



## NEPRIKLAUSOMO AUDITORIAUS IŠVADA

*UAB „Zarasų būstas“ akcininkui (-ams)*

### **Išvada dėl finansinių ataskaitų audito**

#### **Nuomonė**

Mes atlikome UAB Zarasų būstas įmonės (toliau – Įmonės) finansinių ataskaitų, kurias sudaro 2021 m. gruodžio 31 d. balansas ir tą dieną pasibaigusiu metų pelno (nuostolių) ataskaita, aiškinamasis raštas, įskaitant reikšmingų apskaitos metodų santrauką, auditą.

Mūsų nuomone, pridėtos finansinės ataskaitos visais reikšmingais atžvilgiais teisingai pateikia apie Įmonės 2021 m. gruodžio 31 d. finansinę padėtį ir tą dieną pasibaigusiu metų finansinius veiklos rezultatus pagal verslo apskaitos 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 Tarptautinį buhalterijų profesionalų etikos kodeksą (įskaitant Tarptautinius nepriklausomumo reikalavimus) (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 finansinės 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 verslo apskaitos 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, 2022 m. kovo 25 d.

UAB Apskaitos ir mokesčių konsultacijos  
*Audito įmonės pažymėjimo Nr. 001505*



Atsakingas auditorius  
Dainius Vaičekonis  
*Auditoriaus pažymėjimo Nr. 310*

# UŽDAROJI AKCINĖ BENDROVĖ „ZARASŲ BŪSTAS“

PATVIRTINTA  
Zarasų rajono savivaldybės  
administracijos direktoriaus  
2022 m. balandžio d.  
įsakymu Nr.

## 2021 METŲ METINIS PRANEŠIMAS

2022 m. kovo 14 d. Nr. S -478

### 1. INFORMACIJA APIE BENDROVĘ

Uždaroji akcinė bendrovė „Zarasų būstas“ (toliau – Bendrovė) įsteigta pertvarkius Zarasų rajono savivaldybės Butų ūkio įmonę.

Bendrovė įregistruota 2010 m. sausio 22 d. Valstybės įmonės Registrų centre, rejestro Nr. 120740. Bendrovės kodas 187801768, PVM mokėtojo kodas LT 878017610.

Bendrovės veikla - administruoti daugiabučių gyvenamųjų namų bendrąją nuosavybę, vykdyti daugiabučių gyvenamųjų namų bendrosios nuosavybės techninę priežiūrą, bei kitą su daugiabučių gyvenamųjų namų bendrosios nuosavybės administravimu ir technine priežiūra susijusią veiklą.

Bendrovės misija - teikti kokybiškas, gyventojų lūkesčius atitinkančias butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo paslaugas.

Bendrovės vizija - būti geriausias pasirinkimas esamiems ir būsimiems klientams, teikiant daugiabučių namų bendrosios nuosavybės administravimo, techninės ir inžinierinių sistemų priežiūros. Statybos bei remonto ir kitas paslaugas.

Bendrovė yra ribotos civilinės atsakomybės juridinis asmuo. Įstatinis kapitalas yra padalytas į akcijas. Ji veikia vadovaudamasi Lietuvos Respublikos civiliniu kodeksu, Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymu, Bendrovės įstatais ir kitais Lietuvos Respublikoje galiojančiais teisės aktais.

Įstatinis kapitalas 2020 m. gruodžio 31 d. 129972, 48 Eur. Jis padalytas į 4488 paprastąsias vardines akcijas. Visos Bendrovės akcijos priklauso Zarasų rajono savivaldybei. Akcijų valdytojas yra Zarasų rajono savivaldybės administracijos direktorius.

Bendrovės vykdoma veikla apima Zarasų rajoną (Zarasų miestas ir Zarasų seniūnija, Degučių seniūnija, Dusetų seniūnija, Imbrado seniūnija, Suvieko seniūnija, Turmanto seniūnija).

Vienas iš pagrindinių Bendrovės tikslų - užtikrinti prižiūrimų namų saugumą, patikimumą, energinį efektyvumą didinančių programų ir projektų rengimą ir įgyvendinimą. Šį tikslą Bendrovė įgyvendina griežtai laikydamosi teisės aktų, darbų vykdymo procedūrų, stebėdama namų techninę būklę, šalindama nustatytas neatitiktis, tobulindama eksploataavimo proceso valdymą, techninės priežiūros darbų organizavimą, užtikrindama reikiamą pasirengimą avarijų atvejais, tirdama ir analizuodama sutrikimus, planuodama bei įgyvendindama atitinkamas prevencines priemones, rengdama susirinkimus su daugiabučių namų gyventojais, išlaikydama reikiamus darbuotojus, užtikrindama tinkamą jų kompetenciją.

## 2. BENDROVĖS VEIKLA

### 2.1. DAUGIABUČIŲ NAMŲ PRIEŽIŪRA

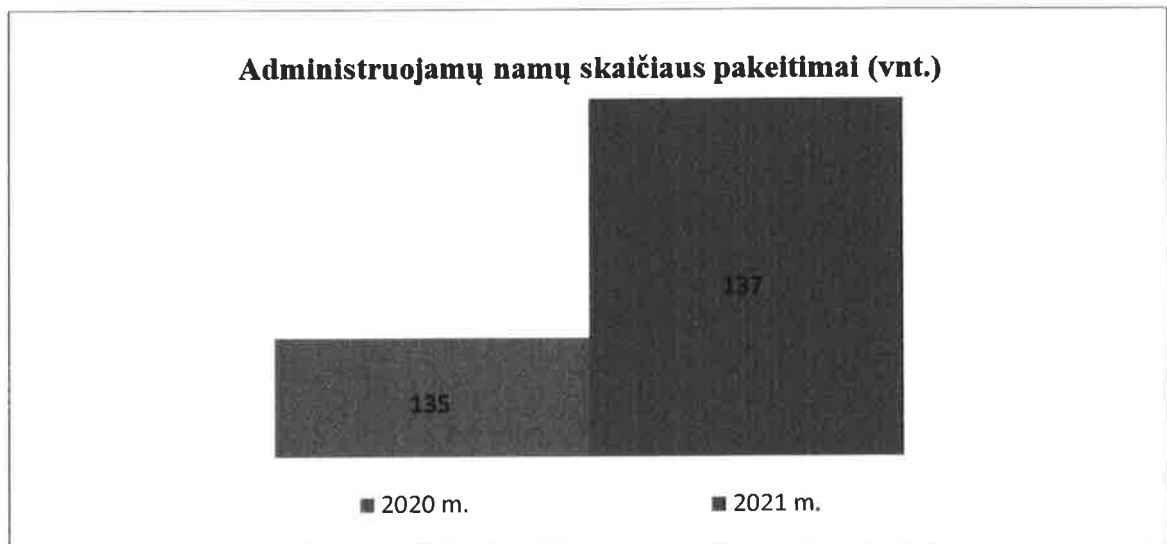
Daugiabučių namų priežiūra išlieka svarbiausia Bendrovės veiklos sritimi. Pagrindinis uždavinys vykdant šią veiklą yra administruoti namo bendrojo naudojimo objektus – užtikrinti jų priežiūrą pagal teisės aktų nustatytus privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, įgyvendinti namo butų ir kitų patalpų savininkų su bendraja nuosavybe susijusius sprendimus ir pavedimus, jiems atstovaujant.

#### 2.1.1. BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ ADMINISTRAVIMAS

Įgyvendindami savo pagrindinį uždavinį, pasirūpinome, kad kiekvienam Bendrovės administruojamam daugiabučiui namui būtų nustatytas pastato konstrukcijų mechaninis atsparumas ir stabilumas, įvertinta daugiabučio namo gaisrinė sauga, o namo patalpų būklė tenkintų higienos, sveikatos ir aplinkos apsaugos reikalavimus.

2019 m. rugsėjo 20 d Zarasų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. 96.28E) 1-3155 „Dėl butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės administravimo pratęsimo“ buvo pratęstas bendrovei administratoriaus paskyrimas penkerių metų laikotarpiui.

Bendrovė administruoja 137 daugiabučius namus, kurių bendras plotas yra daugiau nei 151922,21 kv.m. ir juose yra daugiau nei 2500 butų.



Daugiabučių gyvenamųjų namų bendrosios nuosavybės administravimo tarifas Eur už m<sup>2</sup> be PVM yra:

- daugiabučiuose namuose, kurių plotas iki 1000 kv.m. – 0,062 Eur;
- daugiabučiuose namuose, kurių plotas nuo 1000kv.m. iki 3000 kv.m. – 0,044 Eur.

Ataskaitiniais metais surinkta 72265 Eur administravimo mokesčio, 2020 metais – 70473 Eur.

