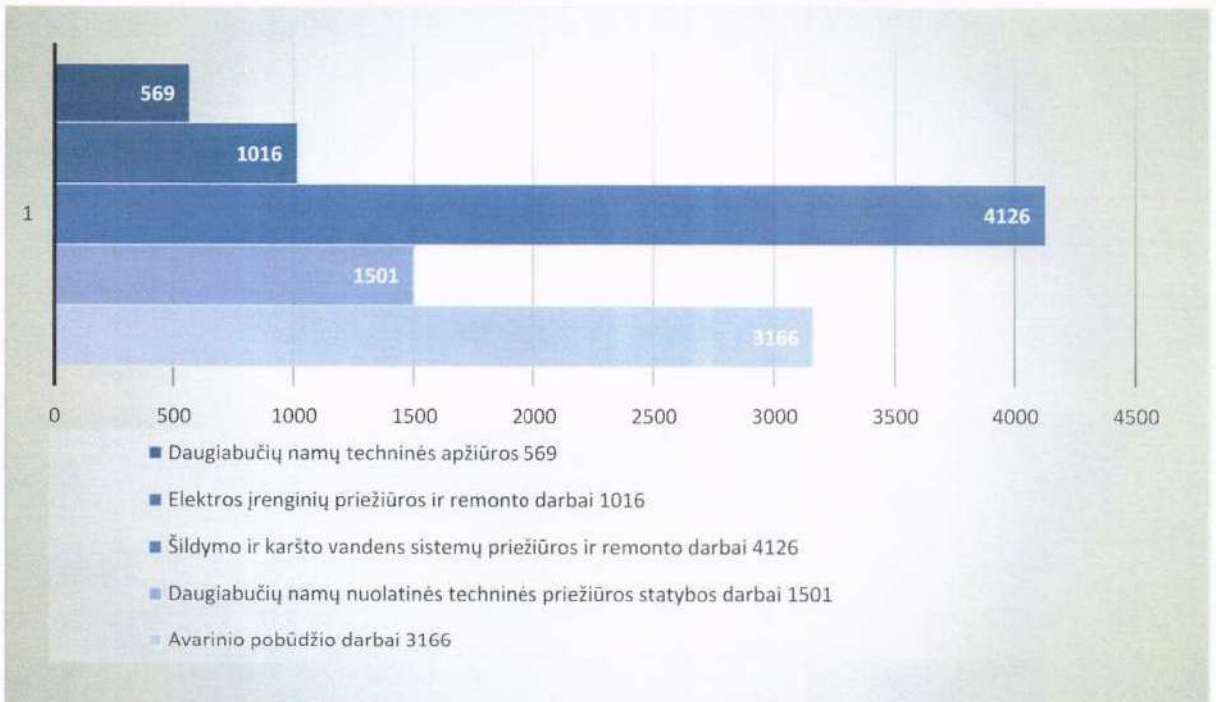
6. DAUGIABUČIŲ NAMŲ BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ NUOLATINĖ TECHNINĖ PRIEŽIŪRA

2010 m. gegužės 12 d. Utenos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AĮ-299 patvirtintas Daugiabučių namų bendro naudojimo objektų nuolatinės techninės priežiūros (eksplotavimo) ir kitokio tvarkymo darbų sąrašas, kuris 2011 m. sausio 14 d. Utenos rajono savivaldybės direktoriaus įsakymu Nr. AĮ-31 papildytas.

Tinkamai atlikus nuolatinę techninę priežiūrą, visų daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektai ir inžinerinė įranga funkcionavo tinkamai. Daugiabučių namų šildymo sezonas pradėtas laiku ir be sutrikimų.

2023 m. gruodžio 31 d. Bendrovė vykdė 304 daugiabučio namo ir kitos paskirties pastatų šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūrą, tame tarpe 282 Bendrovės administruojamuose daugiabučiuose namuose.

2023 m. Bendrovės paslaugų valdymo sistemoje (PVS) užregistruotos 10 378 užduotys. Užduočių pasiskirstymas pagal darbų grupes pateikiamas žemiau:



9 diagrama. Registruotų užduočių skaičius per 2023 m.

Bendrovės nuolatinės techninės priežiūros darbininkai:

- ✓ suremontavo 184 m² stogo dangos;
- ✓ pakeitė 480 m nuotekų ir vandentiekio vamzdynų;
- ✓ pakeitė 519 vnt. karšto ir šalto bei šildymo sistemų stovų uždarnosios armatūros;
- ✓ pakabino 384 vnt. pašto dėžučių;
- ✓ suremontavo 19 daugiabučių namų siūles.

Bendrovės nuolatinės techninės priežiūros darbuotojai papildomai atliko mokamų paslaugų už 55 739,38 Eur su PVM.

Bendrovės elektrikai, bendro naudojimo patalpose pakeitė:

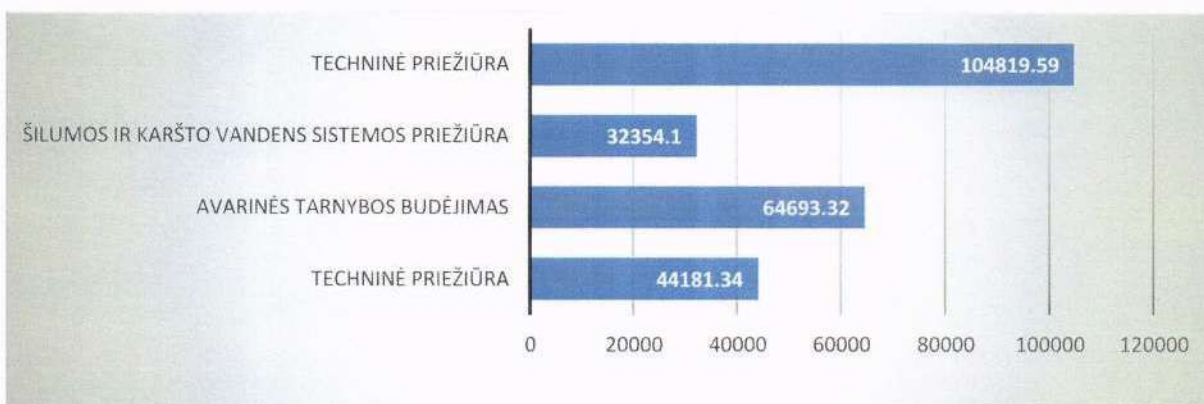
- ✓ 1311 m elektros kabelio;
- ✓ 146 vnt. šviestuvų;
- ✓ 1314 vnt. elektros lempų ir lempučių;
- ✓ 193 vnt. automatinių išjungėjų elektros skydinėse ir apskaitos skyduose.

Išlaidos daugiabučių namų nuolatinei techninei priežiūrai ir avarijų likvidavimui per ataskaitinius metus – 527 241,83 Eur su PVM. Išlaidų Eur su PVM pasiskirstymas pagal rūšis pateikiama 10 diagramoje.



10 diagrama. Namų nuolatinės techninės priežiūros vykdomų darbų išlaidos pagal jų rūšis, Eur

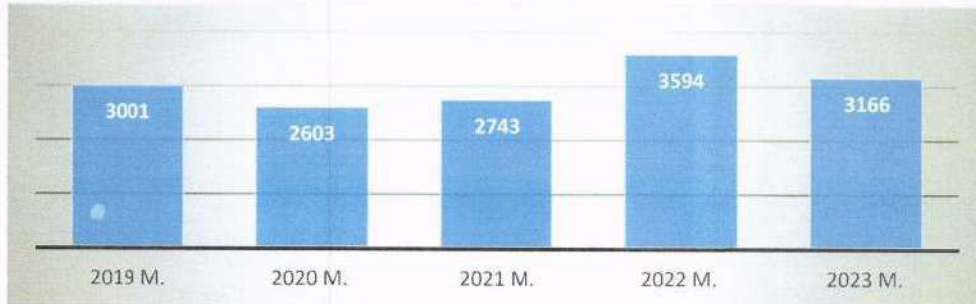
Bendros 2023 m. nuolatinės priežiūros išlaidos daugiabučiuose namuose – 246 048,35 Eur su PVM. Nuolatinės techninės priežiūros išlaidų (bendrųjų) pasiskirstymas pateikiamas 11 diagramoje.



11 diagrama. Nuolatinės techninės priežiūros išlaidos (bendros) paskirstytos proporcingai namų plotui, Eur su PVM

7. AVARIJŲ LIKVIDAVIMAS DAUGIABUČIŲ NAMŲ BENDROJO NAUDOJIMO INŽINERINĖJE ĮRANGOJE

Per 2023 m. avarinėje tarnyboje užregistruoti 3166 iškvietimai. Gedimai likviduojami nedelsiant, todėl gyventojų nusiskundimų dėl avarinės tarnybos darbo negauta.



12 diagrama. Avarinės tarnybos iškvietimų skaičius 2019-2023 metų laikotarpiu

Avarinės tarnybos iškvietimų skaičius ataskaitiniu laikotarpiu sumažėjo 428 iškvietimais, t. y. 12 proc.

Per 2023 m. Bendrovės avarinė tarnyba, be gedimų šalinimo, uždirbo – 23 180,13 Eur su PVM pajamų teikdama papildomas mokamas paslaugas fiziniams ir juridiniams asmenims.

