

AKCINĖS BENDROVĖS ROKIŠKIO BUTŲ ŪKIO 2021 METŲ VEIKLOS ATASKAITA

I. BENDRI DUOMENYS

Akcinė bendrovė Rokiškio butų ūkis įsteigta 1990 m. lapkričio 16 d. Bendrovės buveinė yra Nepriklausomybės a. Nr. 12A, Rokiškyje. Bendrovė filialų ir atstovybių neturi. Įmonės kodas 173001047.

Nuo 2017 m. birželio 12 d. bendrovė yra reorganizuojama, prijungiant ją prie AB „Rokiškio komunalininkas“.

Bendrovės įstatinis kapitalas yra 62 381,90 Eur. Jis padalytas į 21 511 paprastųjų vardinių akcijų. Rokiškio rajono savivaldybei priklauso 15 164 akcijos (70,5 proc.), kitas 6 347 (29,5 proc.) akcijas valdo smulkieji akcininkai. Vienos akcijos nominali vertė – 2,90 Eur. Pagrindinis bendrovės valdymo organas yra visuotinis akcininkų susirinkimas, kolegialus valdymo organas – valdyba ir vienasmenis valdymo organas – bendrovės vadovas. Bendrovės vadovas yra direktorius.

II. DARBUOTOJAI IR DARBO APMOKĖJIMAS

2021 m. gruodžio 31 d. bendrovėje sąrašinis darbuotojų skaičius buvo 30, iš jų 3 – vadovai, 8 administracijos darbuotojai, tarp kurių vienas dirba antraeilėse pareigose, ir 19 specialistų ir darbininkų. 73 proc. administracijos darbuotojų turi aukštąjį universitetinį išsilavinimą.

2021 metų bendrovės vidutinis darbuotojų skaičius – 30, darbuotojų vidutinis mėnesinis darbo užmokestis – 1159 eurų.

Vidutinis darbo užmokestis pagal atskiras darbuotojų grupes pateikiamas lentelėje:

	Darbuotojų skaičius	Vidutinis darbo užmokestis (Eur/mėn.)
Vadovai	3	1788
Administracija	8	1311
Kasininkės	2	950
Liftininkai	3	807(VA-4,20)
Santehnikai	8	1013
Elektrikai	3	923
Darbininkai	3	1017

III. TURTAS

Ilgalaikio materialaus turto likutinė vertė 2021 metų pradžioje – 8 016 Eur. Jį sudarė:

Ilgalaikis materialus turtas	Įsigijimo savikaina (Eur)	Nusidėvėjimas (Eur)	Nusidėvėjimo (proc.)
Pastatai ir statiniai	40 509	40 508	99,9
Transporto priemonės	17 144	13 942	81,32
Kita įranga, prietaisai, įrankiai	17 249	12 436	72,10
Iš viso:	74 902	66 886	89,30

Per 2021 metus bendrovė įsigijo ilgalaikio materialiojo turto už 1936 Eur (atnaujinta kompiuterinė technika), nurašytos visiškai nusidėvėjusios ir nebepataisomai sugedusios krovininės transporto priemonės (likutinė vertė – 1 Eur).

Ilgalaikio materialaus turto likutinė vertė ataskaitinių metų pabaigoje – 6 835 Eur. Jį sudaro:

Ilgalaikis materialus turtas	Įsigijimo savikaina Eur	Nusidėvėjimas Eur	Nusidėvėjimo proc.
Pastatai ir statiniai	40 509	40 508	99,99
Transporto priemonės	12 432	10 186	81,93
Kita įranga, prietaisai, įrankiai	19 185	14 597	76,09
Iš viso:	72 126	65 291	90,52

Bendrovėje be visiškai nudėvėtų pastatų ir statinių yra dar naudojamo ilgalaikio materialaus turto, kurio įsigijimo vertė – 14 368 Eur. Bendrovė įkeisto turto neturi.