#### 2.1.2. NAMO TECHNINĖS PRIEŽIŪROS ORGANIZAVIMAS IR VYKDYMAS

Daugiabučių namų techninė priežiūra – viena iš pagrindinių Bendrovės funkcijų ir yra neatskiriama administravimo dalis. Bendrovė teikia namo techninės priežiūros ir kitas su namo

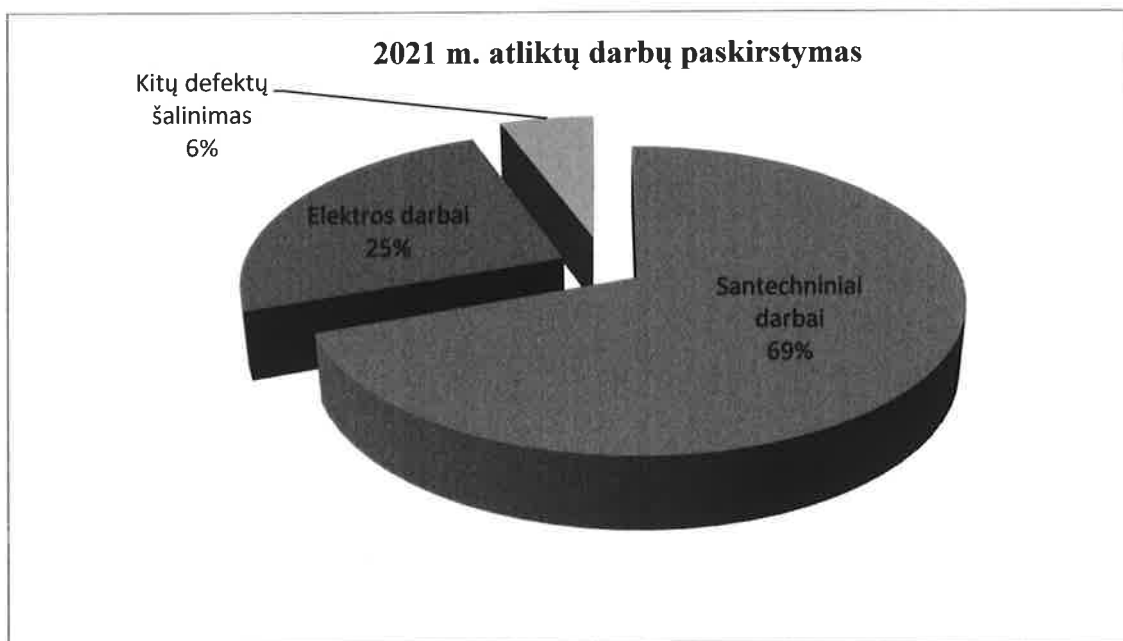
bendrojo naudojimo objektų priežiūra, naudojimu ir atnaujinimu susijusias paslaugas, jeigu šių paslaugų sąmatai ir tarifui pritaria patalpų savininkai.

Atliekant daugiabučių namų techninę priežiūrą, pagrindiniai bendrovės tikslai yra laiku pastebėti, teisingai įvertinti ir likviduoti atsiradusius statybinių konstrukcijų defektus, profilaktinėmis priemonėmis saugoti statinius ir jų konstrukcijas nuo ankstyvojo susidėvėjimo. Bendrovė šią veiklą vykdo vadovaujantis LR Civiliniu kodeksu, LR Statybos įstatymu ir kitais teisės aktais.

Bendrovės darbuotojai organizuoja ir atlieka pastatų bendrojo naudojimo objektų privalomąsias apžiūras, jas įformina atitinkamais aktais, pagal kuriuos organizuoja smulkių defektų šalinimo darbus. Pasibaigus kūrenimo sezonui, atlikta visų administruojamų pastatų kasmetinė apžiūra. Pastatams be patogumų – organizuotos bei įvykdytos priešgaisrinės apžiūros kartu su Zarasų priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos atstovais. Kiekvienam administruojamam daugiabučiui namui buvo organizuotos namo, atskirų jo konstrukcijų ir inžinerinės įrangos apžiūros, parengtos bei pristatytos kasmetinės nuveiktų darbų bei lėšų panaudojimo ataskaitos. Pagal grafiką pildomi gyvenamųjų namų techninės priežiūros žurnalai, energetiniai pasai, planuojami apžiūros metu rastų defektų šalinimo grafikai ir t.t.

Nuo 2019 m. kovo 1 d. buvo nustatyti nauji daugiabučių gyvenamųjų namų techninės priežiūros tarifai. Farifas ženkliai sumažėjo. Ataskaitiniais metais surinkta tik 21931 Eur, kai iki tarifo sumažinimo bendrovė surinkdavo daugiau nei 60000 Eur.

Per 2022 metus atliktos 585 eilinės gyvenamųjų namų apžiūros, kurių metu nustatyta virš 367 defektų bei trūkumų, kurie užfiksuoti gyvenamųjų namų techninės priežiūros žurnaluose. Parengti 52 daugiabučio namo bendro naudojimo metiniai ir ilgalaikiai darbų planai. Atliktos visų namų kasmetinės techninės apžiūros. Per metus užregistruoti 614 santechniniai iškvietimai (iš jų 296 kanalizacijos avarijų šalinimai), 318 kartų buvo atliekami kanalizacijos, šalto vandens ir lietaus nuotekų vamzdynų remontai bei profilaktika, 221 kartus fiksuotas elektriko iškvietimas avarijų bei gedimų šalinimui. 49 objektams atlikti įvairūs statybiniai remonto darbai.



### 2.1.3. BUTŲ IR KITŲ PATALPŲ SAVININKŲ LĖŠŲ, SKIRIAMŲ NAMUI (STATINIUI) ATNAUJINTI KAUPIMAS

2015 m. balandžio 15 d. Aplinkos ministerija parengė bei patvirtino butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimo, dydžio apskaičiavimo, sukauptų lėšų apsaugos tvarkos aprašą.

Nesant sukaupytų lėšų, labai sudėtinga organizuoti namo remonto darbus. Juk už atliktus darbus reikia atsiskaityti iš karto, o ne kiekvieno buto savininkas įstengia sumokėti didesnę sumą. Minėtos lėšos pagal šią dien patvirtintą tvarką yra kaupiamos, atsižvelgus į namo fizinę ir energinę būklę, konkretiems bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo (remonto) darbams, kuriuos numato Bendrovė rengdama ilgalaikį namo atnaujinimo planą. Šį planą ir pagal jį apskaičiuotą mėnesinės kaupiamosios įmokos dydį tvirtina butų ir kitų patalpų savininkai. Per tą laiką, iki Bendrovės administruojamų namų patalpų savininkai patvirtins planus, kaupiama minimalaus dydžio įmoka – nuo 0,03 iki 0,05 Eur už kvadratinį metrą (priklausomai nuo namo dydžio).

Ataskaitinių metų pabaigai kaupiamųjų lėšų likutis – 65376 Eur, praėjusių metų pabaigai – 68716 Eur.

Butų savininkų sukauptos lėšos ypatingai naudingos skubiems, neplanuotiems namo konstrukcijų ir inžinerinės įrangos defektams ir gedimams šalinti, avarijoms likviduoti. Šių lėšų panaudojimą Bendrovė grindžia rangos darbų ir paslaugų pirkimo sutartimis, darbų atlikimo aktais ir kitais mokestiniais dokumentais.

## 2.2. DAUGIABUČIŲ NAMŲ ATNAUJINIMO (MODERNIZAVIMO) PROGRAMA „ZARASŲ ENERVIZIJA“

Siekiant efektyvesnio energijos vartojimo ir Zarasų rajono savivaldybei suradus galimybę skirti finansinę paramą, buvo ir toliau sėkmingai tęsiama Energinio efektyvumo didinimo Zarasų daugiabučiuose pastatuose programa „Zarasų EnerVizija“, Bendrovė, kaip paskirta programos įgyvendinimo administratoriumi atliko visus veiksmus, susijusius su programos ir parengtų investicinių planų įgyvendinimu: skolinasi lėšų iš kredito įstaigų, parengia ekonominį pagrindimą lėšų poreikiui gaunamam iš savivaldybės biudžeto einamiems kalendoriniams metams, naudodamiesi Centrinės perkančiosios organizacijos parengtu elektroniniu katalogu, organizuoja rangos darbų (įskaitant projektavimo darbus), statybos techninės priežiūros paslaugų pirkimus, atlieka atnaujintų (modernizuotų) daugiabučių namų energetinio naudingumo sertifikavimą, organizuoja ir prižiūri statybos darbus ir jų kokybę, Bendrovė, kaip programos įgyvendinimo administratorius išsamiai informuoja būsto savininkus apie programą, būsto savininkams nusprendus įgyvendinti papildomas energetinio efektyvumo didinimo priemones, neįtrauktas į investicijų planus, organizuoja šių investicinių planų patikslinimą, nebloginant planuojamų pasiekti energetinio efektyvumo rezultatų, organizuoja investicinių planų įgyvendinimą ir juos įgyvendina.

Atnaujintų daugiabučių namų energinė klasė iš E pakyla iki C arba B, o gyventojai už šildymą moka bent 50% mažiau nei iki namo renovacijos. Iki 2021 metų pabaigos programos lėšomis Zarasų mieste yra užbaigta modernizuoti 51 daugiabutis gyvenamas namas, iš jų 5 namai per 2021 metus, ir dar 2021 metais 5 daugiabučiuose gyvenamuosiuose namuose buvo užbaigti darbai bei inicijuoti procesai statybos užbaigimo aktams gauti. Šiai dienai jau trims iš minėtų namų jau yra gauti statybos užbaigimo aktai.

