

PATVIRTINTA
Tauragės rajono savivaldybės mero
2024 m. potvarkiu Nr.

UŽDAROJI AKCINĖ BENDROVĖ TAURAGĖS BUTŲ ŪKIS

2023 METŲ VEIKLOS ATASKAITA



2024 m. kovo 19 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

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
Įstatinis kapitalas	320 490,60 Eurų
Buveinės adresas	Prezidento g.17, LT-72253, Tauragė
Telefonas	(8 446) 617 11
Elektroninis paštas	info@taubu.lt
Interneto puslapis	www.taubu.lt

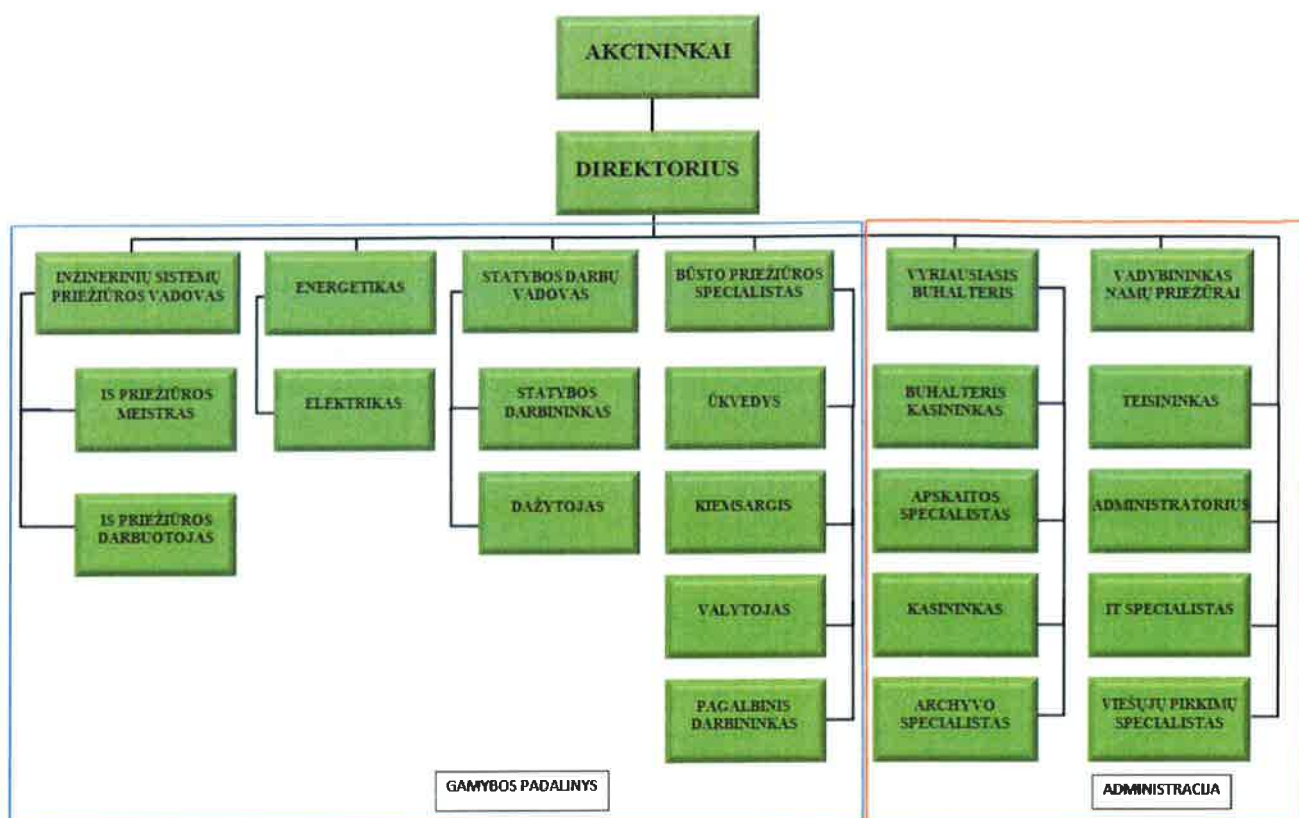
Bendrovės vidaus valdymo organai:

1. Direktorius, 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. **Vyr. buhalteris** vadovauja mokesčių apskaitos skyriui. Įmonės **direktorius** koordinuoja visų skyrių darbą, rengia strateginius planus įmonės efektyvumui didinti, darbuotojų darbo sąlygoms ir darbo užmokesčiui gerinti.

- 2023 m. vidutinis įmonės darbuotojų skaičius - 38 žmonių;
- Vidutinis darbo užmokestis - 1260 Eur.;
- Darbuotojų amžiaus vidurkis - 50 metų.

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 fiziniiais 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;
- avarių 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 **21 %** (nuo 90 iki 109).
2. 2023 metais gyventojų įsiskolinimas įmonei neženkliai padidėjo apie **0,1 %**, t.y 279 Eur.).
3. Vidutinis darbo užmokestis darbuotojams padidintas **20,1 %** t.y. nuo 918 iki 1103 Eur (be vadovaujančių darbuotojų).
4. Darbo vietų gerinimui įrengti šilumos siurbliai oras-oras administracinėse patalpose (šildymas - kondencionavimas);
5. Gamybinėse dirbtuvėse įrengtas šilumos siurblys oras-vanduo patalpų šildymui;
6. Gamybinių dirbtuvių reikmėms įrengtas biologinių nuotekų valymo įrenginys;
7. Sutaupyta dyzelino 10%, benzino 90% lyginant su 2022 m.

1.3. Asmeninis tobulėjimas

1. Forumas „Kaip tampa traukos centru“ 2023-03-31, Tauragė.
2. Seminaras „Tiesa ir melas žiniasklaidoje – kaip atpažinti“ 2023-02-14; Lektorius L. Staršelskis
3. Konferencija „Žali ir gyvybingi miestai“ 2023-10-26, Tauragė.

1.4. Projektinė veikla

Valstybės remiamas projektas „Dujų balionų keitimas saugia energija“

1. 2023 m. atlikti rangos darbai **164** daugiabučių namų butuose;
2. Dėl nepakankamo finansavimo perkelta į 2024 m. **pavieniai** daugiabučių namų el. viryklių įvadų projektai ;

Valstybės remiamas projektas „Atsinaujinančių energijos išteklių (saulės, vėjo) panaudojimas ant daugiabučių namų stogų“

1. Įgyvendintas APVA projektas **34 kW** fotovoltinės elektrinės įrengimui ant daugiabučio gyvenamojo namo stogo bendroms ir individualioms reikmėms Aerodromo g. 13, Tauragė;

APVA mažosios renovacijos projektas „šilumos punktų ir šildymo sistemų renovacija“

1. Atnaujinti **šešių** daugiabučių gyvenamųjų namų šilumos punktai.

1.5. Bendradarbiavimas

1. Bendrovė glaudžiai bendradarbiauja su UAB Tauragės šilumos tinklai - šilumos tiekimo ir ekonomiško vartojimo, 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

