



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 2022 m. gruodžio 31 d. balansas ir tą dieną pasibaigusių metų pelno (nuostolių) ataskaita, aiškinamasis raštas, įskaitant reikšmingų apskaitos metodų santrauką, auditą.

Mūsų nuomone, pridėtos finansinės ataskaitos visais reikšmingais atžvilgiais teisingai pateikia Įmonės 2022 m. gruodžio 31 d. finansinę padėtį ir tą dieną pasibaigusių metų finansinius veiklos rezultatus pagal Lietuvos finansinės atskaitomybės standartus.

Pagrindas nuomonei pareikšti

Auditą atlikome pagal tarptautinius audito standartus (toliau – TAS). Mūsų atsakomybė pagal šiuos standartus išsamiai apibūdinta šios išvados skyriuje „Auditoriaus atsakomybė už finansinių ataskaitų auditą“. Mes esame nepriklausomi nuo Įmonės pagal Tarptautinių buhalterijų etikos standartų valdybos išleistą 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 neatitikimų informacijai, pateiktai finansinėse ataskaitose, arba mūsų žinioms, pagrįstoms atliktu auditu, ir ar ji yra kitaip reikšmingai iškraipyta. Jeigu remdamiesi atliktu darbu pastebime reikšmingą kitos informacijos iškraipymą, mes turime atskleisti šį faktą. Mes neturime su tuo susijusių pastebėjimų.

Mes taip pat privalome įvertinti, ar Įmonės metiniame pranešime pateikta finansinė informacija atitinka tų pačių finansinių metų finansines ataskaitas bei ar metinis pranešimas buvo parengtas laikantis taikomų teisinių reikalavimų. Mūsų nuomone, pagrįsta finansinių ataskaitų audito metu atliktu darbu, visais reikšmingais atžvilgiais:

- Įmonės metiniame pranešime pateikti finansiniai duomenys atitinka tų pačių finansinių metų finansinių ataskaitų duomenis; ir
- Įmonės metinis pranešimas buvo parengtas laikantis LR įmonių atskaitomybės įstatymo reikalavimų.

Vadovybės ir už valdymą atsakingų asmenų atsakomybė už finansines ataskaitas

Vadovybė yra atsakinga už šių finansinių ataskaitų parengimą ir teisingą pateikimą pagal Lietuvos finansinės atskaitomybės standartus, ir tokią vidaus kontrolę, kokia, vadovybės nuomone, yra būtina finansinėms ataskaitoms parengti be reikšmingų iškraipymų dėl apgaulės ar klaidos.

Rengdama finansines ataskaitas vadovybė privalo įvertinti Įmonės gebėjimą tęsti veiklą ir atskleisti (jei būtina) dalykus, susijusius su veiklos tęstinumu ir veiklos tęstinumo apskaitos principo taikymu, išskyrus tuos atvejus, kai vadovybė ketina likviduoti Įmonę ar nutraukti veiklą arba neturi kitų realių alternatyvų, tik taip pasielgti.

Už valdymą atsakingi asmenys privalo prižiūrėti Įmonės finansinių ataskaitų rengimo procesą.



Auditoriaus atsakomybė už finansinių ataskaitų auditą

Mūsų tikslas yra gauti pakankamą užtikrinimą dėl to, ar finansinės ataskaitos kaip visuma nėra reikšmingai iškraipytos dėl apgaulės ar klaidos, ir išleisti auditoriaus išvadą, kurioje pateikiama mūsų nuomonė. Pakankamas užtikrinimas – tai aukšto lygio užtikrinimas, o ne garantija, kad reikšmingą iškraipymą, jeigu jis yra, visada galima nustatyti per auditą, kuris atliekamas pagal TAS. Iškraipymai, kurie gali atsirasti dėl apgaulės ar klaidos, laikomi reikšmingais, jeigu galima pagrįstai numatyti, kad atskirai ar kartu jie gali turėti didelės įtakos vartotojų ekonominiams sprendimams, priimamiems remiantis finansinėmis ataskaitomis.

Atlikdami auditą pagal TAS, viso audito metu priėmėme profesinius sprendimus ir laikėmės profesinio skepticizmo principo. Mes taip pat:

- Nustatėme ir įvertinome finansinių ataskaitų reikšmingo iškraipymo dėl apgaulės arba klaidų riziką, suplanavome ir atlikome procedūras kaip atsaką į tokią riziką ir surinkome pakankamų tinkamų audito įrodymų mūsų nuomonei pagrįsti. Reikšmingo iškraipymo dėl apgaulės neaptikimo rizika yra didesnė nei reikšmingo iškraipymo dėl klaidų neaptikimo rizika, nes apgaule gali būti sukčiavimas, klastojimas, tyčinis praleidimas, klaidingas aiškinimas arba vidaus kontrolių nepaisymas.
- Supratome su auditu susijusias vidaus kontroles, kad galėtume suplanuoti konkrečiomis aplinkybėmis tinkamas audito procedūras, o ne tam, kad galėtume pareikšti nuomonę apie Įmonės vidaus kontrolės veiksmingumą.
- Įvertinome taikomų apskaitos metodų tinkamumą ir vadovybės atliktų apskaitinių vertinimų bei su jais susijusių atskleidimų pagrįstumą.
- Padarėme išvadą dėl taikomo veiklos tęstinumo apskaitos principo tinkamumo ir dėl to, ar, remiantis surinktais įrodymais, egzistuoja su įvykiais ar sąlygomis susijęs reikšmingas neapibrėžtumas, dėl kurio gali kilti reikšmingų abejonių dėl Įmonės gebėjimo tęsti veiklą. Jeigu padarome išvadą, kad toks reikšmingas neapibrėžtumas egzistuoja, auditoriaus išvadoje privalome atkreipti dėmesį į susijusius atskleidimus finansinėse ataskaitose arba, jeigu tokių atskleidimų nepakanka, turime modifikuoti savo nuomonę. Mūsų išvados pagrįstos audito įrodymais, kuriuos surinkome iki auditoriaus išvados datos. Tačiau, būsimi įvykiai ar sąlygos gali lemti, kad Įmonė negalės toliau tęsti savo veiklos.
- Įvertinome bendrą finansinių ataskaitų pateikimą, struktūrą ir turinį, įskaitant atskleidimus, ir tai, ar finansinėse ataskaitose pateikti pagrindžiantys sandoriai ir įvykiai taip, kad atitiktų teisingo pateikimo koncepciją.

Mes, be visų kitų dalykų, privalome informuoti už valdymą atsakingus asmenis apie audito apimtį ir atlikimo laiką bei reikšmingus audito pastebėjimus, įskaitant svarbius vidaus kontrolės trūkumus, kuriuos nustatėme audito metu.

Vilnius, 2023 m. kovo 29 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
2023 m. balandžio d.
įsakymu Nr.

2022 METŲ METINIS PRANEŠIMAS

2023 m. kovo mėn. 22 d. Nr. S-306

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 vieniems iš geriausių pasirinkimų 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 2022 m. gruodžio 31 d. 129972,48 Eur. Jis padalytas į 4488 paprastasias 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). Siekiant kuo efektyvesnės bendrovės veiklos ir kuo mažesnių nuostolių 2022 metais vieni iš tikslų buvo – ūkinės komercinės veiklos vykdymas racionaliai ir efektyviai naudojant Bendrovei priklausantį nematerialųjį, materialųjį ir finansinį turtą, siekiant maksimalaus bendrovės veiklos rentabilumo, kad būtų patenkinti akcininkų turtiniai interesai. Bendrovė daug metų vykdo tą pačią veiklą ir turi sukaupti didelę patirtį paslaugų, susijusių su daugiabučių namų bendrosios dalinės nuosavybės administravimu, priežiūra ir remontu.