Eil. Nr.	Adresas	Metai
1.	Savanorių g. 3, Zarasai	2017
2.	S. Nėries g. 47, Zarasai	2017
3.	P. Širvio g. 24, Zarasai	2017
4.	Vytauto g. 9, Zarasai	2017
5.	Vytauto skg. 8, Zarasai	2017
6.	Vytauto g.13, Zarasai	2016
7.	S. Nėries g. 17, Zarasai	2016
8.	S. Nėries g. 19, Zarasai	2016
9.	S. Nėries g. 25, Zarasai	2016
10.	Vytauto g. 11, Zarasai	2016
11.	Vilniaus g. 42a, Zarasai	2016
12.	Vilniaus g. 18a, Zarasai	2016

13.	Vytauto skg. 5, Zarasai	2016
14.	Vytauto g.7, Zarasai	2016
15.	Dariaus ir Girėno g. 41, Zarasai	2015
16.	S. Nėries g. 1, Zarasai	2018
17.	Vytauto g. 50 a, Zarasai	2018
18.	S. Nėries g. 21, Zarasai	2018
19.	K. Donelaičio g. 5, Zarasai	2018
20.	Savanorių g. 4, Zarasai	2018
21.	Savanorių g. 8, Zarasai	2018
22.	Vytauto 36 a, Zarasai	2018
23.	Šaltinių g.8, Dimitiškių km.	2018
24.	K. Donelaičio g. 5B, Zarasai	2019
25.	S. Nėries g. 5, Zarasai	2019
26.	S. Nėries g. 7, Zarasai	2019
27.	S. Nėries g. 39, Zarasai	2019
28.	Šiaulių g. 5, Zarasai	2019
29.	J. Gruodžio g. 7, Zarasai	2019
30.	P. Širvio g. 28, Zarasai	2019
31.	Vytauto g. 42 A, Zarasai	2019
32.	Vytauto g. 46A, Zarasai	2019
33.	P. Širvio g. 6, Zarasai	2019
34.	Šiaulių g. 9, Zarasai	2019
35.	P. Širvio g.14, Zarasai	2019
36.	Vilniaus g. 16A, Zarasai	2019
37.	Šiaulių g.1, Zarasai	2019
38.	Savanorių g. 6, Zarasai	2019
39.	S. Nėries g. 29, Zarasai	2019
40.	S. Nėries g. 11, Zarasai	2019
41.	Nėries g. 49, Zarasai	2020
42.	Vytauto skg. 14, Zarasai	2020
43.	P. Širvio g. 18, Zarasai	2020
44.	S. Nėries g. 31, Zarasai	2020
45.	Vytauto g. 52, Zarasai	2020
46.	Vilniaus g. 28, Zarasai	2020
47.	P. Širvio g. 12, Zarasai	2021
48.	P. Širvio g. 16, Zarasai	2021
49.	P. Širvio g. 20, Zarasai	2021
50.	P. Širvio g. 22, Zarasai	2021
51.	P. Širvio g. 32, Zarasai	2021

2021 metais 4 daugiabučių namų savininkai pritarė daugiabučių atnaujinimui (modernizavimui). Pateikus paraiškas buvo gautas LR aplinkos ministerijos Aplinkos projektų valdymo agentūros patvirtinimas, kad daugiabučiai namai pateko į daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) sąrašą ir atitiko visus kriterijus. Visiems šiems namams šiuo metu yra rengiamos Valstybės paramos sutartys. Jas pasirašius – bus vykdomi rangos darbų, kartu su projektavimu pirkimai, kurių laimėtojai vykdys daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) darbus.

Taip pat 16-oje daugiabučių namų vyko statybos darbai.

3-jų daugiabučių namų, rangos darbų pirkimai neįvyko dėl per mažos kainos. Todėl nebuvo gautas nei vienas tiekėjo pasiūlymas. Šiuo metu rengiami dokumentai vykdyti pirkimus CPVIS priemonėmis.

2021 m. buvo suorganizuoti 20 susirinkimų susijusių su daugiabučių namų atnaujinimų ir modernizavimu. 2021 m. buvo pradėta rengti reikalinga dokumentacija ir pravedami susirinkimai kviečiant gyventojus į 8 renovacijos įgyvendinimo etapą. Į jį įtraukta 4 namai.

Bendrovės darbuotojai deda daug pastangų ir laiko stengdamiesi gyventojams pateikti jau atnaujintų (modernizuotų) namų privalumus bei paskatinti dar neatnaujintų namų gyventojus pritarti šios programos įgyvendinimui. Ją įgyvendinant atsiranda galimybė spręsti žmonių socialines problemas mažinant jų sąskaitų už energinius resursus dydį, užtikrinti esminių statinio reikalavimų visumos išlaikymą daugiabučiuose namuose, gerinti vidaus patalpų temperatūrinio režimo sąlygas, skatinti būsto savininkus racionaliai vartoti energiją, taip pat prisidėti prie klimato taršos mažinimo bei aplinkos tausojimo, gerinti pastatų techninę būklę bei estetinį miesto vaizdą, didinti nekilnojamo turto vertę.

Zarasų rajono savivaldybės administracija skyrė 64800 Eur sumą programos įgyvendinimui.

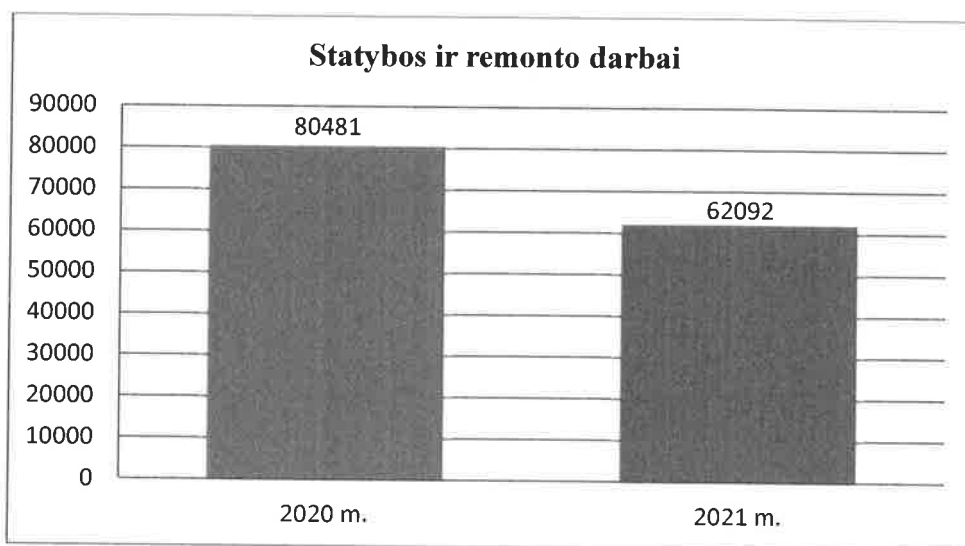
## 2.3. KITA VEIKLA

### 2.3.1. STATYBOS IR REMONTO DARBAI

Bendrovė teikia fiziniams ir juridiniams asmenims statybos bei remonto darbų paslaugas.

Bendrovė atlieka smulkius statybos ir remonto darbus ne tik iš gyventojų surinktų kaupiamųjų lėšų, tačiau ir sutartiniais pagrindais. Tiesa geresnių rezultatų pasiekti sutrukdė negerėjanti COVID-19 pandeminė situacija.

Iš viso per 2021 metus papildomai buvo atlikta fiziniams ir juridiniams asmenims statybos bei remonto darbų už 62092 Eur, 2020 metais už 80481 Eur.



Bendrovė tarpininkauja kitoms įmonėms priimdama iš gyventojų mokesčius už įmonių suteiktas paslaugas. Ši veikla vertinama kaip pagalbinė.

### 2.3.2 ZARASŲ MIESTO PREKYVIETĖS EKSPLOATAVIMAS

Bendrovė eksploatuoja Zarasų miesto prekyvietę, esančią Pakalnės gatvėje. Mokesčio tarifas patvirtintas Zarasų rajono savivaldybės tarybos 2014 m. lapkričio 14 d. sprendimu Nr. T-210.

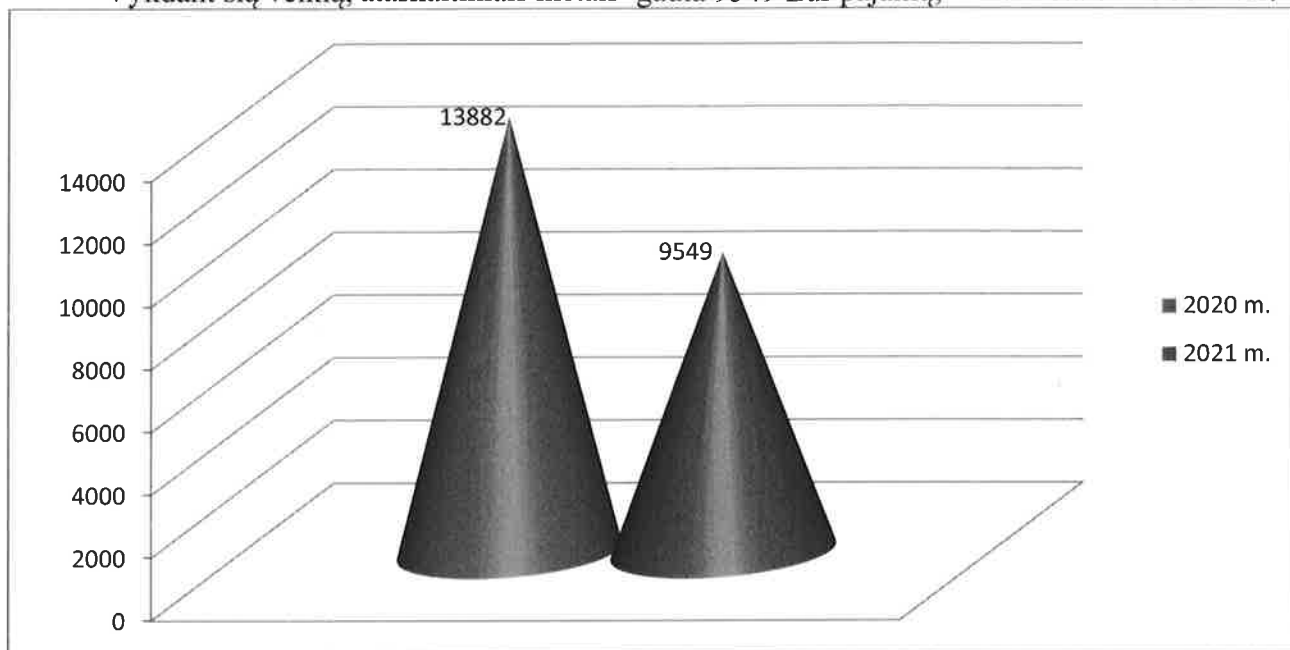
Už naudojimąsi viena įrengta prekybos vieta mėnesinis mokestis – 25 Eur. Vienkartinis vienos dienos mokestis – 2 Eur. Už naudojimąsi prekyvietės teritorija ar prekystaliu be stogo (1 kv. m.) – 0,3 Eur. 2020 metus surinkta prekyvietės mokesčių 532 Eur, 2020 metais – 647 Eur.



