

**UŽDAROJI AKCINĖ BENDROVĖ  
TAURAGĖS BUTŲ ŪKIS**

**2022 METŲ VEIKLOS ATASKAITA**



**2023 m. balandžio 21 d.**

## Turinys

1. Vadovo organizacinė veikla.....	3
1.1. Bendrovės vidaus administravimas.....	3
1.2. Vadovo iniciatyvos .....	5
1.3. Asmeninis tobulėjimas.....	5
1.4. Projektinė veikla.....	6
1.5. Bendradarbiavimas.....	6
1.6. Bendrovėje atliktų auditų rezultatai, rastų trūkumų šalinimas.....	6
1.7. Numatomi planai ir prognozės .....	7
2. Bendrovės veiklos pristatymas ir rodikliai.....	7
2.1. Pagrindiniai pasiekimai.....	7
2.2. Pagrindinių veiklos rodiklių pokytis, lyginant su praėjusiais metais.....	9
2.3. Vidaus ir išorės problemos.....	12
2.4. Auditoriaus išvados.....	12

## 1. Vadovo organizacinė veikla

### 1.1. Bendrovės vidaus administravimas

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

Bendrovės vidaus valdymo organai:

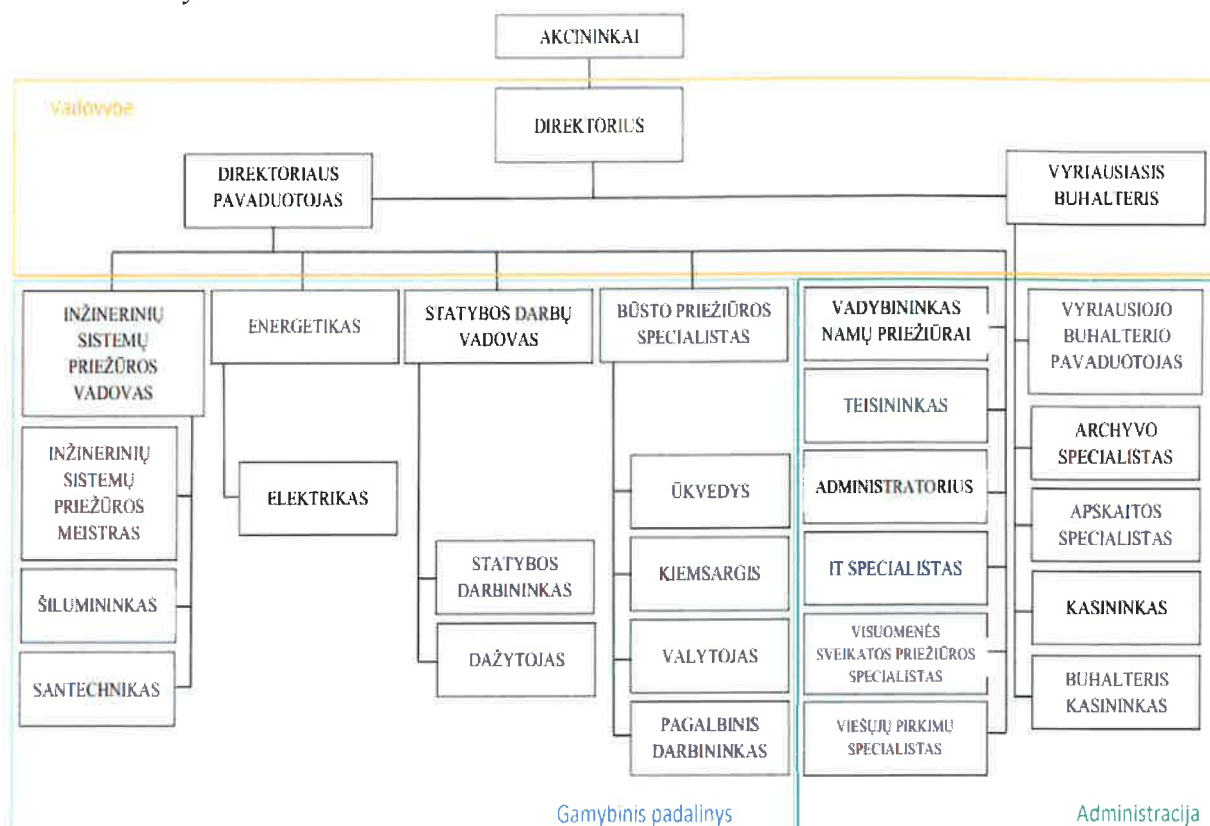
1. Direktorius, direktoriaus pavaduotojas, vyriausioji buhalterė.
2. Statybos darbų vadovas, Inžinerinių sistemų priežiūros vadovas, Būsto priežiūros specialistas (kiemsargių ir valytojų brigada), Vadybininkė namų priežiūrai.
3. Administracijos specialistai – vyr. buhalterės pavaduotoja, buhalterė – apskaitininkė, administratorė – viešųjų pirkimų specialistė, teisininkė, IT specialistas.
4. Šilumos, elektros, santechnikos, statybos priežiūros darbuotojai, kiemsargiai, valytojai.

