

**UŽDAROSIOS AKCINĖS BENDROVĖS
TAURAGĖS BUTŲ ŪKIS 2021 METŲ METINIS
PRANEŠIMAS**



2022 m. vasario 24 d.

Turinys

1. Objektivi bendrovės būklės, veiklos vykdymo ir plėtros apžvalga, pagrindinių rizikos rūšių ir neapibrėžtumų, su kuriais bendrovė susiduria, apibūdinimas	2
1.1. Bendroji informacija	2
1.2. Pagrindinės veiklos pobūdis	2
1.3. Bendrovės veiklos strategija ir tikslai	4
2. Finansinių ir nefinansinių veiklos rezultatų analizė, su aplinkosaugos ir personalo klausimais susijusi informacija	7
2.1. Pelningumo rodiklių analizė	7
2.2. Likvidumo/mokumo rodikliai	9
2.3. Apyvartumo koeficientai	10
2.5. Suteiktų paslaugų analizė.....	12
2.6. Skolų analizė.....	13
2.7. Nefinansinių rezultatų analizė.....	15
2.8. Su aplinkosaugos klausimais susijusi informacija.....	15
2.9. Su personalo klausimais susijusi informacija	15
3. Visų įmonės įsigytų ir turimų savų akcijų skaičius, jų nominalioji vertė ir įstatinio kapitalo dalis, kurią tos akcijos sudaro.....	16
4. Per ataskaitinį laikotarpį įsigytų ir perleistų savų akcijų skaičius, jų nominalioji vertė ir įstatinio kapitalo dalis, kurią tos akcijos sudaro	16
5. Informacija apie savų akcijų, jei jos įsigyjamoms ar perleidžiamoms už užmokestį, apmokėjimą.....	16
6. Įmonės savų akcijų įsigijimo per ataskaitinį laikotarpį priežastys.....	16
7. Informacija apie įmonės filialus ir atstovybes	16
8. Informacija apie svarbius įvykius, įvykusius po finansinių metų pabaigos.....	16
9. Įmonės veiklos planai ir prognozės.....	16
10. Informacija apie įmonės tyrimų ir plėtros veiklą.....	17
11. Informacija apie finansinės rizikos valdymo tikslus, naudojamas apsidraudimo priemonės, kurioms taikoma apsidraudimo sandorių apskaita, ir įmonės kainų rizikos, kredito rizikos, likvidumo rizikos ir pinigų srautų rizikos mastą, kai įmonė naudoja finansines priemones ir kai tai yra svarbu vertinant įmonės turtą, nuosavą kapitalą, įsipareigojimus, pajamas ir sąnaudas	18
12. Informacija apie uždarnosios akcinės bendrovės vadovo, valdybos narių, kitas einamas vadovaujamas pareigas (juridinio asmens (teisinė forma, pavadinimas, kodas, buveinė (adresas) vadovo, juridinio asmens (teisinė forma, pavadinimas, kodas pavadinimas, kodas, buveinė (adresas) valdymo organo arba priežiūros organo nario) ir svarbiausia informacija apie pagrindinę jų darbovietę (pareigos, juridinio asmens teisinė forma, pavadinimas, kodas, buveinė (adresas).....	18

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

1.1. Bendroji informacija

Bendrovės teisinė forma ir pavadinimas	Uždaroji akcinė bendrovė Tauragės butų ūkis-toliau (Bendrovė)
Kodas	179206436
PVM mokėtojo kodas	LT792064314
Įregistravimo data ir vieta	1990 m. lapkričio 21 d. Tauragės rajono savivaldybė, registracijos Nr. UAB 95-25
Istatinis kapitalas	320 490,60Eurų
Buveinės adresas	Prezidento g.17, LT-72253, Tauragė
Telefonas	(8 446) 617 11
Elektroninis paštas	info@taubu.lt
Interneto puslapis	www.taubu.lt

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

Bendrovės valdymo organai: visuotinis akcininkų susirinkimas, bendrovės valdyba (iki 2021-05-31) ir bendrovės vadovas. Visuotinis akcininkų susirinkimas yra aukščiausias bendrovės valdymo organas, turintis teisę spręsti visus klausimus, susijusius su įmonės valdymu ir kapitalu. Visuotinis akcininkų susirinkimas savo funkcijas vykdo vadovaudamasis bendrovės įstatais ir Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymu. Bendrovės valdyba vykdo funkcijas, kurios apibrėžtos Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatyme, bendrovės įstatuose, valdybos darbo reglamente.

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

1.2. Pagrindinės veiklos pobūdis

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

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

Savo paslaugas bendrovė skirsto pagal pagrindines veiklos sritis:

- daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitų patalpų bendrojo naudojimo objektų priežiūros administravimas;
- daugiabučių namų ir kitų patalpų bendrojo naudojimo objektų techninė priežiūra;
- daugiabučių namų ir kitų patalpų šilumos ūkio techninė priežiūra;

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

Šildymo sistemų priežiūros veiklai suteiktas VEI prie Energetikos ministerijos atestatas Nr.T-0184. Įmonė taip pat atestuota eksploatuoti elektros įrenginius, šiai veiklai suteiktas VEI prie Energetikos ministerijos atestatas Nr.E-0370. Kenkėjų kontrolės (dezinfekcija, dezinfekcija, deratizacija) veikla, licencija Nr. VSL-765.

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

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

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

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

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

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

1.3. Bendrovės veiklos strategija ir tikslai

1.3.1. Misija, vizija ir strateginės kryptys

Pagrindinis strategijos tikslas – optimalus Bendrovės žmogiškųjų išteklių valdymas, paslaugų kokybės gerinimas plačiau išnaudojant informacines technologijas, Bendrovės įvaizdžio formavimas, priartinimas prie klientų poreikių tenkinimo, avarijos atveju kokybiškas ir skubus avarijos lokalizavimas.