### 2.3.2. SOCIALINIO BŪSTO NUOMA

Bendrovė yra įsipareigojusi teikti nuosavybės ar patikėjimo teise valdomų gyvenamųjų patalpų nuomos administravimo paslaugas Zarasų rajono savivaldybės administracijai, vadovaujantis Zarasų rajono savivaldybės būsto fondo ir socialinio būsto, kaip Zarasų rajono savivaldybės būsto fondo dalies, būstų nuomos administravimo paslaugų sutartimi, sudaryta 2021 m. kovo 1 d. SR (6.68) -90 Bendrovei už atliktas išnuomotų rajono savivaldybės būsto fondo ir socialinio būsto, kaip Zarasų rajono savivaldybės būsto fondo dalies, būstų nuomos sutarčių administravimo paslaugas mokama pagal įkainį - 3,75Eur už vieną administruojamą sutartį su PVM (iki tol buvo paslaugos teikiamos pagal įkainį – 6,60 Eur). Ataskaitinių metų pradžioje Bendrovė aptarnavo 214 o pabaigoje – 209 Zarasų rajono savivaldybei priklausančius socialinius būstus.

Vykdam šią veiklą, ataskaitiniais metais gauta 9549 Eur pajamų, 2020 metais - 13882 Eur.



Nepaisant visų kylančių sunkumų, minėta veikla labai svarbi Bendrovei, kadangi jos tikslas yra išsaugoti savivaldybei priklausančių socialinių būstų ir teikti būsto nuomos paslaugas mažas pajamas turintiems asmenims ir šeimoms.

### 2.3.3. LAIPTINIŲ VALYMAS

2019 metais bendrovė pradėjo teikti daugiabučių namų laiptinių valymo paslaugą, paslaugos kaina yra 0,10 eur/ct už 1 m<sup>2</sup> buto naudingo ploto. Ši paslauga teikiama ir toliau sėkmingai daugiabučių namų gyventojams. Pastaraisiais metais stengiamasi, kad kuo daugiau namų gyventojų pritartų ir pasirinktų šią paslaugą, nes esant COVID-19 situacijai, namų laiptinės yra ne tik valomos nustatytą grafiku bet ir profilaktiškai kartas nuo karto dezinfekuojamos. Ataskaitiniais metais už valymo paslaugas surinkta 4218 Eur.

### 2.3.5. VIEŠOJO TUALETO PRIE APŽVALGOS RATO D. BUKONTO G. 11B EKSPLOATAVIMAS

Bendrovė ir toliau stengiasi sėkmingai užtikrinti viešojo naudojimo objektų priežiūrą. Nemažai tenka skirti laiko bei lėšų prižiūrint viešuosius tualetus prie apžvalgos rato Zaraso ežero pakrantėje. Yra įrengti įėjimo durų atrakinimui skirti pinigų surinkimo aparatai, įrengta šiems įrenginiams stebėti vaizdo stebėjimo įranga. Valytojų darbas organizuojamas taip, kad miesto svečiai ir lankytojai nepatirtų nepatogumų ir būtų užtikrinti sanitariniai higienos normų reikalavimai. Per 2021 metus iš lankytojų buvo surinkta 1515 Eur, o 2020 metais – 1636 Eur.

### 3. ŪKINĖ – FINANSINĖ VEIKLA

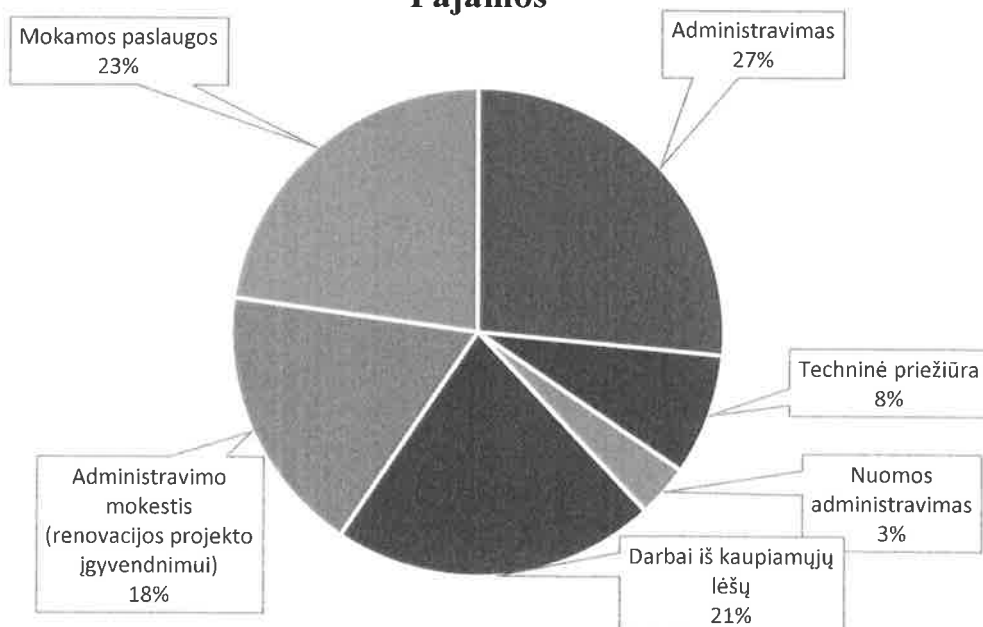
2021 metais Bendrovė išlaikė visus svarbiausius įsipareigojimus. Pagrindiniai dokumentai, suteikiantys išsamią informaciją apie įmonės finansinę veiklą yra 2021 m. balansas, pelno (nuostolių) ataskaita, finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas. Šiuose dokumentuose pateikta informacija leidžia vertinti bei kontroliuoti įmonės finansinę padėtį bei laiku priimti racionalius valdymo sprendimus.

2021 m. įsigyta ilgalaikio materialaus turto. Tai kompiuteris Leonovo Think Pad E15G2156; i5-1135G7/8/256GB- 936 Eur, vamzdžių valymo įrenginys COBRA 22 Set su spiralių rink. REMS - 1181 Eur.

#### Veiklos rezultatai (Eur)

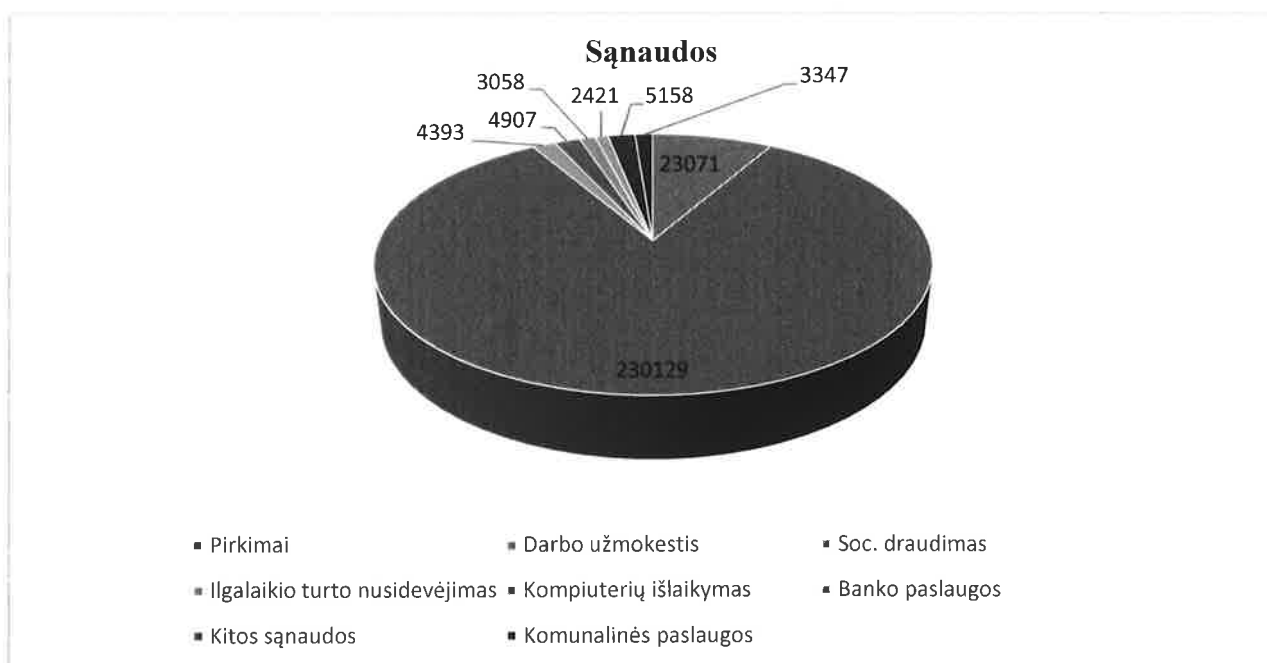
PAJAMOS	2021 metai	2020 metai
<b>Pardavimo pajamos:</b>	<b>286296</b>	<b>302886</b>
- administravimas (iš gyventojų)	65001	64460
- administravimas (iš įmonių)	7264	6013
- daugiabučių namų nuolatinė tech. priežiūra	21931	22269
- nuomos administravimo mokestis	9549	13882
- finansinės paslaugos	2565	2993
- mokamos paslaugos	62092	80481
- prekyvietės pajamos	532	647
- atlikti darbai kaupiamosiomis lėšomis	57993	58403
- administravimo mokestis ( renovacijos projekto įgyvendinimui)	48692	42238
-pirties kasos įplaukos		438
-asignavimai pirčiai		2729
-asignavimai viešajam tualetui	4959	2479
-viešojo tualetu paslaugos	1515	1636
-laiptinių valymas	4203	4218
<b>Finansinės ir investicinės veiklos pajamos:</b>	<b>1323</b>	<b>1127</b>
- delspinigiai, palūkanos	1323	1127

