

**UŽDAROSIOS AKCINĖS BENDROVĖS  
TAURAGĖS BUTŲ ŪKIS 2020 METŲ METINIS  
PRANEŠIMAS**



**2021 m. vasario 24 d.**

## Turinys

1. Objektivi įmonės būklės, veiklos vykdymo ir plėtros apžvalga, pagrindinių rizikos rūšių ir neapibrėžtumų, su kuriais įmonė susiduria, apibūdinimas .....	2
1.1. Bendroji informacija .....	2
1.2. Pagrindinės veiklos pobūdis.....	2
1.3. Bendrovės veiklos strategija ir tikslai .....	4
1.3.1. Misija, vizija ir strateginės kryptys.....	4
1.3.2. Pagrindiniai rizikos veiksniai.....	6
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.....	8
2.3. Apyvartumo koeficientai.....	10
2.4. Sąnaudų lygio rodikliai.....	10
2.5. Suteiktų paslaugų analizė.....	11
2.6. Skolų analizė .....	13
2.7. Nefinansinių rezultatų analizė.....	14
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 .....	15
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 .....	17
12. Informacija apie uždarosios 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

<b>Bendrovės teisinė forma ir pavadinimas</b>	Uždaroji akcinė bendrovė Tauragės butų ūkis-toliau (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>	320 490,60Eurų
<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 steigėja yra Tauragės rajono savivaldybė, visos akcijos 100 procentų nuosavybės teise priklauso Tauragės rajono savivaldybės tarybai.

Bendrovės valdymo organai: visuotinis akcininkų susirinkimas, bendrovės valdyba 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 valdyba yra kolegialus bendrovės valdymo organas.

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 inžinerinės 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) avarijų 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;

- avarijų 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.

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, dezinsekcija, 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 2018 m. lapkričio 7 d. Tauragės rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-363 „Dėl Tauragės rajono savivaldybės daugiabučių gyvenamųjų namų maksimalių techninės priežiūros tarifų patvirtinimo”

Bendrovės vadovo valdymas užtikrino efektyvų ir veiksmingą priskirtų funkcijų atlikimą. Imtasi priemonių mažinti gyventojų išsiskolinimus 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 užtikrino skaidresnį bendrovės valdymą, 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 bendrasavininkių susirinkimuose.

Visa su Bendrovės veikla susijusi informacija yra paskelbta internetiniame puslapyje: [www.taubu.lt](http://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.

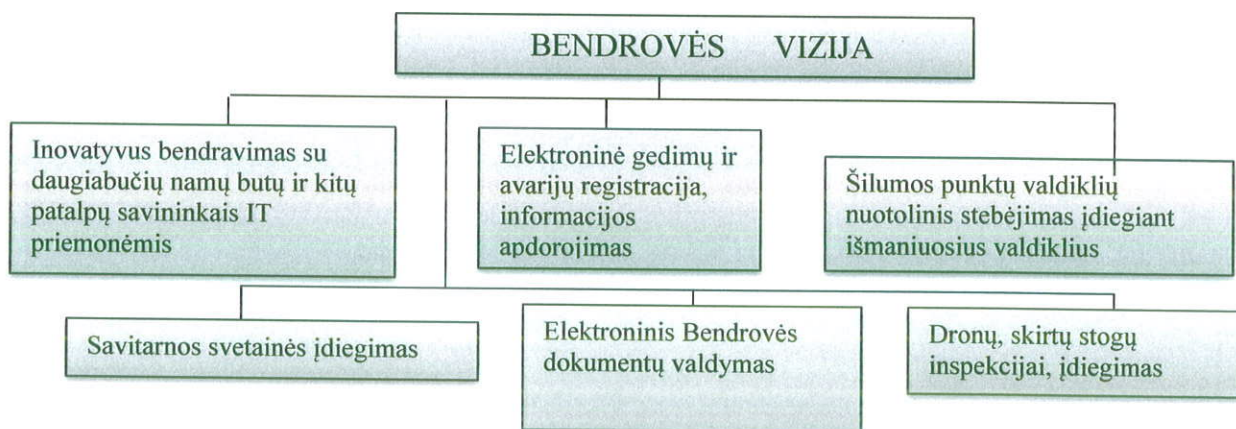
Strategija yra paruošta siekiant Bendrovės vertės didinimo ir suinteresuotų šalių lūkesčių patenkinimo, kurie atsispindi misijoje ir vizijoje.