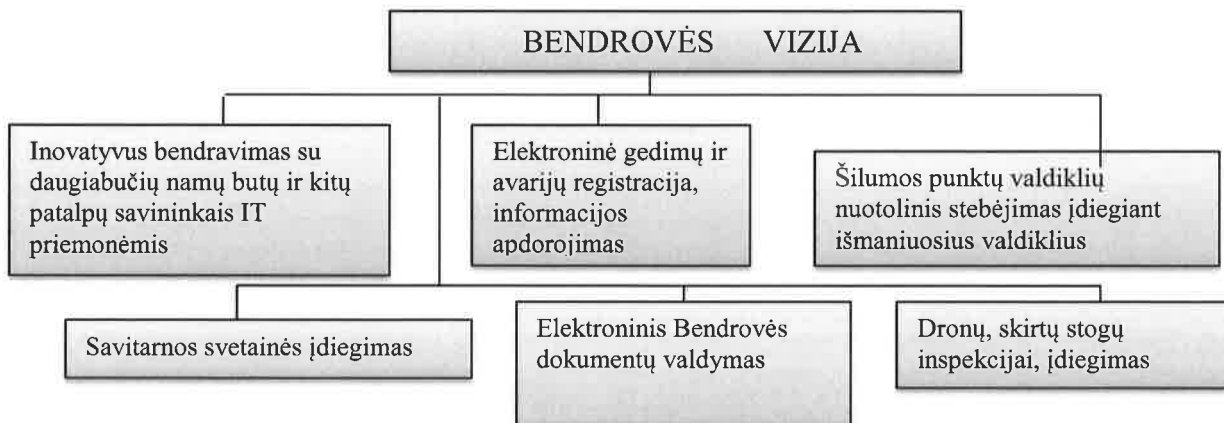
Strategija yra paruošta siekiant Bendrovės vertės didinimo ir suinteresuotų šalių lūkesčių patenkinimo, kurie atsispindi misijoje ir vizijoje.

MISIJA

Uždaroji akcinė bendrovė Tauragės butų ūkis yra atestuota įmonė, turinti teisę vykdyti daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimą. UAB Tauragės butų ūkis prižiūri bei teikia kitas paslaugas, atlieka visus veiksmus būtinus bendrojo naudojimo objektams išsaugoti ir jų naudojimui pagal tikslinę paskirtį užtikrinti apie 179 daugiabučių gyvenamųjų namų Tauragės rajono savivaldybėje, t.y. apie 214 360 m². Sutartiniais pagrindais vykdo daugiabučių namų savininkų bendrijų administravimą, techninę, šildymo ir karšto vandens sistemų, elektros instaliacijos priežiūrą, kiemų ir laiptinių valymo paslaugas. Kaip mokėjimo įstaiga renka mokesčius per dvi mokesčių mokėjimo kasas.

VIZIJA

Uždaroji akcinė bendrovė Tauragės butų ūkis – išmanusis ir patikimas daugiabučių namų valdytojas ir prižiūrėtojas. Išmanumas, reiškia pačios Bendrovės vidinių procesų optimizavimą ir šiuolaikinių verslo valdymo principų įdiegimą, didinant komunikavimą elektroninėmis ryšio priemonėmis su daugiabučių namų butų savininkais ir kitais Bendrovės klientais.

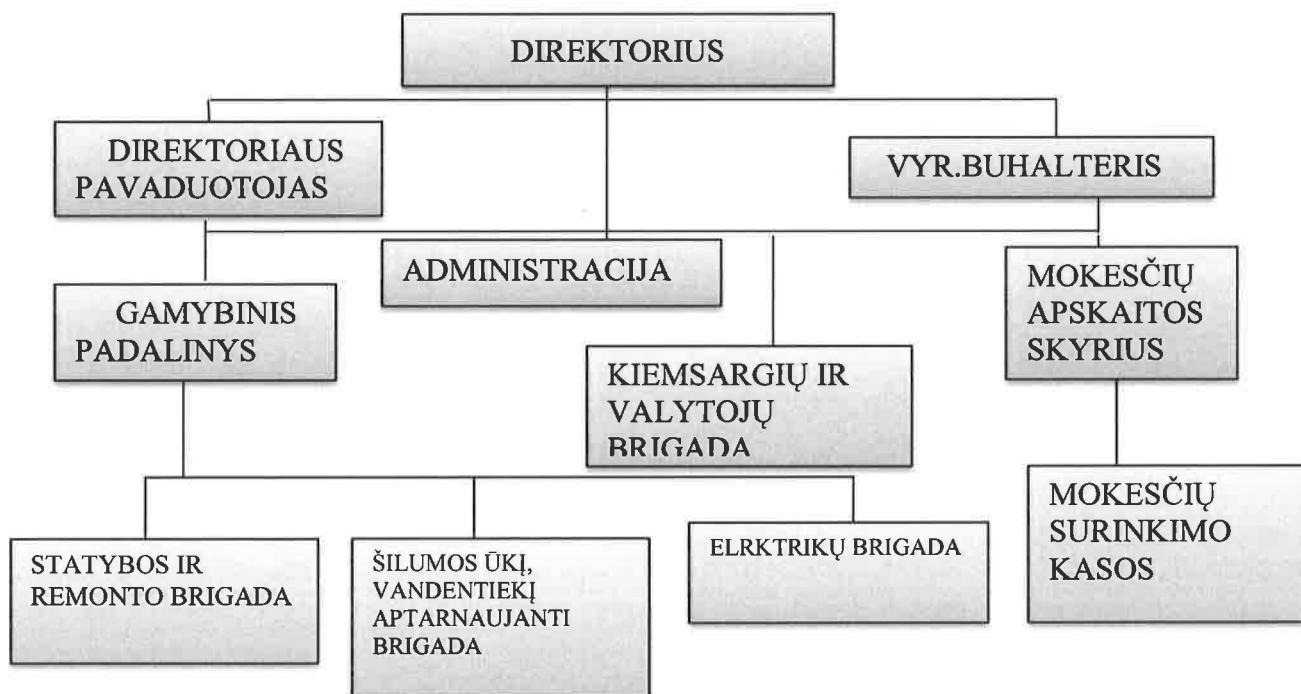


TIKSLAI

Uždarnosios akcinės bendrovės Tauragės butų ūkio tikslas Bendrovei perduoto akcininkų turto efektyvaus panaudojimo užtikrinimas, vertės didinimas, materialinės bazės gerinimas, Bendrovės organizacinės struktūros analizavimas ir veiklos optimizavimo galimybių nustatymas:

1. *Nuolatinis darbuotojų kvalifikacijos kėlimas, kompetencija, profesionalumas ir atsakomybė leidžianti pasiekti teigiamus efektyvumo rodiklius;*
2. *Bendrovės žmogiškųjų išteklių efektyvus valdymas;*
3. *Patikimas partneris sprendžiant daugiabučio namo problemas;*
4. *Efektyvi, konkurencinga ir vertę akcininkams kurianti bendrovė;*
5. *Gebėjimas bendradarbiauti su valstybės ir savivaldybės institucijomis;*
6. *Solidžios, laiku atsiskaitančios su finansinėmis institucijomis ir tiekėjais Bendrovės reputacija;*
7. *Ypatingas dėmesys atliekamų paslaugų kokybės gerinimui;*
8. *Daugiabučių namų, butų ir kitų patalpų savininkų savitarnos svetainė (išrašytų sąskaitų ir apmokėjimų istorija, sąskaitų atsispausdinimas, el. sąskaitų užsakymas, nepažeidžiant duomenų apsaugos įstatymo);*
9. *Esamų pareigybių/funkcijų peržiūrėjimas, siekiant išsiaiškinti, kiek turima situaciją atitinka įmonės strategiją ir vertybes (įgyvendinimo eigoje patikslinti pareigybių sąrašą ir skaičių, reikalingų pareigybių ir funkcijų išgryninimui);*

Pareigybių sąrašas ir darbuotojų skaičius bus sudarytas taip, kad atitiktų bendrovės valdymo ir organizacinę struktūrą.