8. ĮMOKŲ PRIĖMIMO VEIKLA

Patogiam mokėtojų atsiskaitymui už suteiktas paslaugas Bendrovės kasos yra didžiuosiuose Utenos miesto mikrorajonuose, adresais – Aušros g. 73, Rašės g. 1, Taikos g. 6, Utena. Kiekvieną mėnesį sąskaitos yra spausdinamos ir pateikiamos mokėtojams pagal poreikį - popierinės arba siunčiamos elektroniniu paštu.

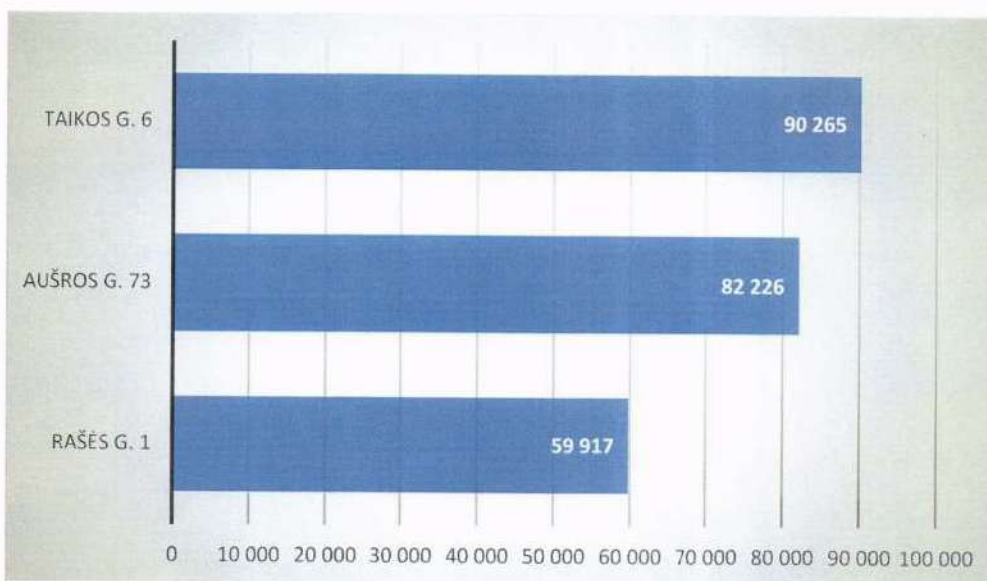
Bendrovė visą ataskaitinį laikotarpį teikiamų paslaugų apskaitą vykdė naujoje komunalinių paslaugų ir daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) apskaitos programoje „Mokesta“, o klientai turėjo galimybę atsiskaityti už visas komunalines paslaugas savitarnos svetainėje.

<p>Apskaitos programos „Mokesta“ privalumai:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ apskaita yra vedama vienoje duomenų bazėje; ✓ duomenys iš bankų ar kitų mokesčius surenkančių įmonių yra importuojami automatiškai; <ul style="list-style-type: none"> ✓ sukuriami tarifiniai planai kiekvienam pastatui; ✓ kaupiamosios lėšos yra apskaitomos pagal kiekvieną namą; ✓ įmokos kasose priimamos ne tik iš fizinių asmenų, bet ir juridinių asmenų su galimybe susimokėti nepateikiant popierinės sąskaitos; ✓ produktyvesnis darbas su skolininkais - pateikiama platesnė informacija mokėtojui (skolininkui) sąskaitoje, kurioje galima matyti priteistas teismo išlaidas ir kt.; ✓ galimybė siųsti pranešimus, priminimus klientams pasirinktu būdu: į savitarną, el.paštą ar trumpąją žinutę. 	<p>Savitarnos svetainė sudaro galimybę:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ sumokėti visas sąskaitas už komunalines paslaugas, t.y. elektrą/dujas, būsto šildymą, sunaudotą vandenį, atliekų išvežimą, daugiabučių namų administravimą bei renovaciją; <ul style="list-style-type: none"> ✓ peržiūrėti sąskaitų ir mokėjimų istorijas; ✓ pateikti užklausas; ✓ deklaruoti rodmenis; ✓ matyti daugiabučio namo kaupiamų lėšų likutį bei svarbiausius namo techninius duomenis (statybos metus, aukštų skaičių, namo bendrą plotą, pašto kodą, Bendrovės darbuotojų kontaktus); ✓ susipažinti su informacija, kurią privaloma skelbti pagal Daugiabučių namų administravimo nuostatus; ✓ Savitarnos svetainė – tobulinama, joje taip pat dar bus galimybė Bendrovei daryti apklausas susijusias su daugiabučių namų administravimu, technine priežiūra bei renovacija.
--	--

Bendrovės savitarnos svetainėje yra sudaryta galimybė įmokas už komunalines paslaugas apmokėti ne tik Bendrovės administruojamų daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkams, bet ir individualių namų bei Bendrovės neadministruojamų daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkai.

Prisijungusių prie savitarnos svetainės gyventojų skaičius ataskaitinio laikotarpio pabaigoje – 3 513.

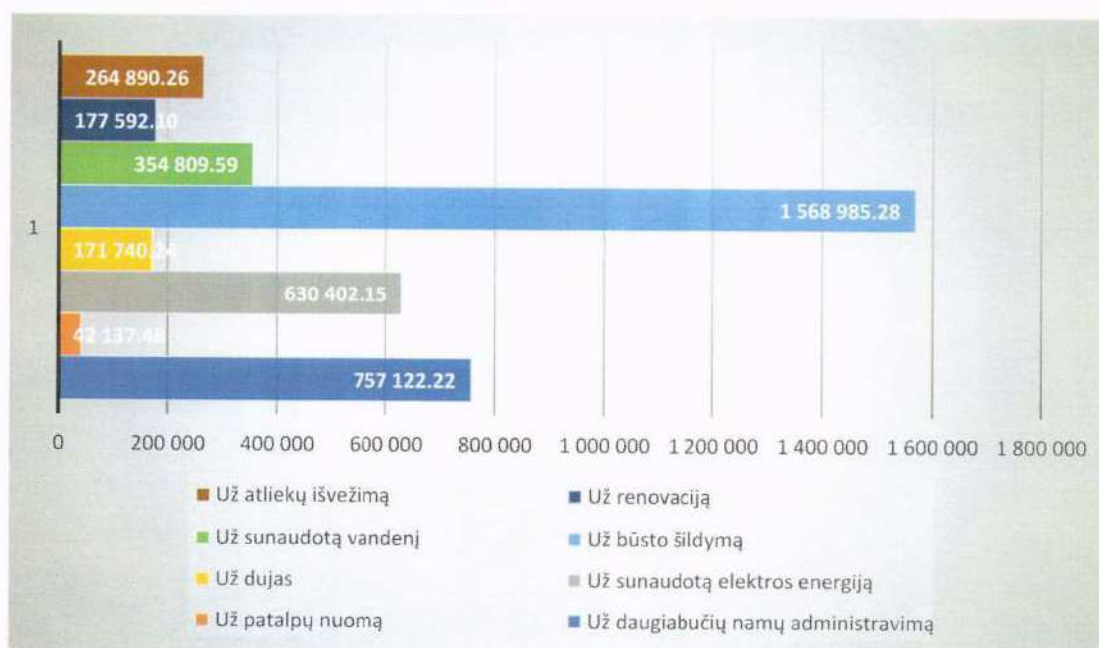
Įmokos bendrovės kasose už suteiktas paslaugas priimamos grynaisiais pinigais. Per metus iš viso priimta mokėjimo (pranešimo) sąskaitų – 232 408 vnt.



13 diagrama. Mokėjimo (pranešimo) sąskaitų vnt. apmokėjimas per kasas 2023 m.



Bendra apmokėjimų suma atlikta kasose už komunalines paslaugas – 3 967 679,32Eur.

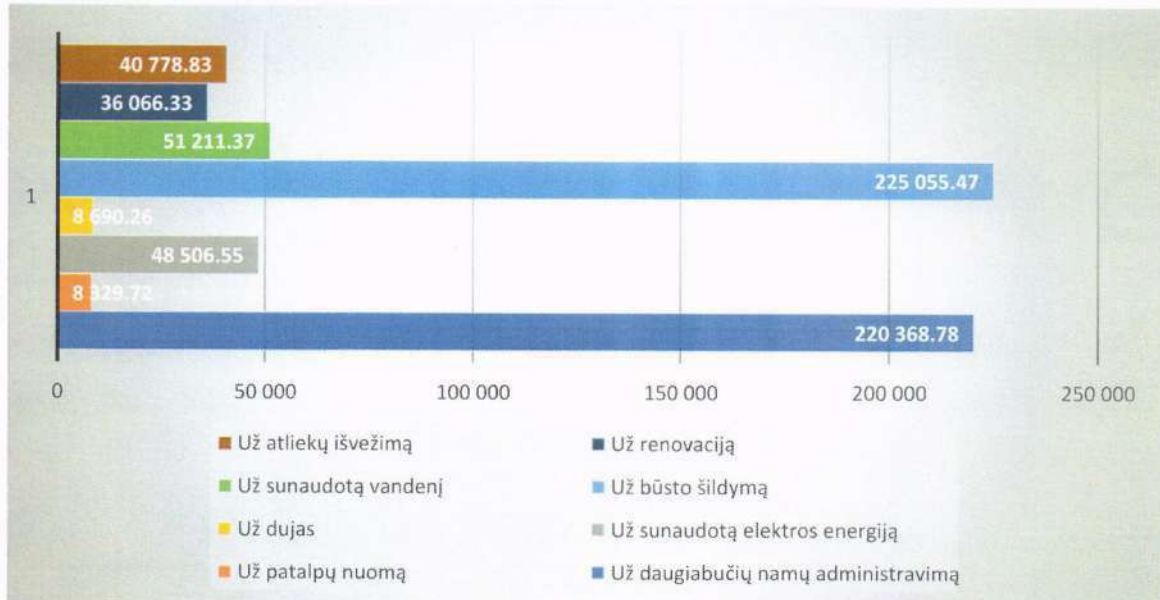


14 diagrama. Bendrovės kasose surinktų mokėjimų už komunalines paslaugas sumos pagal paslaugas EUR

Bendrovės savitarnos svetainėje atlikta 80 428 vnt. apmokėjimų už komunalines paslaugas:



Bendra apmokėjimų suma atlikta savitarnos svetainėje už komunalines paslaugas – 1 647 517,02 Eur.