**Gamybinių padalinių vadovai** atsako už bendrovės administracijos pavedimų savalaikį ir kokybišką įvykdymą. **Direktoriaus pavaduotojas** vadovauja įstaigos gamybinėms tarnyboms, kontroliuoja jų darbą, sprendžia jų gamybinius, organizacinius klausimus.

**Vyr. buhalteris** vadovauja mokesčių apskaitos skyriui. Įmonės **direktorius** koordinuoja visų skyrių darbą per direktoriaus pavaduotoją ir vyr. buhalterę, rengia strateginius planus įmonės efektyvumui didinti, darbuotojų darbo sąlygoms ir darbo užmokesčiui gerinti.

- 2022 m. vidutinis įmonės darbuotojų skaičius - 40 žmonių;
- Vidutinis darbo užmokestis - 1067 Eur.;
- Darbuotojų amžiaus vidurkis - 49 metai.

### Bendrovės valdymo struktūra



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

Bendrovės valdymo organai: visuotinis akcininkų susirinkimas, bendrovės vadovas.

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

Vykdydama savo pagrindines funkcijas, bendrovė administruoja daugiabučius namus ir teikia šias paslaugas:

- 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;
- avarijų daugiabučių namų ir kitų patalpų inžineriniuose tinkluose likvidavimas visą parą;
- gyvenamosios ir negyvenamosios paskirties objektų remonto paslaugos;
- administruojamų daugiabučių namų teritorijų priežiūra;

- daugiabučių namų bendro naudojimo objektų (laiptinių) valymas;
- daugiabučių namų bendro naudojimo objektų dezinfekavimas;
- pagal Lietuvos banko išduotą licenciją teikia mokėjimo paslaugą - mokėjimo perlaidą;
- pagal sutartis vykdo administratoriaus funkcijas daugiabučių namų savininkų bendrijų namuose.

Šildymo sistemų priežiūros veiklai suteiktas VERT prie Energetikos ministerijos atestatas Nr. T-0184. Įmonė taip pat atestuota eksploatuoti elektros įrenginius, šiai veiklai suteiktas VERT prie Energetikos ministerijos atestatas Nr. E-0370. Visuomenės sveikatos priežiūros veiklos licencija Nr. VSL-765 (dezinfekcija, dezinsekcija, deratizacija).

### 1.2. Vadovo iniciatyvos

1. Išplėstas laiptinių valymo paslaugos skaičius - padidėjimas **13 %** (nuo 80 iki 90).
2. 2022 metais gyventojų įsiskolinimas įmonei už paslaugas sumažintas apie **11 %**, t.y 526 372 Eur.).
3. Vidutinis darbo užmokestis darbuotojams padidintas **9,3 %** t.y. nuo 840 iki 919 Eur.
4. Darbo priemonių (įrenginių) atnaujinimas – **akumuliatoriniai įrankiai, ventiliacinių kanalų valymo mašina, šilumos sistemų plovimo siurblys** – pastatų remontui ir priežiūrai.
5. Gamybinių dirbtuvių (garažo) Gaurės g. 2P, Tauragė fasado remontas, apšildant pastatą akmens vata ir uždengiant skardos profiliu, tuo mažinant šilumos pralaidumą į aplinką ir taupant energetinius išteklius.

