



Vilnius, 2024 m. kovo 22 d.

UAB „KAUNO BUTŲ ŪKIS“

*2023 m. finansinių ataskaitų rinkinys,
nepriklausomo auditoriaus išvada ir audito ataskaita*



NEPRIKLAUSOMO AUDITORIAUS IŠVADA

UAB „Kauno butų ūkis“ akcininkui

Išvada dėl finansinių ataskaitų audito

Sąlyginė nuomonė

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

Mūsų nuomone, išskyrus pastraipoje „Pagrindas sąlyginei nuomonei pareikšti“ aprašytų dalykų poveikį, pridėtos finansinės ataskaitos visais reikšmingais atžvilgiais teisingai pateikia Įmonės 2023 m. gruodžio 31 d. finansinę padėtį ir tą dieną pasibaigusį metų finansinius veiklos rezultatus ir pinigų srautus pagal Lietuvos finansinės atskaitomybės standartus.

Pagrindas sąlyginei nuomonei pareikšti

Kaip yra pateikta aiškinamojo rašto 2 pastaboje, 2015 metais Įmonė padidino administracinio pastato savikainą 156 477 Eur suma pagal 2012-2015 metų laikotarpiu atliktų remonto darbų vertę. Mūsų nuomone atliktų darbų vertė turėjo būti priskirta remonto sąnaudoms. Atlikus šiuos koregavimus, 2023 m. gruodžio 31 d. balanse turėtų būti sumažinta: 130 819 Eur pastatų ir statinių vertė, 133 929 Eur nepaskirstytasis ankstesnių metų pelnas (nuostolis), 3 110 Eur nepaskirstytas ataskaitinių metų pelnas (nuostolis); pelno (nuostolio) ataskaitoje 3 110 Eur padidintas 2023 m. rezultatas. Kadangi klaida yra sena, atitinkami koregavimai turėtų būti atliekami ir palyginamajai informacijai.

Įmonė laikotarpio pabaigoje yra apskaičiuosiusi 972 262 Eur gautinų sumų (pirkėjų skolos). Daliai šių skolų buvo atliktas vertės sumažėjimo įvertinimas ir pripažintas 43 038 Eur abejotinų skolų atidėjiny; likutinė gautinų sumų (pirkėjų skolų) vertė nurodoma balanse yra 929 224 Eur. Tačiau skoloms, susijusioms su negyvenamų patalpų ir administruojamų butų, ir kitų patalpų savininkams suteiktomis paslaugomis, kurios ataskaitinio laikotarpio pabaigoje buvo pradelstos daugiau nei 1-erius metus ir kurių vertė ataskaitinio laikotarpio pabaigoje buvo 132 916 Eur, abejotinų skolų atidėjiniai pripažinti nebuvo. Atitinkamai, nebuvo pripažinti atidėjiniai ir 2022 m. tokios gautinos sumos likučiui, apskaitytam 116 424 Eur verte. Jeigu būtų pripažinti reikiami atidėjiniai, būtų sumažintas Nuosavo kapitalo straipsnio „Ankstesnių metų pelnas (nuostoliai)“ likutis 116 424 Eur verte, o 2023 m. rezultatas būtų sumažintas 16 492 Eur verte.

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 Tarptautinį buhalterijų profesionalų etikos kodeksą (įskaitant Tarptautinius nepriklausomumo reikalavimus) (toliau – TBESV kodeksas) ir Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito įstatymo reikalavimus, susijusius su auditu Lietuvos Respublikoje. Mes taip pat laikomės kitų etikos reikalavimų, susijusių su Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito įstatymu ir TBESV kodeksu. Mes tikime, kad mūsų surinkti audito įrodymai yra pakankami ir tinkami mūsų nuomonei pagrįsti.

Kita informacija

Kitą informaciją sudaro informacija, pateikta Įmonės metiniame pranešime, tačiau ji neapima finansinių ataskaitų ir mūsų auditoriaus išvados apie jas. Vadovybė yra atsakinga už kitos informacijos pateikimą.

Mūsų nuomonė apie finansines ataskaitas neapima kitos informacijos ir mes nepateikiame jokios formos užtikrinimo išvados apie ją, išskyrus kaip nurodyta toliau.

Atliekant finansinių ataskaitų auditą, mūsų atsakomybė yra perskaityti kitą informaciją ir apsvarstyti, ar yra reikšmingų neatitiktimų 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 nustatėme audito metu.

Vilnius, 2024 m. kovo 22 d.

UAB Apskaitos ir mokesčių konsultacijos
Audito įmonės pažymėjimo Nr. 001522

Atsakingas auditorius
Dainius Vaičekonis
Auditoriaus pažymėjimo Nr. 310



AUDITO ATASKAITA

I. IŽANGINĖ DALIS

Mes atlikome UAB „Kauno butų ūkis“ (toliau – Įmonė) 2023 m. gruodžio 31 d. metinių finansinių ataskaitų rinkinio, parengto pagal Lietuvos Respublikoje galiojančius teisės aktus, reglamentuojančius buhalterinę apskaitą ir metinių finansinių ataskaitų rinkinio sudarymą bei Lietuvos finansinės atskaitomybės standartus (toliau – LFAS), auditą ir 2023 m. metinio pranešimo, kuris pridedamas prie šio metinių finansinių ataskaitų rinkinio, patikrinimą. Už šį metinių finansinių ataskaitų rinkinį ir metinį pranešimą yra atsakinga Įmonės vadovybė. Mūsų pareiga, remiantis atliktu auditu, pareikšti savo nuomonę apie šį metinių finansinių ataskaitų rinkinį ir įvertinti, ar metiniame pranešime pateikti duomenys atitinka metinių finansinių ataskaitų rinkinio duomenis.

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 metinių finansinių ataskaitų rinkinio auditą nėra siekiama nustatyti visus Įmonės valdymui ar priežiūrai svarbius dalykus, todėl audito metu paprastai nenustatomi visi tokie dalykai.

Ši audito ataskaita skiriama išskirtinai Įmonės akcininkui bei Įmonės vadovybei ir negali būti naudojama kitiems tikslams. Ši ataskaita negali būti pateikta jokiai trečiai šaliai be išankstinio rašytinio UAB „Apskaitos ir mokesčių konsultacijos“ sutikimo, išskyrus Lietuvos Respublikos įstatymuose numatytus privalomus audito ataskaitos pateikimo atvejus.

II. AUDITO APIMTIS

Įmonės finansiniai metai yra kalendoriniai metai. 2023 metų finansinių ataskaitų rinkinys apima laikotarpį nuo 2023 m. sausio 1 d. iki 2023 m. gruodžio 31 d. imtinai. Metinių finansinių ataskaitų rinkinyje pateikiami 2-ųjų 2022 ir 2023 metų lyginamieji duomenys. Įmonės metinių finansinių ataskaitų rinkinį sudaro:

- balansas,
- pelno (nuostolių) ataskaita,
- nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita,
- pinigų srautų ataskaita,
- aiškinamasis raštas.

Auditą atlikome vadovaudamiesi Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito įstatymu, tarptautiniais audito standartais, kitais tikrinamuoju laikotarpiu galiojusiais Lietuvos Respublikos teisės aktais, audito



įmonės praktika ir auditoriaus profesinėmis žiniomis bei auditoriaus savarankiškai pasirinktomis audito procedūromis.

III. AUDITORIAUS IŠVADOS MODIFIKAVIMO PRIEŽASČIŲ APRAŠYMAS

Remdamiesi mūsų atliktu auditu, 2024 m. kovo 22 d. auditoriaus išvadoje mes pateikėme sąlyginę auditoriaus išvadą apie Įmonės 2023 metų finansinių ataskaitų rinkinį. Sąlyginės išvados pagrindimas pateiktas „Pagrindas sąlyginei nuomonei pareikšti“ pastraipose.

IV. METINIŲ FINANSINIŲ ATASKAITŲ RINKINYS IR PASIŪLYMAI JO TOBULINIMUI

Įmonės 2023 metų finansinių ataskaitų rinkinys parengtas vadovaujantis Lietuvos Respublikos įmonių atskaitomybės įstatymu, LFAS ir bendraisiais apskaitos principais, darant prielaidą, kad veikla bus paremta veiklos tęstinumo principu.

Apskaita tvarkoma ir finansinės ataskaitos sudaromos laikantis Įmonės pasirinktos apskaitos politikos. Reikšmingų neatitikimų tarp Įmonės taikomos apskaitos politikos ir finansinių ataskaitų sudarymo tvarkos pagal LFAS reikalavimus, audito atlikimo metu nepastebėjome.

Rekomenduojame, kiekvienais metais, prieš pradėdant rengti finansines ataskaitas, peržiūrėti Įmonės apskaitos politiką ir įvertinti ar nepasikeitę Įmonei aktualūs teisės aktai bei neatsirado būtinybės keisti ar patikslinti apskaitos politiką.

V. ĮMONĖS METINIO PRANEŠIMO ATITIKIMO METINĖMS FINANSINĖMS ATASKAITOMS ĮVERTINIMAS

Mes atlikome Įmonės 2023 metų metinio pranešimo, kuris yra pridedamas prie audituoto 2023 metų finansinių ataskaitų rinkinio, patikrinimą. Už šį pranešimą ir veiklos planų bei prognozių prielaidas atsakinga Įmonės vadovybė. Mūsų darbas metinio pranešimo atžvilgiu apsiribojo patikrinimu, ar jame pateikti duomenys atitinka metinių finansinių ataskaitų rinkinio duomenis ir neapėmė vadovybės vertinimų ir veiklos planų tikrinimo. Taip pat patikrinome ar metinis pranešimas parengtas vadovaujantis Lietuvos Respublikos įmonių atskaitomybės įstatymo reikalavimais. Remdamiesi atliktu patikrinimu, galime pareikšti, kad 2023 metų Įmonės metiniame pranešime nepastebėjome jokių reikšmingų neatitikimų lyginant su audituotu Įmonės 2023 metų



finansinių ataskaitų rinkiniu. Metinis pranešimas parengtas vadovaujantis Lietuvos Respublikos įmonių atskaitomybės įstatymo reikalavimais.