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 eksploatavimo proceso valdymą, techninės priežiūros darbų organizavimą, užtikrindama reikiamą pasirengimą avarijų atvejais bei organizuoja operatyvų ir savalaikį defektų bei avarijų šalinimą (tai yra užtikrinamas budėjimas 24/7), 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

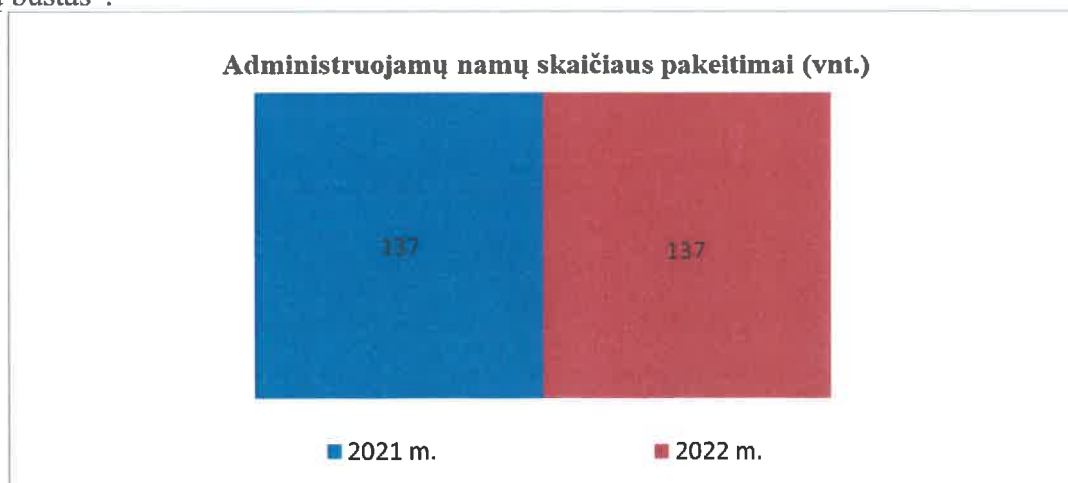
Daugiabučių namų priežiūra išlieka svarbiausia Bendrovės veiklos sritimi. Pagrindinis uždavinys vykdant šią veiklą yra administruoti namo bendrojo naudojimo objektus – užtikrinti jų priežiūrą pagal teisės aktų nustatytus privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, įgyvendinti namo butų ir kitų patalpų savininkų su bendrąja nuosavybe susijusius sprendimus ir pavedimus, jiems atstovaujant. Siekiant kuo glaudesnio ir objektyvesnio bendravimo ir sprendimų priėmimo dėl daugiabučių namų bendro naudojimo objektų statybinių, inžinierinių tinklų ar kitų sričių remonto darbų yra organizuojami susirinkimai, rengiami nuotoliniai balsavimai, atliekamos gyventojų apklausos. Tuo tikslu kiekvieno daugiabučio gyvenamojo namo laiptinėje buvo įrengtos namo administratoriaus pašto dėžutės į kurias namo gyventojai gali pateikti savo atsiliepimus, prašymus ar balsavimo biuletenius. Per 2022 metus buvo suorganizuoti ir praversti tiek gyvai, tiek nuotoliniu būdu 19 susirinkimų su gyventojais dėl įvairių remonto darbų organizavimo, dėl naujų paslaugų pasiūlymo, dėl gyvenamųjų namų atnaujinimo (modernizavimo) eigos pristatymo ir aptarimo. Dar metų bėgyje buvo suorganizuota 18 susitikimų su daugiabučių gyvenamųjų namų gyventojais dėl einamų buitinių problemų sprendimo iškylančių tarp namo gyventojų, pageidaujant patiems gyventojams dėl švaros palaikymo bendro naudojimo patalpose ir higienos bei sanitarinių normų užtikrinimo jose.

2.1.1. BENDRO NAUDOJIMO OBJEKTŲ ADMINISTRAVIMAS

Įgyvendindami savo pagrindinį uždavinį, pasirūpinome, kad kiekvienam Bendrovės administruojamam daugiabučiui namui būtų 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.

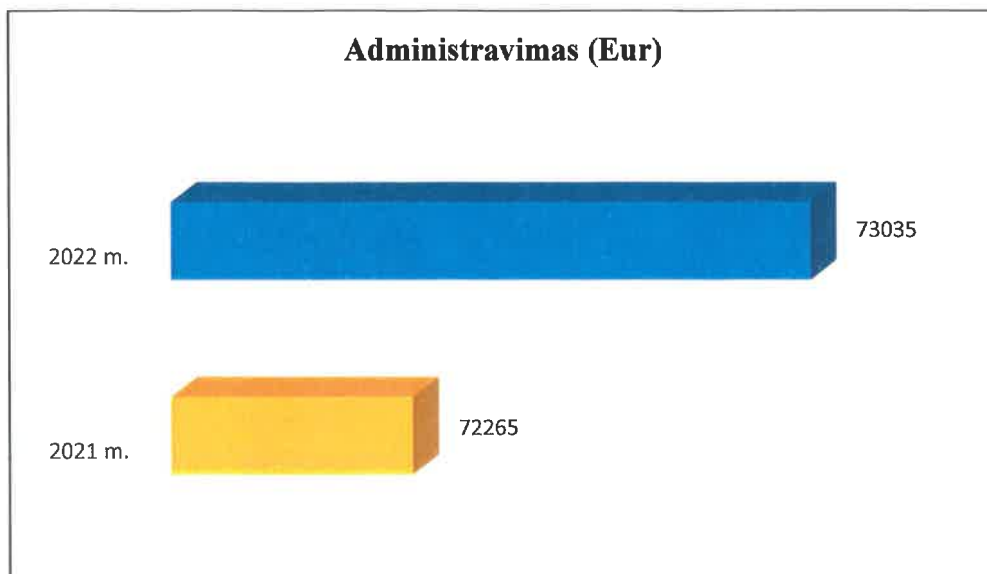
Bendrovė administruoja 137 daugiabučius namus, kurių bendras plotas yra daugiau nei 152000,00 kv.m. ir juose yra daugiau nei 2540 butų. 2022 metais mūsų Bendrovės administravimo paslaugų atsisakė 2 daugiabučiai gyvenamieji namai kaimiškose vietovėse, o 2-jų daugiabučių namų gyventojai išreiškė pageidavimus, kad jų namų administratoriumi būtų paskirtas (atrinktas) UAB „Zarasų būstas“.



Daugiabučių gyvenamųjų namų bendrosios nuosavybės administravimo tarifas Eur už m2 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 73035 Eur administravimo mokesčio, 2021 metais – 72265 Eur.



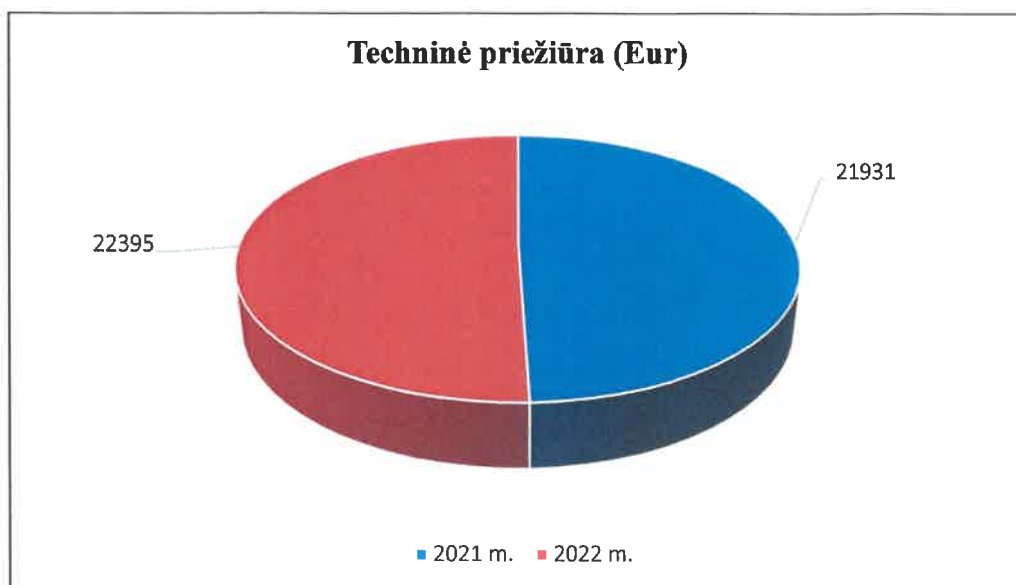
2.1.2. NAMO TECHNINĖS PRIEŽIŪROS ORGANIZAVIMAS IR VYKDYMAS

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 tarifai pritaria patalpų savininkai.