Bendrovės nematerialus turtas – programinė įranga, licencijos. Įsigijimo savikaina metų pradžioje sudarė 17 104 Eur. Bendrovėje yra pilnai nudėvėto, bet dar naudojamo nematerialaus turto, kurio įsigijimo vertė – 17 103 Eur. Nematerialaus turto 2021 metų pabaigoje likutinė vertė yra 1 Eur.

IV. ŪKINĖ VEIKLA, FINASINIAI VEIKLOS RODIKLIAI

Bendrovės veiklos pajamos per ataskaitinį laikotarpį sudarė 661 423 Eur. Pajamų pasiskirstymas pagal veiklas:

Veiklos	2021 m.		2020 m.		2019 m.	
	Suma (Eur)	Proc.	Suma (Eur)	Proc.	Suma (Eur)	Proc.
Šildymo sistemų priežiūros	197 233	29,82	177 116	29,90	183 288	33,90
Gyvenamųjų namų eksploatacijos	201 357	30,44	187 046	31,57	165 369	30,59
Remonto darbai	25 429	3,84	18 402	3,11	20 309	3,76
Lifto paslaugos	44 119	6,67	39 401	6,65	37 930	7,02
Kitų paslaugų	55 911	8,45	51 625	8,71	57 830	10,70
Administravimo paslaugos	79 048	11,95	71 744	12,11	35 004	6,47
Renovacijos paslaugos	26 283	3,97	17 778	3,00	7 871	1,46
Mokesčių rinkimo paslaugos	32 043	4,84	29 348	4,95	33 017	6,11
Iš viso	661 423	100	592 459	100	540 618	100

2021 metais pelningos buvo – šildymo sistemų priežiūros, eksploatacijos ir administravimo veiklos. Nuostolį gavome iš daugiabučių namų renovacijos, remonto paslaugų ir mokesčių kasų.

Esant ekstremaliai situacijai dėl COVID-19 pandemijos, dėl dalies prarastų klientų (ribojant žmonių skaičių patalpose) mokėjimo paslaugų teikimo pajamos padidėjo 9 proc., palyginti su 2020 m., o bendrasis nuostolis sumažėjo 34 proc., eliminavus 2020 m. gautą subsidiją už prastovas kasininkų darbo užmokesčiui – 8100 Eur, ir bendrai nuostolis 2021 m. sumažėjo 11 proc.

2021 m. kasų pajamos ir sąnaudos pagal mėnesius:

Mėnuo	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Iš vis
Pajamos	2295	2606	2893	2649	2828	2729	2592	2588	2652	2624	2718	2869	3204
Išlaidos	3449	4314	4045	3128	2882	3159	2865	2946	2723	2889	2224	3143	3776
Bendras (+ -)	-1154	-1708	-1152	-480	-54	-430	-273	-358	-70	-264	494	-274	-572

Pajamų ir sąnaudų pasiskirstymą pagal veiklų padalinius pateikiame lentelėje (Eur):

Eil. Nr.	Straipsniai	Ataskaitinis laikotarpis 2021 m.				Iš viso
		Pastatų priežiūros padalinys	DN administravimo padalinys	DN renovacijos padalinys	Mokesčių rinkimo padalinys	
1.	Pajamos	524049	79048	26283	32043	661423
2.	Sąnaudos:	489104	49552	45173	44371	628200
	su darbo santykiais susijusios sąnaudos (subsidijos)	213668	31837	37673	27593	310771
	ilgalaikio turto nusidėvėjimas	2423	399	133	162	3117
	medžiagos ir atsarginės dalys	30420	-	-	201	30621
	Kitos sąnaudos	130183	644	1858	8227	140912
	kuras	1059	174	58	-	1291
	elektra	789	-	-	1258	2047
	vanduo	899	-	-	42	941
	ryšių paslaugos	654	216	38	445	1353
	administracinės sąnaudos	109009	16282	5413	6443	137147
	Palūkanų ir kitos panašios sąnaudos	-	-	-	--	-
3.	Rezultatas	34945	29496	(18890)	(12328)	33223

1.	Vidutinis darbuotojų skaičius	30
2.	Vidutinis darbo užmokestis (Eur)	1159

Paskaičiuotas pelno mokestis – 4458 Eur. Grynasis pelnas – 28765 Eur.