VI. VIDAUS KONTROLĖ

Už vidaus kontrolės sistemos efektyvumą, klaidų ir apgaulės išaiškinimą atsakinga Įmonės vadovybė. Vadovybės gebėjimas tinkamai organizuoti Įmonės veiklą, sukurti vidaus kontrolės sistemą, padėti užtikrinti jos efektyvumą, mažina riziką dėl galimų klaidų.

Vertindami Įmonės kontrolės rizikos veiksnius atlikome reikalingas vidaus kontrolės vertinimo procedūras tam, kad galėtume spręsti, ar veikianti sistema sudaro pakankamą pagrindą tinkamai tvarkyti apskaitą ir finansinėms ataskaitoms parengti.

Audito atlikimo metu nenustatėme reikšmingos rizikos ir neapibrėžtumų, kurie galėtų daryti poveikį metinėms finansinėms ataskaitoms.

VII. PASTEBĖJIMAI DĖL SPECIFINIŲ REIKALAVIMŲ, NUMATYTŲ ATSKIRUOSE TEISĖS AKTUOSE, LAIKYMO SI

Įmonei specifinių reikalavimų, nustatytų atskiruose teisės aktuose nėra.

VIII. KITI ĮMONĖS VALDYMOI SVARBŪS DALYKAI

Kitų Įmonės valdymui svarbių dalykų audito metu nepastebėjome.

IX. KITI AUDITO SUTARTYJE NUMATYTI DALYKAI

Kitų audito sutartyje numatytų dalykų nėra.

UAB „Apskaitos ir mokesčių konsultacijos“ (*Audito įmonės pažymėjimo Nr. 001522*)
Auditorius Dainius Vaičekonis (*Auditoriaus pažymėjimo Nr. 310*)

2024 m. kovo 22 d.
Antakalnio g. 48A-206,
LT-10304 Vilnius



Mažesnės sąskaitos už
namo priežiūros
paslaugas



Išsami informacija
apie vykdomus
darbus daugiabutyje
ir skaidrus lėšų
naudojimas



Profesionali pastato
priežiūra

UAB KAUNO BUTŲ ŪKIO 2023 METŲ PRANEŠIMAS



UAB Kauno butų ūkis

Adresas: Chemijos 18, Kaunas, LT-51339

Bendrovės kodas: 132532496

PVM mokėtojo kodas: LT325324917

El. paštas: info@kbu.lt

Tel. 8-37 350364

Faks. 8-37 452891



1. Trumpa bendrovės apžvalga

1.1. Savivaldybės kontroliuojamos įmonės juridinis adresas

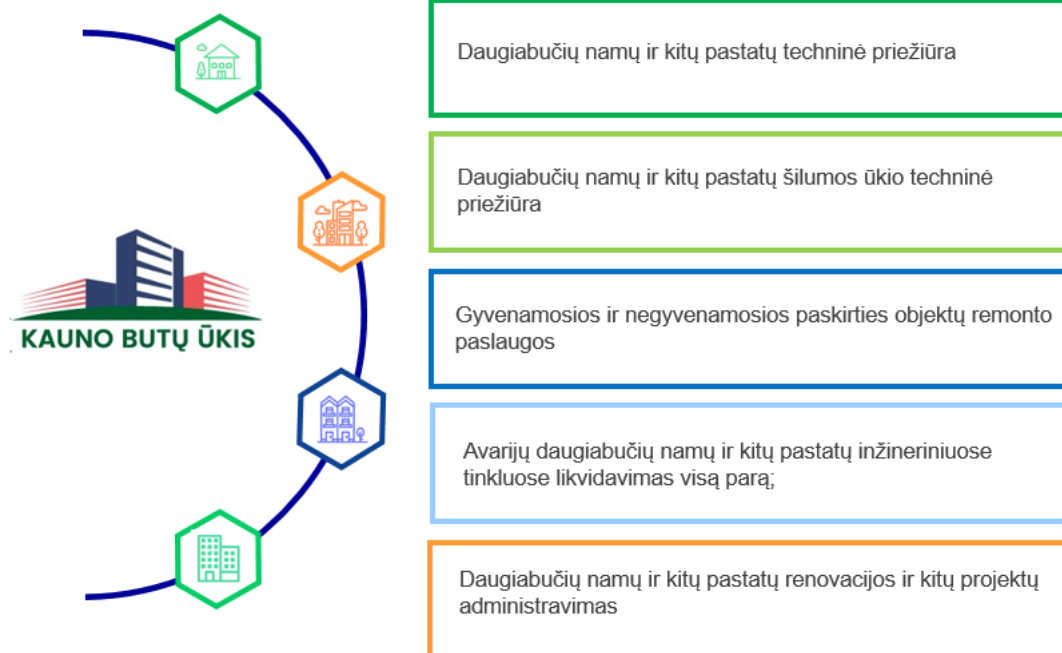
UAB Kauno butų ūkis, buveinės adresas: Chemijos g. 18, LT-51339 Kaunas, Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 132532496, PVM mokėtojo kodas LT325324917

- 1.2. Telefono Nr.
(8 800) 20 000
- 1.3. El. pašto adresas
info@kbu.lt
- 1.4. Interneto svetainė
www.kbu.lt
- 1.5. Paskyros socialiniuose tinkluose
<https://www.facebook.com/kaunobutuukis/>

2. Bendrovės ataskaitinio laikotarpio veiklos rezultatai, finansinių ir nefinansinių veiklos rezultatų analizė lyginant juos su konkurentų ir analogiškų įmonių veiklos rezultatais

2.1. Pagrindinės paslaugos

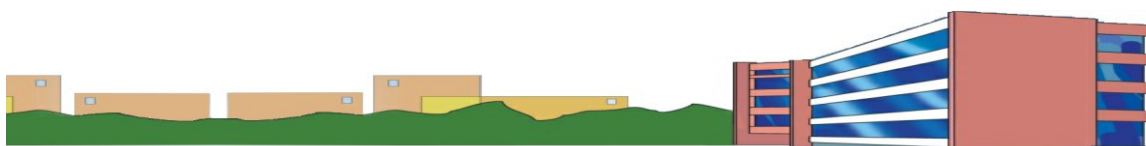
Daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimas



2.2. Pozicija rinkoje

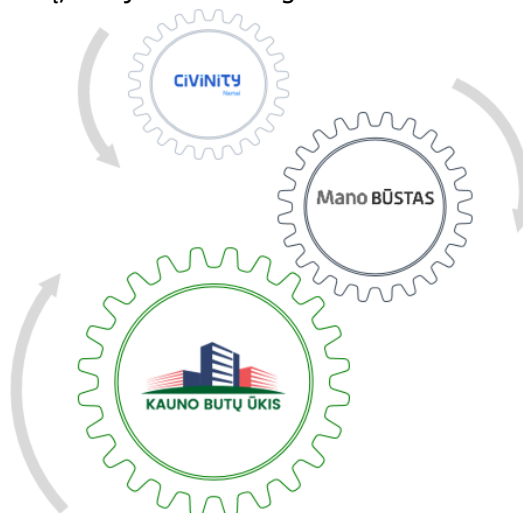
UAB Kauno butų ūkis - vienintelė daugiabučius administruojanti bendrovė Kaune, kurios 100% akcijų savininkė - Kauno miesto savivaldybė.

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



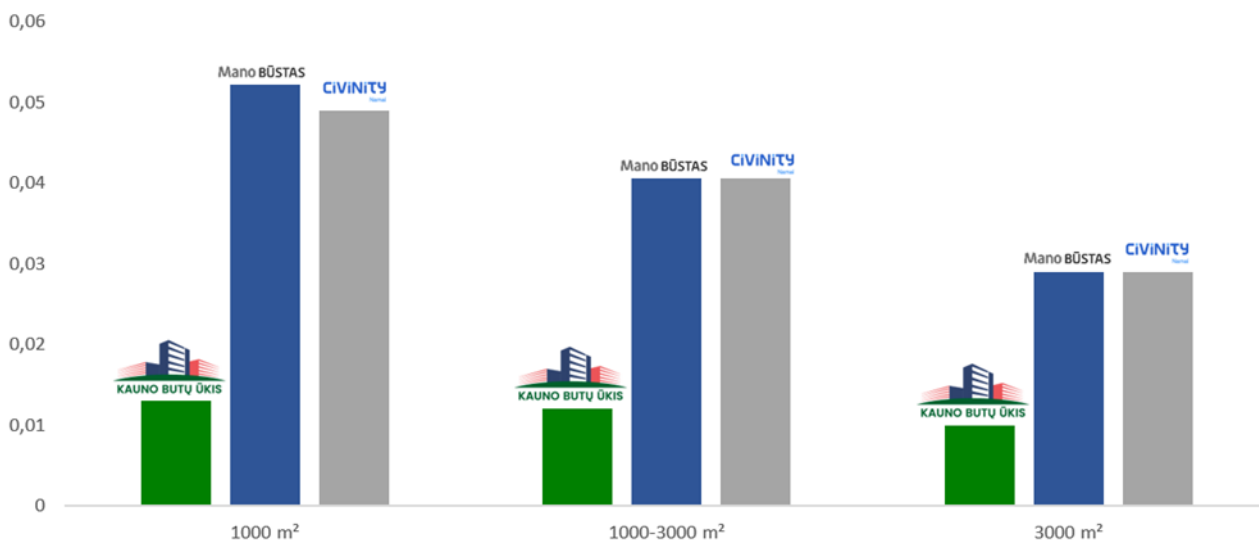
UAB Kauno butų ūkis 2023 m. teikė paslaugas 768 gyvenamiesiems namams Kauno mieste ir Kauno rajone. Bendrovė 2023 m. administravo 708 daugiabučius namus, kurių bendras naudingas plotas sudarė 588923,10 m² ir teikė paslaugas 60 bendrijų. Administruojamų namų skaičius nėra vienintelis rodiklis matuojant užimamos rinkos dydį, kadangi administratorių surenkamų mokesčių dydis priklauso nuo administruojamų pastatų dydžio.