10. *Darbuotojų vertinimo ir motyvavimo programa (darbuotojas privalo jausti tiesioginę atsakomybę tarp jo atliekamų darbų kokybės-kiekybės bei atlygio už atliktą darbą).*

UŽDAVINIAI

Uždaviniai	Įgyvendinimo priemonės	Įgyvendinimo data
<i>Informacinių technologijų sprendimas</i>		
Šilumos punktų nuotolinio valdymo sistema	Nuotolinio valdymo valdiklių ECL-310 sumontavimas pakeičiant senuosius	2020-2024 m.
Elektroninė bendrovės trumpo saugojimo dokumentų valdymo sistema	Sistemos įdiegimas ir įgyvendinimas	2020-2022 m.
Elektroninė gedimų ir avarijų registracija, informacijos apdorojimas	Registracijos valdymo programos įdiegimas, planšetinių kompiuterių pirkimas, telekomunikacijos ryšio priemonių atnaujinimas, programos tobulinimas	2020-2022 m.
<i>Klientų aptarnavimo patogumas</i>		
Klientų duomenų bazės atnaujinimas	Visos informacijos perkėlimas į vieningą informacinę bazę. Savitarnos svetainių tobulinimas.	2020-2024 m.
<i>Žmogiškųjų išteklių optimizavimas</i>		
Esamų pareigybių/funkcijų peržiūrėjimas	Vykdomų funkcijų priskyrimo esamoms pareigybėms patikrinimas, optimizavimas, perkvalifikavimas. Pasiūlymų dėl funkcijų perskirstymo paruošimas ir patvirtinimas.	2020-2022 m.

1.3.2. Pagrindiniai rizikos veiksniai

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2021 m. finansinės ataskaitos paruoštos pagal LR buhalterinės apskaitos įstatymą, Verslo apskaitos standartus, LR įmonių finansinės atskaitomybės įstatymą, kitus galiojančius įstatymus ir norminius aktus.

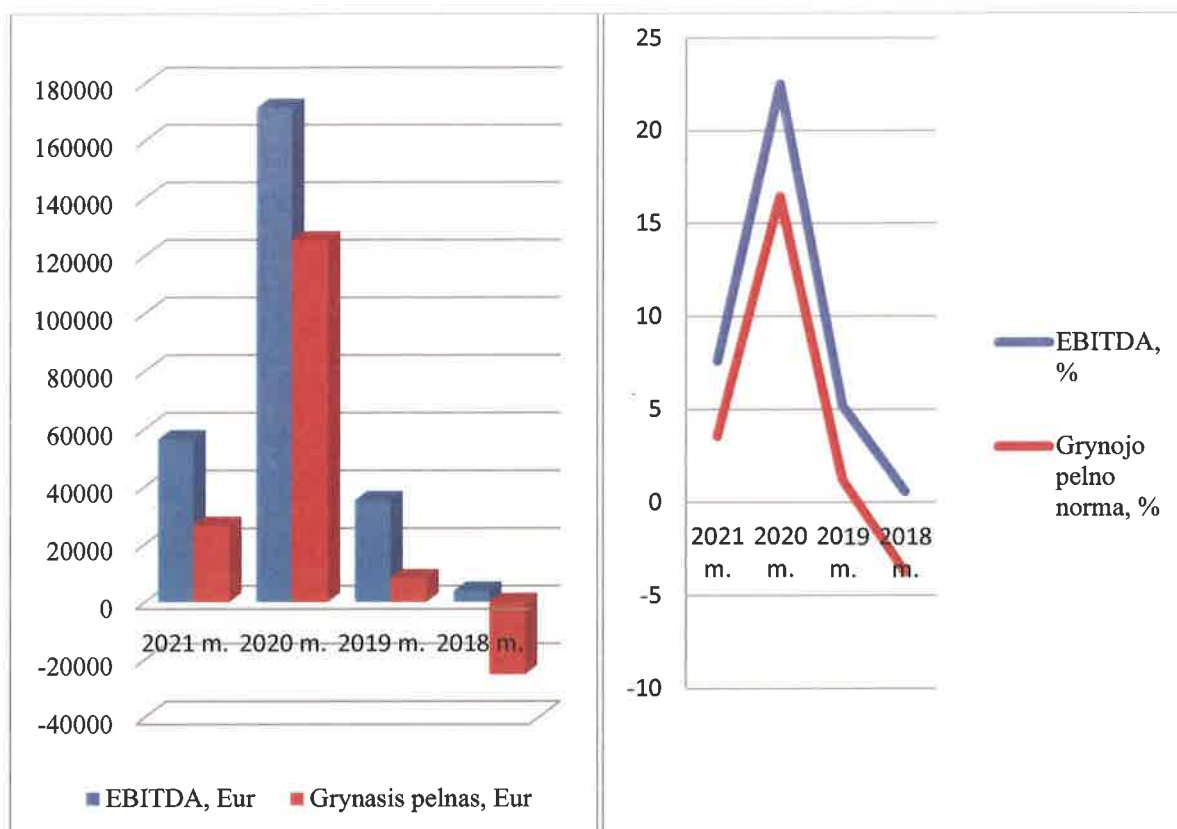
Finansinių veiklos rezultatų analizei pateikiami balanso, pelno (nuostolių) ataskaitos pagrindinių straipsnių pokyčiai bei pagrindinę veiklą apibūdinantys rodikliai (pelningumo, mokumo, turto panaudojimo efektyvumo, sąnaudų lygio).