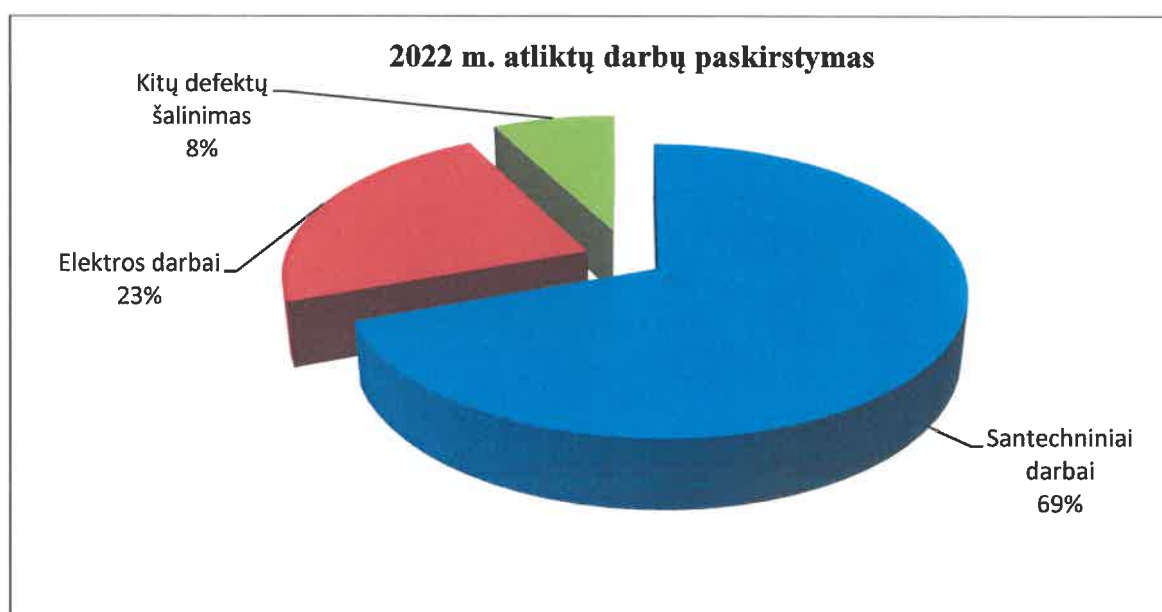
Atliekant daugiabučių namų techninę priežiūrą, pagrindiniai Bendrovės tikslai yra laiku pastebėti, teisingai įvertinti ir likviduoti atsiradusius statybinių konstrukcijų defektus, profilaktinėmis priemonėmis saugoti statinius ir jų konstrukcijas nuo ankstyvojo susidėvėjimo. Bendrovė šią veiklą vykdo 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. Tarifas ženkliai sumažėjo. Ataskaitiniais metais surinkta 22395 Eur, tai beveik 500 eurų daugiau nei 2021 metais.



Per 2022 metus atliktos 564 eilinės gyvenamųjų namų apžiūros, kurių metu nustatyta virš 318 defektų bei trūkumų, kurie užfiksuoti gyvenamųjų namų techninės priežiūros žurnaluose. Parengti 48 daugiabučių namų bendro naudojimo metiniai ir ilgalaikiai darbų planai. Atliktos visų namų kasmetinės techninės apžiūros. Per metus užregistruoti 593 santechniniai iškvietimai, tai beveik 4 % mažiau nei 2021 metais (iš jų 296 kanalizacijos avarijų šalinimai), 297 kartus buvo atliekami kanalizacijos, šalto vandens ir lietaus nuotekų vamzdynų remontai bei profilaktika, t. y. 5,1 % mažiau nei 2021 metais. 197 kartus fiksuotas elektriko iškvietimas avarijų bei gedimų šalinimui, t. y. 10,8 % mažiau nei 2021 metais. 2022 metais 65 objektams atlikti įvairūs statybiniai remonto darbai ir tai yra 24,6 % daugiau nei 2021 metais.



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 sukauptų 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 dieną patvirtintą tvarką yra kaupiamos, atsižvelgus į namo fizinę ir energinę būklę, konkrečioms bendrojo naudojimo objektų atnaujinimo (remonto) darbams, kuriuos numato Bendrovė rengdama ilgalaikį namo atnaujinimo planą. Šį planą ir pagal jį apskaičiuotą mėnesinę 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).

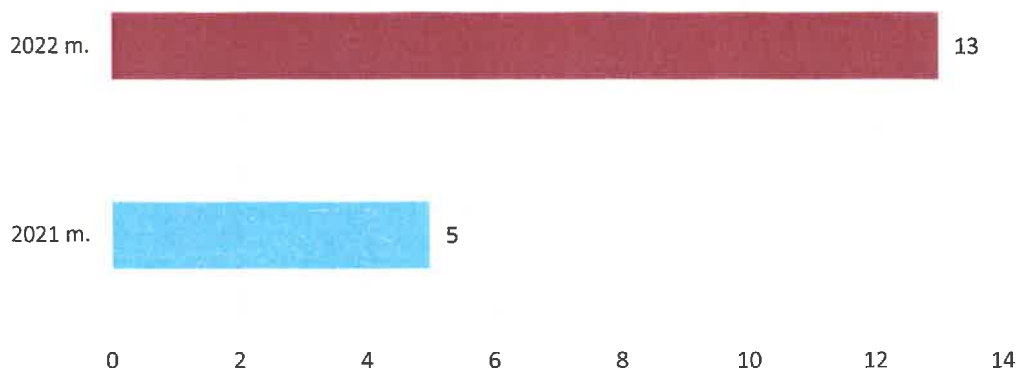
Ataskaitinių metų pabaigai kaupiamųjų lėšų likutis – 57817 Eur, praėjusių metų pabaigai – 65375 Eur.

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) PROGRAMŲ ĮGYVENDINIMAS

Siekiant efektyvesnio energijos vartojimo ir Zarasų rajono savivaldybei suradus galimybę skirti finansinę paramą, buvo toliau tęsiama Energinio efektyvumo didinimo Zarasų daugiabučiuose pastatuose programa „Zarasų EnerVizija“, kuri 2022 metais yra užbaigta. 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. 2022 metų liepos 8 dienos Zarasų rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-116 buvo patvirtinta Energetinio efektyvumo didinimo Zarasų rajono savivaldybės daugiabučiuose gyvenamuosiuose namuose programa ir šios programos administravimą ir toliau pavedama vykdyti Bendrovei.. Iki 2022 metų pabaigos šių programų lėšomis Zarasų mieste yra užbaigta modernizuoti 64 daugiabučiai gyvenamieji namai, iš jų 13 namų per 2022 metus, ir dar 2022 metais 11 daugiabučių gyvenamųjų namų buvo vykdomi atnaujinimo (modernizavimo) darbai. Šiai dienai vienam iš minėtų namų jau yra gautas statybos užbaigimo aktas.

Atnaujintų (modernizuotų) namų skaičius



2022 metais 4 daugiabučių namų savininkai pritarė daugiabučių atnaujinimui (modernizavimui). Pateikus paraišką 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 buvo vykdomi rangos darbai, kartu su projektavimu pirkimai, tačiau rangovai dėl per mažos kainos pirkimuose net nedalyvavo. 2022 metais ir šiais metais yra rengiami papildomi susirinkimai su gyventojais dėl pritarimo investicinių planų korekcijai ir gavus gyventojų pritarimą yra sudaromos sutartys su investicinių planų rengėjais dėl korekcijos atlikimo.

2022 m. buvo suorganizuoti 6 susirinkimai susiję su daugiabučių namų atnaujinimų ir modernizavimu. 2022 m. buvo pradėta rengti reikalinga dokumentacija ir pravedami susirinkimai kviečiant gyventojus į 9 renovacijos įgyvendinimo etapą. Į jį įtraukta 11 namų.

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.

2.3. PAPILDOMOS VEIKLOS

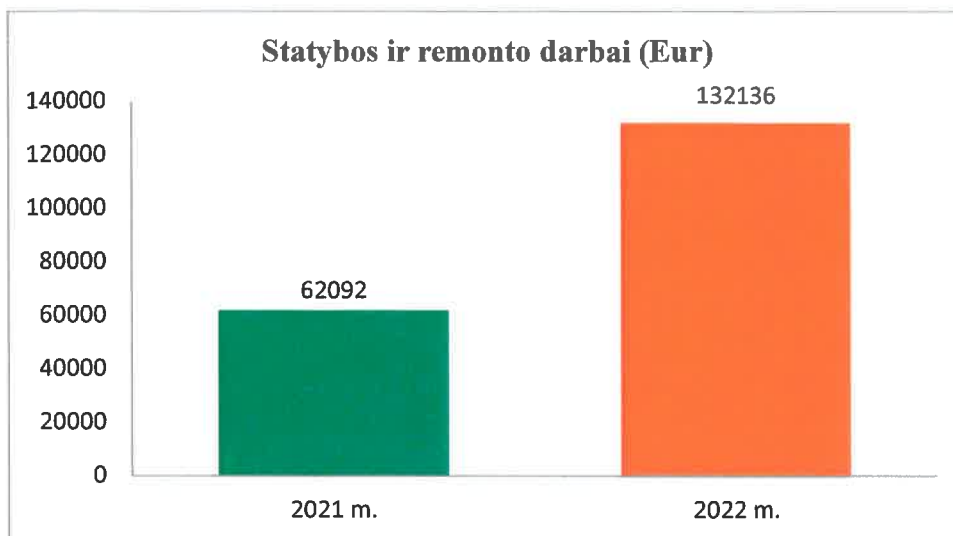
2.3.1. PAPILDOMŲ STATYBOS REMONTO DARBŲ ORGANIZAVIMAS IR VYKDYMAS

Bendrovė 2022 metais pagal gyventojų prašymus iš individualių ir kaupiamųjų lėšų atliko 4 daugiabučių gyvenamųjų namų laiptinių remontus. Taip pat sėkmingai vykdėme smulkius statybos ir remonto darbus ne tik iš gyventojų surinktų kaupiamųjų lėšų, tačiau ir sutartiniais pagrindais. 2022 metais buvo atlikta daugiau nei 50 įvairių statybinių remonto darbų nesusijusių su daugiabučių gyvenamųjų namų priežiūra bei aptarnavimu. Šie darbai atlikti ne tik gyventojams, bet ir biudžetinėms įstaigoms, verslo klientams, nevyriausybinėms organizacijoms, bei kitiems subjektams.