15 diagrama. Per savitarną surinktų mokėjimų už komunalines paslaugas sumos pagal paslaugas EUR.

9. SKOLŲ ADMINISTRAVIMAS

Bendrovė butų ir kitų patalpų savininkų susidariusias skolas už Bendrovės atliktas paslaugas išieško Lietuvos Respublikos įstatymų nustatyta tvarka įskaitant neteisminį bei teisminį skolos išieškojimą.

Bendrovėje nuolat atliekamas prevencinis darbas su skolininkais, siekiant abipusiškai (tiek Bendrovei tiek skolininkui) geriausio rezultato ir naudojami visi įmanomi būdai skolai išieškoti.

Skolų administravimo politika ir procesai vykdomi sistemingai, trimis etapais:

1. Ikiteisminis skolos ieškojimas. Skolininkai sistemingai raginami apmokėti susidariusius įsiskolinimus geranoriškai, išaiškinamos visos neigiamos pasekmės, kurios neišvengiamai atsiranda vykdant skolos išieškojimą teismo keliu. Kai kuriais atvejais su skolininkais pasirašomi tarpusavyje suderinti skolų grąžinimo grafikai, vykdoma jų laikymosi kontrolė. Pirminis prevencinis skolų administravimo etapas leidžia skolas administruoti mažiausiomis sąnaudomis, geranorišku šalių bendradarbiavimu, geru santykių išlaikymu su klientu.

2. Teisminis skolos išieškojimas. Jeigu skolininkas nepasinaudoja jam suteiktomis galimybėmis apmokėti savo skolą be teismo bylinėjimosi ir atitinkamai papildomų išlaidų – antrasis etapas yra medžiagos ruošimas ieškinio iškelimui teisme, kur paprastai priteisiamos visos ieškomos skolos už Bendrovės suteiktas paslaugas. Tai ilgiau trunkantis etapas, nes dažnai problemišku skolininkų faktiška gyvenamoji vieta nežinoma, jiems neįteikiami procesiniai dokumentai, teisminis skolos išieškojimas užsitęsia. Skolos priteisimas yra efektyvi priemonė, įpareigojanti skolininką rimtai susirūpinti turima skola. Šiame etape skolininkui dar paliekamas pasirinkimas geranoriškai apmokėti priteistą sumą bei teismo išlaidas arba skolos išieškojimas perduodamas antstolių kontoroms tolimesniam skolos išieškojimui.

3. Skolos išieškojimas kreipiantis į antstolį. Tai brangiai kainuojantis skolininkui jo skolos išieškojimo būdas, tačiau Bendrovei – tai vienintelis kelias susigrąžinti patirtas išlaidas, atgauti gyventojui priskaičiuotus ir jo nesumokėtus mokesčius už suteiktas paslaugas arba pripažinti skolą neišieškoma.

Antrasis ir trečiasis etapai – teisminis skolų išieškojimas ir jų perdavimas antstoliui išieškoti, grindžiamas priverstiniu skolos išieškojimu.

2023 metais Bendrovė pradėjo taikyti papildomą prevencinę priemonę ikiteisminiame skolų išieškojime - trumpųjų pranešimų/priminimų siuntimą, skambučiai bei susitikimai dėl negautų įmokų už paslaugas.



Elektroniniu paštu – 568 vnt.



SMS žinučių – 1518 vnt.



Telefoninių skambučių – 455 vnt.



Susitikimai su gyventojais – 19 kartų.



Bendrovėje fizinių asmenų skolų, kurių mokėjimo terminai suėję, suma 2023 m. gruodžio 31 d. – 41 111,87 Eur.



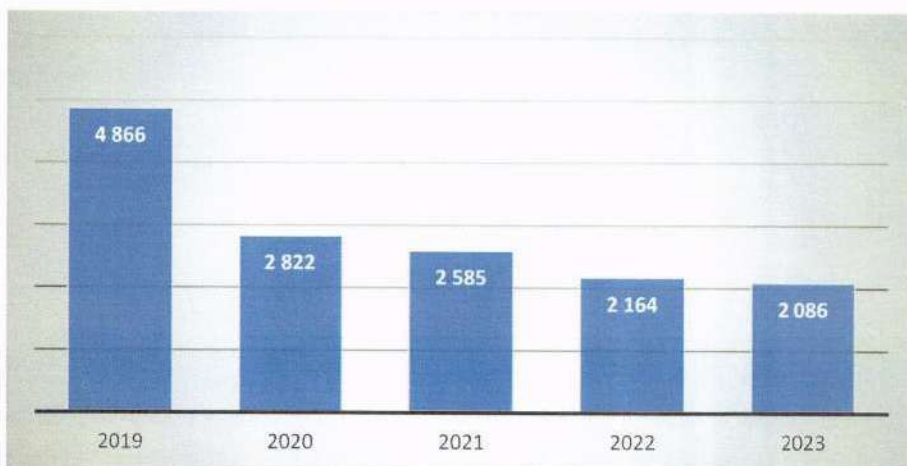
16 diagrama. Fizinių asmenų skolos, tūkst. Eur 2019-2023 metais.

2023 metais Bendrovėje didelis dėmesys buvo skiriamas skolų administravimui. Tačiau lyginant su 2022 metais - 2023 m. gruodžio 31 dienai skolos suma didesnė 8 429 Eur. Skolos sumos padidėjimą lėmė tai, kad Bendrovė viešųjų pirkimų būdu pirkė daugiabučių namų mažosios renovacijos darbus ir per ataskaitinį laikotarpį gyventojai yra neapmokėję projekto administravimo išlaidų bei techninės priežiūros išlaidų. Tačiau už šias paslaugas, viso apie 7000 tūkst. Eur sąskaitos gyventojams yra išrašytos. Ataskaitinio laikotarpio pabaigoje šios sumos dar nėra apmokėtos, nes skolų apmokėjimams yra sudaryti skolų mokėjimo grafikai.

Vykdamas teisminį Bendrovės skolininkų skolų administravimą Bendrovės darbuotojai 2023 metais parengė ir teisminiam skolų išieškojimui perdavė 79 ieškinius.

Skolos išieškojimą po teismo sprendimo vykdo antstolis, tačiau procesas yra lėtas, nes skolininkai, iš kurių skolas reikia išieškoti priverstinai, dažniausiai yra pašalpas gaunantys ir daugiau jokių pajamų neturintys gyventojai. Mokestis už Bendrovės teikiamas paslaugas jiems skaičiuojamas ir toliau, dėl to skola didėja. Dalies skolų neišieško net antstoliai priverstinai, nes skolininkai yra nemokūs arba iš jų priteistos kelios skolos – tokiu atveju išieškotos sumos skirstomos tarp išieškotojų teisės aktų nustatyta tvarka. Didelė dalis didžiausias sumas skolingų asmenų - skolingi ne tik Bendrovei, bet ir kitiems komunalinių paslaugų teikėjams bei bankams, kitiems kreditoriams.

Bendrovėje juridinių asmenų skolų, kurių mokėjimo terminai suėję, 2023 m. gruodžio 31 dienai buvo 2 086,90 Eur.



17 diagrama. Juridinių asmenų skolos, tūkst. Eur 2019-2023 metais

Bendrovėje juridinių asmenų skolų išieškojimą po teismo sprendimo taip pat vykdo antstolis. 2023 metais Bendrovėje iš bendros juridinių asmenų skolos 90 proc., t. y. 1883,11 Eur suma perduota antstoliui, kuris vykdo šių skolų tolimesnį išieškojimą. Likusią 10 proc., t. y. 202,89 Eur juridinių asmenų skolų sumą sudaro vieno ar kelių mėnesių priskaitymų dydžio įsiskolinimai tų įmonių, kurios turi problemų su apyvartinėmis lėšomis arba įpratę savo veiklą vykdyti vėluodamos atsiskaityti už paslaugas ir kt. Vyksta reguliarus bendravimas su šių įmonių vadovais ir atsakingais asmenimis.