#### 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 178 daugiabučių gyvenamųjų namų Tauragės rajono savivaldybėje, t.y. apie 213 163 m<sup>2</sup>. 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 tris 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.



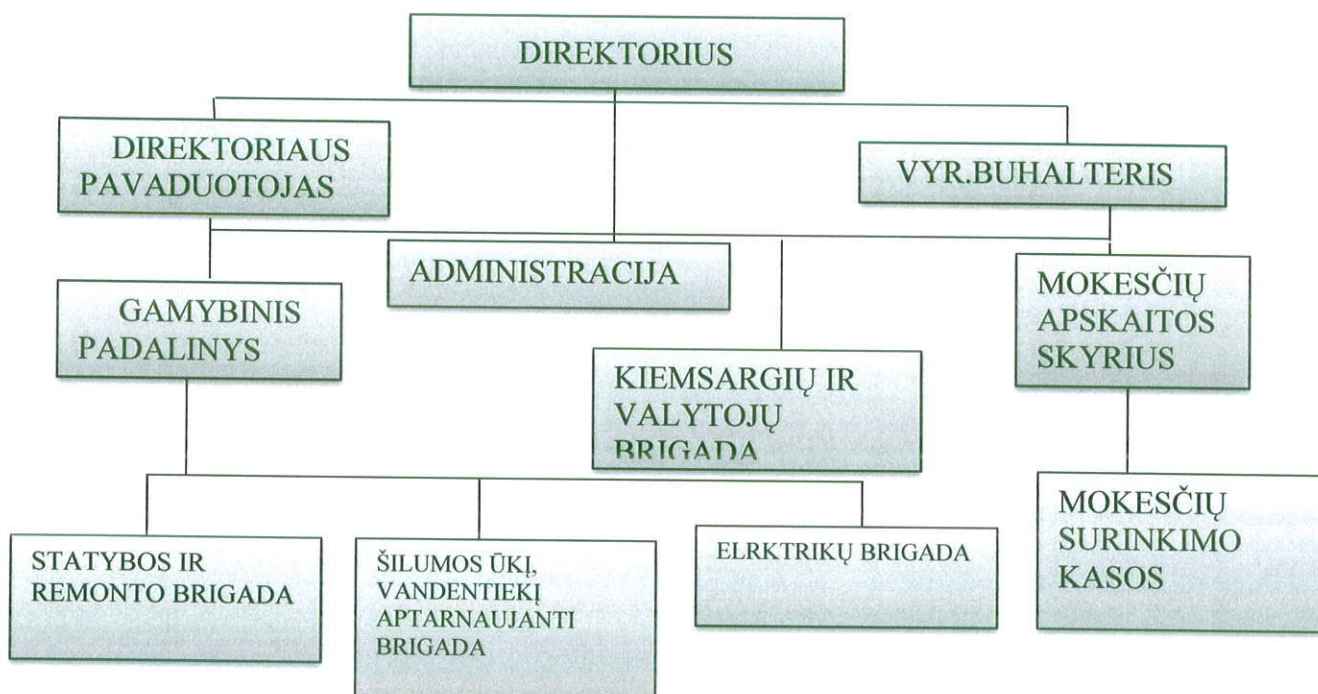
#### TIKSLAI

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 aukštus efektyvumo rodiklius;
2. Bendrovės žmogiškųjų išteklių efektyvus valdymas;

3. Patikimas partneris sprendžiant daugiabučio namo problemas;
4. Efektyvi, konkurecinga 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 atitinkanti 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	2020-2021 m.
Elektroninė gedimų ir avarijų registracija, informacijos	Registracijos valdymo programos įdiegimas, planšetinių kompiuterių	2020-2021 m.

apdorojimas	pirkimas, telekomunikacijos ryšio priemonių atnaujinimas, programos tobulinimas	
<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.	2020-2021 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 vyti 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. Būtinai 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 įtakoiantys 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

2020 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).