### 1.3. Asmeninis tobulėjimas

1. Paskaita „įkvepianti lyderystė – galimybė pritraukti ir išlaikyti darbuotojus“ (lektorė Kristina Jakubaitytė - Revutienė)
2. Paskaita „komandos formavimas“ (lektorė Lidija Laurinčiukienė)
3. Konferencija „Daugiabučių namų atnaujinimo svarba žaliojo kurso kontekste“

#### 1.4. Projektinė veikla

##### Valstybės remiamas projektas „Dujų balionų keitimas saugia energija“

1. 2022 m. atlikti rangos darbai **46** daugiabučiuose namuose;
2. Dėl nepakankamo APVA finansavimo perkelta į 2023 m. **pavieniai** daugiabučių namų įvadų elektrinėms viryklėms projektai;

##### Valstybės remiamas projektas „Atsinaujinančių energijos išteklių (saulės, vėjo) panaudojimas juridinių asmenų elektros energijos poreikiams“

1. Įgyvendintas APVA projektas **30 kW** fotovoltinės elektrinės įrengimui ant įmonės gamybinių patalpų stogo bendrovės reikmėms;

#### 1.5. Bendradarbiavimas

1. Bendrovė glaudžiai bendradarbiauja su UAB Tauragės šilumos tinklai - šilumos tiekimo ir ekonomišką vartojimą, daugiabučių namų renovacijos klausimais .
2. UAB „Dunokai“ – specialiosios technikos nuoma.
3. UAB Tauragės vandenys – sprendžiami klausimai, susiję su vandens tiekimu ir nuotekomis.

#### 1.6. Bendrovėje atliktų auditų rezultatai, rastų trūkumų šalinimas

Vykdamas auditą, auditoriai atliko ir įvertino žemiau išvardintus įmonės veiklos aspektus:

1. Įmonės verslo aplinkos ir veiklos specifiniai bruožai;
2. Įmonės veiklos pobūdis;
3. Įmonės veiklos, valdymo lygio ir susijusios verslo rizikos įvertinimas;
4. Verslo operacijų ir reikšmingų įmonės ūkinei veiklai ir iškraipymų rizikai įvykių analizė;
5. Susijusių šalių indentifikavimas ir ūkinių ryšių tarp jų analizė;
6. Apskaitos ir kontrolės funkcijų vykdančių darbuotojų kvalifikacijos įvertinimas;
7. Įmonės apskaitos politikos įvertinimas, ar ji tinka verslui ir atitinka galiojančią finansinių ataskaitų sudarymo tvarką bei naudojamą apskaitos politiką atitinkamoje ūkio šakoje;
8. Įmonės apskaitos informacinės ir kontrolės sistemos įvertinimas.