#### Pajamos



SAŃAUDOS	2021 metai	2020 metai
<b>Pardavimo savikaina:</b>	<b>226019</b>	<b>233873</b>
- pirkimai	23071	17435

- darbo užmokestis	195777	208491
- soc. draudimas	3619	3927
- ilgalaikio turto nusidėvėjimas	3552	4020
<b>Veiklos sąnaudos</b>	<b>142190</b>	<b>74684</b>
- ilgalaikio turto nusidėvėjimas	1355	1762
- kompiuterinė priežiūra, aptarnavimas	3058	3764
- darbo užmokestis	34352	37627
- soc. draudimas	774	786
- komunalinės paslaugos, ryšiai	3347	2881
- banko paslaugos	2396	1886
- kanceliarinės prekes	1824	1287
- atostoginių kaupiniai	2183	4126
-skolų sumažėjimas	87722	
- kitos sąnaudos	5158	20287
-kitos veiklos mokesčiai	21	278
<b>Finansinės ir investicinės veiklos sąnaudos:</b>	<b>871</b>	<b>7049</b>
-baudų ir delspinigių sąnaudos	20	7
- palūkanų sąnaudos	851	7042



#### 4. SKOLŲ ADMINISTRAVIMAS

Per metus išsiųsta net 411 raginimų, iš jų 110 pakartotiniai, o 29 skolininkams teko kartoti raginimus po 3,4,5 kartus. Gavę raginimus gera valia sumokėjo 13 067,52 Eur. Teismui pateikti 29 ieškiniai bendrai 2 929,02 Eur sumai. Vykdamt priimtus teismo sprendimus, atsiskaitė 16 skolininkų, įmokėdami 1 620,17 Eur. Pagal ankščiau antstoliams perduotas vykdyti bylas išieškota 3 646,55 Eur. Vykdamt pasirašytas sutartis dėl skolų grąžinimo dalimis, įmokėta 3 476,34 Eur. 2021 metų gegužės 4 dieną bendrovė pasirašė sutartį su skolas išieškančia UAB „Teisė ir konsultacijos“, pagalbai išieškant skolas iš išvykusių į kitas valstybes ar nedeklaravusių gyvenamosios vietos skolininkų. Iš tokių 2 skolininkų išsikošta 572,32 Eur, 3 skolininkai moka dalimis ir jau įmokėjo 500,00 Eur.

## 5. VEIKLOS PLANAI IR PROGNOZĖS

Ateinančių metų Bendrovės veiklos planai ir prognozės yra glaudžiai susiję su finansine ir ekonomine situacija Lietuvoje, teisės aktų pasikeitimų įgyvendinimu.

2022 m. planuojame daugiau dėmesio skirti atnaujinamų daugiabučių namų darbų ir rengiamų projektų kokybei. 2022 metais planuojame pilnai renovuoti 12 namų bei toliau tęsti pradėtus renovacijos darbus gyvenamuosiuose namuose. Siekiant tai įgyvendinti, numatoma padidinti Bendrovės organizuojamų butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimų kiekį, glaudžiau bendradarbiauti su paslaugų gavėjais bei nuolatos skatinti rūpintis turimu turtu, tuo pačiu įtraukti kuo daugiau daugiabučių gyvenamųjų namų, kurių ir techninė būklė yra prasta ir juose yra didelis skolininkų procentas nuo bendro gyventojų skaičiaus, būtina sukurti rėmimo fondą, skiriant grąžintinas į biudžetą lėšas UAB „Zarasų būstas“ ir įpareigojant bendrovę sudaryti su skolininkais sutartis, apmokėtų įsiskolinimų grąžinimui.

2022 metais Bendrovė planuoja toliau tęsti statybos remonto darbų apimtis ir suremontuoti ne mažiau kaip 5 laiptines bei atlikti kitus statybos remonto darbus dalyvaujant skelbiamuose organizuojamų statybų darbų konkursuose.

Šiais metais elektros energijos tiekimo srityje planuojame atnaujinti ir modernizuoti 3 elektros skydinių elektros instaliacijas bei įvadinius kabelius daugiabučių namų laiptinėse, toliau tęsti elektrofizinius matavimus administruojamuose namuose. Dalyvauti Vyriausybės iš biudžeto remiamoje programoje „Suskystintų dujų balionų daugiabučiuose pakeitimas kitais energijos šaltiniais“, pagal kurią numatome atnaujinti elektros instaliaciją bei pakeisti įvadus į butus bent trijuose daugiabučiuose namuose.

2022 metais planuojame plėsti teikiamų gyventojams paslaugų spektrą ir pasiūlyti bent dvi naujas paslaugas. Tęsti komunikaciją su daugiabučių namų bendrasavininkais, skatinti jų suinteresuotumą daugiabučių namų modernizavimo klausimais, informuojant juos apie galimybes gerinti savo būsto kokybę bei pasekmes atsisakius modernizavimo darbų. Inicijuoti procesą vadovaujantis gerosiomis patirtimis gretutinių savivaldybių dėl skolų už komunalinius patarnavimus padengimo (kompensavimo) gyventojams dėl kurių stringa atnaujinimo (modernizavimo) daugiabučių namų procesas ir dėl to negaunant banko paskolos šiems darbams.

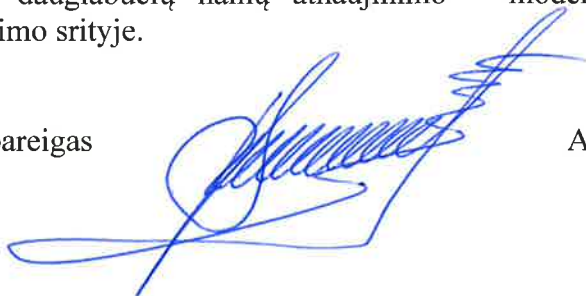
Gerinti visų veiklos krypčių atliekamų darbų kokybę bei paslaugos atlikimo terminus. Išplėsti mokamų paslaugų teikimo apimtis ypač santchnikos srityje. Vykdyti darbuotojų mokymus, modernizuoti materialinę bazę, diegti naujesnius ir pažangesnius darbo metodus bei medžiagas, atnaujinti darbo įrankius ir mechanizmus.

Stengtis įtraukti daugiau butų ir kitų patalpų savininkų į bendrosios nuosavybės objektų valdymą.

Lanksčiau dirbti su butų ir kitų patalpų savininkais ir nuomininkais, 5 procentais padidinti gyventojų skolų išieškojimą.

Siekti tapti lyderiais teikiamų paslaugų sektoriuje bei užtikrinti savalaikį ir skaidrų visų procesų administravimą tiek daugiabučių namų atnaujinimo – modernizavimo srityje, tiek daugiabučių namų administravimo srityje.

Laikinai einantis direktoriaus pareigas



Alvydas Kavaliauskas

**UŽDAROJI AKCINĖ BENDROVĖ „ZARASŲ BŪSTAS“, 187801768**

(įmonės teisinė forma, pavadinimas, kodas)

Malūno g. 4, Zarasai, 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

Zarasų rajono savivaldybės  
administracijos direktoriaus  
2022 m. balandžio  
įsakymu Nr.**2021 M. GRUODŽIO 31D. BALANSAS**

2022 m. kovo 14 d. Nr. S -480

(ataskaitos sudarymo data)

2021 metai

eurais

(ataskaitinis laikotarpis)

(ataskaitos tikslumo lygis ir valiuta)