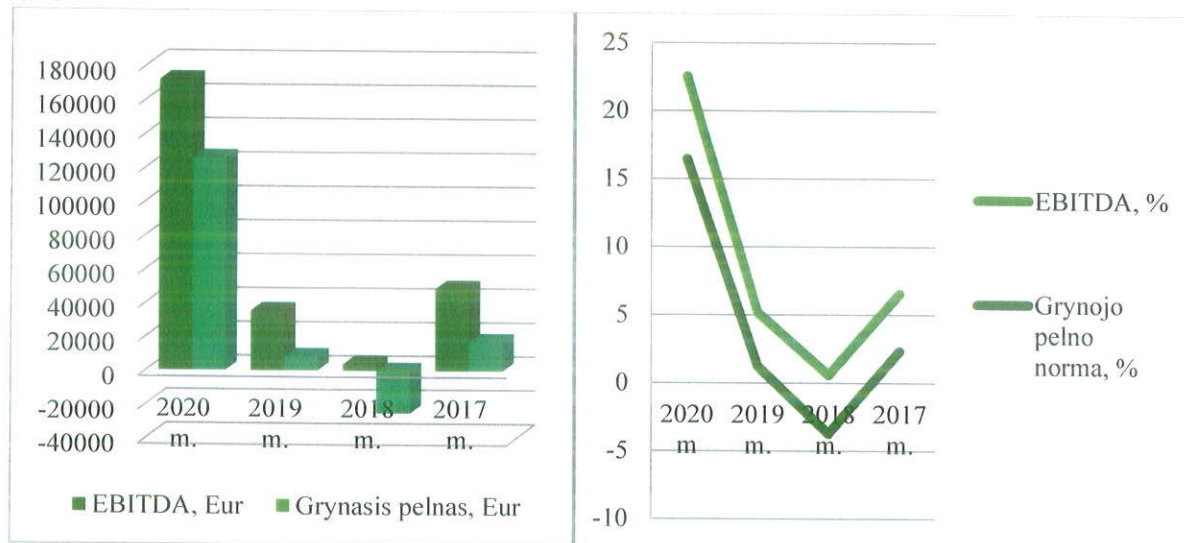
### 2.1. Pelningumo rodiklių analizė

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	2020 m.	2019 m.	2018 m.	2017 m.
Pagrindinės veiklos pajamos, Eurai	762 023	679855	670 275	741 164
Pelnas prieš palūkanas, pelno mokesčius, nusidėvėjimą bei amortizaciją (EBITDA), Eurai	171645	35 298	3 890	48 616
EBITDA, %	22.52	5.19	0,58	6,56
Grynasis pelnas, Eurai	125 402	8288	(25 164)	17 261
Grynojo pelno norma, %	16.46	1.22	-3,75	2,33

261



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

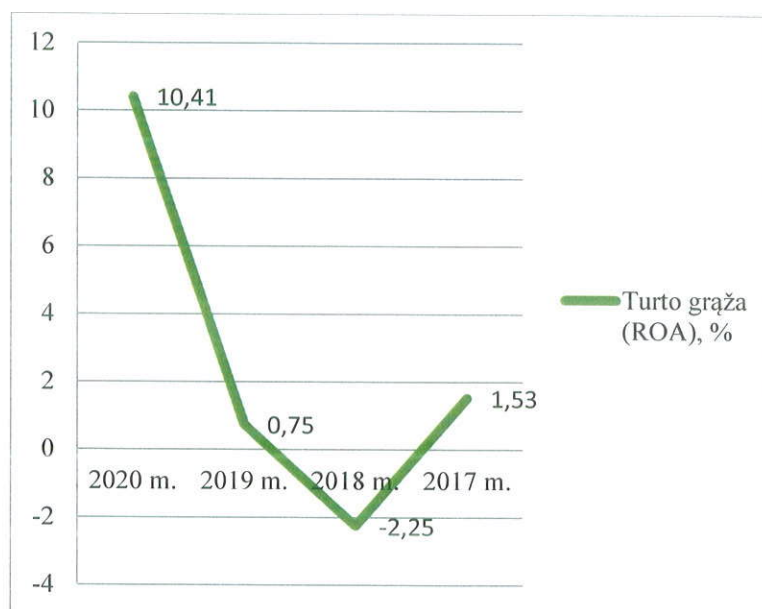


**EBITDA** parodo kiek vienas pardavimo euras uždirbo pelno. 2020 metais **EBITDOS** padidėjimas palyginus su 2019 metais, rodo bendrovės lėšų investavimą į veiklos efektyvumą didinančių programų atnaujinimą.