Bendrovė paskutinius porą metų pradėjo aktyviai siūlyti bei teikti fiziniams ir juridiniams asmenims statybos bei remonto darbų paslaugas. 2022 metais Bendrovė pasiūlė ir atliko statybinių remonto, santechninių ir elektros instaliacijos remonto bei avarijų šalinimo paslaugų jau ir daugelyje Zarasų rajono seniūnijų eksploatuojamuose objektuose bei inžinieriniuose tinkluose. Ženkliai buvo

prisidėta įrengiant patalpas Salako seniūnijoje ir jas pritaikant gyventojams pasitraukusiems iš karo kenčiančios Ukrainos. Sumontuoti inžinieriniai vandentiekio ir santechnikos tinklai, naujai sumontuota elektros instaliacija naujos buitinės technikos pajungimui. Buvo tvarkomi ir prižiūrimi mažosios infrastruktūros objektai Zarasų miesto seniūnijos teritorijoje.

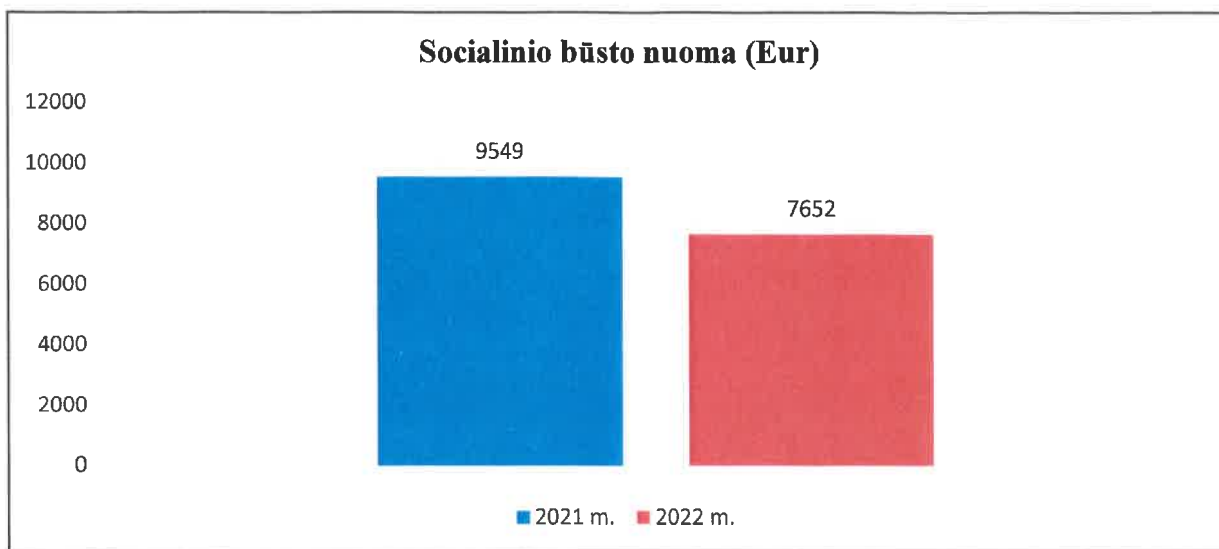
2021 metais atlikta darbų už 62092 Eur, o 2022 metais už 132136 Eur.



2.3.2. SOCIALINIO BŪSTO NUOMOS ADMINISTRAVIMO PASLAUGOS ĮGYVENDINIMAS

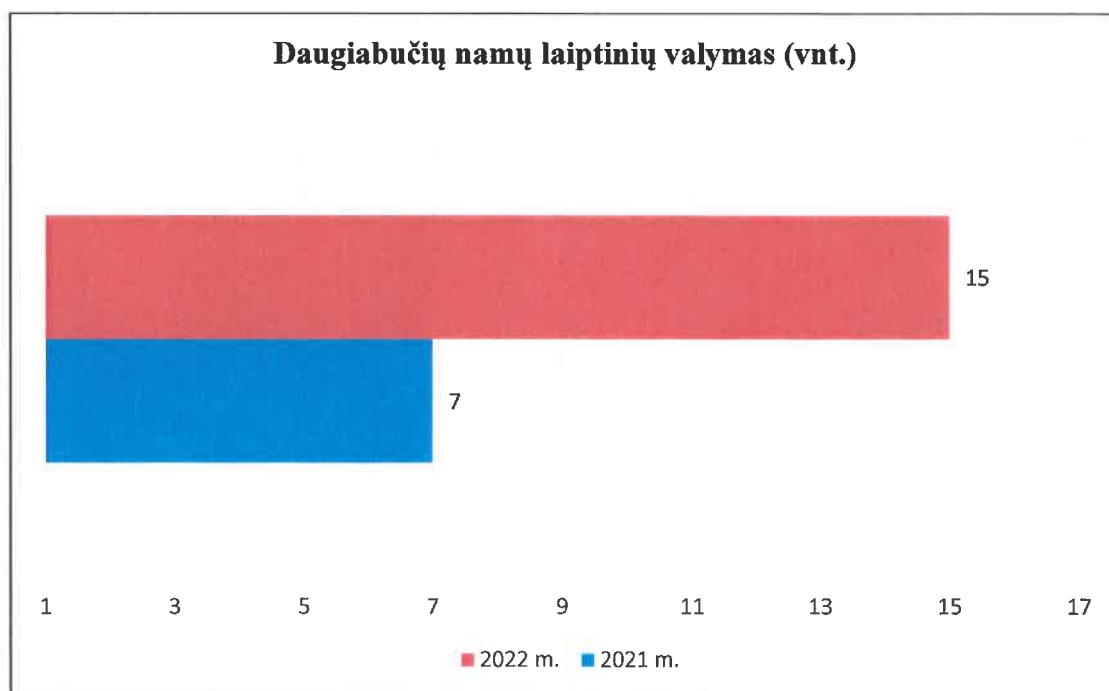
Dar viena iš Bendrovės veiklų tai yra teikti nuosavybės ar patikėjimo teise valdomų gyvenamųjų patalpų nuomos administravimo paslaugas Zarasų rajono savivaldybės administracijai, vadovaujantis Zarasų rajono savivaldybės būsto fondo ir socialinio būsto, kaip Zarasų rajono savivaldybės būsto fondo dalies, 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 - 3,75 Eur už vieną administruojamą sutartį su PVM (iki tol buvo paslaugos teikiamos pagal įkainį – 6,60 Eur). Ataskaitinių metų pabaigoje Bendrovė aptarnavo 205 Zarasų rajono savivaldybei priklausančius socialinius būstus.

Vykdam šią veiklą, ataskaitiniais metais gauta 7652 Eur pajamų, 2021 metais - 9549 Eur. Sumažėjimas įvyko dėl sumažėjusio aptarnaujamų butų kiekio bei sumažėjusio paslaugos įkainio. Nepaisant pasitaikančių iššūkių ir iš to kylančių problemų, minėta veikla labai svarbi mūsų Bendrovei, kadangi pagrindinis tikslas yra prižiūrėti ir kiek geriau išlaikyti savivaldybei priklausančią socialinį būstą ir teikti būsto nuomos paslaugas mažas pajamas turintiems asmenims ir jų šeimų nariams.