**Audito ataskaita - teigiama, trūkumų neaptikta, pastabų nepateikta.**

## 1.7. Numatomi planai ir prognozės

1. Tęsti APVA projektą „DUJŲ BALIONŲ KEITIMAS SAUGIA ENERGIJA“ **pavieniams** daugiabučių gyvenamųjų namų vartotojams;
2. **20 %** išplėsti laiptinių valymo paslaugą;
3. Organizuoti ir įgyvendinti APVA projektus „SAULĖS FOTOVOLTINIŲ ELEKTRINIŲ ĮRENGIMAS ANT DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ STOGŲ BENDROMS IR INDIVIDUALIOMS REIKMĖMS“;
4. Atnaujinant bendrovės auto ūkį, **įsigyti elektromobilį** tarnybinių užduočių vykdymui;
5. Gerinti darbuotojų darbo sąlygas, didinti pastatų vertę gamybinėse dirbtuvėse, ir administraciniame pastate įrengiant šildymo-kondicionavimo sistemas, išnaudojant turimą saulės fotovoltinę elektrinę bendrovės reikmėms;
6. Ataskaitinių metų EBITA (pelnas prieš palūkanas, mokesčius ir amortizaciją) būtų ne mažesnis už 2022 metus.
7. Skolos už suteiktas paslaugas nedidėtų, neatsižvelgiant į pripažintas abejotinas skolas.
8. Šilumos punktų modernizavimas 5 daugiabučiams namams.
9. 2023 metais gauti pelno iš papildomų veiklų **70 000** Eur.
10. Didinti darbuotojų darbo užmokestį ne mažiau **5 %**.

## 2. Bendrovės veiklos pristatymas ir rodikliai

### 2.1. Pagrindiniai pasiekimai

1. Suremontuotos **dvi** daugiabučio administruojamo namo laiptinės;
2. Uždengta **610 m<sup>2</sup>** prilydomos stogo dangos, šalinant avarinius vandens pratekėjimus;
3. Pakeisti **vieno** daugiabučio gyvenamojo namo laiptinių langai;
4. Tauragės rajono savivaldybės užsakyму atliktas patalpų remontas pritaikant būstą neįgaliam asmeniui;
5. Pakeistos **vieno** gyvenamojo daugiabučio namo laiptinių laiptų ir aikštelių plytelės;
6. Atlikti **97** kanalizacijos įvadų profilaktiniai praplovimai hidrodinamine mašina;
7. Išvalytos ir dezinfekuotos **2** gyvenamųjų daugiabučių namų ventiliacinės šachtos;
8. Išplauti **65** gyvenamųjų daugiabučių namų karšto vandens šilumokaičiai;
9. Pakeisti **12** administruojamų namų bendro naudojimo elektros stovai, magistralės;
10. Atlikti **116** namų bendro naudojimo elektros instaliacijos profilaktiniai darbai;
11. Administruojami **98** daugiabučiai gyvenamieji ir **3** komercinės paskirties pastatai su centralizuotu šildymu.