Eil. Nr.	Straipsniai	Pastabos Nr.	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
	<b>TURTAS</b>			
A.	<b>ILGALAIKIS TURTAS</b>		<b>75496</b>	<b>81585</b>
1.	Nematerialusis turtas	1	1	57
2.	Materialusis turtas	2	75495	81528
3.	Finansinis turtas			
4.	Kitas ilgalaikis turtas			
B.	<b>TRUMPALAIKIS TURTAS</b>		<b>137032</b>	<b>234666</b>
1.	Atsargos	3	938	1494
2.	Per vienus metus gautinos sumos	4	76841	147299
3.	Trumpalaikės investicijos			
4.	Pinigai ir pinigų ekvivalentai	5	59253	85873
C.	<b>ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ ŠAŅAUDOS IR SUKAUPTOS PAJAMOS</b>	<b>6</b>	<b>242</b>	<b>173</b>
	<b>TURTO IŠ VISO</b>		<b>212770</b>	<b>316424</b>
	<b>NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI</b>			
D.	<b>NUOSAVAS KAPITALAS</b>		<b>(19803)</b>	<b>61658</b>
1.	Kapitalas	7	129973	129973
2.	Akcijų priedai			
3.	Perkainojimo rezervas			
4.	Rezervai		3097	3097
5.	Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai)	16	(152873)	(71412)
E.	<b>DOTACIJOS, SUBSIDIJOS</b>	<b>10</b>	<b>70957</b>	<b>74255</b>
F.	<b>ATIDĖJINIAI</b>			
G.	<b>MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ĮSIPAREIGOJIMAI</b>		<b>161616</b>	<b>180511</b>
1.	Po vieno metų mokėtinos sumos ir kiti ilgalaikiai įsipareigojimai	8	835	591
2.	Per vienus metus mokėtinos sumos ir kiti trumpalaikiai įsipareigojimai	9	160781	179920
H.	<b>SUKAUPTOS ŠAŅAUDOS IR ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ PAJAMOS</b>			
	<b>NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VISO</b>		<b>212770</b>	<b>316424</b>

Laikinais einantis direktoriaus pareigas

Vyr. buhalterė

(parašas)

(parašas)

Alvydas Kavaliauskas

Rima Juškėnienė

**UŽDAROJI AKCINĖ BENDROVĖ „ZARASŲ BŪSTAS“, 187801768**

(įmonės teisinė forma, pavadinimas, kodas)

Malūno g. 4, Zarasai, įm.k. 187801768

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

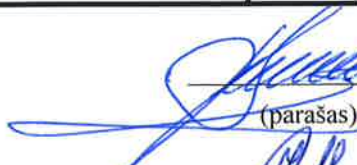
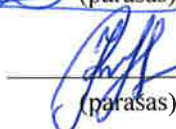
(teisinis statusas, jei įmonė likviduojama, reorganizuojama ar yra bankrutavusi)

PATVIRTINTA  
Zarasų rajono savivaldybės  
administracijos direktoriaus  
2022 m. balandžio  
įsakymu Nr.**2021 M. GRUODŽIO 31D. PELNO (NUOSTOLIŲ) ATASKAITA**

2022 m. kovo 14 d. Nr. S-481

2021 metai  
(ataskaitinis laikotarpis)eurais  
(ataskaitos tikslumo lygis ir valiuta)

Eil. Nr.	Straipsniai	Pastabos Nr.	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
1.	Pardavimo pajamos	14	286296	302886
2.	Pardavimo savikaina	14	(226019)	(233873)
3.	Biologinio turto tikrosios vertės pokytis			
4.	BENDRASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		<b>60277</b>	<b>69013</b>
5.	Pardavimo sąnaudos			
6.	Bendrosios ir administracinės sąnaudos	14	(142190)	(74684)
7.	Kitos veiklos rezultatai			
8.	Investicijų į patrunuojančiosios, patrunuojamųjų ir asocijuotųjų įmonių akcijas pajamos			
9.	Kitų ilgalaikių investicijų ir paskolų pajamos			
10.	Kitos palūkanų ir panašios pajamos	14	1323	1127
11.	Finansinio turto ir trumpalaikių investicijų vertės sumažėjimas			
12.	Palūkanų ir kitos panašios sąnaudos	14	871	7049
13.	PELNAS (NUOSTOLIAI) PRIEŠ APMOKESTINIMĄ	16	<b>(81461)</b>	<b>(11593)</b>
14.	Pelno mokestis			
15.	GRYNASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)	16	<b>(81461)</b>	<b>(11593)</b>

Laikinais einantis direktoriaus pareigas  
(įmonės vadovo pareigų pavadinimas)Vyr. buhalterė  
(vyriausiojo buhalterio (buhalterio) arba galinčio  
tvarkyti apskaitą kito asmens pareigų pavadinimas)  
(parašas)  
  
(parašas)Alvydas Kavaliauskas  
(vardas ir pavardė)Rima Juškėnienė  
(vardas ir pavardė)

# UŽDAROJI AKCINĖ BENDROVĖ „ZARASŲ BŪSTAS“

PATVIRTINTA  
Zarasų rajono savivaldybės  
administracijos direktoriaus  
2022 m. balandžio d.  
įsakymu Nr.

## 2021 METŲ FINANSINĖS ATASKAITOS AIŠKINAMASIS RAŠTAS

2022 m. kovo 14 d. Nr. S -479

### I. BENDROJI DALIS

Uždaroji akcinė bendrovė „Zarasų būstas“ (toliau – Bendrovė) įsteigta pertvarkius Zarasų rajono savivaldybės Butų ūkio įmonę.

Bendrovė įregistruota 2010 m. sausio 22 d., kodas 187801768, PVM mokėtojo kodas LT878017610, duomenys saugomi Juridinių asmenų registre.

Bendrovė yra ribotos civilinės atsakomybės juridinis asmuo. Įstatinis kapitalas yra padalytas į akcijas. Ji veikia vadovaudamasi Lietuvos Respublikos civiliniu kodeksu, Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymu, Bendrovės įstatais, kitais Lietuvos Respublikoje galiojančiais teisės aktais.

Pagrindinė Bendrovės veikla - administruoti daugiabučių gyvenamųjų namų bendrąją nuosavybę, vykdyti daugiabučių gyvenamųjų namų bendrosios nuosavybės techninę priežiūrą bei kitą su daugiabučių gyvenamųjų namų bendrosios nuosavybės administravimu ir technine priežiūra susijusią veiklą.

Zarasų rajono savivaldybės tarybos 2017 m. vasario 28 d. sprendimu Nr. T-12, UAB „Zarasų būstas“ paskirtas Zarasų miesto efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programos „Zarasų EnerVizija“ vykdytoju (administratoriumi).

Bendrovės įstatinis kapitalas – 129972,48 Eur .

2021 m. vidutinis darbuotojų skaičius 23 darbuotojai, 2020 m. 25 darbuotojai.

Bendrovės ūkiniai metai sutampa su kalendoriniais metais.

Bendrovė filialų ir atstovybių, kontroliuojamų įmonių neturi.

Per ataskaitinį laikotarpį Bendrovės turtas nebuvo įkeistas, taip pat nebuvo taikomi kiti teisiniai apribojimai.

### II. APSKAITOS POLITIKA

Metinis finansinių ataskaitų rinkinys yra parengtas pagal šiuos finansinę atskaitomybę reglamentuojančius teisės aktus:

- Lietuvos Respublikos buhalterinės apskaitos įstatymą;
- Lietuvos Respublikos įmonių finansinės atskaitomybės įstatymą;
- verslo apskaitos standartus;
- bendrovės buhalterinės apskaitos politiką ir kitus finansinę apskaitą reglamentuojančius teisės aktus.

Bendrovės parengta apskaitos informacija yra naudinga vidaus ir išorės informacijos vartotojams.

Ji parengta atsižvelgiant į vykdomos veiklos tęstinumą neribojant šios veiklos laikotarpio, taip pat nenumatant Bendrovės likviduoti per ateinančius finansinius metus.



Bendrovė tvarkydama apskaitą ir sudarydama finansines ataskaitas vadovaujasi Lietuvos Respublikos buhalterinės apskaitos įstatyme patvirtintais bendraisiais apskaitos principais: bendrovės veiklos tęstinumo, periodiškumo, pastovumo, piniginio mato, kaupimo, palyginimo, atsargumo, neutralumo.

Apskaita vedama kaupimo principu. Pagal kaupimo principą sandorių ir kitų įvykių poveikis pripažįstamas tada, kai jis atsiranda, užregistruojamas apskaitos įrašuose ir pateikiamas finansinėse ataskaitose tų laikotarpių, su kuriais jie susiję.

Bendrovė rengia mažų įmonių finansinių ataskaitų rinkinį, kurį sudaro sutrumpintas balansas, pelno (nuostolių) ataskaita, ir aiškinamasis raštas.

Finansinėse ataskaitose visos sumos yra pateiktos Lietuvos Respublikos nacionaline valiuta, eurais.

Ataskaitiniais metais Bendrovės apskaitos politika buvo tikslinta.

Apskaitos politikos aspektai, kuriais Bendrovė vadovaujasi rengdama 2020 metų finansinių ataskaitų rinkinį, pateikiami aiškinamojo rašto pastabose.

### **Ilgalaikis nematerialusis turtas**

Ilgalaikis nematerialusis turtas – nepiniginis, neturintis fizinės formos turtas, kurį galima naudoti ilgiau negu vienerius metus iš jo Bendrovė tikisi gauti ekonominės ar kitokios naudos ir kurio įsigijimo vertė nemažesnė kaip 300 eurų.

Nematerialusis turtas apskaitoje įvertinamas faktine to turto įsigijimo verte, o finansinėje atskaitomybėje pateikiamas likutine verte. Amortizacija skaičiuojama taikant tiesiogiai proporcingą nusidėvėjimo metodą. Nematerialiojo turto eksploatavimo išlaidos priskiriamos to ataskaitinio laikotarpio, kuriuo jos buvo paskirtos sąnaudomis.

### **Ilgalaikis materialusis turtas**

Ilgalaikis materialusis turtas – tai toks turtas, kurį galima naudoti ilgiau negu vienerius metus ir iš jo Bendrovė tikisi gauti ekonominės arba kitokios naudos ir kurio įsigijimo vertė ne mažesnė kaip 500 eurų, išskyrus nekilnojamąjį turtą, kuris nepriklausomai nuo įsigijimo vertės yra ilgalaikis materialusis turtas.