Bendrovės darbuotojai intensyviai vykdo skolininkų kontrolę. Pagrindinės taikytos skolų prevencijos priemonės 2023 metais:

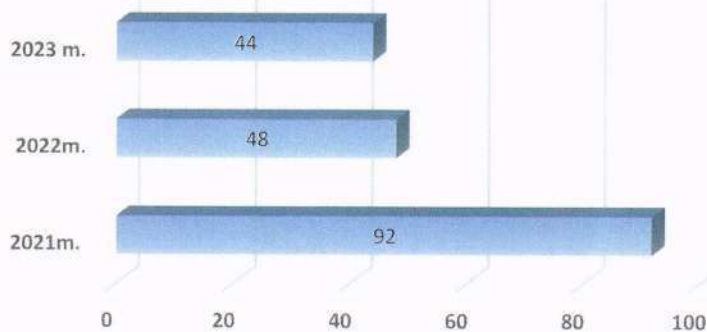
1. telefoniniai skambučiai pateikiant informaciją, kad skolininkas apmokėtų skolą bei supažindinama, kokie bus atliekami veiksmai toliau, jei skolos nepadengs geranoriškai;
2. pradėta taikyti papildoma prevencinė priemonė ikiteisminiame išieškojime - buvo pradėti siųsti pranešimai dėl negautų įmokų už paslaugas;
3. kartu su sąskaitomis-pranešimais teikti įspėjimai, raginantys likviduoti susidariusius įsiskolinimus ir informuojantys apie būsimas poveikio priemones;
4. išsiųsti įspėjimai-raginimai, reikalavimai sumokėti skolą butų ir kitų patalpų savininkams (tiek fiziniams, tiek juridiniams asmenims);
5. sudaryti skolų grąžinimo grafikai, vykdyta įsipareigojimų pagal juos kontrolė;
6. skolininkai su pareiškimu ar ieškiniu perduoti teismui išieškojimui;
7. Utenos rajono savivaldybės administracijai reguliariai teiktos socialinio būsto nuomininkų įsiskolinimo charakteristikos, dalyvauta ketvirtiniuose susirinkimuose su šiais asmenimis.

10. VIEŠIEJI PIRKIMAI

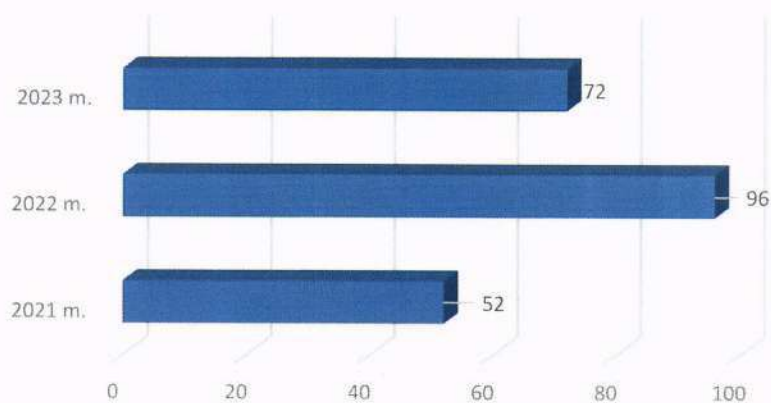
2023 m. Bendrovė vadovaudamasi LR Viešųjų pirkimų įstatymo, Mažos vertės pirkimų tvarkos aprašo, patvirtinto Viešųjų pirkimų tarnybos direktoriaus 2017 m. birželio 28 d. įsakymu Nr. 1S-97 ir kitų teisės aktų, reglamentuojančių viešuosius pirkimus, nuostatomis vykdė viešuosius pirkimus.

Didžiausią dalį vykdytų viešųjų pirkimų sudarė – daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektų įgyvendinimas, t. y. investicijų planų ir energinio naudingumo sertifikatų, projektavimo, ekspertizės paslaugų, statybos rangos darbų ir techninės priežiūros paslaugų pirkimai.

Ataskaitiniu laikotarpiu Bendrovė taip pat vykdė pirkimus susijusius su daugiabučių namų administravimo funkcijomis susijusius pirkimus dėl bendrojo naudojimo langų, durų, stogų, nuotekų sistemų remonto darbų.



18 diagrama. Vykdytų viešųjų pirkimų skaičius CPO kataloge 2021-2023 m.



19 diagrama. Vykdytų viešųjų pirkimų skaičius Centrinėje viešųjų pirkimų sistemoje (CVP IS) 2021-2023 m.

11. PROJEKTŲ ĮGYVENDINIMAS

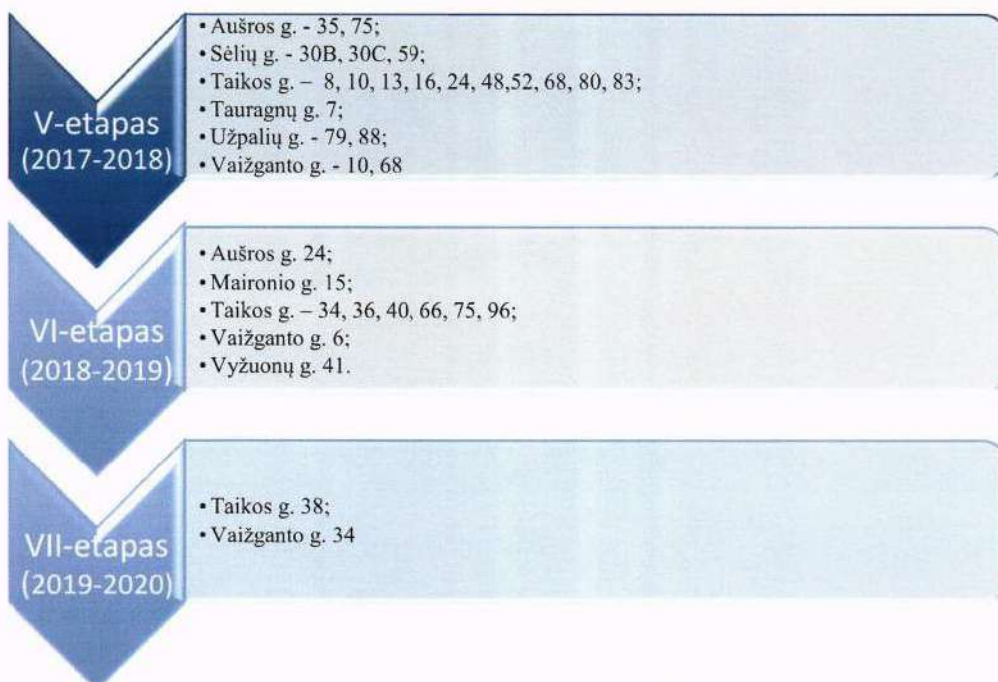
11.1. Daugiabučių namų atnaujinimas (modernizavimas)

Utenos rajono taryba 2013 m. rugpjūčio 29 d. sprendimu Nr. TS-205 „Dėl energinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programos patvirtinimo“ patvirtino Utenos rajono energinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programą ir šios programos įgyvendinimo administratoriumi paskyrė UAB „Utenos butų ūkis“.



3 pav. Daugiabučio namo atnaujinimas (modernizavimas) Utenoje

Projekto administratorius, ataskaitiniu laikotarpiu, vykdė anksčiau pradėtus projektus V-o, VI-o, VII-o, VIII-o ir IX-o kvietimo, iš viso 50 daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektus įvairiose stadijose.



etapas (2020-2021)	<ul style="list-style-type: none"> - J. Basanavičiaus g. 14; - Rožių g. 7; - Taikos g. - 4, 4A, 14, 32, 46, 90; - Tauragnų g. 4; - Vaižganto g. 12.
IX-etapas (2021-2022)	<ul style="list-style-type: none"> - Aušros g. 92; - J. Basanavičiaus g. 67, 108; - Hipodromo g. 2; - Maironio g. 17; - Taikos g. 61, 63, 64, 71; - Vaižganto g. 20, 28, 64.
X-etapas (2023-2023)	<ul style="list-style-type: none"> •- Žemaitės g. 13; •- J. Basanavičiaus g. 106; •- Kauno g. 16.

4 pav. V-X etapų atnaujinamų (administruojamų) daugiabučių namų sąrašas

Pažymėtina, kad kiekvienas daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) etapas pažymi laikotarpį, kuriuo buvo kviečiama teikti paraiškias dalyvauti daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programoje.

V-o etapo projektų vykdymas.

2021 m. užbaigti V – o kvietimo 4 daugiabučiai namai: Tauragnų g. 7, Sėlių g. 30 B, Sėlių g. 30 C, Taikos g. 48, Utena.

2022 m. užbaigti V – o kvietimo 10 daugiabučių namų: Taikos g. 24, Taikos g. 10, Užpalių g. 79, Užpalių g. 88, Aušros g. 75, Vaižganto g. 68, Aušros g. 35, Taikos g. 13, Taikos g. 16, Taikos g. 8, Utena.

2023 m. užbaigti V – o kvietimo 2 daugiabučiai namai: Vaižganto g. 10, Sėlių g. 59 Utena.

Pažymėtina, kad V – o etapo nepavyksta priduoti/užbaigti 4 daugiabučių namų: Taikos g. 52, Taikos g. 68, Taikos g. 80, Taikos g. 83 Utena. Taikos g. 83, Utena rangos darbus atlikinėjusi įmonė bankrutavo, šiuo metu rengiamas naujas viešasis konkursas likutiniams darbams atlikti. Taikos g. 52, Taikos g. 68, Taikos g. 80 nepavyksta priduoti namų dėl to, kad buvo atlikti tam tikri sprendimai bei atlikti darbai neatitinkantys projekto, todėl šių daugiabučių namų pridavimas užsitęsė.

Atnaujinus daugiabutį namą sumažėja ne tik šildymo, daugiabučio namo remonto darbų sąskaitos bet ir pasikeičia namo išvaizda, pagerėja gyvenimo kokybė ir pakyla būsto vertė. Atnaujinti daugiabučiai namai taip pat keičia ir miesto vaizdą.