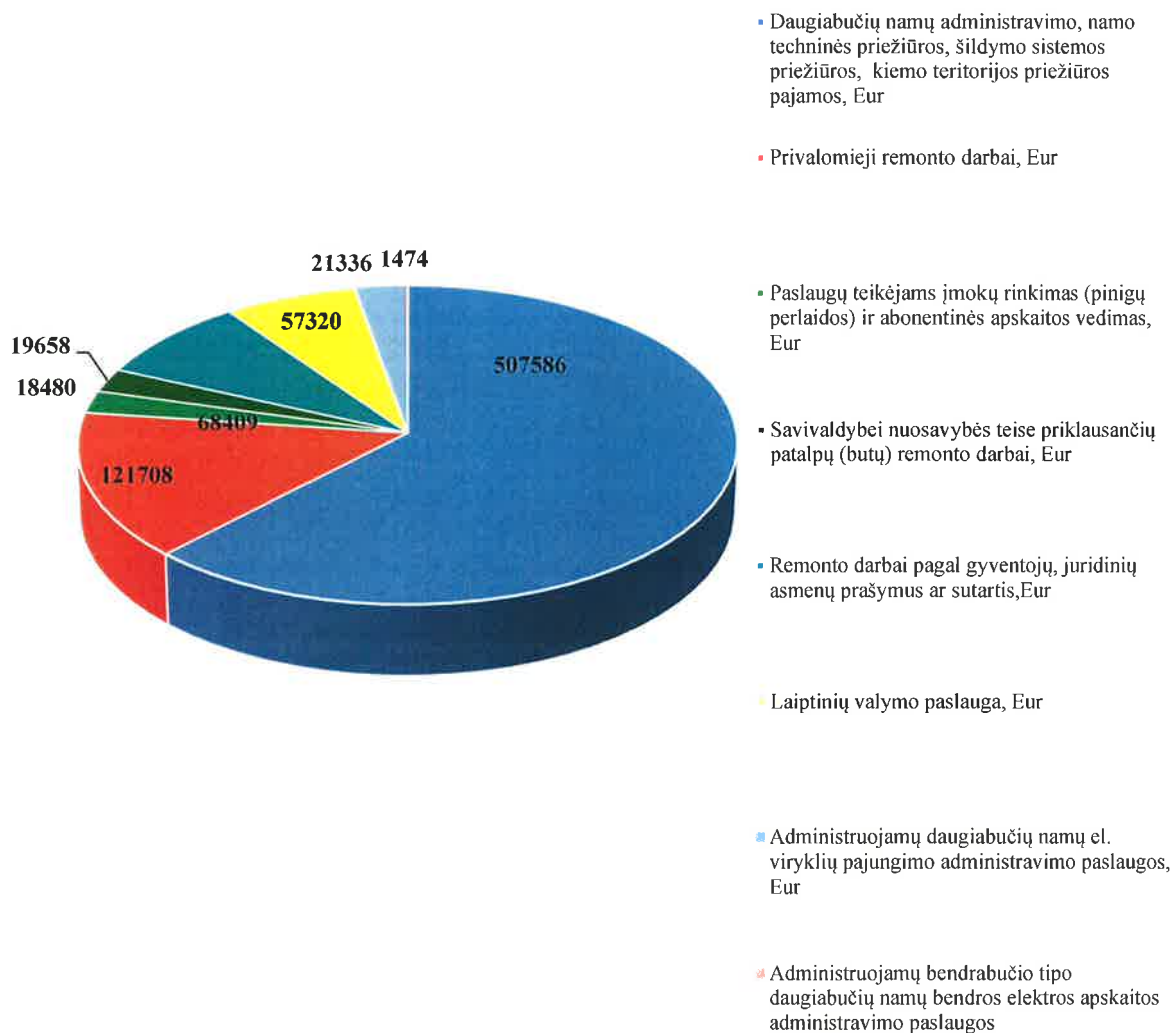
12. Bendras administruojamas kiemų priežiūros plotas - **199 270,24 m<sup>2</sup>**.

13. Per praėjusius metus gauta **10** prašymų laiptinių valymo paslaugai atlikti.

### Suteiktų paslaugų analizė :

Pardavimų pajamos, palyginus 2022 metus su 2021 metais padidėjo 71 640 eurų arba 9,6 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.

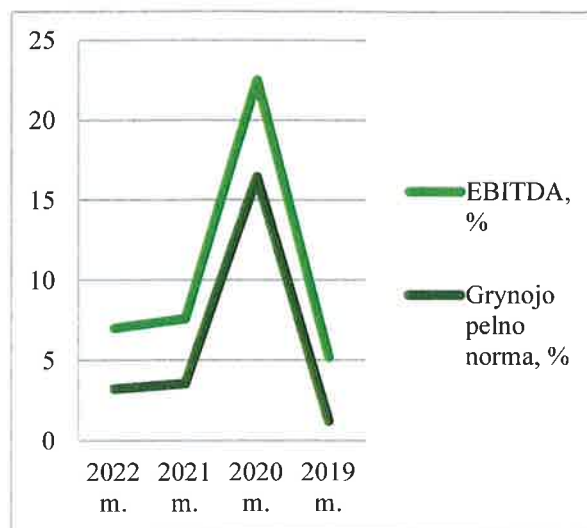
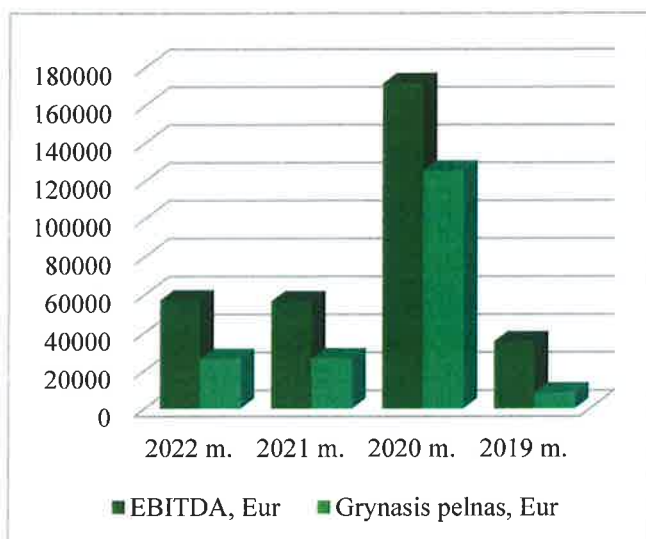