Ilgalaikis materialusis turtas Bendrovėje yra riboto naudojimo laiko. Pradėjus naudoti ilgalaikį materialųjį turtą, nusidėvėjimas pradedamas skaičiuoti nuo kito mėnesio 1 dienos. Nebeskaičiuojamas nuo kito mėnesio 1 dienos, po jo nurašymo, perleidimo ar kitokio perdavimo, kai turtas nustoja būti naudojamas. Ilgalaikio materialiojo turto nusidėvėjimui skaičiuoti taikomas tiesiogiai proporcingas (tiesinis) metodas.

Eksploatuojamas ilgalaikis materialusis turtas turi būti nudėvimas per faktinį jo naudojimo Bendrovėje laikotarpį.

### **Atsargos**

Atsargomis laikomas Bendrovės trumpalaikis turtas, sunaudojamas pajamoms uždirbti.

Registruojant atsargas apskaitoje, jos įvertinamos įsigijimo savikaina, kurią sudaro sąskaitoje faktūroje nurodyta atsargų pirkimo kaina, pridėdant visus su pirkimu susijusius mokesčius bei rinkliavas (išskyrus tuos, kurie vėliau bus atgauti). Atsargų gabenimo, sandėliavimo ir kitos išlaidos gali būti pripažintos sąnaudomis tą patį laikotarpį, kai buvo patirtos, jei sumos yra nereikšmingos. Atsargų savikaina nustatoma FIFO metodu. Apskaitoje taikomas nuolat apskaitomų atsargų būdas.



## **Nuosavas kapitalas ir rezervai**

Bendrovės įstatinis kapitalo dydis lygus visų pasirašytų akcijų nominalių verčių sumai. Įstatinio kapitalo sąskaitoje registruojama tik akcijų nominali vertė.

Pelno paskirstymas Bendrovės apskaitoje registruojamas tada, kai akcininkai priima sprendimą pelną paskirstyti. Nepaskirstytojo pelno (nuostolių) straipsnyje parodomas per ataskaitinį ir ankstesnius laikotarpius uždirbtas, bet dar nepaskirstytas pelnas arba nepadengti nuostoliai.

## **Pajamos**

Pajamos pripažįstamos vadovaujantis kaupimo principu. Pajamomis laikomos tik įmonės ekonominės naudos padidėjimas. Trečiųjų asmenų vardu surinktos sumos bei pridėtinės vertės mokestis pajamomis nepripažįstamos.

## **Sąnaudos**

Sąnaudos - ekonominės naudos sumažėjimas, pasireiškiantis turto arba jo vertės sumažėjimu ar įsipareigojimų prisiėmimu per ataskaitinį laikotarpį.

Sąnaudos apskaitoje pripažįstamos vadovaujantis kaupimo ir palyginimo principais tuo ataskaitiniu laikotarpiu, kai uždirbamos su jomis susijusios pajamos, neatsižvelgiant į pinigų išleidimo laiką.

## **Dotacijos ir subsidijos**

Dotacijos ir subsidijos susijusios su turtu, apskaitoje ir finansinėje atskaitomybėje pateiktos kaip turtui įsigyti skirta dotacija. Gautos dotacijos ir subsidijos pripažįstamos panaudotos dalimis, t. y. mažinama dotacijų ir subsidijų tik tiek, kiek tas turtas nusidėvi. Nepanaudota dotacijų ir subsidijų dalis atspindi balanso straipsnyje likutine suma.

## **Per vienerius metus gautinos sumos**

Gautinomis sumomis laikoma teisė gauti pinigus, ar kitą finansinį turtą iš kitos įmonės ar gyventojų. Tai gautini pinigai už suteiktas paslaugas, išankstiniai apmokėjimai ir kitos skolos bendrovei.

## **Įsipareigojimai**

Įsipareigojimai pripažįstami apskaitoje ir atvaizduojami finansinėje atskaitomybėje, kai bendrovė įgyja prievolės, kurios turi būti įvykdytos.

Įsipareigojimai įvertinami savikaina.

## **Neapibrėžtieji įsipareigojimai ir turtas**

Įsipareigojimai, kurie neatitinka įsipareigojimų ir atidėjimų pripažinimo kriterijų, vadinami neapibrėžtais.

Neapibrėžtasis turtas paprastai yra toks turtas, kuris dėl bendrovės nekontroliuojamų įvykių gali priklausyti bendrovei ir teikti jai ekonominės naudos.

Neapibrėžtasis turtas ir įsipareigojimai nei pelno (nuostolių) ataskaitoje, nei finansinėje atskaitomybėje nerodomi, o informacija apie juos pateikiama aiškinamajame rašte.

### III. AIŠKINAMOJO RAŠTO PASTABOS

Aiškinamojo rašto pastabose pateikiame tik reikšmingų atskaitomybės sumų detalizavimą.

#### 1 pastaba Nematerialusis turtas

Nematerialiojo Bendrovės turto būklė ir jos kitimas per ataskaitinį laikotarpį, įskaitant šio turto amortizaciją pateiktas šioje lentelėje (Eur);

Rodikliai	Eur	
	Programinė įranga	Iš viso
<b>Likutis praėjusio ataskaitinio laikotarpio pabaigoje</b>	57	57
<b>Įsigijimo arba pasigaminimo (sukūrimo) savikaina</b>		
Praėjusių finansinių metų pabaigoje	5046	5046
Pokyčiai:		
per praėjusį ataskaitinį laikotarpį įsigyto ar pasigaminto (sukurto) turto vertė nurašyto turto vertė (-)	-	-
<b>Finansinių metų pabaigoje</b>	5046	5046
<b>Nurašytos sumos ir amortizacija</b>		
Amortizacija praėjusių finansinių metų pabaigoje	4989	4989
Pokyčiai:		
per ataskaitinį laikotarpį apskaičiuota amortizacija kitiems asmenims perleisto ir nurašyto turto amortizacija	56	56
<b>Likutis ataskaitinio laikotarpio pabaigoje</b>	5045	5045
<b>Likutinė vertė ataskaitinio laikotarpio pabaigoje</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

#### 2 pastaba Ilgalaikis materialusis turtas

Ilgalaikio materialiojo turto būklė pagal turto grupes, įskaitant nurašymą, nusidėvėjimą, ir įsigijimą, pateikta šioje lentelėje:

Rodikliai	Eur				
	Pastatai ir statiniai	Transporto priemonės	Kiti įranga, prietaisai	Žemė	Iš viso
<b>Likutis praėjusio ataskaitinio laikotarpio pabaigoje</b>	69162	2071	9403	892	81528
<b>Įsigijimo (pasigaminimo) savikaina</b>					
Praėjusių finansinių metų pabaigoje	88189	11661	29598	892	130340
Pokyčiai:					
per ataskaitinį laikotarpį įsigyto turto vertė		18680*	2117** -478***		20319

nurašyto turto vertė (-)					
<b>Finansinių metų pabaigoje</b>	<b>88189</b>	<b>30341</b>	<b>31237</b>	<b>892</b>	<b>150659</b>
<b>Perkainojimas praėjusio ataskaitinio laikotarpio pabaigoje</b>	42103	-1405	655		41353
<b>Perkainojimas finansinių metų pabaigoje</b>	42103	-1405	655		41353
Nusidėvėjimas praėjusių finansinių metų pabaigoje	61129	8185	20852		90166
Pokyčiai:					
Per ataskaitinį laikotarpį apskaičiuotas nusidėvėjimas gauto turto nusidėvėjimas, nurašyto turto nusidėvėjimas (-)	2870	1930 +18680	3349 -478		8149 +18680 -478
<b>Sukauptas nusidėvėjimas ataskaitinio laikotarpio pabaigoje</b>	<b>63999</b>	<b>28795</b>	<b>23723</b>		<b>116517</b>
<b>Likutinė vertė ataskaitinio laikotarpio pabaigoje</b>	<b>66292</b>	<b>141</b>	<b>8170</b>	<b>892</b>	<b>75495</b>

\* Šią sumą sudaro perduotas Zarasų rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausantis transportas „Citroen Berlingo“ įsigijimo savikaina- 11440 Eur ir „Peugeot Partner“ įsigijimo savikaina- 7240Eur.

\*\* Šią sumą sudaro nešiojamas kompiuteris Leonovo Think Pad E15G2156quot; i5-1135G7/8/256GB įsigijimo savikaina - 935 Eur ir vamzdžių valymo įrenginys COBRA 22 Set su spiralių rink. REMS įsigijimo savikaina -1182 Eur

\*\* \*Šią sumą sudaro nurašytas kasos aparatas „Casio ES-700“ įsigijimo savikaina- 478 Eur.

### 3 pastaba **Atsargos**

Ataskaitinių finansinių metų pabaigai apskaitoma suma – 938 Eur. Atsargų įsigijimo vertė – 2691 Eur, iš jų: medžiagų – 2657 Eur, kuro - 34 Eur. Išankstinių apmokėjimų – (1753) Eur. Praėjusių metų pabaigai apskaitoma suma - 1494 Eur. Atsargų įsigijimo vertė - 2352, iš jų: medžiagų – 2343 Eur, kuro – 9 Eur. Išankstinių apmokėjimų – (858) Eur.

### 4 pastaba **Per vienerius metus gautinos sumos**

Ataskaitinių finansinių metų pabaigai apskaitoma skola – 76841 Eur, iš jų: pirkėjų įsiskolinimas (gyventojai) – 49620 Eur, pirkėjų įsiskolinimas (įmonės) - 24783 Eur, kitos gautinos sumos - 2438 Eur. Praėjusių metų gautinų sumų straipsnyje apskaitoma skola – 147299 Eur, iš jų: pirkėjų įsiskolinimas (gyventojai) -135437 Eur, pirkėjų įsiskolinimas (įmonės) – 11862 Eur.