2.1. Pelningumo rodiklių analizė

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

1 lentelė. 2020 m. pelningumą (nuostolį) apibūdinantys rodikliai

Pavadinimas	2021 m.	2020 m.	2019 m.	2018 m.
Pagrindinės veiklos pajamos, Eurai	744 331	762 023	679855	670 275
Pelnas prieš palūkanas, pelno mokesčius, nusidėvėjimą bei amortizaciją (EBITDA), Eurai	56 510	171 645	35 298	3 890
EBITDA, %	7.6	22.52	5.19	0,58
Grynasis pelnas, Eurai	26 467	125 402	8288	(25 164)
Grynojo pelno norma, %	3.56	16.46	1.22	-3,75



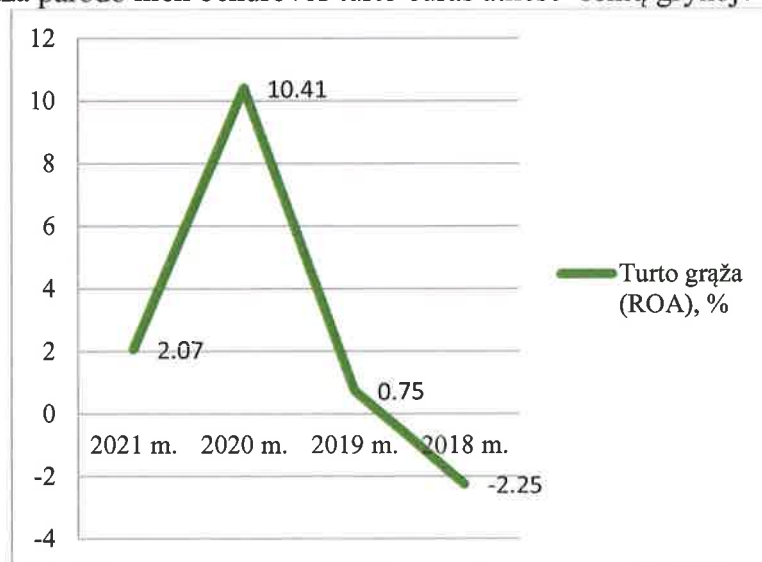
Grynojo pelningumo rodiklis rodo kiek grynojo pelno tenka vienam pardavimų eurui.

EBITDA parodo kiek vienas pardavimo euras uždirbo pelno.

2 lentelė. Turto grąža

Pavadinimas	2021 m.	2020 m.	2019 m.	2018 m.
Grynasis pelnas (nuostoliai), Eurai	26 467	125 402	8 288	(25 164)
Ilgalaikis turtas, Eurai	49 652	62 723	80 644	91 084
Trumpalaikis turtas, Eurai	1 225 376	1 141 359	1 019 531	1 025 884
Turto iš viso, Eurai	1 276 863	1 204 599	1 100 175	1 116 968
Turto grąža (ROA), %	2.07	10,41	0.75	-2.25

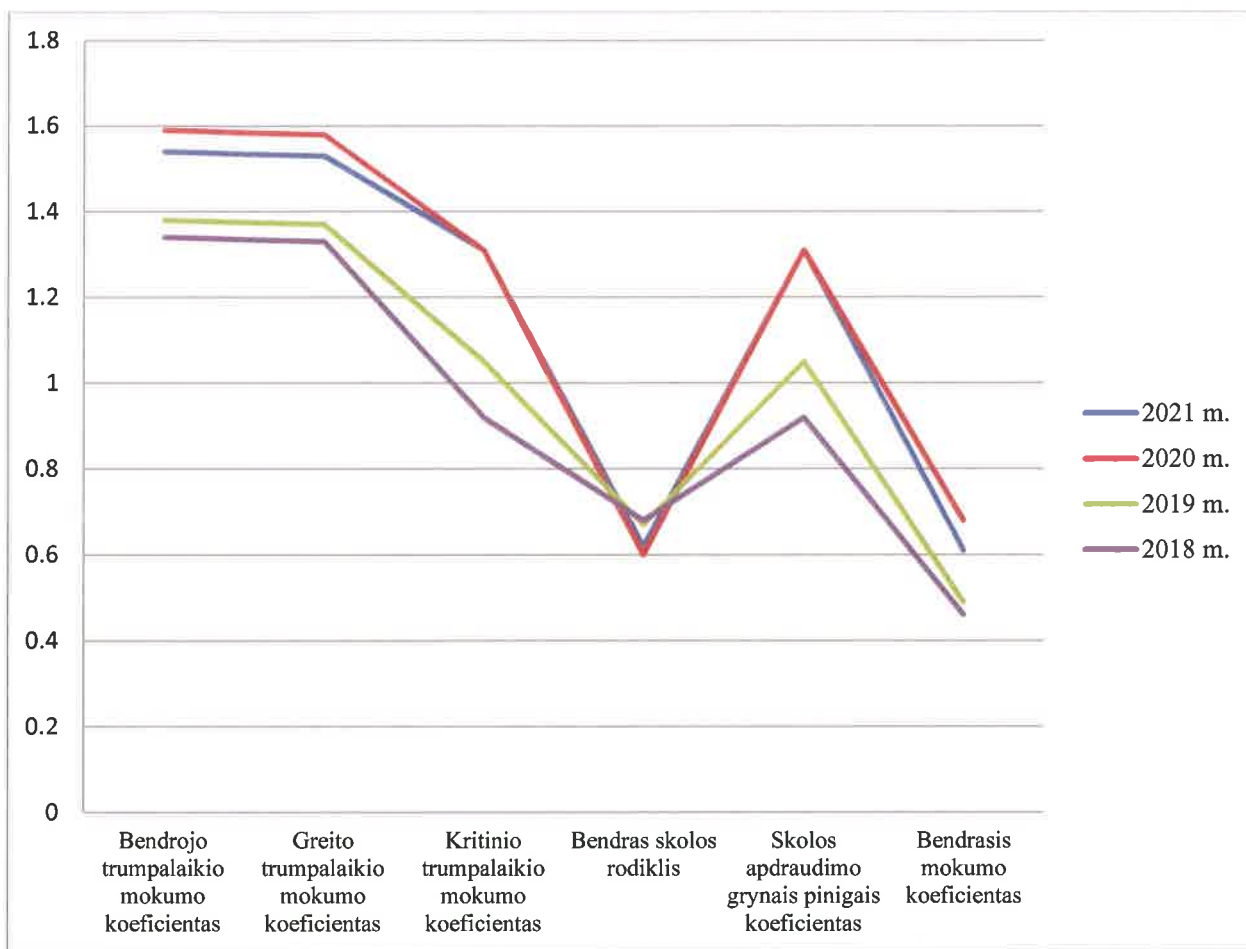
Turto grąža parodo kiek bendrovės turto euras atnešė centų grynojo pelno.