## 2.2. Pagrindinių veiklos rodiklių pokytis, lyginant su praėjusiais metais

1 lentelė. 2022 m. pelningumą (nuostolį) apibūdinantys rodikliai

Pavadinimas	2022 m.	2021 m.	2020 m.	2019 m.
Grynasis pelnas (nuostoliai), Eurai	26 195	26 467	125 402	8 288
Ilgalaikis turtas, Eurai	65 359	49 652	62 723	80 644
Trumpalaikis turtas, Eurai	1 307 690	1 225 376	1 141 359	1 019 531
Turto iš viso, Eurai	1 375 443	1 276 863	1 204 599	1 100 175
Turto grąža (ROA), %	1.90	2.07	10,41	0.75



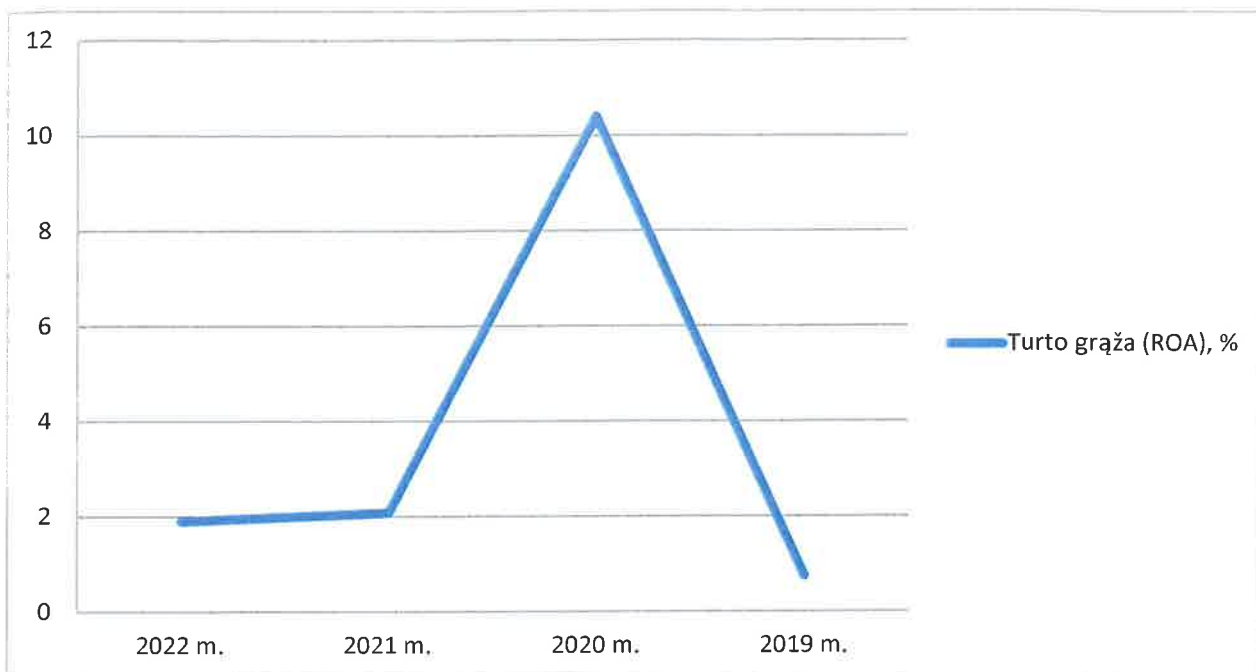
Grynojo pelningumo rodiklis rodo, kiek grynojo pelno tenka vienam pardavimų eurui.