Vykdamt 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. Pabaigti APVA projektą „DUJŲ BALIONŲ KEITIMAS SAUGIA ENERGIJA“ **pavieniams** daugiabučių gyvenamųjų namų vartotojams;
2. **20 %** išplėsti laiptinių valymo paslaugą;
3. **Tęsti** APVA projektus „SAULĖS FOTOVOLTINIŲ ELEKTRINIŲ ĮRENGIMAS ANT DAUGIABUČIŲ GYVENAMŪJŲ NAMŲ STOGŲ BENDROMS IR INDIVIDUALIOMS REIKMĖMS“;
4. Atnaujinant bendrovės auto ūkį, **įsigyti elektromobilį** tarnybinių užduočių vykdymui;
5. **Tęsti** APVA projektą – mažoji renovacija „šilumos punktų ir sistemų atnaujinimas daugiabučiuose namuose“, modernizuoti 2 daugiabučių namų šilumos punktus;
6. Ataskaitinių metų EBITA (pelnas prieš palūkanas, mokesčius ir amortizaciją) **būtų ne mažesnis** už 2023 metus.
7. Skolos už suteiktas paslaugas **nedidėtų**, neatsižvelgiant į pripažintas abejotinas skolas.
8. 2024 metais gauti pelno iš papildomų veiklų **100 000** Eur.
9. Didinti darbuotojų darbo užmokestį ne mažiau **5 %**.

2. Bendrovės veiklos pristatymas ir rodikliai

2.1. Pagrindiniai pasiekimai

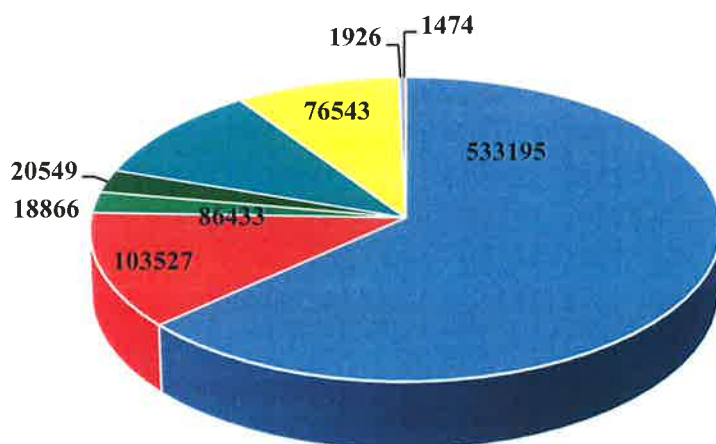
1. Suremontuotos **šešios** daugiabučių administruojamų namų laiptinės;
2. Uždengta **580 m²** prilydomos stogo dangos, šalinant avarinius vandens pratekėjimus;
3. Pakeisti **dvių** daugiabučių gyvenamųjų namų stogų parapetai;
4. **Pilnai pakeista** stogo danga Dariaus ir Girėno g. 50 namui; **Dalinai pakeista** šlaitinio stogo danga dviems daugiabučiams namams;
5. Tauragės rajono savivaldybės užsakyму atlikti patalpų remonto darbai pritaikant būstą neįgaliam asmeniui **keturiems** butams;
6. Pakeistos **dvių** gyvenamųjų daugiabučių namų laiptinių laiptų ir aikštelių plytelės;
7. Atlikti **86** kanalizacijos įvadų profilaktiniai praplovimai hidrodinamine mašina;
8. Išvalytos ir dezinfekuotos **5** gyvenamųjų daugiabučių namų ventiliacinės šachtos;

9. Atlikti **112** namų bendro naudojimo elektros instaliacijos profilaktiniai darbai;
10. Administruojami **104** daugiabučiai gyvenamieji ir **3** komercinės paskirties pastatai su centralizuotu šildymu.
11. Bendras administruojamas kiemų priežiūros plotas - **223333,71 m²**.
12. Per praėjusius metus gauta **19** prašymų laiptinių valymo paslaugai atlikti.

Suteiktų paslaugų analizė :

Pardavimų pajamos, palyginus 2023 metus su 2022 metais padidėjo 25 948 eurų arba 3,2 %. 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.