2.3.3. LAIPTINIŲ PRIEŽIŪROS IR VALYMO PASLAUGŲ TEIKIMAS

2019 metais Bendrovė pradėjo teikti daugiabučių namų laiptinių valymo paslaugą, paslaugos kaina yra nuo 0,10 iki 0,15 eur/ct už 1 m² 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 sudėtingesnei (pandėminei) situacijai, namų laiptinės yra ne tik valomos nustatytų grafiku bet ir profilaktiškai kartas nuo karto dezinfekuojamos. Ataskaitiniais metais už valymo paslaugas surinkta 6028 Eur. Per 2022 metus papildomai pradėtos valyti dar 8-ios daugiabučių gyvenamųjų namų laiptinės.



2.3.4. VIEŠŲJŲ OBJEKTŲ, ERDVIŲ EKSPLOATAVIMO, AMINISTRAVIMO PASLAUGŲ ĮGYVENDINIMAS

Bendrovė ir toliau stengiasi sėkmingai užtikrinti viešojo naudojimo objektų priežiūrą. Nemažai tenka skirti laiko bei lėšų prižiūrint viešuosius tualetus prie apžvalgos rato Zaraso ežero

pakranteje. 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 2022 metus iš lankytojų buvo surinkta 1665 Eur, o 2021 metais – 1515 Eur. 2022 metais Bendrovė prižiūrėjo ir aptarnavo dar du viešo naudojimo tualetus Zaraso ežero didžiojoje saloje ir prie Zarasaičio ežero vasaros baseino. Šių tualetų paslaugos gyventojams ir miesto svečiams buvo teikiamos nemokamai. Buvo tvarkomi ir prižiūrimi mažosios infrastruktūros objektai Zarasų miesto seniūnijos teritorijoje. Taip pat buvo tvarkoma ir administruojama Zarasų miesto prekyvietė, esanti Pakalnės gatvėje Zarasų mieste. Už naudojimąsi šia prekyviete mokesčio tarifas yra nepasikeitęs nuo 2014 metų lapkričio mėnesio, kai buvo patvirtintas savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-210. 2022 metais iš prekeivių buvo surinkta 417 Eur.

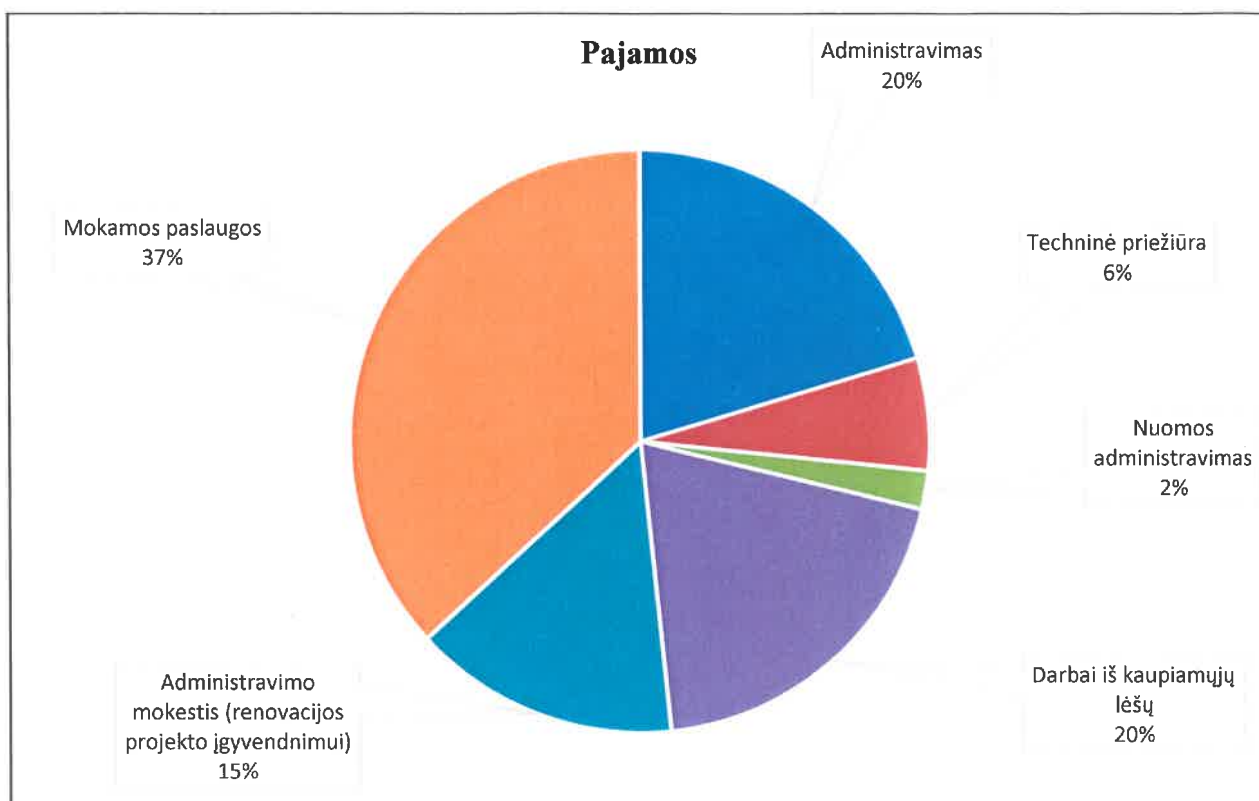
Bendrovė ir toliau sėkmingai dalyvavo įvairių programų įgyvendinime bei pasiūlant naujų paslaugų gyventojams, taip siekiant finansinės gražos Bendrovei. 2022 metais dalyvavome energetikos ministerijos remiamoje programoje maisto gamybai daugiabučiuose namuose naudojamų suskystintų naftos dujų balionų keitimo į kitus alternatyvius energijos šaltinius. Net 8 daugiabučiuose gyvenamuosiuose namuose buvo atnaujinta bendro naudojimo elektros instaliacija, modernizuoti gyventojų apskaitos skydai, į būtus įvesti įvadaai elektros viryklių maisto ruošimui prisijungimui.

3. ŪKINĖ – FINANSINĖ VEIKLA

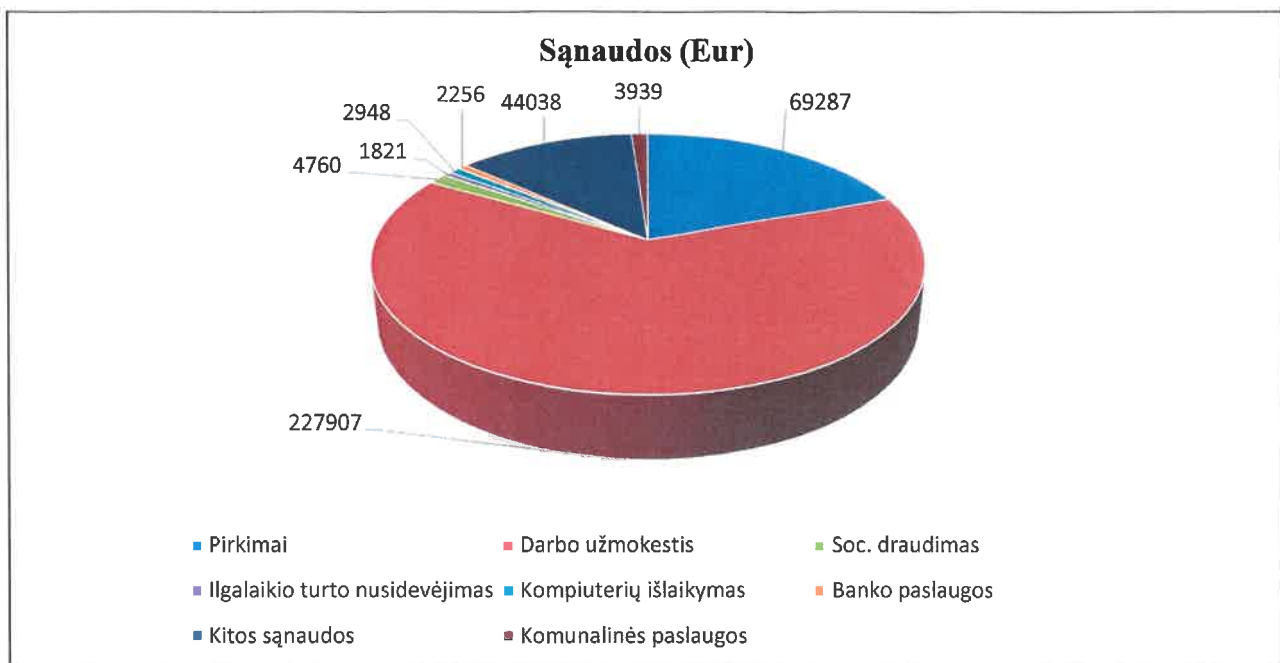
2022 metais Bendrovė išlaikė visus svarbiausius įsipareigojimus. Pagrindiniai dokumentai, suteikiantys išsamią informaciją apie įmonės finansinę veiklą yra 2022 m. balansas, pelno (nuostolių) ataskaita, finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas. Šiuose dokumentuose pateikta informacija leidžia vertinti bei kontroliuoti įmonės finansinę padėtį bei laiku priimti racionalius valdymo sprendimus.