Daugiabučiai namai po atnaujinimo (modernizavimo):



5 pav. Daugiabučio namo, adresu Vaižganto g. 10, Utena, atnaujinimas (modernizavimas).



6 pav. Daugiabučio namo, adresu Sėlių g. 59, Utena, atnaujinimas (modernizavimas).

VI-o etapo projektų vykdymas.

2021 m. užbaigtas VI – o kvietimo 1 daugiabutis namas: Vaižganto g. 6, Utena.

2022 m. užbaigti VI – o kvietimo 2 daugiabučiai namai: Taikos g. 66, Taikos g. 75, Utena.

2023 m. užbaigti VI – o kvietimo 3 daugiabučiai namai: Maironio g. 15, Taikos g. 96, Aušros g. 24, Utena.

Vyžuonų g. 41, Utena statybos užbaigimo aktas gautas 2024 m. vasario 8 d.

Taikos g. 40, Utena statybos užbaigimo aktas gautas 2024 m. vasario 19 d.

Taikos g. 34 ir 36, Utena šiuo metu vykdomos užbaigimo procedūros.

Daugiabučiai namai po atnaujinimo (modernizavimo):



7 pav. Daugiabučio namo, adresu Maironio g. 15, Utena, atnaujinimas (modernizavimas).



8 pav. Daugiabučio namo, adresu Taikos g. 96, Utena, atnaujinimas (modernizavimas).



9 pav. Daugiabučio namo, adresu Aušros g. 24, Utena, atnaujinimas (modernizavimas).

VII-o etapo projektų vykdymas.

2022 m. užbaigti VII – o kvietimo 2 daugiabučiai namai: Taikos g. 38, Vaižganto g. 34, Utena.

VIII-o etapo projektų vykdymas.

2023 m. užbaigti VIII – o kvietimo 3 daugiabučiai namai: Taikos g. 4, Taikos g. 90 ir Taikos g. 46, Utena. Tauragnų g. 4, Utena rangos darbus atlikinėjusi įmonė bankrutavo, šiuo metu rengiamas naujas viešasis konkursas likutiniams darbams atlikti.

J. Basanavičiaus g. 14, Rožių g. 7, Vaižganto g. 12, Taikos g. 14, Taikos g. 4A, Taikos g. 32, Utena šiuo metu vykdomi rangos darbai ir juos planuojama užbaigti 2024 metais.

Daugiabučiai namai po atnaujinimo (modernizavimo):



10 pav. Daugiabučio namo, adresu Taikos g. 4, Utena, atnaujinimas (modernizavimas).



11 pav. Daugiabučio namo, adresu Taikos g. 90, Utena, atnaujinimas (modernizavimas).



12 pav. Daugiabučio namo, adresu Taikos g. 46, Utena, atnaujinimas (modernizavimas).

IX-o etapo projektų vykdymas.

IX-o kvietime pareiškė norą dalyvauti 12 daugiabučių namų, tačiau 2 daugiabučiai namai nepritarė, liko 10 daugiabučių namų. Projekto administratorius, ataskaitiniu laikotarpiu, atliko visų šio etapo daugiabučių namų investicijų planų parengimo paslaugų pirkimus bei pasirašė sutartis su paslaugų teikėjais.

Per ataskaitinius metus parengti IX-o kvietimo daugiabučių namų investicijų planai, gauti butų ir kitų patalpų savininkų pritarimai bei pateikti APVA patvirtinimui. Šiuo metu rengiamasi pasirašyti valstybės paramos sutartis ir pradėti viešuosius pirkimus dėl techninių darbo projektų parengimo ir projektų ekspertizių paslaugų teikimo.

Projekto administratorius teikia visą informaciją Utenos miesto daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkams apie namų atnaujinimo (modernizavimo) naudą.

11.2. Daugiabučių namų vidaus šildymo ir karšto vandens sistemų modernizavimas (mažoji renovacija)

2022 m. liepos 28 d. APVA paskelbė kvietimą teikti paraiškas finansinei paramai modernizuojant daugiabučių namų vidaus šildymo ir karšto vandens sistemas.

Ši programa suteikia galimybę ne tik modernizuoti šildymo ar karšto vandens sistemas, bet ir įsdiegti alternatyvias energijos priemones karštam vandeniui paruošti. Gyventojai, siekiantys gauti valstybės paramą, privalo pasikeisti elevatorinius šilumos punktus į naujus automatizuotus šilumos punktus ar atnaujinti senus susidėvėjusius šilumos punktus, kurie automatiškai nepalaiko užduotos karšto vandens temperatūros pastato vidaus karšto vandens tiekimo sistemoje.

Į valstybės paramą gali pretenduoti ir tie daugiabučiai namai, kuriuose šilumos punktas yra pakeistas ir jau įrengta nepriklausoma šilumos tiekimo sistema.

Valstybės parama skiriama ir kitoms priemonėms kaip radiatorių keitimas, termostatinų ventilių įrengimas, vamzdinių keitimas, individualių šilumos apskaitos prietaisų ar šilumos daliklių sistemos įrengimas, išmaniosios apskaitos, įgalinančios vienalaikį rodmenų nuskaitymą iš daliklių ir karšto vandens skaitiklių butuose, diegimas ir kt.

Projekto administratorius kvietė visų jos administruojamų daugiabučių namų, kuriuose eksploatuojami elevatoriniai šilumos punktai, butų ir kitų patalpų savininkus dalyvauti programoje ir modernizuoti šildymo ar karšto vandens sistemas. Iš 21 daugiabučio namo, kuriame dar eksploatuojami elevatoriniai šilumos punktai, gauta tik 10 prašymų organizuoti butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimus.

Susirinkimų metu keturių daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkai nusprendė dalyvauti daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programoje, o kitų šešių daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkai nusprendė dalyvauti mažojoje renovacijoje.

Projekto administratorius pateikė paraiškas dalyvauti Mažosios renovacijos programoje dėl šių, žemiau nurodytų, daugiabučių namų:



Aukštakalnio g. 72
Donelaičio g. 12
Ežero g. 5
Kampo g. 3
Užpalių g. 82
Vaižganto g. 42

Bendra projektų vertė – 223 338 Eur su PVM.

Daugiabučių namų šildymo ir karšto vandens sistemų modernizavimas (atnaujinimas):



13 pav. Daugiabučio namo, adresu Vaižganto g. 42, Utena, šildymo ir karšto vandens sistemų atnaujinimas (modernizavimas).



14 pav. Daugiabučio namo, adresu Užpalių g. 82, Utena, šildymo ir karšto vandens sistemų atnaujinimas (modernizavimas).

Ataskaitiniais metais buvo įvykdyti projektavimo darbai bei rangos darbų viešieji pirkimai. Ataskaitinių metų pabaigoje Mažoji renovacija visuose aukščiau išvardintuose daugiabučiuose namuose yra užbaigta.

12. TARPTAUTINIŲ STANDARTŲ (ISO) ĮDIEGIMAS BENDROVĖJE



2023 m. gruodžio 21 d. Bendrovė gavo du tarptautinius standartus: **ISO 9001:2015 ir ISO 14001:2015.**

Bendrovė nuolat stengiasi gerinti teikiamų paslaugų kokybę ir užtikrinti, kad Bendrovė būtų geriau pasirengusi pasinaudoti naujomis galimybėmis vis konkurencingesnėje rinkoje. Todėl buvo skirta daug laiko bei pastangų tobulinant Bendrovės vadybos sistemas pagal ISO standartų reikalavimus.

Sertifikavimo įstaiga UAB „Sistemų registras“ įvertino Bendrovės vadybos sistemas ir nustatė, kad jos atitinka vadybos sistemų standartų reikalavimus. Bendrovė gavo du tarptautinius standartus: kokybės vadybos sistemos standartą ISO 9001:2015 ir aplinkos apsaugos vadybos sistemos standartą ISO 14001:2015.

Bendrovei svarbu išlikti patrauklia akcininkui, klientams, darbuotojams bei visuomenei. Standarto ISO 9001:2015 diegimas padeda vienodai suprasti procesus ir sistemą, nustatyti vertinimo kriterijus, didinti produktyvumą, tobulinti valdymą ir kontrolę bei gerinti darbo sąlygas. Įdiegta sistema klientams ir Bendrovės partneriams patvirtina, kad Bendrovė maksimaliai valdo visus vykstančius procesus, greitai reaguoja į pokyčius, užtikrina aukštą paslaugų kokybę.

Būtent ISO 9001 sertifikatas įrodo Bendrovės įsipareigojimą siekti kokybės ir pateisinti klientų lūkesčius. ISO 9001:2015 standarto reikalavimų įdiegimas ir gautas sertifikatas garantuoja, kad Bendrovėje įdiegta kokybės vadybos sistema veikia efektyviai.

Rūpinimasis aplinka pagerina bendrovės įvaizdį, taip pat tinkama aplinkos apsaugos vadyba teigiamai veikia Bendrovės ekonominius rodiklius bei didina konkurencingumą. Tai, kad į aplinkos apsaugą žvelgiama atsakingai, šiandien tampa vienu ir viešųjų pirkimų kriterijų. ISO 14001:2015 – pagrindinis aplinkos vadybos sistemos standartas. Jis apibrėžia svarbiausius reikalavimus aplinkos apsaugos aspektų identifikavimui, stebėjimui ir visos sistemos valdymui bei gerinimui.