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



1 pav. Daugiabučių namų administravimo paslaugų rinkos pokyčiai Kauno mieste

Pagrindinė paslauga dėl kurios konkuruoja daugiabučių namų priežiūrą teikiančios įmonės yra administravimas, nes daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų valdytojas administruodamas daugiabutį namą, įgyja teisę teikti ir visas kitas su namo valdymu susijusias paslaugas. Paslaugų kainos ribos yra nuo 0,01 Eur/kv.m. iki 0,05 Eur/kv.m., atsižvelgiant į daugiabučių namų naudingą plotą.



2 pav. Daugiabučių namų administravimo paslaugos kainos pagal plotą

Analizuojant administravimo paslaugų kainų skirtumus, galime teigti, kad didžiausius tarifus už teikiamas paslaugas taiko UAB „Mano būstas“, antroje vietoje UAB „Civinity namai Kaunas“, nors taikomi tarifai ir skiriasi nežymiai. UAB Kauno butų ūkio administravimo paslaugų įkainiai mažesni net du kartus, o tai reiškia, kad tą pačią paslaugą UAB Kauno butų ūkis sugeba teikti du kartus pigiau, kas suteikia konkurencinį pranašumą. Taigi 1000 m² daugiabučio namo administravimo įkainis atitinkamai svyruoja nuo 20 Eur iki 52



Eur, 3000 m² daugiabučio namo administravimo įkainis atitinkamai svyruoja nuo 60 Eur iki 156 Eur, 5000 m² daugiabučio namo administravimo įkainis atitinkamai svyruoja nuo 100 Eur iki 260 Eur.

Vertinant bendrovės pozicijas rinkoje pagal konkurencines įtakas galime išskirti sekančius aspektus:

- tiekėjų tiekiančių paslaugoms atlikti būtinas medžiagas pajėgumas kelti kainas yra mažas, kadangi yra vykdomi viešieji pirkimai, kurių metu įsigyjamoms reikiamos prekės ir paslaugos žemesnėmis nei rinkos kainomis;
- esami konkurentai daro labai svarbią įtaką, jų teikiamos paslaugos yra identiškos, tačiau UAB Kauno butų ūkis teikia kompleksines paslaugas, dirbtinai nedidindama kainų, kas suteikia konkurencinį pranašumą;
- teikiamos paslaugos nesiskiria nuo esančių rinkoje, tad naujai atsirandančių tos pačios srities paslaugų tiekėjų atsiradimas daro didelę įtaką esami daugiabučių namų administravimo paslaugų rinkai. Siekiant mažinti šią įtaką būtina diegti inovacijas į teikiamas paslaugas, taip išsiskiriant paslaugų rinkoje.

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

3. Bendrovės finansinių veiklos rezultatų analizė

Per 2023 metus gauta 6.867.295 Eur pajamų (per 2022 m. gauta 4.901.736 Eur pajamų), iš pagrindinės veiklos gauta 6.858.522 Eur (per 2022 m. - 4.653.925 Eur) pajamų, kas sudaro 99.9 proc. Bendrovės sąnaudos per 2023 metus sudarė 6.711.171 Eur (2022 m. 4.658.010 Eur).

Finansinių rodiklių analizė

Rodiklio pavadinimas	Mato vnt.	Formulė	Pokytis		
			2022 m.	2023 m.	Rezultatas
Bendrasis pelningumas	%	Bendrasis pelnas x 100 / Pardavimo pajamos	9,46	7,37	↓ 2.09
Veiklos sąnaudų koeficientas	%	Veiklos sąnaudos x 100 / Pardavimų (paslaugų) apimtis	6,72	4,73	↓ 1.99
Einamojo likvidumo koeficientas	koef.	Trumpalaikis turtas / Trumpalaikiai įsipareigojimai	1,38	1,47	↑ 0.09
Kritinio likvidumo koeficientas	koef.	(Trumpalaikis turtas - atsargos, sumokėti avansai) / Trumpalaikiai įsipareigojimai	1,32	1,38	↑ 0,06
Bendrojo likvidumo koeficientas	koef.	Nuosavas kapitalas / Įsipareigojimai	0,84	0,92	↑ 0.08
Įsiskolinimo koeficientas	%	Įsipareigojimai x 100 / Turtas	53,74	50,91	↓ 2.83
Trumpalaikio įsiskolinimo koeficientas	%	Trumpalaikiai įsipareigojimai x 100 / Turtas	53,74	50,91	↓ 2.83
Finansinės priklausomybės koeficientas	%	Įsipareigojimai x 100 / Nuosavas kapitalas	118,32	108,90	↓ 9.42
Darbo sąnaudos apmokėjimo vienam darbuotojui (tūkst..eu)	Eur	Atlyginimai + Sodra / Darbuotojų skaičius	16,84	19,32	↑ 2.48

Bendrovės sąnaudos per 2023 metus sudarė 6.711.171 Eur (2022 m. 4.658.010 Eur). Darbo užmokestis sudarė 1.641.809 Eur (2022 m. 1.549.423 Eur – 33.26 proc.) t.y. 24.46 proc. visų sąnaudų.

Darbuotojų vidutinis darbo užmokestis

Darbuotojų pareigybių grupės	2023 metai	
	Darbuotojų skaičius	Bruto atlyginimas, Eur
Vadovai	3	4724.44
Poskyrių vadovai	3	2227.59
Administravimo vadybininkai	5	1207.57
Darbų vadovai	6	2393.58
Specialistai	11	1470.55



Darbuotojų pareigybių grupės	2023 metai	
	Darbuotojų skaičius	Bruto atlyginimas, Eur
Santchnikai	13	1515.41
Elektrikai	6	1570.07
Šilumininkai	17	1290.36
Statybininkai	19	1442.97
Vairuotojai, mechanizatoriai	1	1005.91
Pagalbinis aptarnaujantis personalas	1	740.56

Vidutinis sąrašinis darbuotojų skaičius įmonėje ataskaitiniais metais sudarė 85 žmonės. Darbuotojų vidutinis darbo užmokestis 2023 m. 1609.62 Eur/mėn. (2022 m. 1.549.423 Eur/mėn.). Darbo užmokestis vidutiniškai padidėjo 142,83 Eur (2022 m. 130,93 Eur) per mėnesį, augimas sudaro 9,09 % (2022 m. 9,8 %).

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

3.1.1. Bendrovės paslaugų plėtra

Bendrovė vykdydama paslaugų plėtrą siekė efektyvesnio savo turimo turto naudojimo, darbuotojų mokymo ir perkvalifikavimo, orientuojantis į darbo rinkos poreikius, didino teikiamų paslaugų kokybę, organizuodama darbuotojų darbo sąlygų bei vidaus kultūros gerinimą, pradėjo teikti pastatų atnaujinimo (modernizavimo) statybos rangos darbus.

Per 2023 metus Kauno miesto savivaldybės administracija ir UAB Kauno butų ūkis laimėjęs viešųjų pirkimų konkursus pasirašė 3 sutartis dėl Kauno miesto savivaldybės nuosavybės teise valdomų gyvenamųjų patalpų (butų) remonto darbų ir būsto pritaikymo neįgaliesiems 3 darbų pirkimo pagrindines sutartis. Laimėti 7 konkursai ir pasirašytos sutartys su ugdymo įstaigomis dėl Kauno miesto savivaldybės nuosavybės ir patikėjimo teise valdomų pastatų (bendrojo lavinimo ir neformalaus, ikimokyklinio ugdymo įstaigų) vidaus remonto darbų. Bendrovė sudariusi šias sutartis 2023 metais remonto darbus atliko 100 objektuose ir gavo 1203.367 tūkst. Eur pajamų.

Per 2023 metus buvo užtikrintas Kauno miesto savivaldybės valdomų švietimo, kultūros, sporto ir sveikatos įstaigų šilumos ūkio ir techninės priežiūros paslaugų teikimas 255 objektams. Bendrovė iš šios veiklos gavo 582 tūkst. Eur pajamų.

2023 m. buvo gautas finansavimas 11 daugiabučių namų šilumos punktų ir šildymo sistemos modernizavimui pagal priemonę Daugiabučių namų vidaus šildymo ir karšto vandens sistemų modernizavimas (mažoji renovacija): įgyvendinti 5 projektai; 7 projektai bus įgyvendinti per 2024 metus ir planuojama pateikti 15 daugiabučių namų paraiškų pagal mažosios renovacijos programą.

2023 m. gautas finansavimas 5 projektams pagal Kauno miesto savivaldybės paveldotvarkos programą: įgyvendinti 2 projektai; 3 projektai perkelti įgyvendinti per 2024 metus ir planuojama pateikti 10 daugiabučių namų paraiškas pagal paveldotvarkos programą.

2023 m. buvo vykdomi 34 daugiabučių namų (atnaujinimo) modernizavimo projektai: 4 daugiabučiuose namuose užbaigti statybos rangos darbai (išduoti statybos užbaigimo aktai); 7 daugiabučiuose namuose vykdomi statybos rangos darbai; parengti 12 daugiabučių namų techniniai darbo projektai, atliekamos projektų ekspertizės, vykdomi statybos rangos darbų viešieji pirkimai. Pagal LR Aplinkos ministerijos kvietimą, buvo pateiktos 11 daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) paraiškos projektams, kurie bus įgyvendinami 2024-2025 metais.

3.2. Dividendų politika

Bendrovė pagal 2022 m. veiklos rezultatus 2023 m. savininkui sumokėjo 125.000 Eur dividendų – t.y. 37 proc. paskirstytinojo pelno.



3.3. Investicijos į ilgalaikį turą

Bendrovė turi administracinį ir gamybinius pastatus, mechanines dirbtuves, garažus, stalių dirbtuves. Taip pat bendrovėje yra nemažas krovininio ir specialaus transporto ūkis bei įvairių gamybos mašinų ir įrenginių, kas suteikia galimybę pasiūlyti klientams daugiau paslaugų rūšių.

Bendrovė per 2023 metus įsigijo ilgalaikio turto už 35.3 tūkst. Eur. Didžiausią investicijų dalį sudarė įsigyta už 12.9 tūkst. Eur GIS programinė įranga, taip pat 2 automobiliai už 16 tūkst.eur.