Veiklos rezultatai (Eur)

PAJAMOS	2021 metai	2022 metai
Pardavimo pajamos:	286296	396683
- administravimas (iš gyventojų)	65001	66297
- administravimas (iš įmonių)	7264	6738
- daugiabučių namų nuolatinė tech. priežiūra	21931	22395
- nuomos administravimo mokestis	9549	7652
- finansinės paslaugos	2565	2439
- mokamos paslaugos	62092	132136
- prekyvietės pajamos	532	417
- atlikti darbai kaupiamosiomis lėšomis	57993	70331
- administravimo mokestis (renovacijos projekto įgyvendinimui)	26038	53249
-asignavimai viešajam tualetui	4959	4132
-viešojo tualetu paslaugos	1515	1665
-laiptinių valymas	4203	6028
-kredito administravimas, SBD programos administravimas	22654	22904
-nuoma		300
Finansinės ir investicinės veiklos pajamos:	1323	1602
- delspinigiai, palūkanos	1323	1602



ŠANAUDOS	2021 metai	2022 metai
Pardavimo savikaina:	226019	303775
- pirkimai	23071	69287
- darbo užmokestis	195777	227907
- soc. draudimas	3619	4760
- ilgalaikio turto nusidėvėjimas	3552	1821
Veiklos sąnaudos	142190	112810
- ilgalaikio turto nusidėvėjimas	1355	1003
- kompiuterių išlaikymas	3058	2948
- darbo užmokestis	34352	53334
- soc. draudimas	774	1073
- komunalinės paslaugos, ryšiai	3347	3939
- banko paslaugos	2396	2256
- kanceliarinės prekės	1824	724
- atostoginių kaupimai	2183	5627
- kitos sąnaudos	5158	44038
- pirkėjų skolų sumažėjimas	87722	(2159)
- kitos veiklos mokesčiai	21	27
Finansinės ir investicinės veiklos sąnaudos:	871	9699
- palūkanų, delspinigių sąnaudos	871	9699



2022 metais nors ir esant sudėtingai situacijai dėl ženkliai išaugusių medžiagų ir energetinių resursų kainų, padidėjus minimaliam darbo užmokesčiui, Bendrovė stengėsi ir toliau mažinti nuostolius ir siekti kuo geresnių finansinių rezultatų. Deja teigiamų finansinių metinių rodiklių pasiekti nepavyko, nes 2022 metų gegužės 5 d. Lietuvos apeliacinio teismo nutartimi turėjome rangovui UAB „Stuktūra“ ir jo atsakingam partneriui UAB „Nimetus“ sumokėti 43998 Eur, ko pasėkoje galutinis Bendrovės metų nuostolis yra 27999 Eur. Jei ne šis Teismo sprendimas, Bendrovė 2022 metus galėjo užbaigti turėdama daugiau nei 15000 Eur pelno. Įsivertinę esamą situaciją ir mūsų žmogiškuosius bei gamybinius pajėgumus, šiuos nuostolius Bendrovė stengsis padengti per artimiausius du - tris metus.

4. SKOLŲ ADMINISTRAVIMAS

Kaip ir ankstesniais metais, taip ir 2022 metais buvo intensyviai dirbama su skolininkais. Per metus išsiųsta net 419 raginimų (411 raginimų – 2021 metais), iš jų 93 pakartotiniai, o 35 skolininkams teko kartoti raginimus po 3, 4, 5 kartus. Gavę raginimus gera valia sumokėjo 14525 Eur, (2021 m. - 13 068 Eur). Teismui pateikti 39 ieškiniai bendrai 2675 Eur sumai. Vykdam priimtus teismo sprendimus, atsiskaitė 14 skolininkų, įmokėdami 1 191 Eur. Pagal ankščiau antstoliams perduotas vykdyti bylas išieškota 4336 Eur, (2021 m. - 3 647 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 skolininkų išieškota 873 Eur, (2021 m. - 572 Eur). Visų taikytinų priemonių dėka į Bendrovės sąskaitą buvo pervesta daugiau kaip 23600 Eur.

5. VEIKLOS PLANAI IR PROGNOZĖS

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

Siekiant pasiekti kuo geresnių Bendrovės 2023 metų veiklos rezultatų, pagrindiniai veiksmai būtų sekantys: teikiamų paslaugų kokybės didinimas, naujų paslaugų rūšių klientams pasiūla, darbo įrangos atnaujinimas, gerinti aptarnavimo kokybę, užtikrinti teikiamų paslaugų (techninės priežiūros bei administravimo) tęstinumą ir patikimumą, tobulinti vidinius veiklos, komunikavimo su gyventojais, rangovais, užsakovais procesus, stiprinti bei aktyvinti darbus su skolininkais, peržiūrėti teikiamų mokamų paslaugų įkainius, kad jie atitiktų nūdienos realijas, inicijuoti struktūros pokyčius.

2023 m. planuojame daugiau dėmesio skirti atnaujinamų daugiabučių namų darbų ir rengiamų projektų kokybei. 2023 m. numatę pilnai renovuoti 7 daugiabučius gyvenamuosius namus, bei toliau tęsti pradėtus atnaujinimo (modernizavimo) procesus gyvenamuosiuose namuose (5 vnt.), kurių gyventojai yra išreiškę norą dalyvauti Energetinio efektyvumo didinimo Zarasų rajono savivaldybės daugiabučiuose gyvenamuosiuose namuose programos įgyvendinime. Siekiant tai įgyvendinti, numatoma padidinti Bendrovės organizuojamų butų ir kitų patalpų savininkų susirinkimų kiekį, stengiantis gyventojams pateikti jau atnaujintų (modernizuotų) namų privalumus bei paskatinti dar neatnaujintų namų gyventojus pritarti šios programos įgyvendinimui, glaudžiau bendradarbiauti su paslaugų gavėjais bei nuolatos skatinti juos rūpintis turimu turtu, tuo pačiu įtraukti kuo daugiau daugiabučių gyvenamųjų namų, kurių ir techninė būklė yra prasta ir juose nėra centralizuoto šilumos tiekimo, kaip alternatyvas pasiūlyti gyventojams kitus apšildymo būdus iš atsinaujinančių energijos šaltinių. Kuo plačiau ir aiškiau teikti tokių namų gyventojams Valstybės teikiamos paramos naudą ir galimybę ją pasinaudoti.

Tikslu gerinti Bendrovės finansinę būklę ir ieškant papildomų pajamų šaltinių būtina ieškoti ir inicijuoti netipinių veiklų įdiegimą ir pasiūlą tiek miesto, tiek rajono gyventojams. Prie tokių veiklų kuriuose jau mūsų Bendrovė yra padariusi tam tikrą įdirbį, galima įvardinti dalyvavimą energetikos ministerijos remiamoje programoje maisto gamybai daugiabučiuose namuose naudojamų suskystintų naftos dujų balionų keitimo į kitus alternatyvius energijos šaltinius, elektrofizinių elektros instaliacijos bei žaibosaugos įrenginių matavimų, laiptinių ir kitų bendro naudojimo patalpų valymo, dezinfekavimo tiek fiziniams, tiek juridiniams asmenims paslaugų teikimas. Numatoma pasiūlyti ir naujų paslaugų miesto ir rajono gyventojams, tarp kurių būtų teikiamos (gyv. namų) fasadų dažymo, valymo paslauga, stogų valymo ir remonto paslauga, avarinio durų atrakinimo, perkraustymo, patalpų išvalymo, langų, durų montavimo, reguliavimo, teritorijų ir kiemų nuo šiukšlių sutvarkymo ir kitų rajono gyventojams aktualių ir būtinų paslaugų teikimo. Siekti, kad statybinės remonto, santechninės ir elektros instaliacijos remonto bei avarijų šalinimo paslaugas būtų galima pasiūlyti ir Zarasų rajono seniūnijų, mokyklų ir kitų įstaigų eksploatuojamuose objektuose bei inžineriniuose tinkluose. Inicijuoti pokyčius dėl teritorijų priskyrimo aplink daugiabučius gyvenamuosius namus šiems namams ir, kad šios teritorijos, kiemai, takai, želdiniai šalia administruojamų namų būtų prižiūrimi ir tvarkomi namų administratoriaus, tam pasitelkiant papildomus darbuotojus bei įsigyjant spec. technikos ir įrangos.