2 lentelė. Turto grąža

Pavadinimas	2020 m.	2019 m.	2018 m.	2017 m.
Grynasis pelnas (nuostoliai), Eurai	125 402	8 288	(25 164)	17 261
Ilgalaikis turtas, Eurai	62 723	80 644	91 084	180 329
Trumpalaikis turtas, Eurai	1 141 359	1 019 531	1 025 884	1 090 913
Turto iš viso, Eurai	1 204 599	1 100 175	1 116 968	1 128 899
Turto grąža (ROA), %	10,41	0,75	-2,25	1,53

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



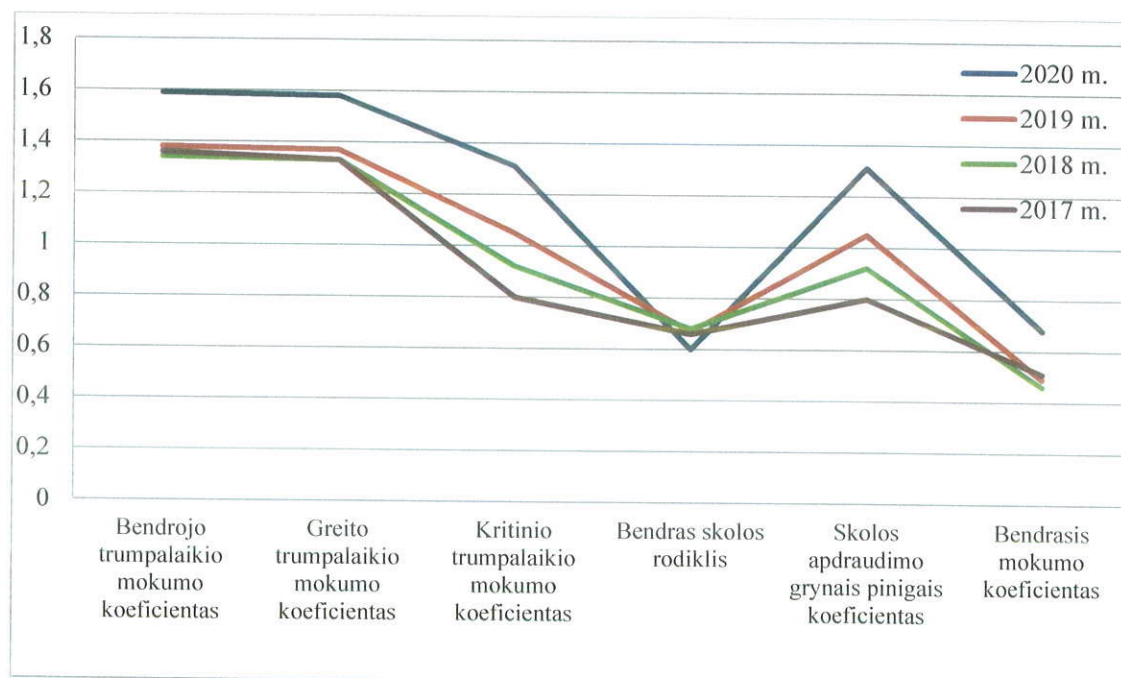
## 2.2. Likvidumo/mokumo rodikliai

3 lentelė. Pagrindiniai mokumo rodikliai

Rodiklio pavadinimas	Rodiklio skaičiavimo formulė	2020 m.	2019 m.	2018 m.	2017 m.	Rodiklio ekonominė prasmė
<b>Bendrojo trumpalaikio mokumo koeficientas</b>	Trumpalaikis turtas/trumpalaikiai įsipareigojimai	1,59	1,38	1,34	1,36	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	1,58	1,37	1,33	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.
<b>Kritinio</b>	Pinigai/trum	1,31	1,05	0,92	0,80	Rodiklis parodo, kiek kartų

Uždarnosios akcinės bendrovės Tauragės butų ūkis 2020 metų metinis pranešimas

<b>trumpalaikio mokumo koeficientas</b>	palaikiai įsipareigojimai					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	0,60	0,67	0,68	0,66	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	1,31	1,05	0,92	0,80	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>Bendras mokumo koeficientas</b>	Nuosavas kapitalas/visi įsipareigojimai	0,68	0,49	0,46	0,51	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 2020 metais patenka į rekomenduojamą rodiklio normą ir tai parodo, kad bendrovė yra moki ir gali įvykdyti savo trumpalaikius įsipareigojimus.