2024 metais bendrovė planuoja renovuoti savo pastatą Chemijos g. 18, Kaune.

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

2023 m. asmenų, pretenduojančių teikti daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas Kauno miesto savivaldybės teritorijoje, sąraše buvo 19 bendrovių: UAB Kauno butų ūkis, keturios City Service įmonių grupei priklausančios bendrovės (UAB "Mano būstas Dainava", UAB „Mano būstas Kaunas“, UAB „Naujamiesčio būstas“, City Service SE), šešios Civinity įmonių grupei priklausančios bendrovės (UAB „Civinity namai Kaunas“ (buvusi UAB „Būsto valda“), UAB „Civinity namai Klaipėda“ (buvusi UAB „Vitės valdos“), UAB „Civinity namai Palanga“ (buvęs UAB „Palangos butų ūkis“), UAB „Grindos butų ūkis“, UAB „Civinity namai“ (buvęs UAB "Senamiesčio ūkis") UAB "Naujininkų ūkis"), kitos aštuonios bendrovės: UAB „DOMUS SERVICE“, UAB Komunalinių paslaugų centras, UAB "Santermita", UAB "Inservis", UAB „Bonus Admin ir Co“ (buvęs UAB „Dominus projektai“), UAB „Domus tersus“, UAB „Empeja“, UAB „Oriteka“.

Šiuo metu galiojantis teisinis reglamentavimas neužtikrina sąžiningos konkurencijos, leidžia susijusiems ūkio subjektams (to paties akcininko) būti įtrauktiems į asmenų, pretenduojančių teikti bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas savivaldybės teritorijoje sąrašą. Teismų praktikoje yra pažymėta kad ūkio subjektai susiję tarpusavyje per akcininką realiai nekonkuruoja, o derina savo veiksmus, todėl bendrovės turi būti vertinamos kaip vienas ūkio subjektas pateikęs alternatyvius pasiūlymus. Dukterinės įmonės negali būti laikomos konkurentais dėl tarpusavio sąsajų.

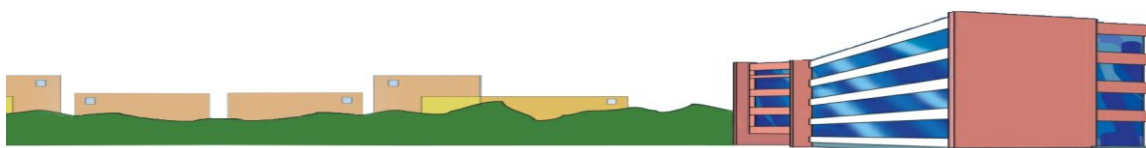
5. Numatomos įgyvendinti priemonės, užtikrinančios sėkmingą bendrovės veiklą ir konkurencingus veiklos rezultatus

Bendrovė turi sukaupusi didelę patirtį paslaugų, susijusių su daugiabučių namų bendrosios dalinės nuosavybės administravimu, priežiūra ir remontu, srityje. Bendrovė turi administracinį ir gamybinius pastatus, mechanines dirbtuves, garažus. Taip pat bendrovėje yra krovininio ir specialaus transporto ūkis bei įvairių gamybos mašinų ir įrenginių, kas suteikia galimybę pasiūlyti klientams daugiau paslaugų rūšių, tokių kaip santechnikų, šilumininkų, elektrikų, stalių, suvirintojų darbai.

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

6. Bendrovės veiklos finansinių ir nefinansinių rezultatų prognozės

Bendrovė daug metų vykdo tą pačią veiklą ir turi sukaupusi didelę patirtį paslaugų, susijusių su daugiabučių namų bendrosios dalinės nuosavybės administravimu, priežiūra ir remontu. Bendrovės sėkmingą vystymąsi lėmė pelnytas gyventojų ir įmonių pasitikėjimas, turima ilgametė patirtis, gamybinė bazė, kas leidžia savalaikiai ir kokybiškai įvykdyti įsipareigojimus.



Bendrovė vystymosi perspektyvą sieja su naujų paslaugų, susijusių su pastatų priežiūra diegimu ir teikimu, esamos rinkos plėtra.

Strateginiai tikslai:



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



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



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



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

Bendrovė vystymosi perspektyvą sieja su naujų paslaugų, susijusių su pastatų priežiūra diegimu ir teikimu, esamos rinkos plėtra. Todėl yra keliami sekantys tikslai trumpu laikotarpiu: orientuotis į naujai vystomus nekilnojamojo turto projektus bei renovuojamus objektus, didinti paslaugų apimtis teikiant šilumos ūkio, techninės priežiūros ir administravimo paslaugas, vystyti mažosios, skydinės ir kvartalinės renovacijos projektų įgyvendinimą, atlikti kompleksinius pastatų išorės ir vidaus tvarkymo darbus.

Siekdama didinti teikiamų paslaugų apimtis bei kokybę, bendrovė pertvarkiusi vidinius veiklos procesus ir tinkamai paskirsčiusi žmogiškuosius išteklius, planuoja didinti esamas darbų apimtis, šiuo metu esantis darbininkų skaičius ir esami pajėgumai leidžia suremontuoti iki 5,5 tūkst. kv. m ploto per metus, teikti pastatų administravimo, inžinerinių sistemų techninės priežiūros paslaugas daugiau kaip 750 objektų, iki 1 mln. kv. m.

UAB Kauno butų ūkio
Generalinis direktorius

Marijus Zaborskas



UAB KAUNO BUTŲ ŪKIS, įm.k.132532496

(įmonės teisinė forma, pavadinimas, kodas)

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

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

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

Tvirtinimo žyma

2023 M. GRUODŽIO 31 D. BALANSAS

2024 m. vasario 20 d.
(ataskaitos sudarymo data)

2023 metų

(ataskaitinis laikotarpis)

Eurais

(ataskaitos tikslumo lygis ir valiuta)

Eil. Nr.	Straipsniai	Pastabos Nr.	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
	TURTAS	1,2,3,4		
A.	ILGALAIKIS TURTAS		826047	846690
1.	NEMATERIALUSIS TURTAS	1	12221	8864
1.1.	Plėtros darbai			
1.2.	Prestižas			
1.3.	Programinė įranga		1	154
1.4.	Koncesijos, patentai, licencijos, prekių ženklai ir panašios teisės		12220	8710
1.5.	Kitas nematerialusis turtas			
1.6.	Sumokėti avansai			
2.	MATERIALUSIS TURTAS	2	721475	760338
2.1.	Žemė			
2.2.	Pastatai ir statiniai		592533	603013
2.3.	Mašinos ir įranga			
2.4.	Transporto priemonės		46846	56990
2.5.	Kiti įrenginiai, prietaisai ir įrankiai		82096	100335
2.6.	Investicinis turtas		-	-
2.6.1.	Žemė			
2.6.2.	Pastatai			
2.7.	Sumokėti avansai ir vykdomi materialio turto statybos (gamybos)			
3.	FINANSINIS TURTAS	3	41160	41160
3.1.	Įmonių grupės įmonių akcijos			
3.2.	Paskolos įmonių grupės įmonėms			
3.3.	Iš įmonių grupės įmonių gautinos sumos			
3.4.	Asocijuotųjų įmonių akcijos			
3.5.	Paskolos asocijuotosioms įmonėms			
3.6.	Iš asocijuotųjų įmonių gautinos sumos			
3.7.	Ilgalaikės investicijos	3	41160	41160
3.8.	Po vieno metų gautinos sumos			
3.9.	Kitas finansinis turtas			
4.	KITAS ILGALAIKIS TURTAS	4	51191	36328
4.1.	Atidėtojo pelno mokesčio turtas		51191	36328
4.2.	Biologinis turtas			
4.3.	Kitas turtas			

B.	TRUMPALAIKIS TURTAS	5,6,7,8	2508012	2507097
1.	ATSARGOS		152418	111807
1.1.	Žaliavos, medžiagos ir komplektavimo detalės	5	90165	79560
1.2.	Nebaigta produkcija ir vykdomi darbai			
1.3.	Produkcija			
1.4.	Pirktos prekės, skirtos perparduoti	5	26	26
1.5.	Biologinis turtas			
1.6.	Ilgalaikis materialusis turtas, skirtas parduoti			
1.7.	Sumokėti avansai	6	62227	32221
2.	PER VIENUS METUS GAUTINOS SUMOS	7	962976	997753
2.1.	Pirkėjų skolos		929224	957554
2.2.	Įmonių grupės įmonių skolos			
2.3.	Asocijuotųjų įmonių skolos			
2.4.	Kitos gautinos sumos		33752	40199
3.	TRUMPALAIKĖS INVESTICIJOS			-
3.1.	Įmonių grupės įmonių akcijos			
3.2.	Kitos investicijos			
4.	PINIGAI IR PINIGŲ EKVIVALENTAI	8	1392618	1397537
C.	ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ SĄNAUDOS IR SUKAUPTOS PAJAMOS	9	12779	22300
	TURTO IŠ VISO		3346838	3376087
	NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI			
D.	NUOSAVAS KAPITALAS	10	1564661	1533538
1.	KAPITALAS		1127144	1127144
1.1.	Įstatinis (pasirašytasis) arba pagrindinis kapitalas		1127144	1127144
1.2.	Pasirašytasis neapmokėtas kapitalas (-)			
1.3.	Savos akcijos, pajai (-)			
2.	AKCIJŲ PRIEDAI			
3.	PERKAINOJIMO REZERVAS			
4.	REZERVAI		281394	162668
4.1.	Privalomasis rezervas arba atsargos (rezervinis) kapitalas		86101	71610
4.2.	Savoms akcijoms įsigyti			
4.3.	Kiti rezervai		195293	91058
5.	NEPASKIRSTYTASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		156123	243726
5.1.	Ataskaitinių metų pelnas (nuostoliai)		156123	243726
5.2.	Ankstesnių metų pelnas (nuostoliai)			
E.	DOTACIJOS, SUBSIDIJOS	11	16056	16916
F.	ATIDĖJINIAI		-	-
1.	Pensijų ir panašių įsipareigojimų atidėjiniai			
2.	Mokesčių atidėjiniai			
3.	Kiti atidėjiniai			
G.	MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ĮSIPAREIGOJIMAI	12	1703869	1814500
1.	PO VIENŲ METŲ MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ILGALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI		-	-
1.1.	Skoliniai įsipareigojimai			
1.2.	Skolos kredito įstaigoms			
1.3.	Gauti avansai			
1.4.	Skolos tiekėjams			
1.5.	Pagal vekselius ir čekius mokėtinos sumos			
1.6.	Įmonių grupės įmonėms mokėtinos sumos			
1.7.	Asocijuotosioms įmonėms mokėtinos sumos			
1.8.	Kitos mokėtinos sumos ir ilgalaikiai įsipareigojimai			
2.	PER VIENUS METUS MOKĖTINOS SUMOS IR KITI TRUMPALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI		1703869	1814500
2.1.	Skoliniai įsipareigojimai			
2.2.	Skolos kredito įstaigoms			
2.3.	Gauti avansai		1263128	1243354
2.4.	Skolos tiekėjams		123283	272242
2.5.	Pagal vekselius ir čekius mokėtinos sumos			