2.2. Likvidumo/mokumo rodikliai

3 lentelė. Pagrindiniai mokumo rodikliai

Rodiklio pavadinimas	Rodiklio skaičiavimo formulė	2021m.	2020 m.	2019 m.	2018 m.	Rodiklio ekonominė prasmė
Bendrojo trumpalaikio mokumo koeficientas	Trumpalaikis turtas/trumpalaikiai įsipareigojimai	1,54	1,59	1,38	1,34	Rodiklis parodo, kiek kartų trumpalaikis turtas viršija trumpalaikius įsipareigojimus- apibūdina sugebėjimą įvykdyti trumpalaikius įsipareigojimus. Patenkinamos šio rodiklio ribos: 1.2-2.0 mažesnis nei 1 reiškia, jog įmonė gali būti nemoki.
Greito trumpalaikio mokumo koeficientas	Trumpalaikis turtas- atsargos/trumpalaikiai įsipareigojimai	1,53	1,58	1,37	1,33	Rodiklis nustato, kiek kartų greitai realizuojamas turtas viršija trumpalaikius įsipareigojimus, t.y. pasirengimą greitai grąžinti trumpalaikes skolas. Patenkinamas šio rodiklio lygis yra 1 .
Kritinio trumpalaikio mokumo koeficientas	Pinigai/trumpalaikiai įsipareigojimai	1,31	1,31	1,05	0,92	Rodiklis parodo, kiek kartų likvidžiausias turtas viršija trumpalaikius įsipareigojimus. Nedidelė šio santykinio rodiklio reikšmė rodo įmonės kritišką būklę ir nepakankamą pinigų sumą trumpalaikiams įsipareigojimams padengti. Didėjanti šio rodiklio reikšmė rodo, kad įmonės veikla garantuoja pakankamą piniginių lėšų kiekį trumpalaikiams įsipareigojimams apmokėti.
Bendras skolos rodiklis	Visi įsipareigojimai/visas turtas	0,62	0,60	0,67	0,68	Rodiklis parodo viso įmonės turto dalį įsigytą iš svetimų lėšų šaltinių, t.y. skolinto kapitalo. Akcininkai suinteresuoti, kad įmonės nedisponuotų skolintu turto, todėl rodiklio reikšmė neturėtų didėti. Rodiklis parodo kiek vienam turto eurui tenka skolų. Laikoma, kad koeficiento reikšmė esanti žemiau 0,5 būklė yra gera, reikšmei esant virš 0,7 būklė laikoma nepatenkinama
Skolos apdraudimo grynais pinigais koeficientas	Grynieji pinigai/visi įsipareigojimai	1,31	1,31	1,05	0,92	Šiam rodikliui paskaičiuoti panaudoti pinigų srautai iš įmonės ūkinės veiklos. Šis rodiklis atspindi įmonės įsiskolinimus bei skolos grąžinimo galimybę, nes apskaičiavimuose naudojami grynujų pinigų srautai.
Bendras mokumo koeficientas	Nuosavas kapitalas/visi įsipareigojimai	0.61	0,68	0,49	0,46	Rodiklis parodo kiek vienam įmonės skolos eurui tenka nuosavo kapitalo. Rodiklis virš 1 parodo, kiek įmonės nuosavos lėšos viršija skolintas. Rodiklio reikšmė laikoma gera > 1.



Bendrovės bendrojo trumpalaikio turto mokumo koeficientas 2021 metais patenka į rekomenduojamą rodiklio normą ir tai parodo, kad bendrovė yra moki ir gali įvykdyti savo trumpalaikius įsipareigojimus.

Iš apskaičiuotų bendrovės skolos rodiklio reikšmių, galima daryti išvadą, kad bendrasis skolos rodiklis 2021 m. sudarė 62 procentus viso turto. Svarbu yra ne tik vertinti jį bet ir analizuoti jo susidarymo priežastis. Kaip matyti iš balanso duomenų bendrovė neturi finansinių įsipareigojimų, didžiąją dalį sudaro atidėjimai (sukauptas fondas gyvenamųjų namų remontui) kurie sudaro 49 procentus viso turto.

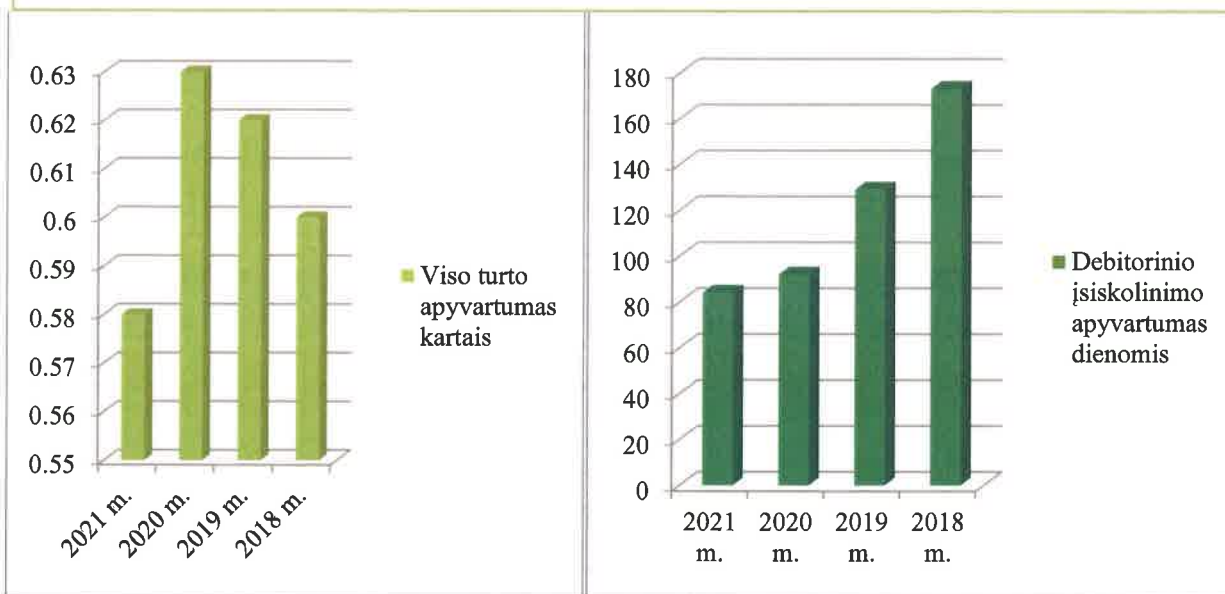
2.3. Apyvartumo koeficientai

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

4 lentelė Apyvartumo koeficientai

Rodiklio pavadinimas	Rodiklio skaičiavimo formulė	2021 m.	2020 m.	2019 m.	2018	Rodiklio prasmė	ekonominė prasmė
Viso turto apyvartumas kartais	Pardavimai/visas turtas	0,58	0.63	0.62	0,60	Šis rodiklis rodo, kaip efektyviai įmonė panaudoja turimą turtą pardavimų procesui garantuoti, t.y. kiek kiekvienam turto eurui tenka pardavimų.	