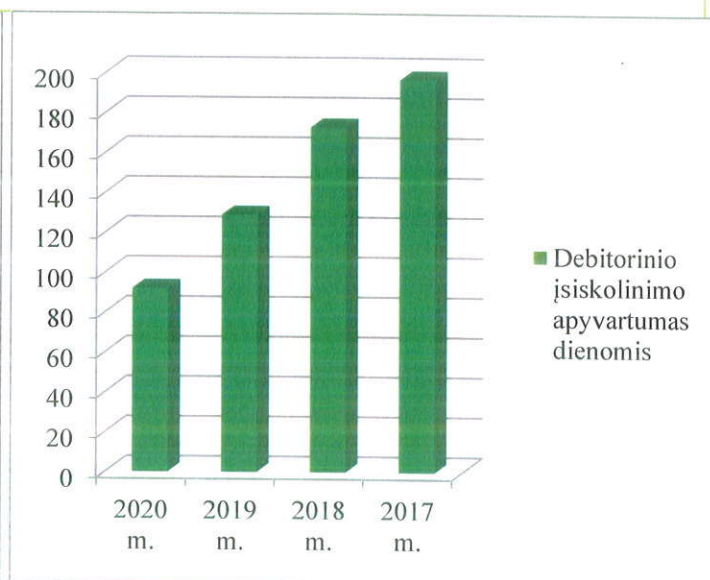
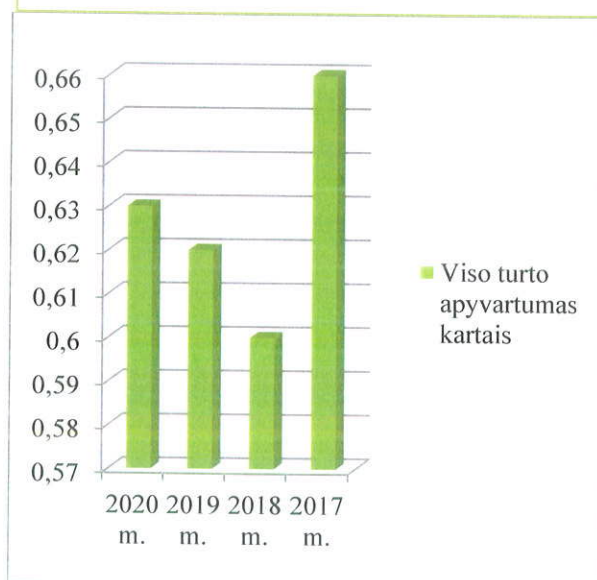
Iš apskaičiuotų bendrovės skolos rodiklio reikšmių, galima daryti išvadą, kad bendrasis skolos rodiklis 2020 m. sudarė 60 procentų viso turto. Svarbu yra ne tik vertinti jį bet ir analizuoti jo susidarymo priežastis. Kaip matyti iš balanso duomenų bendrovė neturi finansinių įsipareigojimų, didžiąją dalį sudaro atidėjimai (sukauptas fondas gyvenamųjų namų remontui) kurie sudaro 48 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	2020 m.	2019 m.	2018 m.	2017	Rodiklio prasmė	ekonominė
<b>Viso turto apyvartumas kartais</b>	Pardavimai/visas turtas	0,63	0,62	0,60	0,66	Šis rodiklis rodo, kaip efektyviai įmonė panaudoja turimą turtą pardavimų procesui garantuoti, t.y. kiek kiekvienam turto eurui tenka pardavimų.	
<b>Debitorinio įsiskolinimo apyvartumas dienomis</b>	Debitorinis įsiskolinimas/pardavimo pajamos x365 d.	92	129	173	197	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 0,63 euro pardavimo pajamų.

Iš paskaičiuotų duomenų 2020 metais debitorinio įsiskolinimo apyvartumas sudarė 92 dienų, kai tuo tarpu 2019 metais debitorinio įsiskolinimo apyvartumas sudarė 129 dienų. Bendrovė 2020 metais efektyviau kontroliavo skolininkus ir greičiau išsiieškojo debitorines skolas.