- Daugiabučių namų administravimo, namo techninės priežiūros, šildymo sistemos priežiūros, kiemo teritorijos priežiūros pajamos, Eur
- Privalomieji remonto darbai, Eur

- Paslaugų teikėjams įmokų rinkimas (pinigų perlaidos) ir abonentinės apskaitos vedimas, Eur

- Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių patalpų (butų) remonto darbai, Eur

- Remonto darbai pagal gyventojų, juridinių asmenų prašymus ar sutartis, Eur

- Laiptinių valymo paslauga, Eur

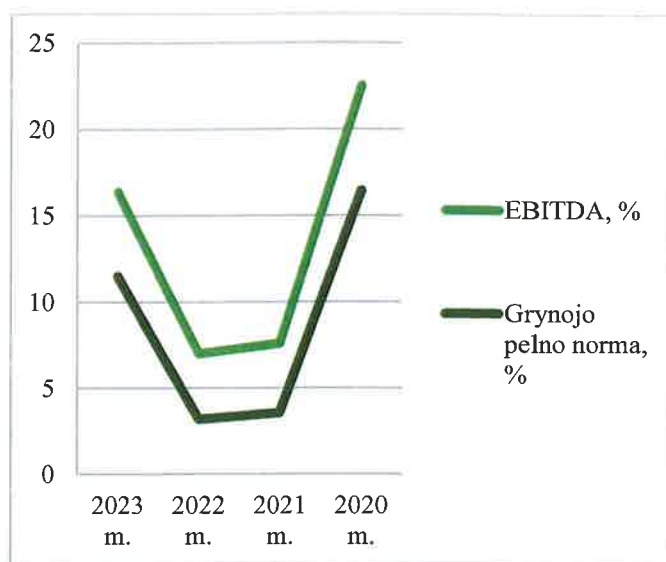
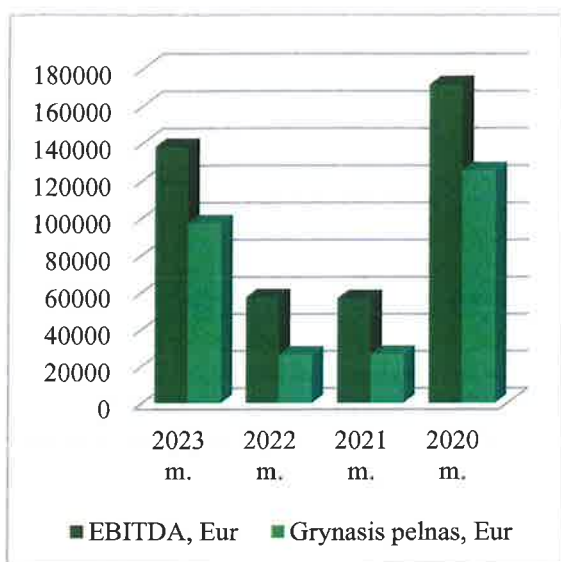
- Administruojamų daugiabučių namų el. viryklių pajungimo administravimo paslaugos, Eur

- Administruojamų bendrabučio tipo daugiabučių namų bendros elektros apskaitos administravimo paslaugos

2.2. Pagrindinių veiklos rodiklių pokytis, lyginant su praėjusiais metais

1 lentelė. 2023 m. pelningumą (nuostolį) apibūdinantys rodikliai

Pavadinimas	2023 m.	2022 m.	2021 m.	2020 m.
Pagrindinės veiklos pajamos, Eurai	842 513	816 565	744 331	762 023
Pelnas prieš palūkanas, pelno mokesčius, nusidėvėjimą bei amortizaciją (EBITDA), Eurai	138 188	57 051	56 510	171 645
EBITDA, %	16.4	7.0	7.6	22.52
Grynasis pelnas, Eurai	97 041	26 190	26 467	125 402
Grynojo pelno norma, %	11.5	3.20	3.56	16.46