Bendrovėje įdiegus ISO buvo pagerinta vidinė Bendrovės tvarka, užtikrintas efektyvesnis valdymas, pakoreguota valdymo struktūra, aiškiai nustatyti Bendrovės tikslai, procesai, atnaujintas ir apibrėžtos darbuotojų pareigybės, Bendrovė tapo socialiai atsakingesnė rūpindamasi aplinkos apsauga bei gamtinės aplinkos išsaugojimu ateities kartoms.

Taip pat labai svarbu, kad dabar Bendrovės klientai gali dar labiau pasitikėti UAB „Utenos butų ūkis“ darbo kokybe. Įdiegti standartai įpareigoja Bendrovę kiekvienais metais formuoti vis naujus tikslus ir uždavinius. Tokiu būdu bus siekiama nuolat tobulėti ir išlaikyti šių standartų aktualumą.

13. VEIKLOS VIEŠINIMAS

Siekdama glaudesnio ryšio ir efektyvesnio problemų bei klausimų sprendimo, Bendrovės puslapis nuolat atnaujinamas pagal Savivaldybės valdomoms įmonėms keliamus reikalavimus. Šiame puslapyje galima rasti kontaktinę informaciją pagal paslaugas, susipažinti su naujienomis, pasinaudoti savitarnos skiltimi.

Bendrovės socialinio tinklo Facebook paskyra naudojama informacijos apie Bendrovės veiklą viešinimui.

Kad informacija pasiektų kiekvieną gyventoją, naudotos ir tradicinės spausdintos priemonės: parengtos ir išspausdintos skrajutės su informacija apie galimybę gyventojams už visas komunalines paslaugas atsiskaityti Bendrovės savitarnos svetainėje savitarna.utbu.lt, kurios tradiciniu būdu pateiktos į administruojamų daugiabučių namų pašto dėžutes bei skelbimų lentose.



13 pav. Skrajutės pavyzdys

13. PERSPEKTYVOS



VIEŠINTI GYVENTOJAMS DAUGIAU AKTUALIOS INFORMACIJOS BENDROVĖS INTERNETINIAME TINKLAPYJE, SAVITARNOS SVETAINĖJE, SOCIALINIAME TINKLE *FACEBOOK* BEI VYKDYTI AKTYVESNĘ KOMUNIKACIJĄ SU GYVENTOJAIS



GERINTI BENDROVĖS MIKROKLIMATĄ

TOBULINTI PASLAUGŲ VALDYMO SISTEMĄ (PVS), ĮDIEGIANT PAPILDOMĄ MODELĮ – SKAMBUČIŲ CENTRĄ

30% PADIDINTI NAUDOTOJŲ SKAIČIŲ SAVITARNOS SVETAINĖJE SKATINANT GYVENTOJUS NAUDOTIS SAVITARNOS GALIMYBĖMIS



AKTYVIAI VYKDYTI DAUGIABUČIŲ NAMŲ ATNAUJINIMO (MODERNIZAVIMO) PROGRAMAS: UŽBAIGTI PRADĖTŲ PROJEKTŲ BEI TĘSTI X-ETAPO DAUGIABUČIŲ NAMŲ RENOVACIJOS PROCESUS



DIDINTI ADMINISTRUOJAMŲ PASTATŲ SKAIČIŲ 3-5 VNT., BEI UŽTIKRINTI KOKYBIŠKĄ DAUGIABUČIŲ NAMŲ ADMINISTRAVIMĄ

GERINTI BENDROVĖS TEIKIAMŲ PASLAUGŲ IR APTARNAVIMO KOKYBĘ ORGANIZUOJANT DARBUOTOJŲ MOKYMUS BEI ATLIEKANT GYVENTOJŲ APKLAUSAS

ORGANIZUOTI SEMINARUS IR SUSITIKIMUS DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ ATNAUJINIMO (MODERNIZAVIMO) KLAUSIMAIS, PAVIEŠINTI INFORMACIJĄ GYVENTOJAMS APIE SĖKMINGAI ĮGYVENDINTUS PROJEKTUS, PASTATŲ ATNAUJINIMO (MODERNIZAVIMO) NAUDĄ



DIDINTI ELEKTROS ENERGIJOS EFEKTYVUMĄ MAŽINANT IŠLAIDAS BEI NEIGIAMĄ POVEIKĮ APLINKAI ĮRENGIANT SAULĖS ELEKTRINĘ

5 lentelė. Planuojamos 2024 m. bendrovės pajamos

Pajamų pavadinimas	2024 m. Eur
Bendrosios nuosavybės administravimo mokestis	362 000
Bendro naudojimo objektų nuolatinės techninės priežiūros mokestis	289 000
Šildymo ir karšto vandens sistemos priežiūros mokestis	193 000
Avarijų likvidavimo ir lokalizavimo mokestis	121 000
Tarpininkavimo ir kasos paslaugos	86 000
Atnaujinimo (modernizavimo) projekto įgyvendinimo administravimas	100 000
Mokamos paslaugos ir kt.	109 000
Viso:	1 260 000

Direktorius



Rimantas Mackevičius



ANALITIKA
— AUDITING & CONSULTING —

UAB „Analitika“ įm.k. 301492803, J.Galvydžio g.3-101, LT-08236 Vilnius
Tel. +370 698 30624, el. p. info@analitika.eu, a. s. Nr. LT45 7044 0600 0627 2666, AB SEB bankas

UAB „UTENOS BUTŲ ŪKIS“

2023 m. finansinių ataskaitų rinkinio auditas

AUDITO ATASKAITA

Registracijos nr. AN12124-3

Audito užsakovas: UAB „Utenos butų ūkis“

VILNIUS, 2024

TURINYS

1. ĮŽANGINĖ DALIS	2
2. NEPRIKLAUSOMUMAS.....	3
3. AUDITO APIMTIS	3
4. AUDITO ATASKAITOS NAUDOJIMO APRIBOJIMAS.....	3
5. AUDITO ATLIKIMO METODIKA, APIMTIS IR LAIKAS.....	4
6. AUDITORIAUS IŠVADOS MODIFIKAVIMO PRIEŽASČIŲ APRAŠYMAS	5
7. FINANSINĖS ATASKAITOS IR PASIŪLYMAI JŲ TOBULINIMUI	6
8. METINIO PRANEŠIMO ATITIKIMO FINANSINĖMS ATASKAITOMS ĮVERTINIMAS	6
9. VIDAUS KONTROLĖ	7
10. PASTEBĖJIMAI DĖL SPECIFINIŲ REIKALAVIMŲ, NUSTATYTŲ ATSKIRUOSE TEISĖS AKTUOSE, LAIKYMOSI	8
11. KITI ĮMONĖS VALDYMUI SVARBŪS DALYKAI	8
12. KITI FINANSINIŲ ATASKAITŲ AUDITO SUTARTYJE NUMATYTI DALYKAI	8

AUDITO ATASKAITA

UAB „Utenos butų ūkis“
akcininkams ir administracijai

I. ĮŽANGINĖ DALIS

Mes, UAB „Analitika“ auditoriai, atlikome UAB „Utenos butų ūkis“ (toliau tekste įmonė) 2023-12-31 balanso ir susijusių pelno (nuostolio) ataskaitos, nuosavo kapitalo pokyčių ataskaitos, pinigų srautų ataskaitos bei aiškinamojo rašto už laikotarpį nuo 2023-01-01 iki 2023-12-31 auditą.

Šis finansinių ataskaitų rinkinys parengtas vadovaujantis Lietuvos finansinės atskaitomybės standartais bei teisės aktais, reglamentuojančiais buhalterinę apskaitą ir finansinių ataskaitų rinkinio sudarymą. Už šį finansinių ataskaitų rinkinį ir metinį pranešimą yra atsakinga įmonės vadovybė. Mūsų pareiga, remiantis atliktu auditu, pareikšti savo nuomonę apie šias finansines ataskaitas ir įvertinti, ar metiniame pranešime pateikti duomenys atitinka finansinių ataskaitų rinkinio duomenis.

Mes perskaitėme UAB „Utenos butų ūkis“ 2023 m. metinį pranešimą (veiklos ataskaitą) su tikslu pateikti savo nuomonę dėl pateiktos informacijos atitikimo Lietuvos Respublikos įstatymams bei nustatyti, kad šioje ataskaitoje, lyginant su metinėmis finansinėmis ataskaitomis, nėra reikšmingų neatitikimų.

Mes pateikiame audito ataskaitą, kaip dalį visos audito darbo apimties, ir apibūdiname atlikto audito rezultatus.

Audito ataskaitoje yra pateikti tik tie reikšmingi dalykai, kuriuos pastebėjome audito metu, ir aptariami audito metu nustatyti įmonės valdymui ar priežiūrai svarbūs dalykai. Planuojant ir atliekant finansinių ataskaitų rinkinio auditą nėra siekiama nustatyti visus įmonės valdymui ar priežiūrai svarbius dalykus ir todėl audito metu paprastai nenustatomi visi tokie dalykai.

Auditorių duomenys

Audito įmonės pavadinimas UAB „Analitika“. Įmonės kodas 301492803. Įregistravimo data 2007 m. gruodžio 18 d. Įmonė vykdo audito praktiką nuo 2014 m.

Audito įmonės pažymėjimas Nr. 001427

Buveinės adresas J. Galvydžio g. 3-110, LT-082360 Vilnius.

Telefonas: +370 (5) 233 5656; +370 698 30624.

Elektroninis paštas: info@analitika.eu.