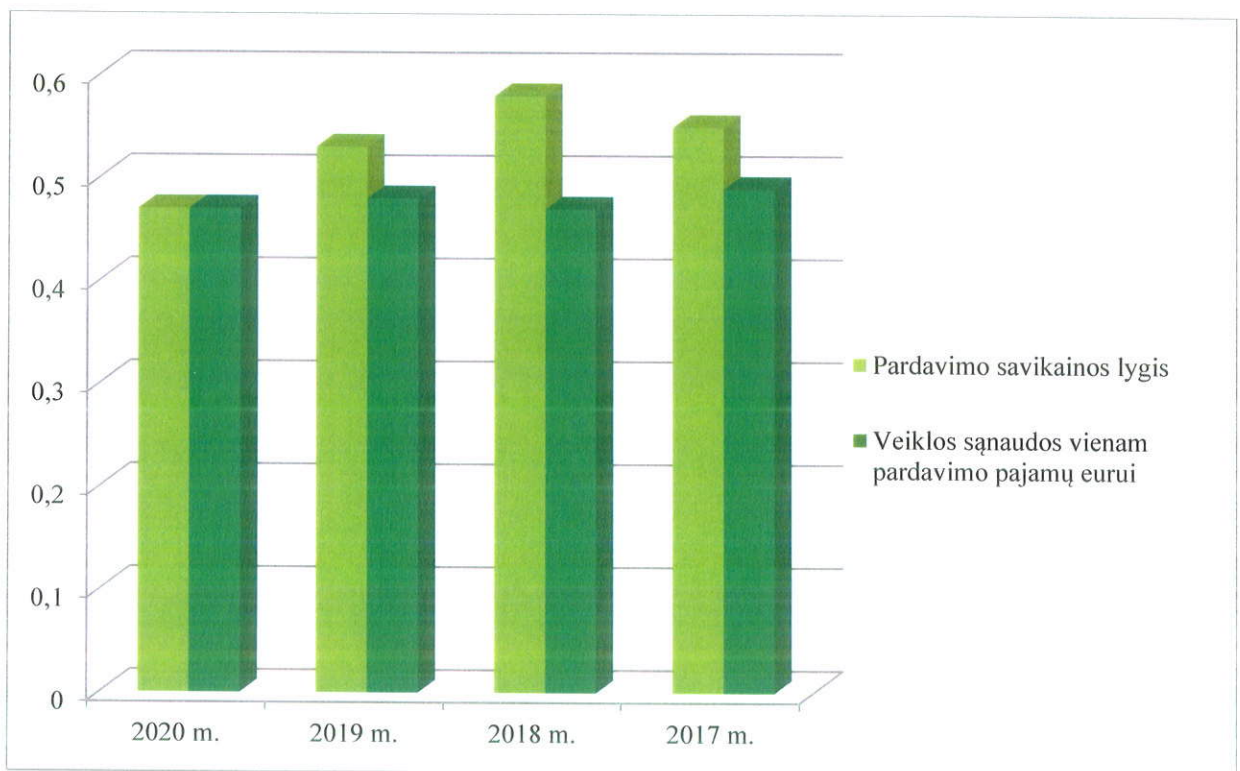
### 2.4. Sąnaudų lygio rodikliai

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	2020 m.	2019 m.	2018 m.	2017 m.	Rodiklio ekonominė prasmė
<b>Pardavimo savikainos lygis</b>	Pardavimo savikaina/pardavimo pajamos	0,47	0,53	0,58	0,55	Šis rodiklis rodo, įmonės pagrindines išlaidas vienam pardavimo pajamų eurui.
<b>Veiklos sąnaudos vienam pardavimo pajamų eurui</b>	Veiklos sąnaudos/pardavimo pajamos	0,47	0,48	0,47	0,49	Šis rodiklis rodo, ne tik administracinių, bet ir pardavimo sąnaudų bei bendrų sąnaudų vienam pardavimo eurui būklę.



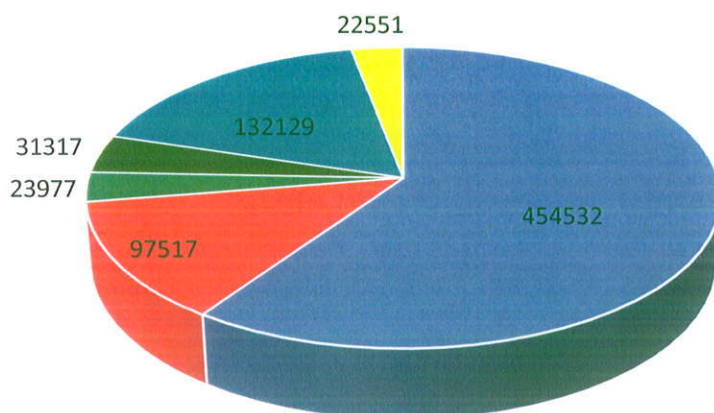
Analizuojant veiklos sąnaudas vienam pardavimo pajamų eurui nustatyta, kad 2020 metais šis rodiklis sumažėjo 0,01 punkto ir sudarė 47 procentus arba 0,47 cento vienam pardavimų eurui. Bendrovė nuolat analizuoja veiklos sąnaudų pokyčius ir stengiasi mažinti veiklos išlaidas.

## 2.5. Suteiktų paslaugų analizė

Pardavimų pajamos, palyginus 2020 metus su 2019 metais padidėjo 82 168 eurų arba 12,09 procentais. 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.

2020 m.