2.6.	Įmonių grupės įmonėms mokėtinos sumos			
2.7.	Asocijuotosioms įmonėms mokėtinos sumos			
2.8.	Pelno mokesčio įsipareigojimai			
2.9.	Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai		259267	223317
2.10.	Kitos mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai		58191	75587
H.	SUKAUPOTOS SĄNAUDOS IR ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ PAJAMOS	13	62252	11133
	NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VISO		3346838	3376087

Generalinis direktorius

Marijus Zaborskas

Vyriausioji finansininkė

Edita Juškevičienė

UAB KAUNO BUTŲ ŪKIS, įm.k.132532496

(įmonės teisinė forma, pavadinimas, kodas)

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

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

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

Tvirtinimo žyma

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

2024 m. vasario 20 d.

(ataskaitos sudarymo data)

2023 metų

(ataskaitinis laikotarpis)

Eurais

(ataskaitos tikslumo lygis ir valiuta)

Eil. Nr.	Straipsniai	Pastabos Nr.	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
1.	Pardavimo pajamos	14	6860903	4740662
2.	Pardavimo savikaina	15	(6355091)	(4292129)
3.	Biologinio turto tikrosios vertės pokytis			
4.	BENDRASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		505812	448533
5.	Pardavimo sąnaudos	16	(12535)	(24386)
6.	Bendrosios ir administracinės sąnaudos	17	(312367)	(294225)
7.	Kitos veiklos rezultatai	18	6389	159895
8.	Investicijų į patrunuojančiosios, patrunuojamųjų ir asocijuotųjų įmonių akcijas pajamos			
9.	Kitų ilgalaikių investicijų ir paskolų pajamos			
10.	Kitos palūkanų ir panašios pajamos			
11.	Finansinio turto ir trumpalaikių investicijų vertės sumažėjimas			
12.	Palūkanų ir kitos panašios sąnaudos	19	(212)	(2)
13.	PELNAS (NUOSTOLIAI) PRIEŠ APMOKESTINIMĄ		187087	289815
14.	Pelno mokestis		(30964)	(46089)
15.	GRYNASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		156123	243726

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

Generalinis direktorius

Marijus Zaborskas

Vyriausioji finansininkė

Edita Juškevičienė

UAB KAUNO BUTŲ ŪKIS, įm.k. 132532496

(įmonės teisinė forma, pavadinimas, kodas)

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

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

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

Tvirtinimo žyma

2023 M. GRUODŽIO 31 D. NUOSAVO KAPITALO POKYČIŲ ATASKAITA

2024 m. vasario 20 d.
(ataskaitos sudarymo data)

2023 metų

(ataskaitinis laikotarpis)

Eurais

(ataskaitos tikslumo lygis ir valiuta)

	Apmokėtas įstatinis arba pagrindinis kapitalas	Akcijų priedai	Savos akcijos (-)	Perkainojimo rezervas		Įstatymo numatyti rezervai		Kiti rezervai	Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai)	Iš viso
				Ilgalaikio materialiojo turto	Finansinio turto	Privalomasis arba atsargos (rezervinis) kapitalas	Savoms akcijoms įsigyti			
1. Likutis užpraėjusio ataskaitinio (metinio) laikotarpio pabaigoje	1127144					64661		109033	138974	1439812
2. Apskaitos politikos pakeitimo rezultatas										-
3. Esminių klaidų taisymo rezultatas										-
4. Perskaičiuotas likutis užpraėjusio ataskaitinio (metinio) laikotarpio pabaigoje	1127144	-	-	-	-	64661	-	109033	138974	1439812

	Apmokėtas įstatinis arba pagrindinis kapitalas	Akcijų priedai	Savos akcijos (-)	Perkainojimo rezervas		Įstatymo numatyti rezervai		Kiti rezervai	Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai)	Iš viso
				Ilgalaikio materialiojo turto	Finansinio turto	Privalomas arba atsargos (rezervinis) kapitalas	Savoms akcijoms įsigyti			
21. Ataskaitinio laikotarpio grynas pelnas (nuostoliai)									156123	156123
22. Dividendai									(125000)	(125000)
23. Kitos išmokos										-
24. Sudaryti rezervai						14491		195293	(209784)	-
25. Panaudoti rezervai								(91058)	91058	-
26. Įstatinio kapitalo didinimas (mažinimas) arba pajininkų įnašai (pajų gražinimas)										-
27. Kitas įstatinio arba pagrindinio kapitalo padidėjimas (sumažėjimas)										-
28. Įnašai nuostoliams padengti										-
29. Likutis ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	1127144	-	-	-	-	86101	-	195293	156123	1564661

Generalinis direktorius

Marijus Zaborskas

Vyriausioji finansininkė

Edita Juškevičienė

UAB KAUNO BUTŲ ŪKIS, įm.k.132532496

(įmonės teisinė forma, pavadinimas, kodas)

Chemijos g. 18, Kaunas, 51339

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

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

Tvirtinimo žyma

2023 M. GRUODŽIO 31 D. PINIGŲ SRAUTŲ ATASKAITA

2024 m. vasario 15 d.
(ataskaitos sudarymo data)

2023 metų
(ataskaitinis laikotarpis)

Eur
(ataskaitos tikslumo lygis ir
valiuta)

Eil. Nr.	Straipsniai	Pastabos Nr.	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
1.	Pagrindinės veiklos pinigų srautai			
1.1.	Ataskaitinio laikotarpio pinigų įplaukos (su PVM)		14168688	21244032
1.1.1.	Pinigų įplaukos iš klientų		14168688	21244032
1.1.2.	Kitos įplaukos			
1.2.	Ataskaitinio laikotarpio pinigų išmokos		(14013330)	(21136711)
1.2.1.	Pinigai, sumokėti žaliavų, prekių ir paslaugų tiekėjams (su PVM)		(11883364)	(19040782)
1.2.2.	Pinigų išmokos, susijusios su darbo santykiais		(1778734)	(1733215)
1.2.3.	Sumokėti į biudžetą mokesčiai		(351232)	(362714)
1.2.4.	Kitos išmokos			
	Grynieji pagrindinės veiklos pinigų srautai		155358	107321
2.	Investicinės veiklos pinigų srautai			
2.1.	Ilgalaikio turto, išskyrus investicijas, įsigijimas		(35277)	(16674)
2.2.	Ilgalaikio turto, išskyrus investicijas, perleidimas			234500
2.3.	Ilgalaikių investicijų įsigijimas			
2.4.	Ilgalaikių investicijų perleidimas			
2.5.	Paskolų suteikimas			
2.6.	Paskolų susigrąžinimas			
2.7.	Gauti dividendai, palūkanos			
2.8.	Kitas investicinės veiklos pinigų srautų padidėjimas			17203
2.9.	Kitas investicinės veiklos pinigų srautų sumažėjimas			
	Grynieji investicinės veiklos pinigų srautai		(35277)	235029
3.	Finansinės veiklos pinigų srautai			

Eil. Nr.	Straipsniai	Pastabos Nr.	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
3.1.	Pinigų srautai, susiję su įmonės savininkais		(125000)	(150000)
3.1.1.	Akcijų išleidimas			
3.1.2.	Savininkų įnašai nuostoliams padengti			
3.1.3.	Savų akcijų supirkimas			
3.1.4.	Dividendų išmokėjimas		(125000)	(150000)
3.2.	Pinigų srautai, susiję su kitais finansavimo šaltiniais			
3.2.1.	Finansinių skolų padidėjimas		-	-
3.2.1.1.	Paskolų gavimas			
3.2.1.2.	Obligacijų išleidimas			
3.2.2.	Finansinių skolų sumažėjimas		-	-
3.2.2.1.	Paskolų grąžinimas			
3.2.2.2.	Obligacijų supirkimas			
3.2.2.3.	Sumokėtos palūkanos			
3.2.2.4.	Lizingo (finansinės nuomos) mokėjimai			
3.2.3.	Kitų įmonės įsipareigojimų padidėjimas			
3.2.4.	Kitų įmonės įsipareigojimų sumažėjimas			
3.2.5.	Kitas finansinės veiklos pinigų srautų padidėjimas			
3.2.6.	Kitas finansinės veiklos pinigų srautų sumažėjimas			
	Grynieji finansinės veiklos pinigų srautai		(125000)	(150000)
4.	Valiutų kursų pokyčio įtaka grynujų pinigų ir pinigų ekvivalentų likučiui			
5.	Grynasis pinigų srautų padidėjimas (sumažėjimas)		(4919)	192350
6.	Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pradžioje		1397537	1205187
7.	Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pabaigoje		1392618	1397537

Generalinis direktorius

Marijus Zaborskas

Vyriausioji finansininkė

Edita Juškevičienė

UAB Kauno butų ūkio
Įm. kodas 132532496, Chemijos g. 18, Kaunas
2023 m. gruodžio 31 d. AIŠKINAMASIS RAŠTAS

2024 m. vasario 20 d.
(finansinių ataskaitų sudarymo data)

I. Bendroji dalis

UAB Kauno butų ūkis įregistruota 1991 m. vasario 21 d. Vadovaujantis Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2011 m. lapkričio 17 d. bendrovės pavadinimas iš UAB „Panemunės butų ūkis“ pakeistas į UAB Kauno komunalinis ir butų ūkis, o 2015 m. rugpjūčio 6 d. į UAB Kauno butų ūkis. Duomenys apie įmonę kaupiami VĮ Registrų centras, įregistravimo data 1991-02-21.