Debitorinio įsiskolinimo apyvartumas dienomis	Debitorinis įsiskolinimas/pardavimo pajamos x365 d.	84	92	129	173	Šis rodiklis rodo, debitorinio įsiskolinimo trukmę dienomis
--	---	----	----	-----	-----	---



Turto apyvartumo rodiklis parodo kaip naudojamas turimas turtas ir jo panaudojimas kuriant pridėtinę vertę. Kaip matyti, iš gautų koeficientų rezultato vienas turto euras sukuria 0,58 euro pardavimo pajamų.

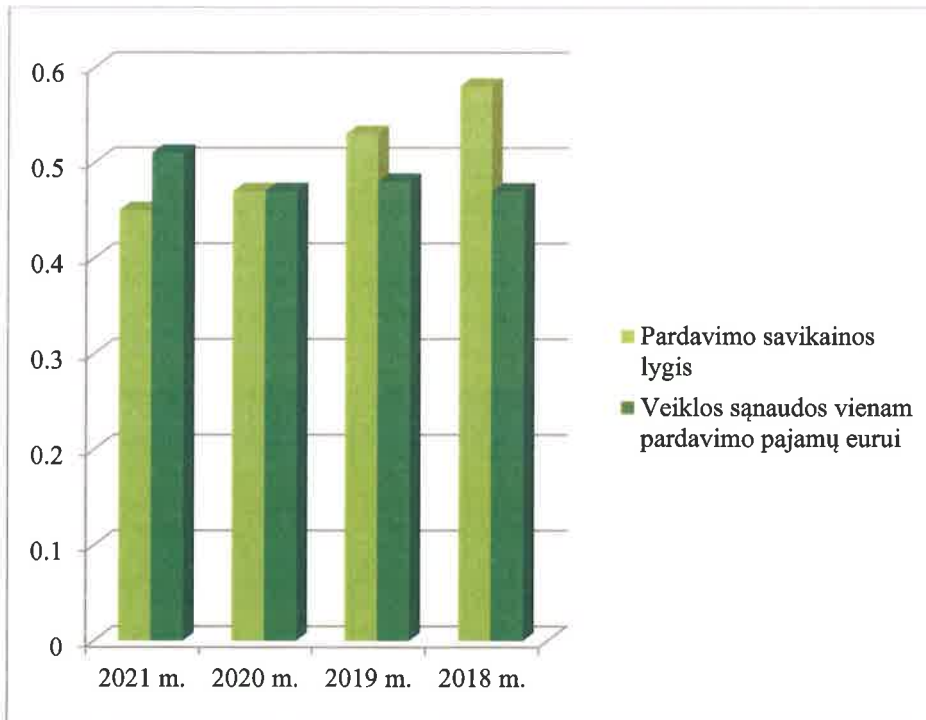
Iš paskaičiuotų duomenų 2021 metais debitorinio įsiskolinimo apyvartumas sudarė 84 dienas, kai tuo tarpu 2020 metais debitorinio įsiskolinimo apyvartumas sudarė 92 dienas. Bendrovė 2021 metais efektyviau kontroliavo skolininkus ir greičiau išsiekė debitorines skolas.

2.4. Sąnaudų lygio rodikliai

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

5 lentelė. Sąnaudų lygio rodikliai

Rodiklio pavadinimas	Rodiklio skaičiavimo formulė	2021 m.	2020 m.	2019 m.	2018 m.	Rodiklio ekonominė prasmė
Pardavimo savikainos lygis	Pardavimo savikaina/pardavimo pajamos	0,45	0,47	0,53	0,58	Šis rodiklis rodo, įmonės pagrindines išlaidas vienam pardavimo pajamų eurui.
Veiklos sąnaudos vienam pardavimo pajamų eurui	Veiklos sąnaudos/pardavimo pajamos	0,51	0,47	0,48	0,47	Šis rodiklis rodo, ne tik administracinių, bet ir pardavimo sąnaudų bei bendrų sąnaudų vienam pardavimo eurui būklę.