**EBITDA** parodo, kiek vienas pardavimo euras uždirbo pelno.

2 lentelė. Turto grąža

Pavadinimas	2022 m.	2021 m.	2020 m.	2019 m.
Grynasis pelnas (nuostoliai), Eurai	26 195	26 467	125 402	8 288
Ilgalaikis turtas, Eurai	65 359	49 652	62 723	80 644
Trumpalaikis turtas, Eurai	1 307 690	1 225 376	1 141 359	1 019 531
Turto iš viso, Eurai	1 375 443	1 276 863	1 204 599	1 100 175
Turto grąža (ROA), %	1.90	2.07	10,41	0.75

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



3 lentelė. Pagrindiniai mokumo rodikliai

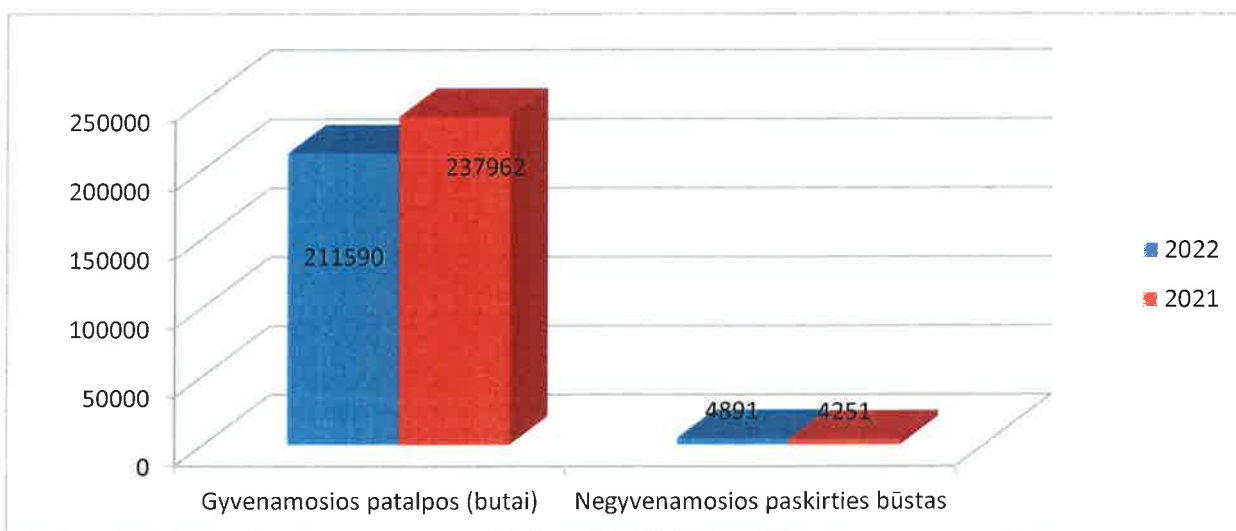
Rodiklio pavadinimas	Rodiklio skaičiavimo formulė	2022m.	2021m.	2020 m.	2019 m.	Rodiklio ekonominė prasmė
<b>Bendrojo trumpalaikio mokumo koeficientas</b>	Trumpalaikis turtas/trumpalaikiai įsipareigojimai	1,46	1,54	1,59	1,38	Rodiklis parodo, kiek kartų trumpalaikis turtas viršija trumpalaikius įsipareigojimus-apibūdina sugebėjimą įvykdyti trumpalaikius įsipareigojimus. Patenkinamos šio rodiklio ribos:1.2-2.0 mažesnis nei 1 reiškia, jog įmonė gali būti nemoki.
<b>Greito trumpalaikio mokumo koeficientas</b>	Trumpalaikis turtas-atsargos/trumpalaikiai įsipareigojimai	1,43	1,53	1,58	1,37	Rodiklis nustato, kiek kartų greitai realizuojamas turtas viršija trumpalaikius įsipareigojimus, t.y. pasirengimą greitai grąžinti trumpalaikes skolas. Patenkinamas šio rodiklio lygis yra 1.
<b>Kritinio trumpalaikio mokumo koeficientas</b>	Pinigai/trumpalaikiai įsipareigojimai	1,28	1,31	1,31	1,05	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.
<b>Bendras skolos rodiklis</b>	Visi įsipareigojimai/visas turtas	0,65	0,62	0,60	0,67	Rodiklis parodo viso įmonės turto dalį įsigytą iš svetimų lėšų šaltinių, t.y. skolinto kapitalo. Akcininkai suinteresuoti, kad įmonės nedisponuotų skolintu turtu, 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
<b>Skolos apdraudimo grynais pinigais koeficientas</b>	Grynieji pinigai/visi įsipareigojimai	1,28	1,31	1,31	1,05	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.
<b>Bendrasis mokumo koeficientas</b>	Nuosavas kapitalas/visi įsipareigojimai	0.53	0.61	0,68	0,49	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 2022 metais patenka į rekomenduojamą rodiklio normą ir tai parodo, kad bendrovė yra moki ir gali įvykdyti savo trumpalaikius įsipareigojimus.