Bendrovės finansiniai metai prasideda sausio 1 d. ir baigiasi gruodžio 31 d.

Bendrovė neturi filialų ar atstovybių.

Bendrovė neturi dukterinių, asocijuotų įmonių, nesudariusi jungtinės veiklos (partnerystės) sutarčių, pagal kurias kontroliuotų įmones.

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

2023 m. gruodžio 31 d. Bendrovė teikė paslaugas 768 daugiabučių gyvenamųjų namų Kauno mieste ir 1 daugiabučiui gyvenamajam namui Kauno rajone bei 247 negyvenamosios paskirties pastatų. Bendrovė Kauno mieste ir rajone administruoja 679 daugiabučių namų ir teikia paslaugas (avarijų likvidavimo ir lokalizavimo, šilumos punkto, šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros bei techninės priežiūros) 90 bendrijų. Švietimo, kultūros, sporto ir sveikatos įstaigoms teikia šilumos ūkio ir techninės priežiūros paslaugas - 247 objektų. Bendras administruojamų daugiabučių namų ir kitų prižiūrimų pastatų skaičius sudaro 1016 objektų, plotas sudaro 1,3 mln. kv. m. iš kurių administruojamų daugiabučių namų plotas sudaro 0,582 mln. kv. m. kitiems pastatams 0,742 mln. kv. m teikiamos inžinerinių sistemų techninės priežiūros paslaugos.

Vidutinis sąrašinis darbuotojų skaičius ataskaitiniais metais sudarė 85 žmonės (2022 m. – 92 žmonės).

II. Apskaitos politika

1. Rengimo pagrindas

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

Įmonės finansinės ataskaitos pateikiamos eurai (Eur).

2. Vertinimo būdai ir pateikimas finansinėse ataskaitose.

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

3. Ilgalaikis nematerialusis turtas

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

Ilgalaikio nematerialaus turto amortizacijos normatyvai

Turto rūšis	Amortizacijos normatyvas (metais)
Programinė įranga	3

4. Ilgalaikis materialusis turtas

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

Ilgalaikio materialaus turto nusidėvėjimo normatyvai

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

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

Ilgalaikis materialusis investicinis turtas

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

5. Finansinis turtas

Finansinis turtas (ilgalaikės investicijos) tai yra kitų įmonių išleistos akcijos, kurios įsigytos siekiant gauti ekonominės naudos ir apskaitomas įsigijimo savikaina.

6. Atsargos

Įmonėje atsargoms priskiriama kietasis kuras, statybinės medžiagos, degalai ir tepalai, atsarginės dalys, pirktos prekės, skirtos perparduoti, patalpų remonto darbams skirtos prekės ir kitos medžiagos.

Registruojant atsargas apskaitoje, jos įvertinamos įsigijimo (pasigaminimo) savikaina. Atsargos apskaitomos taikant nuolat apskaitomą atsargų būdą. Sudarant finansines ataskaitas, atsargos įvertinamos įsigijimo savikaina arba grynąja galimo realizavimo verte, atsižvelgiant į tai, kuri iš jų yra mažesnė.

Bendrovė sunaudotų atsargų apskaitai taiko nuolat apskaitomų atsargų būdą, t. y. apskaitoje registruoja kiekvieną atsargų operaciją. Bendrovė taiko FIFO būdą, pirmiausia sunaudojamos arba parduodamos atsargos, kurios buvo įsigytos anksčiausiai, o laikotarpio pabaigoje likusios atsargos buvo įsigytos vėliausiai.

7. Gautinos sumos

Gautinos sumos apskaitomos ir balanse parodomas amortizuota savikaina, kuri nustatoma taikant apskaičiuotų palūkanų metodą.

Trumpalaikiam finansiniam turtui (suteiktoms paskoloms ir gautinoms sumoms) apskaičiuotų palūkanų metodas netaikomas, jeigu jo taikymo poveikis yra nereikšmingas. Toks turtas finansinėse ataskaitose parodomas įsigijimo savikaina, atėmus vertės sumažėjimo sumą. Apskaičiuotų palūkanų metodo poveikis pirkėjų skoloms ir kitoms gautinoms sumoms laikomas nereikšmingu, jei pagal susitarimą gautina suma turi būti padengta per ne ilgesnį nei 12 mėnesių laikotarpį.

Ilgalaikių paskolų ir kitų gautinų sumų dalis, atgautina per vienerius metus, apskaitoma ta pačia tvarka, kaip ilgalaikis finansinis turtas. Balanse šios sumos parodomos trumpalaikio turto dalyje.

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

8. Pinigai ir pinigų ekvivalentai

Pinigams priskiriami pinigai atsiskaitomosiose sąskaitose, kasoje ir pinigai kelyje. Pinigai kelyje - tai pinigų sumos, kurias būtų ir kitų patalpų savininkai sumoka įmokas priimančioms įmonėms ir bankams (pagal sutartis), tačiau finansinių ataskaitų datai, įmokos dar nėra patekusios į bendrovės atsiskaitomąsias sąskaitas.

9. Finansiniai įsipareigojimai

Nesusiję su rinkos kainomis finansiniai įsipareigojimai – paskolos ir mokėtinos sumos – apskaitomi ir balanse parodomi amortizuota savikaina.

Nesusiję su rinkos kainomis trumpalaikiai finansiniai įsipareigojimai finansinėse ataskaitose rodomi savikaina, jei apskaičiuotų palūkanų metodo taikymo poveikis yra nereikšmingas. Apskaičiuotų palūkanų metodo poveikis tiekėjų skoloms ir kitoms mokėtinoms sumoms laikomas nereikšmingu, jei pagal susitarimą mokėtina suma turi būti padengta per ne ilgesnį nei 12 mėnesių laikotarpį.

10. Pajamos

Pajamos pripažįstamos vadovaujantis kaupimo principu. Pajamos įvertinamos tikrąja verte, atsižvelgiant į suteiktas nuolaidas ir nukainojimą.

Pajamomis laikomas tik bendrovės ekonominės naudos padidėjimas. Pajamomis nepripažįstamos trečiųjų asmenų vardu surinktos sumos, taip pat pridėtinės vertės mokestis, kadangi tai nėra įmonės gaunama ekonominė nauda ir šios sumos nedidina nuosavo kapitalo.

Kitos veiklos pajamas sudaro kita, nepagrindinė Bendrovės veikla, įskaitant pelną iš ilgalaikio turto perleidimo.

Finansinės ir investicinės veiklos pajamų straipsnyje parodomos per ataskaitinį laikotarpį gautos palūkanos už banke laikomus pinigus, pripažintos baudos ir delspinigiai už pavėluotus atsiskaitymus, pelnas dėl valiutos kursų pasikeitimų, kitos finansinės ir investicinės veiklos pajamos.

11. Sąnaudos

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

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

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

12. Apskaitiniai įvertinimai

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

13. Poataskaitiniai įvykiai

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

III. Pastabos

1. Ilgalaikis nematerialusis turtas

Nematerialiojo turto judėjimas				
	Programinė įranga	Koncesijos, patentai, licencijos, prekių ženklai ir panašios teisės	Sumokėti avansai	Iš viso
Įsigijimo savikaina praėjusio laikotarpio pradžioje	52.860	23.223	-	76.083
Sukaupta amortizacija praėjusio laikotarpio pradžioje (-)	(52.353)	(11.634)	-	(63.987)
Nuvertėjimas praėjusio laikotarpio pradžioje (-)	-	-	-	-
Balansinė vertė praėjusio laikotarpio pradžioje	507	11.589	-	12.096
<i>Pokyčiai per praėjusį laikotarpį</i>				
Per laikotarpį įsigyto turto vertė	-	8.235	-	8.235
Per laikotarpį perleisto turto vertė (-)	-	-	-	-
Per laikotarpį nurašyto turto vertė (-)	(20.290)	(14.988)	-	(35.278)
Ataskaitinio laikotarpio amortizacija (-)	(348)	(11.086)	-	(11.434)
Nuvertėjimo sąnaudų suma (jei turtas nuvertėjo) (-)	-	-	-	-
Nuvertėjimo sumažinimo (atstatymo) suma	-	-	-	-
Perrašymas iš straipsnio į straipsnį nusidėv. (+/-)	20.285	14.960	-	35.245
Įsigijimo savikaina praėjusio laikotarpio pabaigoje	32.570	16.470	-	49.040
Sukaupta amortizacija praėjusio laikotarpio pabaigoje (-)	(32.416)	(7.760)	-	(40.176)
Nuvertėjimas praėjusio laikotarpio pabaigoje (-)	-	-	-	-
Balansinė vertė praėjusio laikotarpio pabaigoje	154	8.710	-	8.864
<i>Pokyčiai per ataskaitinį laikotarpį</i>				
Per laikotarpį įsigyto turto vertė	-	16.138	-	16.138
Per laikotarpį perleisto turto vertė (-)	-	-	-	-
Per laikotarpį nurašyto turto vertė (-)	-	-	-	-
Ataskaitinio laikotarpio amortizacija (-)	(153)	(12.628)	-	(12.781)
Nuvertėjimo sąnaudų suma (jei turtas nuvertėjo) (-)	-	-	-	-
Nuvertėjimo sumažinimo (atstatymo) suma	-	-	-	-
Perrašymas iš straipsnio į straipsnį . (+/-)	-	-	-	-
Įsigijimo savikaina laikotarpio pabaigoje	32.570	32.608	-	65.178
Sukaupta amortizacija laikotarpio pabaigoje (-)	(32.569)	(20.388)	-	(52.957)
Nuvertėjimas laikotarpio pabaigoje (-)	-	-	-	-
Balansinė vertė laikotarpio pabaigoje	1	12.220	-	12.221