- Daugiabučių namų administravimo, namo techninės 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

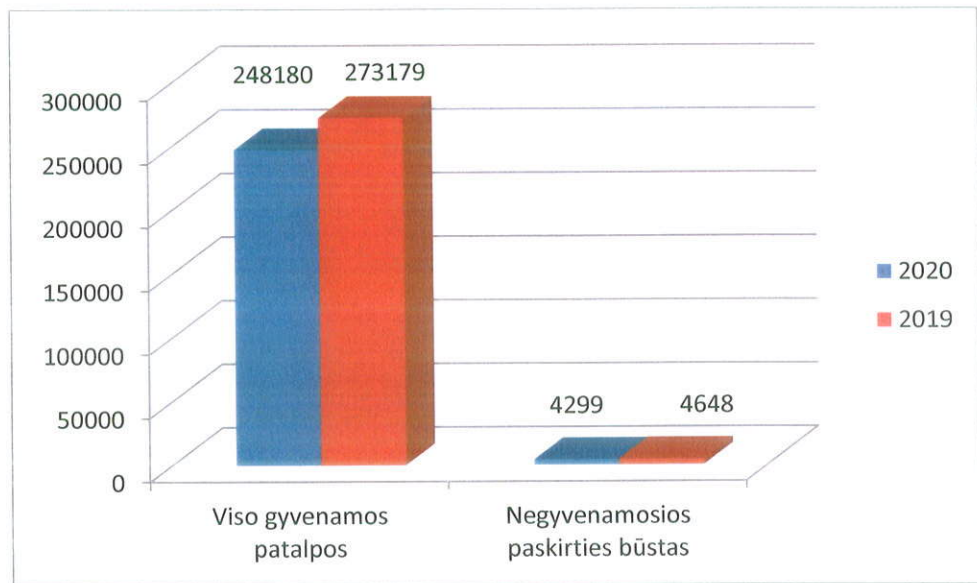
6 lentelė . Suteiktos paslaugas per keturis ataskaitinius laikotarpius, t. y 2017-2020 metus

Eil. Nr	Pardavimai	2020-12-31 (Eurais)	2019-12-31 (Eurais)	2018-12-31 (Eurais)	2017-12-31 (Eurais)
1.	Daugiabučių namų administravimo, namo techninės priežiūros darbų pajamos, šildymo sistemos priežiūros, kiemo teritorijos priežiūros pajamos	454532	427 050	438 433	463 284
2.	Privalomieji remonto darbai	97 517	54 924	51 270	47 061
3.	Administruojamų daugiabučių namų, dalyvaujančių daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programoje projektų administravimo paslaugos	-	-	28 458	28 458
4.	Administruojamų daugiabučių namų, dalyvaujančių daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programoje paskolų administravimo paslaugos	-	-	9 677	9 677
5.	Paslaugų teikėjams įmokų rinkimas (pinigų perlaidos) ir abonentinės apskaitos vedimas	23 977	41 426	36 800	39 898
6.	Savivaldybei nuosavybės teise priklausančių patalpų (butų) remonto darbai	31 317	7 904	18 607	20 682
7.	Remonto darbai pagal gyventojų, juridinių asmenų prašymus ar sutartis	132129	138 853	119 501	120 350
8.	Laiptinių valymo paslauga	22 551	9698		
9.	Pirties paslaugos			5 664	11 754
	Viso pardavimo pajamos:	762 023	679 855	670 275	741 164
	Pokytis	12,09%	1,43%		

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 2019-2020 metus:



7 lentelė. Įsiskolinimų su delspinigiais palyginimas eurais per 2020 ir 2019 metus.

Patalpų pavadinimas	2020-12-31	2019-12-31	Pokytis	Pokytis, %
Viso gyvenamos patalpos	248 180	273 179	-24 999	-9,15
Negyvenamosios paskirties būstas	4299	4 648	-349	-7,51

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 2017 – 2020 metus

Ieškininiai pareiškimai	2020 m.	2019 m.	2018 m.	2017 m.
Parengta teismui ieškininių pareiškimų	184	128	110	105
Pateikta teismui ieškininių pareiškimų	184	128	110	19
iš jų savivaldybės nuomininkams	17	23	45	4
Priteista skola, Eurai	28 109	30 137	39 760	2839
iš jų savivaldybės nuomininkams, Eurai	2132	6 042	11 700	559
Pagal vykdomuosius raštus gyventojai ir antstoliai sumokėjo, Eurai	28 671	40 754	33 830	35 169
Dėl skolos mokėjimo dalimis sudarytos sutartys su skolininkais	11	31	30	41

## 2.7. Nefinansinių rezultatų analizė

Pastatų administravimo ir statinių techninės priežiūros veikla užėmė pagrindinę bendrovės veiklos dalį. Per 2020 metus atlikta 178 kasmetinių ir 233 neeilinių apžiūrų.