Didžiausia bendrovės problema ir toliau išlieka dalies gyvenamųjų ir kitų patalpų savininkų, socialinio būsto nuomininkų įsiskolinimas už paslaugas, kuris gali dalinai virsti ateinančiu laikotarpiu bendrovės nuostoliu.

Skolų analizė administruojamuose daugiabučiuose namuose per 2022-2021 metus:



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

Patalpų pavadinimas	2022-12-31	2021-12-31	Pokytis	Pokytis, %
Viso gyvenamosios patalpos	211 590	237 962	-26 372	-11.08
Negyvenamosios paskirties būstas	4 891	4 251	640	15.06

### 2.3. Vidaus ir išorės problemos

1. Nekvalifikuotų darbuotojų kaita;
2. Nepakankama darbuotojų atliekamų darbų kokybė;
3. Kvalifikuotų darbuotojų trūkumas darbo rinkoje;
4. Gyventojų pasyvumas priimant reikalingus sprendimus namo priežiūrai gerinti;
5. Gyventojų migracija nepaliekant kontaktų būsto priežiūrėtojui;
6. Administravimo tarifai, įmonei už paslaugas, nepavaldūs ekonominei infliacijai;

### 2.4. Auditoriaus išvados

1. Įmonės apskaitos politika ir finansinių ataskaitų sudarymo tvarka **pagrįsta** LR buhalterinę apskaitą ir finansinių ataskaitų sudarymą reglamentuojančiais teisės aktais;
2. Apskaitos duomenys **tinkamai** klasifikuojami ir apskaitomi pagal sandorių turinį;
3. Įmonės vadovybė laiku ir **išsamiai** pateikė būtina informaciją auditui atlikti;
4. Įmonės metinis pranešimas **atitinka** LR teisės aktams;
5. Nustatyta, kad įmonės vykdoma veikla yra **suderinta** su LR įstatymais;
6. Įmonės valdymo organizavimas yra **pakankamas** įmonės tinkamam funkcijų vykdymui;
7. Įmonės apskaitos ir vidaus kontrolės sistema yra **pakankamo** lygio;
8. Įmonės turto inventorizacijos rezultatų auditavimas – **neatitikimų nepastebėta**;
9. Nustatyta, kad įmonės vidaus kontrolės sistema **užtikrina** priimtino lygio audito riziką;
10. Įmonės teikiama pinigų perlaidos paslauga **atitinka** LR įstatymams ir reikalavimams;
11. Audito metu **nebuvo pastebėta** reikšmingų apskaitos ir vidaus kontrolės sistemos **trūkumų**.

Direktorius



Egidijus Vaitiekus