Naudojamas amortizuotas nematerialusis turtas

Nematerialiojo turto grupė	Įsigijimo savikaina
Programinė įranga	49.040

2. Ilgalaikis materialusis turtas

Ilgalaikio turto judėjimas

	Pastatai ir statiniai	Transporto priemonės	Kiti įrenginiai , prieštatai ir įrankiai	Investicinis turtas Pastatai	Vykdomi statybos darbai	Iš viso
Įsigijimo savikaina praėjusių metų pradžioje	957.060	269.785	159.929	109.552	-	1.496.326
Padidėjimas dėl perkainojimo praėjusių metų pradžioje	-	-	-	-	-	-
Sukauptas nusidėvėjimas praėjusių metų pradžioje (-)	(343.566)	(186.496)	(104.549)	(24.700)	-	(659.311)
Turto nuvertėjimas praėjusių metų pradžioje (-)	-	-	-	-	-	-
Balansinė vertė metų pradžioje	613.494	83.289	55.380	84.852	-	837.015
<i>Pokyčiai per praėjusius finansinius metus</i>						
Turto įsigijimai	-	-	66.998	-	-	66.998
Turto perleidimai (-)	-	-	-	(109.552)	-	(109.552)
Turto nurašymai (-)	-	(2.411)	(37.015)	-	-	(37.426)
Turto perkainojimas (+/-)	-	-	-	-	-	-
Nusidėvėjimas (-)	(10.481)	(26.299)	(20.897)	-	-	(57.677)
Turto nuvertėjimas (-)	-	-	-	-	-	-
Nuvertėjimo sumažinimas (+)	-	-	-	-	-	-
Perrašymai iš straipsnio į straipsnį įsig. savikaina (+/-)	-	-	-	-	-	-
Perrašymai iš straipsnio į straipsnį nusidėvėjimas(+/-)	-	2.411	35.869	24.700	-	62.980
Įsigijimo savikaina praėjusių metų pabaigoje	957.060	267.374	189.912	-	-	1.414.346
Padidėjimas dėl perkainojimo praėjusių metų pabaigoje	-	-	-	-	-	-
Sukauptas nusidėvėjimas metų praėjusių metų pabaigoje (-)	(354.047)	(210.384)	(89.577)	-	-	(654.008)
Turto nuvertėjimas praėjusių metų pabaigoje (-)	-	-	-	-	-	-
Balansinė vertė metų pabaigoje	603.013	56.990	100.335	-	-	760.338
<i>Pokyčiai per finansinius metus</i>						
Turto įsigijimai	-	16.076	3.063	-	-	19.139
Turto perleidimai (-)	-	-	-	-	-	-
Turto nurašymai (-)	-	-	(5.086)	-	-	(5.086)
Turto perkainojimas (+/-)	-	-	-	-	-	-
Nusidėvėjimas (-)	(10.480)	(26.220)	(20.236)	-	-	(56.936)
Turto nuvertėjimas (-)	-	-	-	-	-	-
Nuvertėjimo sumažinimas (+)	-	-	-	-	-	-
Perrašymai iš straipsnio į straipsnį įsig. savikaina (+/-)	-	-	-	-	-	-
Perrašymai iš straipsnio į straipsnį nusidėvėjimas(+/-)	-	-	4.020	-	-	4.020
Įsigijimo savikaina metų pabaigoje	957.060	283.450	187.889	-	-	1.428.399
Padidėjimas dėl perkainojimo metų pabaigoje	-	-	-	-	-	-
Sukauptas nusidėvėjimas metų pabaigoje (-)	(364.527)	(236.604)	(105.793)	-	-	(706.924)
Turto nuvertėjimas metų pabaigoje (-)	-	-	-	-	-	-
Balansinė vertė metų pabaigoje	592.533	46.846	82.096	-	-	721.475

Nebaigta statyba. 2012 metais bendrovė siekdama gerinti savo įvaizdį bei darbuotojų darbo sąlygas t. y. siekiant pagerinti pastato naudingąsias savybes, vadovaujantis valdybos sprendimu pradėjo pagrindinio pastato Chemijos g. 18, Kaune atnaujinimo darbus, pastato nerekonstruojant ir kapitališkai neremontuojant.

Per 2012 metus dalinai suremontuoti šio pastato 1-asis, 2-asis ir 3-asis aukštai (pakeisti langai, įrengtos darbo vietos 1, 2 ir 3-ajame aukšte dirbantiems darbuotojams). 2013 metais atlikta remonto darbų už 45.699 Eur, (išlaidas sudarė įmonės darbuotojų atlyginimai ir medžiagos). 2014 metais atlikta remonto darbų už 33.897 Eur, (išlaidas sudarė įmonės darbuotojų atlyginimai ir medžiagos). 2015 m. rugsėjo 30 d. buvo atlikta darbų per visą laikotarpį nuo 2012 metų už 156.477 Eur ir bendrovė

kaip nurodyta 12 verslo apskaitos standarto „Ilgalaikis materialus turtas“ V skyriaus „Ilgalaikio materialiojo turto eksploatavimo, rekonstravimo ir remonto išlaidų apskaita“ 32 p. t.y. jei ilgalaikio materialiojo turto remontas tik pagerina naudingąsias turto savybes, bet nepailgina turto naudingo tarnavimo laiko, šių darbų verte didinama ilgalaikio materialiojo turto įsigijimo savikaina, padidino pastato – įstaigos Chemijos g. 18, Kaune, (unikalus Nr. 1998-4002-0017) įsigijimo savikainą 156.477 Eur.

Naudojamas nusidėvėjęs ilgalaikis materialusis turtas

Ilgalaikio materialiojo turto grupė	Įsigijimo savikaina
Transporto priemonės	134.674
Kita įranga, prietaisai, įrankiai	52.274
Iš viso:	186.948

Įkeisto ilgalaikio materialiojo turto 2023 m. gruodžio 31 d. ir 2022 m. gruodžio 31 d. nebuvo.

3. Finansinis turtas

Finansinį turtą sudaro 41160 vnt. UAB Kauno miesto paslaugų centro paprastųjų vardinių akcijų po 1 Eur. Šią bendrovę UAB Kauno butų ūkis įsteigė kartu su kitomis Kauno miesto savivaldybės valdomomis bendrovėmis. Bendrovei priklausančios akcijos sudaro 12 proc. UAB Kauno miesto paslaugų centro įstatinio kapitalo.

4. Atidėtojo pelno mokesčio turtas

Bazė	Finansiniai metai	AMT 2023 m.	Praėję finansiniai metai	AMT 2022 m.
Atostoginių kaupiniai	223.948	33.592	189.764	28.465
Kitos sukauptos sąnaudos	62.252	9.338	11.133	1.670
Pirkėjų įsiskolinimas	46.186	6.928	32.401	4.860
Atsargų vertės sumažėjimas	8.887	1.333	8.887	1.333
Iš viso:	341.273	51.191	224.642	33.328
Skirtumas				+17.863

2023 m. ir 2022 m. buvo taikomas 15 proc. pelno mokesčio tarifas.

5. Atsargos

Straipsniai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
Žaliavos, medžiagos ir komplektavimo detalės	99.026	88.421
Nebaigta produkcija ir vykdomi darbai	-	-
Produkcija	-	-
Pirktos prekės, skirtos perparduoti	26	26
Ilgalaikis materialusis turtas, skirtas parduoti	-	-
Atsargų įsigijimo savikaina iš viso	99.052	88.447
Nukainojimas laikotarpio pradžioje (-)	(8.887)	(8.887)
Nukainojimas iki grynosios galimo realizavimo vertės (-)	-	-
Nukainojimo sumažinimo suma	-	-
Nukainojimas laikotarpio pabaigoje (-)	(8.887)	(8.887)
Atsargų balansinė vertė laikotarpio pabaigoje:	90.165	79.560
Atsargų vertė, pripažinta pardavimo savikainos sąnaudomis	-	-
Įkeistų atsargų balansinė vertė	-	-
Atsargos, esančios pas trečiuosius asmenis	-	-

6. Sumokėti avansai

Straipsniai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
Sumokėti avansai tiekėjams	61.733	31.727
Garantijos	494	494
Iš viso:	62.227	32.221

7. Per vienerius metus gautinos sumos

Straipsniai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
Pirkėjų skolos	972.262	989.955
Abejotinų skolų vertės sumažėjimas	(43.038)	(32.401)
Avansinis pelno mokestis	-	-
Kitos gautinos sumos	33.752	40.199
Iš viso:	962.976	997.753

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

2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
132.916	116.474	117.922

8. Pinigai ir pinigų ekvivalentai

Pinigai ir pinigų ekvivalentai

Straipsniai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
Pinigai banko sąskaitose	1.370.679	1.365.854
Pinigai kasoje		0
Pinigai kelyje	21.939	31.683
Pinigai ir pinigų ekvivalentai iš viso	1.392.618	1.397.537

9. Ateinančių laikotarpių sąnaudos ir sukauptos pajamos

2023 m. gruodžio 31 d. būsimųjų laikotarpių sąnaudų ir sukauptų pajamų buvo 12.779 Eur, tai yra būsimųjų laikotarpių sąnaudos ir sukauptos pajamos.

Straipsniai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
Draudimas	12.275	11.784
Kitos būsimųjų laikotarpių sąnaudos	504	8.301
Sukauptos pajamos	-	2.215
Iš viso:	12.779	22.300

10. Nuosavas kapitalas

Išstatinio kapitalo struktūra

Eil. Nr.	Straipsniai	Akcijų skaičius	Akcijos nominali vertė	Suma
	Išstatinio kapitalo struktūra finansinių metų pabaigoje			
1.	Pagal akcijų rūšis			
1.1.	Paprastosios akcijos	3886702	0,29	1127143,58
1.2.	Privilegijuotosios akcijos			
1.3.	Darbuotojų akcijos			
1.4.	Specialios akcijos			
1.5.	Kitos akcijos			
	Iš viso	3886702	0,29	1127144

Rezervai

Straipsniai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
Privalomasis rezervas	86.101	71.610
Savoms akcijoms įsigyti		
Kiti rezervai:	195.293	91.058
Socialinėms, kultūrinėms ir kitoms reikmėms	48.275	27.795
Kiti (ilgalaikio materialiojo turto įsigijimui)	147.018	63.263
Rezervai iš viso	281.394	162.668

Rezervai formuojami, laikantis LR akcinių bendrovių įstatyme nustatytų reikalavimų, ir jų naudojimui taikomi visi šiame įstatyme nustatyti reikalavimai. Rezervai gali būti naikinami tik akcininkų susirinkimo sprendimu.