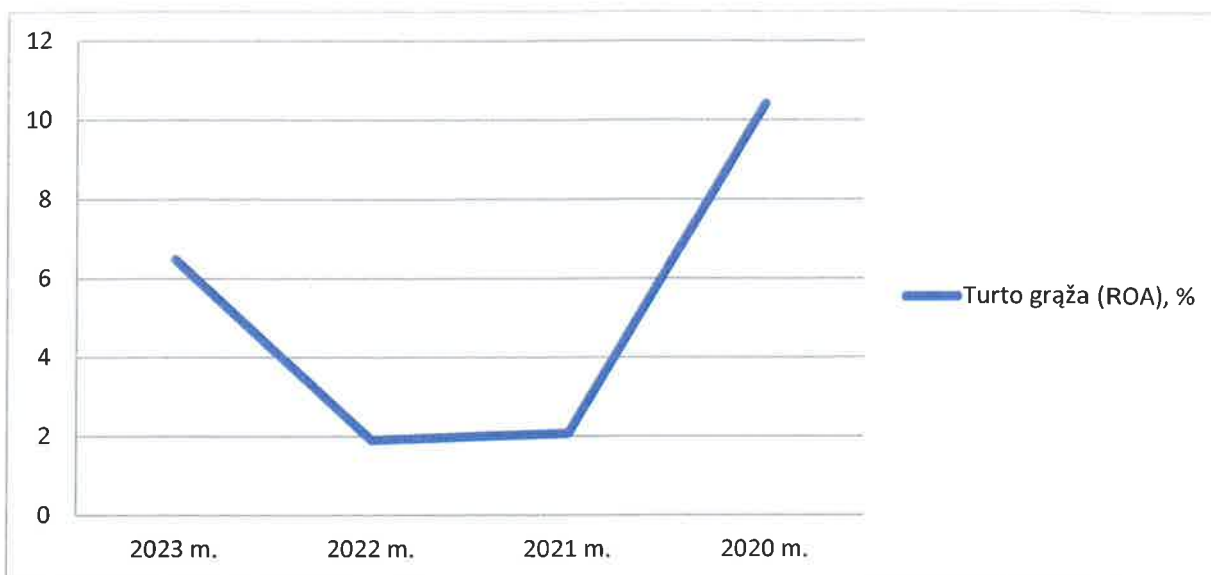
Grynojo pelningumo rodiklis rodo, kiek grynojo pelno tenka vienam pardavimų eurui.

EBITDA parodo, kiek vienas pardavimo euras uždirbo pelno.

2 lentelė. Turto grąža

Pavadinimas	2023 m.	2022 m.	2021 m.	2020 m.
Grynasis pelnas (nuostoliai), Eurai	97 041	26 190	26 467	125 402
Ilgalaikis turtas, Eurai	66 440	73 657	49 652	62 723
Trumpalaikis turtas, Eurai	1 425 857	1 299 387	1 225 376	1 141 359
Turto iš viso, Eurai	1 494 960	1 375 438	1 276 863	1 204 599
Turto grąža (ROA), %	6.49	1.90	2.07	10,41