#### 5 pastaba Pinigai ir pinigų ekvivalentai

Piniginiam turtui priskiriami visi pinigai esantys bendrovės kasoje, bankų sąskaitose ir pinigai kelyje. Likutis finansinių metų pabaigai – 59253 Eur. 2020 m. gruodžio 31 d. – 85873 Eur. Pinigai kelyje – tai paslaugų pirkėjų sumokėti mokesčiai už suteiktas paslaugas. Bendrovės kasoje per banko terminalą (atsiskaitymas banko kortelėmis).

Rodikliai	Finansiniai metai (Eur)	Eur
		Praėję finansiniai metai (Eur)
Pinigai banke	59043	85841
Pinigai kasoje	18	32
Pinigai kelyje	192	
<b>Iš viso:</b>	<b>59253</b>	<b>85873</b>

#### 6 pastaba Ateinančių laikotarpių sąnaudos ir sukauptos pajamos

Ateinančių laikotarpių sąnaudų ir sukauptų pajamų straipsnyje ataskaitinių finansinių metų pabaigai apskaitoma skola - 242 Eur. Praėjusių finansinių metų pabaigai apskaitoma skola -173 Eur.

#### 7 pastaba Nuosavas kapitalas

Išstatinis kapitalas 2021 m. gruodžio 31 d. – 129972,48 Eur. Jis padalytas į 4488 paprastasias vardines 28,96 Eur nominalios vertės akcijas. Visos išleistos akcijos priklauso Zarasų rajono savivaldybei. Akcijų valdytojas Zarasų rajono savivaldybės administracijos direktorius.

Rodikliai	Akcijų skaičius	Suma (Eur)
<b>Akcinio kapitalo struktūra finansinių metų pabaigoje</b>		
1. Pagal akcijų rūšis		
1.1. Paprastosios akcijos	4488	129972,48
1.2. Privilegijuotos akcijos		
1.3. Darbuotojų akcijos		
1.4. Specialiosios akcijos		
1.5. Kitos akcijos		
<b>Iš viso:</b>	<b>4488</b>	<b>129972,48</b>

#### 8 pastaba Po vienerių metų mokėtinos sumos ir kiti ilgalaikiai įsipareigojimai

Po vienerių metų mokėtinų sumų ir kitų ilgalaikių įsipareigojimų straipsnyje ataskaitinių finansinių metų pabaigai apskaitoma skola - 835 Eur. Šią sumą sudaro finansinės nuomos mokesčiai. Praėjusių finansinių metų pabaigai po vienerių metų mokėtinų sumų ir kitų ilgalaikių įsipareigojimų skola - 591 Eur.

#### 9 pastaba Per vienerius metus mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai

Per vienerius metus mokėtinų sumų ir trumpalaikių įsipareigojimų straipsnyje ataskaitinių finansinių metų pabaigai apskaitoma skola - 160781 Eur, iš jų: skolos tiekėjams - 26734 Eur, su darbo santykiais susiję įsipareigojimai – 39765 Eur, finansinė skola kredito įmonėms – 13836 Eur, kitos mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai – 80446 Eur, iš jų mokėtini mokesčiai -9598 Eur, įsipareigojimai gyventojams (kaupiamasis įnašas renovacijai) – 5472 Eur, kaupiamosios lėšos

namų atnaujinimui – 65376 Eur. Praėjusių finansinių metų pabaigai – 179920 Eur, iš jų: skolos tiekėjams - 31384 Eur, su darbo santykiais susiję įsipareigojimai – 38471 Eur, finansinė skola kredito įmonėms - 27999 Eur, kitos mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai – 82066 Eur, iš jų mokėtini mokesčiai - 7878 Eur, įsipareigojimai gyventojams (kaupiamasis įnašas renovacijai) - 5472 Eur kaupiamosios lėšos namų atnaujinimui – 68716 Eur.

#### 10 pastaba **Dotacijos ir subsidijos**

	Eur
Dotacijų likutis 2020 m. gruodžio 31 d.	74255
Dotacijų apyvarta (grąžinta)	
Dotacijų panaudojimas	3298
Dotacijų likutis 2021 m. gruodžio 31 d.	70957

#### 11 pastaba **Finansiniai ryšiai su įmonės vadovais ir kitais susijusiais asmenimis**

Per finansinius ir praėjusius finansinius metus vadovams ir kitiems susijusiems asmenims priskaičiuotų pinigų sumų, kito perleisto turto bei suteiktų paskolų ir garantijų nebuvo.

Priskaičiuotos sumos tik susijusios su darbo santykiais. 2021 metais – 34352 Eur. 2020 metais – 37627 Eur.

#### 12 pastaba **Įmonės teisės ir įsipareigojimai, nenurodyti balanse**

Bendrovė dalyvauja daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) „Zarasų EnerVizija“ programoje.

#### 13 pastaba **Po ataskaitinio laikotarpio pabaigos reikšmingi įvykiai**

Reikšmingų pobalansinių įvykių Bendrovėje nebuvo.

#### 14 pastaba **Pajamos ir sąnaudos**

##### **Pajamos**

Eil. Nr.	Pardavimo pajamos	Eur	
		2021 m.	2020 m.
1.	Administravimo pajamos (iš gyventojų)	65001	64460
2.	Administravimo pajamos (iš įmonių)	7264	6013
3.	Daug. namų nuolatinė techninė priežiūra	21931	22269
4.	Finansinės paslaugos	2565	2993
5.	Mokamos paslaugos	62092	80481
6.	Prekyvietės pajamos	532	647
7.	Nuomos administravimo mokestis	9549	13882
8.	Atlikti darbai iš kaupiamųjų lėšų	57993	58403
9.	Administravimo mokestis (renovacijos projekto įgyvendinimas ir kredito administravimas)	48692	42238
10.	Pirties kasos įplaukos		438
11.	Laiptinių valymas	4203	4218
12.	Asignavimai pirčiai		2729
13.	Asignavimai viešajam tualetui	4959	2479
14.	Viešojo tualetu paslaugos	1515	1636

	<b>Iš viso:</b>	<b>286296</b>	<b>302886</b>
--	-----------------	---------------	---------------

		Eur	
Eil. Nr.	Finansinės ir investicinės veiklos pajamos	2021 m.	2020 m.
1.	Delspinigiai, palūkanos	1323	1127

### Sąnaudos

		Eur	
Eil. Nr.	Pardavimo savikaina	2021 m.	2020m.
1.	Pirkimai (medžiagos, inventorius, kuras ir kt.)	23071	17435
2.	Darbo užmokestis (vadybininkų, juristo, meistro, kasininkės, apskaitininkės, buhalterės, statybininkų, valytojos, santechnikų, elektrikų ir kt.)	195777	208491
3.	Soc. draudimas	3619	3927
4.	Ilgalaikio turto nusidėvėjimo išlaidos	3552	4020
	<b>Iš viso:</b>	<b>226019</b>	<b>233873</b>

		Eur	
Eil. Nr.	Veiklos sąnaudos	2020 m.	2020 m.
1.	Ilgalaikio turto nusidėvėjimo sąnaudos	1355	1762
2.	Kompiuterių išlaikymas (abonentinis mokestis už aptarnavimą, remontas, tonerių pildymas)	3058	3764
3.	Darbo užmokesčio sąnaudos (direktoriaus, direktoriaus pavaduotojo, vyr. buhalterės)	34352	37627
4.	Soc. draudimo priskaitymai	774	786
5.	Komunalinės paslaugos, ryšiai	3347	2881
6.	Banko paslaugos	2396	1886
7.	Atostoginių kaupimai	2183	4126
8.	Kiti veiklos mokesčiai	21	278
9.	Kanceliarinės prekės	1824	1287
10.	Skolų sumažėjimas	87722	
11.	Kitos sąnaudos	5158	20287
	<b>Iš viso:</b>	<b>142190</b>	<b>74684</b>

		Eur	
Eil. Nr.	Finansinės ir investicinės veiklos pajamos	2021m.	2020 m.
1.	Palūkanų, delspinigių sąnaudos	871	7049

### 15 pastaba Informacija apie skolas, už kurias įmonė yra užstačiusi vertingą turtą

Skolų, už kurias Bendrovė yra užstačiusi vertingą turtą nėra.

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

Str a i p s n i a i	Suma (Eur)
Nepaskirstytasis rezultatas – pelnas (nuostoliai) – praėjusių finansinių metų pabaigoje	-71412
Grynasis finansinių metų rezultatas – pelnas (nuostoliai)	-81461
Paskirstytinas rezultatas - pelnas (nuostoliai) – finansinių m. pabaigoje	-152873
Akcininkų įnašai nuostoliams padengti	
Pervedimai iš rezervų	
Paskirstytinasis pelnas (nuostolis) iš viso	
Pelno dalis, paskirta į privalomąjį rezervą	
Pelno dalis, paskirta į rezervą savoms akcijoms įsigyti	
Pelno dalis, paskirta į kitus rezervus	
Pelno dalis, paskirta metinėms išmokoms (tantjėmoms) valdybos nariams, darbuotojų premijoms ir kitiems tikslams	
Nepaskirstytasis rezultatas – pelnas (nuostoliai) - fin. metų pabaigoje, perkeliamas į kitus finansinius metus	-152873

Laikintai einantis direktoriaus pareigas

Vyr. buhalterė

Alvydas Kavaliauskas

Rima Juškėnienė