Organizuojant ir eksploatuojant šildymo sistemų priežiūros darbus administruojamuose daugiabučiuose namuose, lyginant su 2019 metais, energijos suvartojimas išaugo 1,98 %.

2020 metais užregistruota 1 794 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 2020 metus atlikta papildomai remonto darbų už 132 129.00 Eurų pagal gyventojų ir juridinių asmenų prašymus.

Bendrovės darbuotojai dalyvauja gyventojų rengiamuose susirinkimuose. Bendrovės administracijos ir daugiabučių namų bendrasavininkų iniciatyva per 2020 metus surengta 283 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. 2020 m. buvo atnaujinti dalies darbuotojų pareiginiai nuostatai.

9 lentelė. Darbuotojų atlyginimai (neatskaičius mokesčių)

Eil. Nr.	Pareigybių pavadinimas	2020 m.		2019 m.	
		Darbuotojų skaičius	Vidutinis mėnesinis darbo užmokestis	Darbuotojų skaičius	Vidutinis mėnesinis darbo užmokestis
1.	Administracijos vadovai	3	3174	3	2566
2.	Administracijos specialistai	6	1022	7	838
3.	Meistrai	3	1394	3	1353
4.	Mokesčių apskaitos skyrius	5	863	6	740
5.	Gamybinių dirbtuvių darbuotojai	5	800	6	763
6.	Mechaninių dirbtuvių darbuotojai ir elektrikai	11	841	11	792
7.	Kiemsargiai- valytojai	12	635	11	564

Bendrovės vidutinis darbuotojų skaičius pagal sąrašą 2020 m. 45 darbuotojai, vidutinis darbo užmokestis 924.00 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
<b>Iš viso :</b>	110514	320 490,60	

2020 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 įsigyjamos ar perleidžiamos 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, įvykusius po finansinių metų pabaigos

Svarbių įvykių, įvykusių po finansinių ataskaitų sudarymo Bendrovėje nebuvo.

#### 9. Įmonės veiklos planai ir prognozės

11 lentelė. 2020 metais iškeltų tikslų ir plano įgyvendinimo rezultatai

Eil. Nr.	Bendrovės veiklos užduotys 2020 m.	Faktiški rodikliai		Pokytis, Eurai
		2020 m.	2019 m.	
1.	Išlaikyti ne mažesnes pajamas, nei praėjusio ataskaitinio laikotarpio	762 023	679 855	+82 168
2.	Siekti, kad grynasis ataskaitinių metų pelnas būtų teigiamas	125 402	8 288	+117 114
3.	Siekti, kad nedidėtų skolos už teikiamas paslaugas	191 885	239 040	-47 155
4.	Siekti, kad pajamos iš papildomos veiklos būtų ne mažesnės, kaip 20 000.00 Eurų	27 726	13 364	+14 362

Vienas iš pagrindinių bendrovės tikslų iškeltų 2020 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.

2021 metais sieksime geresnių rodiklių nei 2020 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**

2020 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 15 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 2020 metais siekia 1,59, tai reiškia, kad bendrovės trumpalaikis turtas (1 141 359 eurais) 1,59 karto viršija bendrovės trumpalaikius įsipareigojimus (718 813 eurais) 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;

Valdybos pirmininkės Ligitos Pudžiuvelytės darbovietė: VŠĮ Tauragės ligoninė, vyr. ekonomistė, įstaigos kodas 179761936, V.Kudirkos g. 2, LT-72214 Tauragė;

Valdybos nario Liutauro Indriuškos darbovietė: VŠĮ Tauragės ligoninė, direktorius, įstaigos kodas 179761936, V.Kudirkos g. 2, LT-72214 Tauragė;

Valdybos narys Vaidotas Valinčius – ūkininkas, Stotelės g. 16, Lomių km., Mažonų sen., Tauragės raj.

Valdybos narės Alinos Šaučiūnienės darbovietė: Adakavo socialinių paslaugų namai, apsaugoto būsto socialinė darbuotoja, įstaigos kodas 190790919, J.Adakauskio g. 1, Adakavo k. Skaudvilės sen. LT-73444 Tauragės raj.

Direktorius



Egidijus Vaitiekus