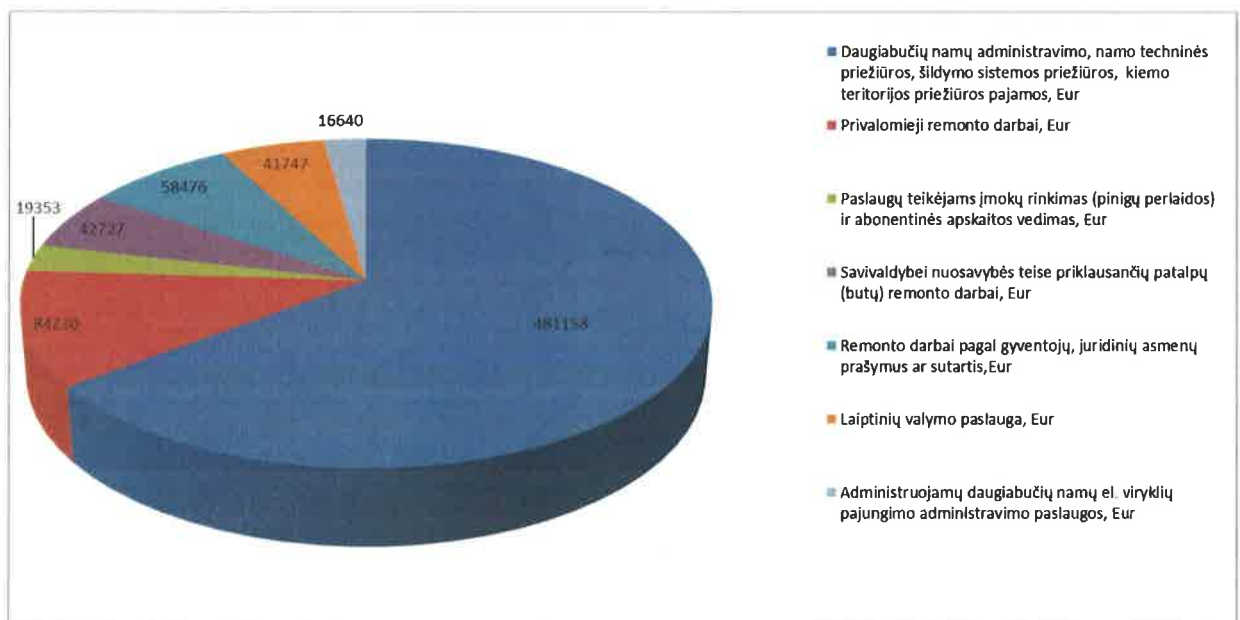


Analizuojant pardavimo savikainą vienam pardavimo pajamų eurui nustatyta, kad 2021 metais šis rodiklis sumažėjo 0,02 punkto ir sudarė 45 procentus arba 0,45 centus vienam pardavimų eurui.

2.5. Suteiktų paslaugų analizė

Pardavimų pajamos, palyginus 2021 metus su 2020 metais sumažėjo 17 692 eurus arba 2.3 procentus. Pagrindinę pajamų dalį sudaro:

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



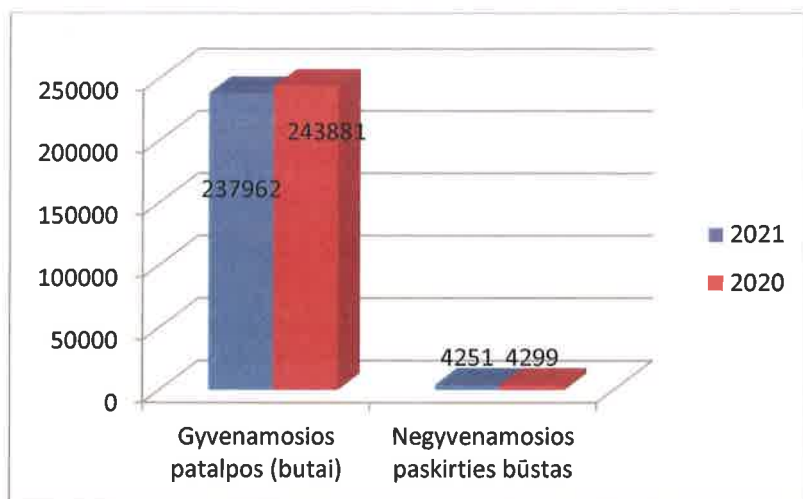
6 lentelė . Suteiktos paslaugos per keturis ataskaitinius laikotarpius, t. y 2018-2021 metus

Eil. Nr	Pardavimai	2021-12-31 (Eurai)	2020-12-31 (Eurai)	2019-12-31 (Eurai)	2018-12-31 (Eurai)
1.	Daugiabučių namų administravimo, namo techninės priežiūros darbų pajamos, šildymo sistemos priežiūros, kiemo teritorijos priežiūros pajamos	481 158	454 532	427 050	438 433
2.	Privalomieji remonto darbai	84 230	97 517	54 924	51 270
3.	Administruojamų daugiabučių namų, dalyvaujančių daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programoje projektų administravimo paslaugos	-	-	-	28 458
4.	Administruojamų daugiabučių namų, dalyvaujančių daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programoje paskolų administravimo paslaugos	-	-	-	9 677
5.	Paslaugų teikėjams įmokų rinkimas (pinigų perlaidos) ir abonentinės apskaitos vedimas	19 353	23 977	41 426	36 800
6.	Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių patalpų (butų) remonto darbai	42 727	31 317	7 904	18 607
7.	Remonto darbai pagal gyventojų, juridinių asmenų prašymus ar sutartis	58 476	132 129	138 853	119 501
8.	Laiptinių valymo paslauga	41 747	22 551	9698	
9.	Administruojamų daugiabučių namų el. viryklių pajungimo administravimo paslaugos	16 640	-	-	-
10.	Pirties paslaugos	-	-	-	5 664
	Viso pardavimo pajamos:	744 331	762 023	679 855	670 275
	Pokytis	-2.32%	12,09%		

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

2.6. Skolų analizė

Didžiausia bendrovės problema ir toliau išlieka dalies gyvenamųjų ir kitų patalpų savininkų, socialinio būsto nuomininkų įsiskolinimas už paslaugas, nes įsiskolinimas yra abejotinos atgauti sumos, kurios gali dalinai virsti ateinančiais laikotarpiais bendrovės nuostoliais. Skolų analizė administruojamuose daugiabučiuose namuose per 2020-2021 metus:



7 lentelė. Įsiskolinimų su delspinigiais palyginimas eurais per 2021 ir 2020 metus.

Patalpų pavadinimas	2021-12-31	2020-12-31	Pokytis	Pokytis, %
Viso gyvenamosios patalpos	237 962	243 881	-5 919	-2.43
Negyvenamosios paskirties būstas	4 251	4 299	-46	-1.12

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

8 lentelė. Skolų išieškojimų analizė per 2018 – 2021 metus

Ieškininiai pareiškimai	2021 m.	2020 m.	2019 m.	2018 m.
Parengta teismui ieškininių pareiškimų	133	184	128	110
Pateikta teismui ieškininių pareiškimų	133	184	128	110
iš jų savivaldybės nuomininkams	16	17	23	45
Priteista skola, Eurai	14 308	28 109	30 137	39 760
iš jų savivaldybės nuomininkams, Eurai	1 219	2 132	6 042	11 700
Pagal vykdomuosius raštus gyventojai ir antstoliai sumokėjo, Eurai	27 296	28 671	40 754	33 830
Dėl skolos mokėjimo dalimis sudarytos sutartys su skolininkais	-	11	31	30

2.7. Nefinansinių rezultatų analizė

Pastatų administravimo ir statinių techninės priežiūros veikla užėmė pagrindinę bendrovės veiklos dalį. Per 2021 metus atlikta 178 kasmetinių ir 174 neeilinių apžiūrų.

Organizuojant ir eksploatuojant šildymo sistemas administruojamuose daugiabučiuose namuose, lyginant su 2020 metais, šilumos energijos suvartojimas sumažėjo 6,9 %.

2021 metais užregistruota 1405 (2020 m. – 1794) telefoninių iškvietimų dėl vandentiekio, nuotekų, šildymo sistemos ir karšto vandens įrenginių, elektros įrenginių gedimų.