Bendrovė savo veikloje ir toliau sieks sėkmingai ugdyti tinkamus bei efektyvius Bendrovės darbuotojų tarpusavio ryšius, pagarbius tarpusavio santykius ir santykius su klientais, užsakovais, kitais asmenimis, didinančius Bendrovės autoritetą visuomenėje. Savo darbinę veiklą organizuosime užtikrindami, kad Bendrovės veikla būtų atsakinga, patikima, nekeltų abejonių visuomenei dėl jos teisėtumo ir nešališkumo, kad darbuotojai operatyviai, profesionaliai ir tinkamai atliktų savo pareigas.

Direktorius



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
2023 m. balandžio d.
įsakymu Nr.**2022 M. GRUODŽIO 31 D. BALANSAS**

2023 m. kovo 22 d. Nr. S-303

(ataskaitos sudarymo data)

2022 metai

eurais

(ataskaitinis laikotarpis)

(ataskaitos tikslumo lygis ir valiuta)

Eil. Nr.	Straipsniai	Pastabos Nr.	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
	TURTAS			
A.	ILGALAIKIS TURTAS		69373	75496
1.	Nematerialusis turtas	1	1	1
2.	Materialusis turtas	2	69372	75495
3.	Finansinis turtas			
4.	Kitas ilgalaikis turtas			
B.	TRUMPALAIKIS TURTAS		247961	137032
1.	Atsargos	3	319	938
2.	Per vienus metus gautinos sumos	4	74228	76841
3.	Trumpalaikės investicijos			
4.	Pinigai ir pinigų ekvivalentai	5	173414	59253
C.	ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ ŠAŅAUDOS IR SUKAUPTOS PAJAMOS	6	177	242
	TURTO IŠ VISO		317511	212770
	NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI			
D.	NUOSAVAS KAPITALAS		102198	(19803)
1.	Kapitalas	7	129973	129973
2.	Akcijų priedai			
3.	Perkainojimo rezervas			
4.	Rezervai		3097	3097
5.	Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai)	16	(30872)	(152873)
E.	DOTACIJOS, SUBSIDIJOS	10	67659	70957
F.	ATIDĖJINIAI			
G.	MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ĮSIPAREIGOJIMAI		147654	161616
1.	Po vienu metų mokėtinos sumos ir kiti ilgalaikiai įsipareigojimai	8	359	835
2.	Per vienus metus mokėtinos sumos ir kiti trumpalaikiai įsipareigojimai	9	147295	160781
H.	SUKAUPTOS ŠAŅAUDOS IR ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ PAJAMOS			
	NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VISO		317511	212770

Direktorius

Vyr. buhalterė

Alvydas Kavaliauskas

Rima Juškėnienė

(parašas)

(parašas)

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
2023 m. balandžio d.
įsakymu Nr.**2022 M. GRUODŽIO 31D. PELNO (NUOSTOLIŲ) ATASKAITA**

2023 m. kovo 22 d. Nr. S- 304



(ataskaitos sudarymo data)

2022 metai
(ataskaitinis laikotarpis)eurais
(ataskaitos tikslumo lygis ir valiuta)

Eil. Nr.	Straipsniai	Pastabos Nr.	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
1.	Pardavimo pajamos	14	396683	286296
2.	Pardavimo savikaina	14	(303775)	(226019)
3.	Biologinio turto tikrosios vertės pokytis			
4.	BENDRASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		92908	60277
5.	Pardavimo sąnaudos			
6.	Bendrosios ir administracinės sąnaudos	14	(112810)	(142190)
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	1602	1323
11.	Finansinio turto ir trumpalaikių investicijų vertės sumažėjimas			
12.	Palūkanų ir kitos panašios sąnaudos	14	9699	871
13.	PELNAS (NUOSTOLIAI) PRIEŠ APMOKESTINIMĄ	16	(27999)	(81461)
14.	Pelno mokestis			
15.	GRYNASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)	16	(27999)	(81461)

Direktorius

Vyr. buhalterė


(parašas)

(parašas)

Alvydas Kavaliauskas

Rima Juškėnienė

UŽDAROJI AKCINĖ BENDROVĖ „ZARASŲ BŪSTAS“

PATVIRTINTA
Zarasų rajono savivaldybės
administracijos direktoriaus
2023 m. balandžio d.
įsakymu Nr.

2022 METŲ FINANSINĖS ATASKAITOS AIŠKINAMASIS RAŠTAS

2022 m. kovo 22 d. Nr. S -305

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). 2022 m. liepos 8 d. Zarasų rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-116 buvo patvirtinta daugiabučiuose gyvenamuosiuose namuose programa ir šios programos administravimą toliau pavesta vykdyti Bendrovei.

Bendrovės įstatinis kapitalas – 129972,48 Eur.

2022 m. vidutinis darbuotojų skaičius 24 darbuotojai, 2021 m. 23 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 finansinės apskaitos įstatymu;
- Lietuvos Respublikos įmonių finansinės atskaitomybės įstatymą;
- Lietuvos finansinės atskaitomybės 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 bendraisiais apskaitos principais: įmonės, periodiškumo, pastovumo, kaupimo, palyginimo, atsargumo, neutralumo, piniginio mato.

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. Aiškinamajame rašte atskleidžiama Bendrovei reikšminga, papildoma, kitose ataskaitose nepateikiama informacija bei apskaitos ir mokesčių politika.

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

Atskaitiniais metais Bendrovės apskaitos politika buvo tikslinta.

Apskaitos politikos aspektai, kuriais Bendrovė vadovaujasi rengdama 2022 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 atskaitinio 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. Nebeskaiciuojamas 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, t. y. pirmiausia sunaudojamos atsargos, kurios buvo įsigytos anksčiausiai. 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 laikomas tik Bendrovės ekonominės naudos padidėjimas. Trečiųjų asmenų vardu surinktos sumos bei pridėtinės vertės mokestis pajamomis nepripažįstamas.

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.

Mokėtinos sumos ir įsipareigojimai

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

Ataskaitinio laikotarpio pabaigoje per vienerius metus mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai yra skolos tiekėjams, gauti išankstiniai apmokėjimai, su darbo santykiais susiję įsipareigojimai, atidėjiniai ir kitos mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai.

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

Bendrovės nematerialus ilgalaikis turtas apskaitomas pagal grupes: programinė įranga. Bendrovė naudoja nematerialųjį turtą, kuris visiškai amortizuotas.

Eur

Turto grupės pavadinimas	Įsigijimo savikaina
Programinė įranga	5046

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

Eur

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

2 pastaba Ilgalaikis materialusis turtas

Bendrovės materialusis ilgalaikis turtas apskaitomas pagal grupes: pastatai ir statiniai, transporto priemonės, kita įranga, prietaisai, įrankiai ir įrenginiai, žemė.

Ilgalaikis materialusis turtas visiškai amortizuotas, bet dar naudojamas veikloje, kurio įsigijimo savikaina sudarė:

Eur

Turto grupės pavadinimas	Įsigijimo savikaina
Pastatai ir statiniai	9697
Transporto priemonės	39677

Kita įranga, prietaisai, įrankiai ir įrenginiai	16706
Viso:	6608

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

Rodikliai	Pastatai ir statiniai	Transporto priemonės	Kiti įranga, prietaisai	Žemė	Eur
					Iš viso
Likutis praėjusio ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	66292	141	8170	892	75495
Įsigijimo (pasigaminimo) savikaina					
Praėjusių finansinių metų pabaigoje	88189	30341	31237	892	150659
Pokyčiai:					
per ataskaitinį laikotarpį įsigyto turto vertė nurašyto turto vertė (-)		11440* -700**			11440 -700**
Finansinių metų pabaigoje	88189	41081	31237	892	161399
Perkainojimas praėjusio ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	42103	-1405	655		41353
Perkainojimas finansinių metų pabaigoje	42103	-1405	655		41353
Nusidėvėjimas praėjusių finansinių metų pabaigoje	63999	28795	23723		116517
Pokyčiai:					
Per ataskaitinį laikotarpį apskaičiuotas nusidėvėjimas gauto turto nusidėvėjimas, nurašyto turto nusidėvėjimas (-)	2871	140 +11440* -700**	3112		16863
Sukauptas nusidėvėjimas ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	66870	39675	26835		133380
Likutinė vertė ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	63421	1	5058	892	69372

* Šią sumą sudaro perduotas Zarasų rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausantis transportas „Citroen Berlingo“, įsigijimo savikaina - 11440 Eur.