Audito įmonės veiklos civilinė atsakomybė yra apdrausta.

UAB „Analitika“ banko rekvizitai: a/s LT45 7044 0600 0627 2666, AB SEB bankas.

UAB „Analitika“ direktorius: auditorius Danius Stražinskas.

Audito darbo grupės sudėtis

Pareigos	Vardas, pavardė	Atestatai	Kontaktinė informacija
Atsakingas auditorius	Danius Stražinskas	Auditoriaus pažymėjimas Nr.000496	Telefonas: +370 (699) 24258 el. paštas: info@analitika.eu
Auditoriaus padėjėjas	Vladimir Davydov	Įrašytas į LAR auditorių padėjėjų sąrašą.	Telefonas: +370 (5) 233 5656, +370 (698) 30624 el. paštas: info@analitika.eu

II. NEPRIKLAUSOMUMAS

Mes patvirtiname, kad teisės aktų nustatyta auditą atliekantis auditorius, audito įmonė ir partneriai, aukštesnio rango vadovai ir vadovai, atliekantys teisės aktų nustatyta auditą, nepriklausomi nuo įmonės pagal Tarptautinių buhalterijų etikos standartų valdybos išleistą „Buhalterijų profesionalų etikos kodeksą“ (toliau – TBESV kodeksas) ir Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito įstatymo reikalavimus, susijusius su auditu Lietuvos Respublikoje, ir laikėsi kitų etikos reikalavimų, susijusių su Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito įstatymu ir TBESV kodeksu.

III. AUDITO APIMTIS

UAB „Analitika“ auditoriai atliko įmonės finansinių ataskaitų rinkinio auditą remiantis tarptautiniais audito standartais (toliau – Standartai), kuriuos nustato Tarptautinė buhalterijų federacija. Šie Standartai reikalauja, kad mes laikytumėmės profesinės etikos reikalavimų ir planuotume bei atliktume auditą taip, kad gautume pakankamą užtikrinimą apie tai, ar finansinėse ataskaitose nėra reikšmingų iškraipymų.

Auditoriai pareiškė, kad buvo atlikti audito įmonės, auditorių ir auditorių padėjėjų teisių atlikti auditą apribojimų testai. Auditoriai konstatuoja, kad audito įmonė, auditoriai ir auditorių padėjėjai neturėjo teisių atlikti auditą apribojimų (LR Finansinių ataskaitų audito įstatymas, Auditorių profesinės etikos kodeksas). Auditas yra atliktas remiantis pagrindiniais auditorių veiklos principais, kurie yra: nepriklausomumas; sąžiningumas ir objektyvumas; profesinė kompetencija; konfidencialumas; atsakomybė visuomenei.

Auditorių nepriklausomumui ir objektyvumui nebuvo daroma įtaka, jų kvalifikacija yra pakankama audito paslaugų teikimo sutarties sąlygų tinkamam vykdymui.

IV. AUDITO ATASKAITOS NAUDOJIMO APRIBOJIMAS

Ši audito ataskaita skiriama išskirtinai įmonės naudojimui ir negali būti naudojama kitiems tikslams. Ši ataskaita negali būti pateikta jokiai trečiajai šaliai be išankstinio rašytinio UAB „Analitika“ sutikimo, išskyrus Lietuvos Respublikos įstatymuose numatytus privalomus audito ataskaitos pateikimo atvejus.

V. AUDITO ATLIKIMO METODIKA, APIMTIS IR LAIKAS

Atliekamo audito tikslas yra deramai įsitikinti, ar finansinėse ataskaitose nėra reikšmingų informacijos iškraipymų:

- 1) įvertinti, ar finansinės ataskaitos visais reikšmingais atžvilgiais tikrai ir teisingai parodo finansinę būklę, veiklos rezultatus ir pinigų srautus;
- 2) įvertinti, ar finansinės ataskaitos parengtos pagal Lietuvos Respublikoje galiojančius teisės aktus, reglamentuojančius buhalterinę apskaitą ir finansinių ataskaitų sudarymą, taip pat kitus teisės aktus;
- 3) įvertinti, ar administracijos vadovo parengtame metiniame pranešime (veiklos ataskaitoje) pateikti duomenys atitinka finansinių ataskaitų duomenis.

Įmonės administracija yra atsakinga:

- 1) už tinkamą apskaitos politikos parengimą ir vykdymą;
- 2) už tinkamą vidinės kontrolės sistemos organizavimą, kad būtų užkirstas kelias apgaulėi, klaidoms ir įstatymų bei kitų norminių aktų pažeidimams;
- 3) už finansines ataskaitas bei tinkamą apskaitos įrašų, pakankamai tiksliai bet koku laikotarpiu atskleidžiančių finansinę būklę, tvarkymą, jų tikslumą, išbaigtumą bei pagrįstumą.

Auditorius yra atsakingas:

- 1) už audito planavimą taip, kad būtų pakankamos galimybės pastebėti reikšmingus finansinių ataskaitų ir apskaitos įrašų iškraipymus, (tarp jų bet kokius reikšmingus informacijos iškraipymus, susidariusius dėl apgaulės, klaidų ar įstatymų bei kitų norminių aktų pažeidimų) audito atlikimo metu būtų išaiškinti esminiai netikslumai finansinėje atskaitomybėje;
- 2) už audito darbų planavimą ir atlikimą prisilaikant profesinio skepticizmo principo;
- 3) už patikrintų finansinių ataskaitų teisingumą racionalaus pakankamumo ribose.

Audito veiksmų sudėtis ir vykdymas

Audito metu buvo atliktos finansinių ataskaitų sumas ir atskleidimus pagrindžiančių įrodymų gavimo procedūros. Pasirinktos procedūros priklauso nuo auditoriaus profesinio sprendimo, įskaitant finansinių ataskaitų reikšmingo iškraipymo rizikos dėl apgaulės ar dėl klaidos, įvertinimą. Įvertindamas šią riziką, auditorius atsižvelgia į įmonės vidaus kontrolės sistemą, kuri yra svarbi įmonės finansinių ataskaitų sudarymui ir teisingam jų pateikimui, kad galėtų parinkti esamomis aplinkybėmis tinkamas audito procedūras, bet ne tam, kad pareikštų nuomonę apie įmonės vidaus kontrolės sistemos veiksmingumą. Audito metu taip pat buvo įvertintas taikytos apskaitos politikos tinkamumas, vadovybės atliktų apskaitinių įvertinimų pagrįstumas bei bendras finansinių ataskaitų pateikimas.

Vykdamt auditą auditoriai atliko žemiau išvardintas procedūras.

1. Įmonės ir jos aplinkos, įskaitant apskaitos sistemą ir vidaus kontrolę, analizė su tikslu įvertinti reikšmingo finansinių ataskaitų informacijos iškraipymo riziką. Auditoriai įvertino žemiau išvardintus įmonės veiklos aspektus.
 - 1) Įmonės verslo aplinkos ir veiklos specifiniai bruožai.
 - 2) Įmonės veiklos pobūdis.
 - 3) Įmonės veiklos, valdymo lygio ir susijusios verslo rizikos įvertinimas.
 - 4) Verslo operacijų ir reikšmingų įmonės ūkinei veiklai ir iškraipymų rizikai įvykių analizė.
 - 5) Susijusių šalių identifikavimas ir ūkinių ryšių tarp jų analizė.
 - 6) Apskaitos ir kontrolės funkcijų vykdančių darbuotojų kvalifikacijos įvertinimas.
 - 7) Įmonės apskaitos politikos įvertinimas, ar ji tinka verslui ir atitinka galiojančią finansinių ataskaitų sudarymo tvarką bei naudojamą apskaitos politiką atitinkamoje ūkio šakoje.
 - 8) Įmonės apskaitos informacinės ir kontrolės sistemos įvertinimas.
2. Analitinių patikrinimo procedūrų pasirinkimas ir vykdymas, įmonės finansinių ataskaitų analizė, veiklos ir finansinių rezultatų vertinimas ir peržiūra.
3. Audito rizikos įvertinimas: įgimtos (veiklos) rizikos veiksnių įvertinimas; kontrolės rizikos veiksnių įvertinimas; neaptikimo rizikos (audito patikimumo) lygio nustatymas.
4. Tiriamos audito tikslais įmonės ūkinių įvykių visumos apibrėžimas, visumos stratifikavimas, atrankos apimtys nustatymas, audito procedūrų pasirinkimas, audito plano sudarymas.
5. Tiriamos audito tikslais imties atranka, imties elementų testavimas, imties elementų testavimo rezultatų vertinimas.
6. Finansinės informacijos patikrinimas: ilgalaikio turto, trumpalaikio turto, nuosavo kapitalo, dotacijų ir subsidijų, mokėtinų sumų ir įsipareigojimų, pajamų ir sąnaudų sričių auditas. Mokesčių srities patikrinimas su tikslu įsitikinti, jog finansinėje atskaitomybėje nėra reikšmingų klaidų dėl įmonės mokesčių apskaitos metodikos taikymo.
7. Finansinių ataskaitų įvertinimas su tikslu nustatyti, ar finansinės ataskaitos visais reikšmingais atžvilgiais tikrai ir teisingai parodo įmonės finansinę būklę, veiklos rezultatus bei pinigų srautus ir yra parengta pagal Lietuvos Respublikoje galiojančius teisės aktus, reglamentuojančius buhalterinę apskaitą ir finansinių ataskaitų sudarymą.
8. Audito darbo dokumentų ir darbo rezultatų (auditoriaus išvada, audito ataskaita, laiškas vadovybei ir kiti dokumentai) parengimas ir įforminimas.