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

Per 2021 metus atlikta papildomai remonto darbų už 58 476 Eurus pagal gyventojų ir juridinių asmenų prašymus.

Bendrovės darbuotojai dalyvauja gyventojų rengiamuose susirinkimuose. Bendrovės administracijos ir daugiabučių namų bendrasavininkų iniciatyva per 2021 metus surengta 73 bendrasavininkų susirinkimai ar balsavimai raštu įvairiais klausimais: dėl gyvenamųjų patalpų paskirties keitimo, dėl atliekamų remonto darbų, dėl bendro naudojimo patalpų naudojimo, dėl elektros instaliacijos, karšto vandens ir šildymo sistemų priežiūros, kiemų priežiūros ir t.t.

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

2.8. Su aplinkosaugos klausimais susijusi informacija

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

Dėl mobilių taršos šaltinių mokamas mokestis į valstybės biudžetą. Bendrovės veiklai 2020 metais dėl anksčiau minėtų žalų gamtai, iš turimų taršos šaltinių pastabų nepareikšta.

2.9. Su personalo klausimais susijusi informacija

Bendrovės darbuotojų teisės, pareigos ir atsakomybė nustatyta darbo sutartyse, pareiginiuose nuostatuose bei vidaus darbo tvarkos taisyklėse. 2021 m. buvo atnaujinti dalies darbuotojų pareiginiai nuostatai.

9 lentelė. Darbuotojų atlyginimai (neatskaičius mokesčių)

Eil. Nr.	Pareigybių pavadinimas	2021 m.		2020 m.	
		Vidutinis darbuotojų skaičius	Vidutinis mėnesinis darbo užmokestis	Vidutinis darbuotojų skaičius	Vidutinis mėnesinis darbo užmokestis
1.	Administracijos vadovai	3	3786	3	3174
2.	Administracijos specialistai	6	1183	6	1022
3.	Meistrai	3	1393	3	1394
4.	Mokesčių apskaitos skyrius	5	915	5	863
5.	Gamybinių dirbtuvių darbuotojai	5	761	5	800

6.	Mechaninių dirbtuvių darbuotojai ir elektrikai	7	873	11	841
7.	Kiemsargiai- valytojai	11	732	12	635

Bendrovės vidutinis darbuotojų skaičius pagal sąrašą 2021 m. 40 darbuotojų, vidutinis darbo užmokestis 1052.00 Eurai.

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

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

10 lentelė. Įstatinio kapitalo struktūra ir nominali akcijos vertė

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

2021 m. gruodžio 31 d. Bendrovės įstatinis kapitalas sudaro 320 490,60 Eurų. Įstatinis kapitalas padalintas į 110 514 paprastų vardinių akcijų, kurių nominali vertė 2,90 Eurų .

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

Per ataskaitinį laikotarpį Bendrovė neįsigijo ir neperleido savų akcijų.

5. Informacija apie savų akcijų, jei jos įsigyjamose ar perleidžiamose už užmokestį, apmokėjimą

Per ataskaitinį laikotarpį Bendrovė neįsigijo ir neperleido savų akcijų.

6. Įmonės savų akcijų įsigijimo per ataskaitinį laikotarpį priežastys

Per ataskaitinį laikotarpį Bendrovė neįsigijo savų akcijų.

7. Informacija apie įmonės filialus ir atstovybes

Ataskaitinio laikotarpio pabaigoje Bendrovė neturėjo įsteigtų filialų ir atstovybių.

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

Svarbių įvykių, įvykių po finansinių ataskaitų sudarymo Bendrovėje nebuvo.

9. Įmonės veiklos planai ir prognozės

11 lentelė. 2021 metais iškeltų tikslų ir plano įgyvendinimo rezultatai

Eil.	Bendrovės veiklos užduotys 2021 m.	Faktiškai rodikliai	Pokytis,
------	------------------------------------	---------------------	----------

Nr.		2021 m.	2020 m.	Eurai
1.	Pajamos butų ne mažesnės nei 680 000 (šeši aštuoniasdešimt tūkstančių eurų)	744 331		
2.	Siekti, kad grynasis ataskaitinių metų pelnas būtų teigiamas	26 467		
3.	Siekti, kad nedidėtų skolos už teikiamas paslaugas	168 900	191 885	-22985
4.	Siekti, kad pajamos iš papildomos veiklos būtų ne mažesnės, kaip 20 000.00 Eurų	44 386		
5.	Bendrovės darbo užmokesčio fondas (be vadovaujančių darbuotojų) didėtų ne mažiau kaip 5 procentais: Vidutinis 1 mėn. darbuotojų darbo užmokestis be vadovaujančių darbuotojų	840.00	786.23	6.8 %

Vienas iš pagrindinių bendrovės tikslų iškeltų 2021 metams buvo - atitikti visus klientų lūkesčius bei pateisinti jų pasitikėjimą, sutartu laiku, kvalifikuotai ir kokybiškai atliekant paslaugas. Rūpindamasi savais klientais bendrovė siekė užtikrinti paslaugų kokybę ir greitą aptarnavimą.

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

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

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

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

Sieksime mažinti veiklos sričių sąnaudas optimizuojant bendrovės tarnybų darbą;

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

Bendrovėje sieksime optimizuoti padalinių darbą investuojant į darbuotojų profesinį tobulėjimą ir asmenybės augimą, saviraiškos galimybes, sudarysime optimalias sąlygas efektyviai dirbti.

Bendrovės turtą sieksime valdyti racionaliau ir ekonomiškiau.

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

2022 metais sieksime geresnių rodiklių nei 2021 metais: didinsime teikiamų paslaugų apimtį, sieksime, kad grynasis ataskaitinių metų pelnas būtų teigiamas, nedidėtų skolos už teikiamas paslaugas, kad pajamos iš papildomos veiklos būtų ne mažesnės, kaip 20 000.00 Eurų.

10. Informacija apie įmonės tyrimų ir plėtros veiklą

2021 metais bendrovė tyrimų ir plėtros veiklos nevykdė.

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

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

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

Bendrovė nėra investavusi į investicinius fondus. Bendrojo trumpalaikio mokumo koeficientas 2021 metais siekia 1,54, tai reiškia, kad bendrovės trumpalaikis turtas (1 225 376 eurai) 1,54 karto viršija bendrovės trumpalaikius įsipareigojimus (794 610 eurai) ir bendrovė gali vykdyti įsipareigojimus.

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

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

Direktorius



Egidijus Vaitiekus