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



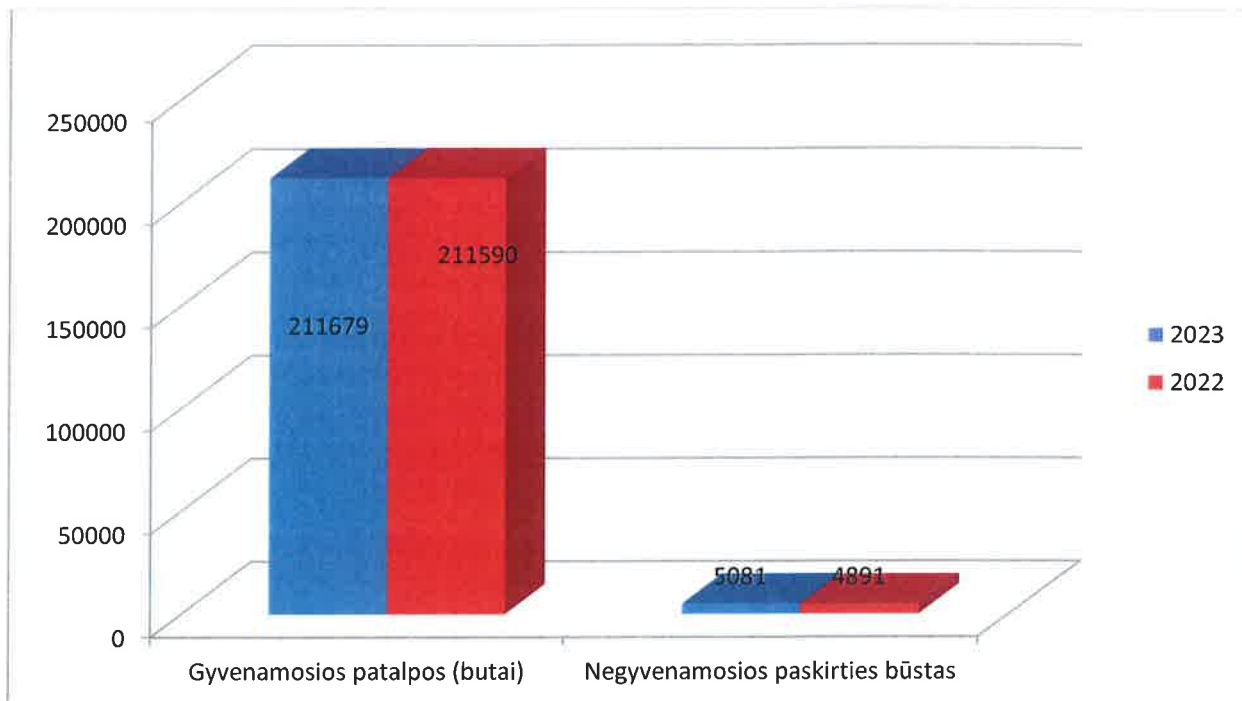
3 lentelė. Pagrindiniai mokumo rodikliai

Rodiklio pavadinimas	Rodiklio skaičiavimo formulė	2023m.	2022m.	2021 m.	2020 m.	Rodiklio ekonominė prasmė
Bendrojo trumpalaikio mokumo koeficientas	Trumpalaikis turtas/trumpalaikiai įsipareigojimai	1,55	1,45	1,54	1,59	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.
Bendras skolos rodiklis	Visi įsipareigojimai/visas turtas	0,62	0,65	0,62	0,60	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

Bendrovės bendrojo trumpalaikio turto mokumo koeficientas 2023 metais patenka į rekomenduojamą rodiklio normą ir tai parodo, kad bendrovė yra moki ir gali įvykdyti savo trumpalaikius įsipareigojimus.

Iš apskaičiuoto bendrovės skolos rodiklio, galima daryti išvadą, kad bendrasis skolos rodiklis 2023 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 gyvenamųjų namų remontui.

Skolų analizė administruojamuose daugiabučiuose namuose per 2023-2022 metus:



4 lentelė. Įsiskolinimų su delpinigiais palyginimas eurais per 2023 ir 2022 metus.

Patalpų pavadinimas	2023-12-31	2022-12-31	Pokytis (+/-)
Iš viso gyvenamos patalpos	211 679	211 590	89
Negyvenamosios paskirties būstas	5 081	4 891	190

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 priežiūretojui;

2.4. Auditoriaus išvados

1. Auditoriaus nuomone, pridėtos finansinės ataskaitos visais reikšmingais atžvilgiais **teisingai pateikia** įmonės 2023 m. gruodžio 31 d, finansinę padėtį ir tą dieną pasibaigusią metų finansinius veiklos rezultatus ir pinigų srautus pagal Lietuvos finansinės atskaitomybės standartus;
2. Audito metu **nebuvo siūlyta** atlikti reikšmingų finansinių ataskaitų koregavimų ir pateikta pastabų.;
3. Įmonės vadovybė laiku ir **išsamiai** pateikė būtiną 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;

Direktorius



Egidijus Vaitiekus