Duomenys apie nuosavo kapitalo pokyčius pateikti nuosavo kapitalo pokyčių ataskaitoje.

Pelno paskirstymo projektas

Straipsniai	Finansiniai metai
Ankstesnių finansinių metų nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai) ataskaitinių finansinių metų pabaigoje	0
Grynasis finansinių metų pelnas (nuostoliai)	156.123
Pelno (nuostolių) ataskaitoje nepripažintas ataskaitinių finansinių metų pelnas	
Perkėlimas iš rezervų	195.293
Akcininkų įnašai nuostoliams padengti	
Paskirstytasis rezultatas pelnas (nuostoliai) iš viso	351.416
Pelno paskirstymas:	
į privalomąjį rezervą	7.806
į rezervą savoms akcijoms įsigyti	-
į kitus rezervus (ilgalaikio turto remontui)	252.385
dividendams išmokėti	60.000
metinėms išmokoms (tamtjėmoms) valdybos ir stebėtojų tarybos nariams	-
darbuotojų premijoms, pašalpoms, socialinėms ir kultūrinėms reikmėms	31.225
kitiems tikslams	-
Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai) ataskaitinių finansinių metų pabaigoje, perkeliama į kitus finansinius metus	0

11. Dotacijos, subsidijos

Straipsniai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
Subsidijos (saulės fotovoltinė elektrinė)	16.916	17.203
Panaudota subsidijai	(860)	(287)
Subsidija iš viso	16.056	16.916

12. Mokėtinos sumos ir įsipareigojimai

Straipsniai	Mokėtinos skolos ar jų dalys		
	Per vienerius finansinius metus	Po vienerių finansinių metų, bet ne vėliau kaip per penkerius metus	Po penkerių finansinių metų
Mokėtinos sumos pagal rūšis			
1. Skolos kredito įstaigoms(lizingo įsipareigojimai)	-		
2. Skolos tiekėjams	123.283		
3. Gauti avansai*	1.263.128		
4. Pelno mokesčio įsipareigojimai	-		
5. Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai:	259.267		
5.1 t. sk. Atostoginių kaupiniai	223.948		
5.2.Darbo užmokestis(soc.draudimas)	35.319		
6. Kitos mokėtinos sumos:	58.191		
6.1 mokėtinas PVM	42.783		
6.2 kiti mokėtini mokesčiai	212		
6.3 kitos mokėtinos sumos	15.196		
IŠ VISO	1.703.869		

*2023-12-31 dienai gautuose avansuose didžiausią sumą sudaro 1.070.114 Eur administruojamų daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkų privalomųjų kaupimų likutis ir tikslinio kaupimo likutis 121.138 Eur.

13. Sukauptos sąnaudos ir ateinančių laikotarpių pajamos

Straipsniai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
Sukauptos sąnaudos už darbus	-	-
Sukauptos sąnaudos už paslaugas	3.752	7.228
Kitos sukauptos sąnaudos	39.795	3.905
Būsimųjų laikotarpių pajamos	18.705	-
Sukauptos sąnaudos ir ateinančių laikotarpių pajamos iš viso	62.252	11.133

14. Pardavimo pajamos

Pardavimo pajamas sudarė 6.860.903 Eur, praėjusiais metais – 4.740.662 Eur. Tai pajamos už butų ir negyvenamųjų patalpų savininkams bei nuomininkams suteiktas administravimo paslaugas, pajamos už atliktus daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų nuolatinės techninės priežiūros (eksploatacijos) darbus, pajamos už daugiabučiuose namuose atliktus avarijų likvidavimo darbus, daugiabučių namų šildymo ir karšto vandens sistemų eksploataciją, pajamos už atliktus įvairius daugiabučių namų bendrosios dalinės nuosavybės remonto darbus, atsargų pardavimo pajamos, pajamos už daugiabučių namų kiemo teritorijos priežiūrą, renovacijos projektų administravimo, savivaldybei nuosavybės teise priklausančio socialinio būsto paprastojo remonto bei su šiais darbais susijusios pajamos bei savivaldybei priklausančio socialinio būsto nuomos administravimo pajamos.

15. Pardavimo savikaina

Straipsniai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
Darbo užmokestis	1.460.764	1.414.617
Soc. būsto, būsto prit. neįg., remonto darbai	217.096	67.519
Socialinio draudimo įmokos	25.911	24.833
Medžiagos, techninė priežiūra	473.567	454.841
Remonto ir kiti darbai	3.251.089	1.567.484
Amortizacijos ir nusidėvėjimo sąnaudos	61.314	61.940
Degalai	31.747	38.012
Transporto remontas	24.336	34.522
Įmokų surinkimo ir informacijos apdorojimo paslaugos	55.418	38.746
Kitos sąnaudos	753.849	589.615
Iš viso:	6.355.091	4.292.129

16. Pardavimo sąnaudos

Pardavimo sąnaudas sudaro bendrovės veiklos viešinimo sąnaudos. Jos finansiniais metais sudarė 12.535 Eur, praėjusiais finansiniais metais jos sudarė 24.386 Eur.

17. Bendrosios ir administracinės sąnaudos

Straipsniai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
Darbo užmokestis	151.079	134.805
Socialinio draudimo įmokos	2.672	2.386
Gautinų sumų nuvertėjimas	10.637	-3.575
Veiklos mokesčių sąnaudos	8.962	9.050
Nusidėvėjimas ir amortizacija	7.542	6.883
Kitos sąnaudos	131.475	144.676
Bendrosios ir administracinės sąnaudos iš viso	312.367	294.225

18. Kita veikla

Straipsniai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
Kitos veiklos pajamos	6.392	161.074
1.Komisiniai už skaičiavimo darbus	2.429	2.315
2.Metalo laužo pardavimo pajamos	420	2.772
3.Beviltiškų skolų nurašymo pajamos	268	628
4.Pelnas iš INT perleidimo	-	148.148
5.Kitos pajamos	3.275	7.211
Kitos veiklos sąnaudos	(3)	(1.179)
Kitos veiklos rezultatai	6.389	159.895

19. Palūkanų ir kitos panašios sąnaudos

Straipsniai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
Lizingo palūkanos	0	0
Kitos sąnaudos	212	2
Palūkanų ir kitos panašios sąnaudos iš viso	212	2

20. Sandoriai su vadovaujančiais darbuotojais

2023 m. gruodžio 31 dienai vadovybę sudarė generalinis direktorius, techninės priežiūros direktorius, administravimo direktorius ir vyriausiasis finansininkas.

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

Vadovaujančių darbuotojų skaičius ir sandorių sumos:

Straipsniai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
<u>Vadovaujančių darbuotojų skaičius</u>		
Administracijos darbuotojai	4	4
Valdyba		
Stebėtojų taryba	-	-
Vadovaujančių darbuotojų skaičius iš viso	4	4
<u>Sumos, susiję su darbo santykiais</u>		
Administracijos darbuotojams	226.732	168.661
Valdybai	-	
Stebėtojų tarybai	-	-
Sumos, susiję su darbo santykiais iš viso	226.732	168.661
<u>Išmokėti avansai</u>		
Administracijos darbuotojams	-	-
Valdybai	-	-
Stebėtojų tarybai	-	-
Išmokėti avansai iš viso	-	-
<u>Prisiimtos garantijos ir suteikti pasižadėjimai už</u>		
Administracijos darbuotojus	-	-
Valdybą	-	-
Stebėtojų tarybą	-	-
Prisiimtos garantijos ir suteikti pasižadėjimai iš viso	-	-
<u>Išmokos akcijomis</u>		
Administracijos darbuotojams	-	-
Valdybai	-	-
Stebėtojų tarybai	-	-
Išmokos akcijomis iš viso	-	-
<u>Neatlygintinai perduotas turtas ir suteiktos paslaugos</u>		
Administracijos darbuotojams	-	-
Valdybai	-	-
Stebėtojų tarybai	-	-
Neatlygintinai perduotas turtas ir suteiktos paslaugos iš viso	-	-

21. Poataskaitiniai įvykiai

2024 m. vasario 12 d. baigėsi 2021 m. vasario 12 d. sudarytos sutartys su Kauno miesto savivaldybės administracija dėl Kauno miesto savivaldybei nuosavybės teise ar patikėjimo teise valdomų negyvenamųjų pastatų (patalpų) inžinerinių sistemų priežiūros paslaugų sutartys Nr. SR-64, SR-65, SR-66. Vykdydama šias sutartis bendrovė gaudavo apie 509,5 tūkst. Eur pardavimo pajamų per metus. Iki bus paskelbtas naujas pirkimo konkursas šioms paslaugoms, bendrovė toliau teiks šias paslaugas, kadangi šiose sutartyse yra numatyti avarijų lokalizavimo ir likvidavimo darbai. Bendrovė dalyvaus naujai paskelbtame konkurse dėl šių paslaugų ir yra didelė tikimybė, kad jį laimės, pasiūlusi geriausias kainas..

22. Teisinė dalis

Bendrovė 2023 m. pateikė 186 vnt. ieškinių, kurių įvertinimas pinigine išraiška siekė 80,83 tūkst. Eur, tai sudarė 8,70 proc. visų pirkėjų įsiskolinimų vertės. Bendrovės skolininkų įsiskolinimus pagal sudarytą sutartį administruoja UAB Kauno miesto paslaugų centras.

2023 m. bendrovė planuoja pateikti 200 vnt. ieškinių, kurių įvertinimas pinigine išraiška apie 90 tūkst. Eur. 2024 m. bendrovė planuoja nurašyti skolų iki 10.000 Eur.

Generalinis direktorius

Marijus Zaborskas

Vyriausioji finansininkė

Edita Juškevičienė