Mes tikime, kad atliktas auditas suteikia pakankamą pagrindą pareikšti mūsų nuomonę apie Įmonės metinių finansinių ataskaitų rinkinį.

VI. AUDITORIAUS IŠVADOS MODIFIKAVIMO PRIEŽASČIŲ APRAŠYMAS

Auditoriaus išvada nebuvo modifikuota. Auditorius nepriklausomo auditoriaus išvadoje pateikė besąlyginę nuomonę.

Dalykų, kurie atskirai arba kartu paėmus apribojo auditoriaus darbo apimtį, nebuvo.

Nesutarimų su Įmonės vadovybe, kurie atskirai arba kartu paėmus yra reikšmingi finansinėms ataskaitoms ar turėjo įtakos auditoriaus išvadai, nebuvo.

Auditoriaus nuomonė

Mūsų nuomone, pridėtos finansinės ataskaitos visais reikšmingais atžvilgiais teisingai pateikia Įmonės 2023 m. gruodžio 31 d. finansinę padėtį ir tą dieną pasibaigusį metų finansinius veiklos rezultatus pagal Lietuvos finansinės atskaitomybės standartus.

VII. FINANSINĖS ATASKAITOS IR PASIŪLYMAI JŲ TOBULINIMUI

Įmonės apskaitos politika ir finansinių ataskaitų sudarymo tvarka pagrįsta Lietuvos Respublikoje buhalterinę apskaitą ir finansinių ataskaitų sudarymą reglamentuojančiais teisės aktais, Lietuvos finansinės atskaitomybės standartais bei bendrais apskaitos principais, darant prielaidą, kad Įmonės veiklos laikotarpis yra neribotas ir jos nenumatoma likviduoti.

Visos audituojamo laikotarpio ūkinės operacijos nurodytos apskaitoje. Apskaitos duomenys tinkamai klasifikuojami pagal sandorių turinį ir apskaitomi šiai klasifikacijai skirtose sąskaitose.

Audito metu gavome vadovybės patvirtinimus dėl atsakomybės už finansinių ataskaitų paruošimą, dėl finansinių dokumentų ir su jais susijusių duomenų pateikimo pilnumą.

Mes buvome įtikinti, kad nebuvo jokių vadovų ar darbuotojų pažeidimų, kurie galėtų turėti reikšmingą poveikį finansinėms ataskaitoms.

Taip pat nebuvo pranešimų iš valdžios institucijų ir akcininkų dėl neatitikimų ar trūkumų Įmonės finansinės atskaitomybės praktikoje, galinčių turėti poveikį finansinėms ataskaitoms.

Mes nepastebėjome vadovybės reikšmingų klaidų, kurios darytų įtaką finansinėms ataskaitoms. Įmonės vadovybė laiku pateikė būtiną informaciją ir dokumentus, reikalingus auditui atlikti. Išsamiai atsakė į visus pateiktus klausimus.

Audito metu nebuvo siūlyta atlikti reikšmingų finansinių ataskaitų koregavimų ir pateikta pastabų.

VIII. METINIO PRANEŠIMO ATITIKIMO FINANSINĖMS ATASKAITOMS ĮVERTINIMAS

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.

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.

Įmonės metinis pranešimas (veiklos ataskaita) atitinka Lietuvos Respublikos teisės aktams.

IX. VIDAUS KONTROLĖ***Veiklos pobūdis***

Audito metu nustatyta, kad Įmonės vykdoma veikla yra suderinta su LR įstatymais. Vykdoma veikla, pobūdis ir aplinka vertinama kaip atitinkanti normalios ūkinės veiklos rizikos kriterijus.

Įmonės valdymo organizavimas

Administracijos vadovas organizuoja Įmonės veiklą ir veikia Įmonės vardu esant santykiams su kitais asmenimis: sudaro sandorius, priima darbuotojus į darbą, nustato darbuotojų teises ir pareigas, darbo apmokėjimo sistemas ir normatyvus. Įmonės valdymo pagrindą sudaro darbuotojų funkcijų ir atsakomybės paskirstymas, kurį nustato Įmonės valdymo struktūra, vidaus darbo tvarkos taisyklės, administracijos darbo reglamentas, darbuotojų pareiginiai nuostatai ir kiti Įmonės reglamentais. Sudarytas darbuotojų, turinčių teisę pasirašyti apskaitos dokumentus, sąrašas.

Įmonės valdymo organizavimas ir valdymo personalo kvalifikacija yra pakankama Įmonės tinkamam funkcijų vykdymui, apskaitos ir kontrolės sistemos funkcionavimui užtikrinti.

Apskaitos ir kontrolės sistema

Įmonės apskaitos informacinė sistema apima būdus ir įrašus, kurie: nustato ir registruoja visas teisėtas ūkinės operacijas; laiku ir pakankamai išsamiai apibūdina ūkinės operacijas, kas leidžia tinkamai grupuoti ūkinės operacijas finansinėse ataskaitose; išmatuoja ūkinių operacijų vertę tokiu būdu, kuris leidžia užregistruoti jų tikrąją piniginę vertę finansinėse ataskaitose; nustato, kada įvyko ūkinės operacijos, kad ūkinės operacijos būtų priskiriamos teisingam ataskaitiniam laikotarpiui; tinkamai atvaizduoja ūkinės operacijas ir susijusius atskleidimus finansinėse ataskaitose.

Įmonė, tvarkydama buhalterinę apskaitą ir sudarydama finansines ataskaitas, vadovaujasi šiais bendraisiais apskaitos principais: Įmonės principu, veiklos tęstinumo principu, periodiškumo principu,

pastovumo principu, piniginio mato principu, kaupimo principu, palyginimo principu, atsargumo principu, neutralumo principu, turinio svarbos principu. Įmonės buhalterinė apskaita tvarkoma ir finansinė atskaitomybė sudaroma remiantis LR Buhalterinės apskaitos įstatymu, LR Įmonių finansinės atskaitomybės įstatymu, Lietuvos finansinės atskaitomybės standartais, LR Vyriausybės nutarimais, vadovaujančių institucijų nurodymais ir Įmonės apskaitos politika.

Įmonės vidaus kontrolės sistemą sudaro: kontrolės funkcijų paskirstymas ir reglamentavimas, kontrolės veiksmų ir procedūrų organizavimas, buhalterinės apskaitos ir kontrolės informacinė sistema, kontrolės stebėseną. Įmonės apskaitos ir vidaus kontrolės sistema yra pakankamo lygio.

Metinė inventorizacija

Ilgalaikio turto, atsargų, piniginių lėšų, debitorinio ir kreditorinio įsiskolinimo inventorizacija yra pagrindinė Įmonės kontrolės sistemos procedūra. Įmonės direktoriaus įsakymu buvo atlikta metinė inventorizacija pagal turto grupes. Inventorizacijos rezultatų audito metu nebuvo pastebėta neatitikimų, kurie sudarytų pagrindą reikšmingiems koregavimams.

Išvada

Atliekant finansinės atskaitomybės auditą tyrėme tik tuos Įmonės aplinkos, veiklos, valdymo, apskaitos ir vidaus kontrolės dalykus, kurie yra svarbūs finansinės atskaitomybės tvirtinimams.

Audito riziką sudaro:

- Įmonės įgimta (veiklos) rizika, kad dėl verslo aplinkos ir veiklos organizavimo ypatumų, ūkinių operacijų atvaizdavimo dokumentuose ir apskaitos registruose yra reikšmingų informacijos iškreipimų, o finansinėse ataskaitose yra reikšmingų klaidų;
- Įmonės kontrolės rizika, kad klaidos nebus laiku pastebėtos ar pataisytos apskaitos ir vidaus kontrolės sistemoje.

Audito metu nustatėme, kad Įmonės vidaus kontrolės sistema užtikrina priimtina žemo lygio audito riziką:

- **Įmonės įgimta (veiklos) rizika vertinama kaip priimtina maža;**
- **Įmonės kontrolės rizika vertinama kaip priimtina maža.**

X. PASTEBĖJIMAI DĖL SPECIFINIŲ REIKALAVIMŲ, NUSTATYTŲ ATSKIRUOSE TEISĖS AKTUOSE, LAIKYMOSI

Mokėjimo įstaigos licencija Nr. 9 suteikia įmonei teisę vykdyti pinigų perlaidos paslaugą. Mokėjimo paslaugų ir kitos vykdomos veiklos atskyrimas yra tinkamas ir teisingas pagal Lietuvos Respublikos mokėjimo įstaigų įstatymo ir kitų susijusių teises aktų atitinkamas nuostatas ir reikalavimus.

Kitų pastebėjimų dėl specifinių reikalavimų nustatyti atskiruose teises aktuose, kurių nuostatos būtų finansines atskaitomybes audito objektas, neteikiame.

XI. KITI ĮMONĖS VALDYMUI SVARBŪS DALYKAI

Nėra.

XII. KITI FINANSINIŲ ATASKAITŲ AUDITO SUTARTYJE NUMATYTI DALYKAI

Nėra.

2024 m. vasario 26 d., Vilnius
UAB „Analitika“
Audito įmonės pažymėjimo Nr. 001427
UAB „Analitika“ direktorius
auditorius Danius Stražinskas
Auditoriaus pažymėjimo Nr. 000496