**Šią sumą sudaro nurašytas automobilis „Ford Galaxy“, įsigijimo savikaina -700 Eur.

3 pastaba Atsargos

Ataskaitinių finansinių metų pabaigai apskaitoma suma – 319 Eur. Atsargų įsigijimo vertė – 1355 Eur, iš jų: medžiagų – 1324 Eur, kuro - 31 Eur. Išankstinių apmokėjimų – (1036) Eur. Praėjusių metų pabaigai apskaitoma suma - 938 Eur. Atsargų įsigijimo vertė - 2691, iš jų: medžiagų – 2657 Eur, kuro – 34 Eur. Išankstinių apmokėjimų – (1753) Eur.

4 pastaba Per vienerius metus gautinos sumos

Ataskaitinių finansinių metų pabaigai apskaitoma skola - 74228 Eur, iš jų: pirkėjų įsiskolinimas (gyventojai) - 51079 Eur, pirkėjų įsiskolinimas (įmonės) - 23149 Eur. Praėjusių metų gautinų sumų straipsnyje apskaitoma skola – 76841 Eur, iš jų: pirkėjų įsiskolinimas (gyventojai) - 49620 Eur, pirkėjų įsiskolinimas (įmonės) - 24783 Eur, kitos gautinos - 2438 Eur.

5 pastaba Pinigai ir pinigų ekvivalentai

Piniginiam turtui priskiriami visi pinigai esantys Bendrovės kasoje, bankų sąskaitose ir pinigai kelyje. Likutis finansinių metų pabaigai – 173414 Eur. 2021 m. gruodžio 31 d. – 59253 Eur.

Pinigai kelyje – tai paslaugų pirkėjų sumokėti mokesčiai už suteiktas paslaugas. Bendrovės kasoje per banko terminalą (atsiskaitymas banko kortelėmis).

Rodikliai	Finansiniai metai (Eur)	Praėję finansiniai metai (Eur)
Pinigai banke	173344	59043
Pinigai kasoje	70	18
Pinigai kelyje		192
Iš viso:	173414	59253

6 pastaba Ateinančių laikotarpių sąnaudos ir sukauptos pajamos

Ateinančių laikotarpių sąnaudų ir sukauptų pajamų straipsnyje ataskaitinių finansinių metų pabaigai apskaitoma skola - 177 Eur. Praėjusių finansinių metų pabaigai apskaitoma skola -242 Eur.

7 pastaba Nuosavas kapitalas

Įstatinis kapitalas 2022 m. gruodžio 31 d. – 129972,48 Eur. Jis padalytas į 4488 paprastąsias 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)
Akcinio kapitalo struktūra finansinių metų pabaigoje		
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		
		Iš viso:	4488
			129972,48

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 - 359 Eur. Šią sumą sudaro finansinės nuomos mokesčiai. Praėjusių finansinių metų pabaigai po vienerių metų mokėtinų sumų ir kitų ilgalaikių įsipareigojimų skola - 835 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 - 147295 Eur, iš jų: skolos tiekėjams - 17302 Eur, su darbo santykiais susiję įsipareigojimai - 51182 Eur, kitos mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai - 78811 Eur, iš jų mokėtini mokesčiai - 15522 Eur, įsipareigojimai gyventojams (kaupiamasis įnašas renovacijai) - 5472 Eur, kaupiamosios lėšos namų atnaujinimui - 57817 Eur. Praėjusių finansinių metų pabaigai - 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.

10 pastaba Dotacijos ir subsidijos

	Eur
Dotacijų likutis 2021 m. gruodžio 31 d.	70957
Dotacijų apyvarta (grąžinta)	
Dotacijų panaudojimas	3298
Dotacijų likutis 2022 m. gruodžio 31 d.	67659

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. 2022 metais - 53334 Eur. 2021 metais - 34352 Eur.

12 pastaba Įmonės teisės ir įsipareigojimai, nenurodyti balanse

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

2022 m. liepos 8 d. Zarasų rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-116 buvo patvirtinta Energetinio efektyvumo didinimo Zarasų rajono savivaldybės daugiabučiuose gyvenamuosiuose namuose programa ir šios programos administravimą toliau pavesta vykdi Bendrovei.

13 pastaba Po ataskaitinio laikotarpio pabaigos reikšmingi įvykiai

Reikšmingų pobalansinių įvykių Bendrovėje nebuvo.

14 pastaba Pajamos ir sąnaudos

Pajamos

Eil. Nr.	Pardavimo pajamos	Eur	
		2022 m.	2021 m.
1.	Administravimo pajamos (iš gyventojų)	66297	65001
2.	Administravimo pajamos (iš įmonių)	6738	7264
3.	Daug. namų nuolatinė techninė priežiūra	22395	21931
4.	Finansinės paslaugos	2439	2565
5.	Mokamos paslaugos	132136	62092
6.	Prekyvietės pajamos	417	532
7.	Nuomos administravimo mokestis	7652	9549
8.	Atlikti darbai iš kaupiamųjų lėšų	70331	57993
9.	Administravimo mokestis (renovacijos projekto įgyvendinimas ir kredito administravimas)	53249	26038
10.	Laiptinių valymas	6028	4203
11.	Asignavimai viešajam tualetui	4132	4959
12.	Viešojo tualetų paslaugos	1665	1515
13.	Kredito administravimas, SND programos administravimas	22904	22654
14.	Nuoma	300	
	Iš viso:	396683	286296

Eil. Nr.	Finansinės ir investicinės veiklos pajamos	Eur	
		2022 m.	2021 m.
1.	Delspinigiai, palūkanos	1602	1323

Sąnaudos

Eil. Nr.	Pardavimo savikaina	Eur	
		2022 m.	2021m.
1.	Pirkimai (medžiagos, inventorius, kuras ir kt.)	69287	23071
2.	Darbo užmokestis (vadybininkų, juristo, meistro kasininkės, apskaitininkės, buhalterės, statybininkų, valytojos, santechnikų, elektrikų ir kt.)	227907	195777
3.	Soc. draudimas	4760	3619
4.	Ilgalaikio turto nusidėvėjimo išlaidos	1821	3552
	Iš viso:	303775	226019

Eil. Nr.	Veiklos sąnaudos	Eur	
		2022 m.	2021 m.
1.	Ilgalaikio turto nusidėvėjimo sąnaudos	1003	1355
2.	Kompiuterių išlaikymas (abonentinis mokestis už aptarnavimą, remontas, tonerių pildymas)	2948	3058

3.	Darbo užmokesčio sąnaudos (direktoriaus, direktoriaus pavaduotojo)	53334	34352
4.	Soc. draudimo priskaitymai	1073	774
5.	Komunalinės paslaugos, ryšiai	3939	3347
6.	Banko paslaugos	2256	2396
7.	Atostoginių kaupimai	5627	2183
8.	Kiti veiklos mokesčiai	27	21
9.	Kanceliarinės prekės	724	1824
10.	Skolų sumažėjimas	(2159)	87722
11.	Kitos sąnaudos	44038	5158
	Iš viso:	112810	142190

		Eur	
Eil. Nr.	Finansinės ir investicinės veiklos sąnaudos	2022 m.	2021 m.
1.	Palūkanų, delspinigių sąnaudos	9699	871

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

Skolų, už kurias Bendrovė yra užstačiusi vertingą turtą nėra.

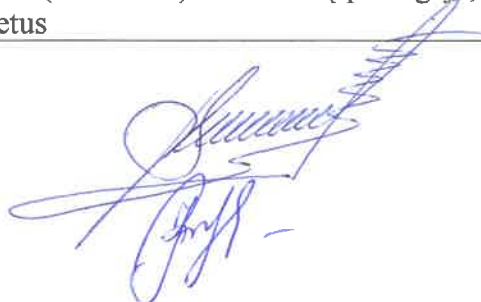
16 pastaba **Pelno (nuostolio) paskirstymas (projektas)**

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

Strai psniai	Suma (Eur)
Nepaskirstytasis rezultatas – pelnas (nuostoliai) – praėjusių finansinių metų pabaigoje	-152873
Grynasis finansinių metų rezultatas – pelnas (nuostoliai)	-27999
Paskirstytinas rezultatas - pelnas (nuostoliai) – finansinių m. pabaigoje	-180872
Akcininkų įnašai nuostoliams padengti	150000
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 (tantjemoms) valdybos nariams, darbuotojų premijoms ir kitiems tikslams	
Nepaskirstytasis rezultatas – pelnas (nuostoliai) - fin. metų pabaigoje, perkeliamas į kitus finansinius metus	-30872

Direktorius

Vyr. buhalterė



Alvydas Kavaliauskas

Rima Juškėnienė