Per 2021 metus priskaičiuota mokesčių (Eur):

Gyventojų pajamų mokesčio	Pridėtinės vertės mokesčio	Žemės nuomos mokesčio	Nekilnojamojo turto mokesčio	Socialinio draudimo mokesčio	Kitų mokesčių	Iš viso
59 552	138 910	183	625	94 470	658	294 398

Įmonės kreditorinis įsiskolinimas – 382 823 eurai. Įsipareigojimai, susiję su įstaigos veiklos mokėjimais – 45 737 Eur (mokėjimo paslaugų vartotojų surinktų lėšų likutis iš gyventojų už elektrą, dujas, šaltą, karštą vandenį – 26 162 Eur, neprivatizuotų butų nuoma – 1 769 Eur, DNSB lėšos – 17 744 Eur, sumokėta skola gyventojų savivaldybei už renovuotus namus – 62 Eur), gyvenamųjų namų kaupiamosios lėšos – 239 697 Eur, mokėtina suma savivaldybei už atnaujintus daugiabučius namus – 5 623 Eur, daugiabučių savininkų įmokos kreditui gražinti – 17 041 Eur, su darbo santykiais susiję įsipareigojimai – 37 507 Eur (atostogų kaupimai), mokėtinos sumos biudžetui – 8347 Eur, Sodrai – 8820 Eur, gauti išankstiniai apmokėjimai – 1 302 Eur, įvairios mokėtinos sumos – 2 682 Eur (gautos pinigines garantijas ir gražintinos lėšos pagal projektą), skolos tiekėjams – 16 052 Eur (iš jų už gyvenamųjų namų bendro naudojimo elektrą UAB „Ignitis“ – 8 383 Eur ir už teritorijų valymą AB „Rokiškio komunalininkas“ – 4 266 Eur).

Įmonės debitorinis įsiskolinimas – 142 465 eurai. Didžiausius debitorinis įsiskolinimas yra: gyventojų įsiskolinimas už komunalines paslaugas – 133 118 Eur, kitų pirkėjų įsiskolinimas – 9 672 Eur (iš jų: UAB „Drūtnamis“ – 2354 Eur, LR aplinkos ministerijos APVA – 2318 Eur, AB „Panevėžio energija“ – 428 Eur, DNSB „Aušrinė“ – 494 Eur), kitos gautinos sumos – 24 095 Eur (iš jų 21 966 Eur, gautini iš gyventojų už renovuojamus namus).

Finansiniai bendrovės rodikliai:

Pelningumo rodikliai		2018	2019	2020	2021	
Bendrasis pelningumas	<i>(Bendrasis pelnas / pardavimų pajamos)*100 proc.</i>	14,34%	19,85%	27,29%	24,72%	Parodo pagrindinio produkto (paslaugos) pelningumą (kiek sąnaudų patiriama, kad jis būtų pagamintas).
Veiklos pelningumas	<i>(Veiklos pelnas / pardavimų pajamos)*100 proc.</i>	0,29%	2,70%	8,59%	5,08%	Įvertina pelningumą atsižvelgiant į visas veiklos sąnaudas.
Grynasis pelningumas	<i>(Grynasis pelnas/ pardavimų pajamos)*100 proc.</i>	2,09%	2,72%	7,92%	4,4%	Įvertina pelningumą po visų sąnaudų ir mokesčių. Rodo, kiek grynojo pelno tenka vienam pardavimo eurui.
EBIT pelningumas EBIT = grynasis pelnas + palūkanos + pelno mokestis	<i>EBIT pelningumas = (EBIT)/ Pardavimų pajamos) *100 proc.</i>	2,34%	3,27%	9,40%	5,08%	Parodo įmonės veiklos pelningumo lygį. EBITDA parodo, kiek vienas pardavimo euras uždirbo pelno. EBIT pelningumas lyginamas ir su kitu įmonių analogišku pelningumo rodikliu. Kuo rodiklio reikšmė yra didesnė, tuo geriau
EBITDA pelningumas EBITDA= grynasis pelnas + palūkanos + pelno mokestis + nusidėvėjimas + amortizacija	<i>EBITDA pelningumas = (EBITDA)/ Pardavimų pajamos) *100 proc.</i>	2,87%	3,66%	9,77%	5,56%	EBITDA taip pat parodo, kiek vienas pardavimo euras uždirbo pelno. Kadangi skaičiuojant EBITDA pelningumą yra eliminuojami elementai, kurie nėra tiesiogiai įtakoti įmonės veiklos pobūdžio, tai leidžia palyginti įmonės veikiančias skirtingose šakose ir skirtingose šalyse, o kadangi amortizacija ir nusidėvėjimas skaičiuojant rodiklį nėra imami, tai šio rodiklio reikšmė iš dalies galima vertinti ir kaip veiklos pinigų srautų pelningumą.
Nuosavo kapitalo grąža (ROE)	<i>Grynasis pelnas/ Nuosavas kapitalas)*100 proc.</i>	5,65%	7,01%	18,25%	10,48%	Parodo, kiek euro centų uždirbo vienas kapitalo euras. Grąža priklauso ne tik nuo pelningumo, bet ir nuo kapitalo struktūros (kuo daugiau skolinto kapitalo, tuo didesnė nuosavo kapitalo grąža, bet tuo pačiu ir verslo rizika). Paprastai rodiklis virš 10 proc.

						vertinamas kaip gana geras, virš 20 proc. – išskirtinai geras.
Turto graža (ROA)	<i>Grynasis pelnas/Turtas)*100 proc.</i>	2,23%	2,91%	7,82%	4,38%	Turto graža parodo, kiek bendrovės turto euras atnešė centų grynojo pelno. Paprastai rodiklis virš 10 proc. vertinamas kaip gana geras, virš 20 proc. – išskirtinai geras.
Likvidumo rodikliai		2018	2019	2020	2021	
Bendrasis padengimo koeficientas	<i>Trumpalaikis turtas / trumpalaikiai įsipareigojimai</i>	1,62	1,69	1,72	1,69	Kuo aukštesnis rodiklis, tuo įmonės likvidumo situacija saugesnė. Parodo, kiek kartų trumpalaikis turtas viršija trumpalaikius įsipareigojimus – apibūdina sugebėjimą įvykdyti trumpalaikius įsipareigojimus. Rekomenduojamas 1.2–2. Jei < 1 reiškia, jog bendrovė gali būti nemoki.
Skubaus padengimo koeficientas	<i>Grynieji pinigai + trumpalaikiai VP + gautinos sumos) / trumpalaikiai įsipareigojimai</i>	1,61	1,67	1,71	1,68	Nustato, kiek kartų greitai realizuojamas turtas viršija trumpalaikius įsipareigojimus, t. y. pasirengimą greitai gražinti trumpalaikes skolas. Praktikoje žemesnė nei 0.5 reikšmė laikoma nepatenkinama, siektinas rodiklio dydis – 1.0–1.5.
Pinigų padengimo koeficientas	<i>Grynieji pinigai / trumpalaikiai įsipareigojimai</i>	1,11	1,14	1,23	1,24	Parodo, kiek kartų likvidžiausias turtas viršija trumpalaikius įsipareigojimus. Nedidelė šio santykinio rodiklio reikšmė rodo bendrovės kritišką būklę ir nepakankamą pinigų sumą trumpalaikiams įsipareigojimams padengti. Didėjanti šio rodiklio reikšmė rodo, kad bendrovės veikla garantuoja pakankamą piniginių lėšų kiekį trumpalaikiams įsipareigojimams apmokėti. Praktikoje 0.25–0.3 – priimtinas rodiklio dydis.
Apyvartinio kapitalo ir turto santykis	<i>Trumpalaikis turtas- trumpalaikiai įsipareigojimai)/turtas</i>	0,38	0,40	0,41	0,40	Kuo didesnis apyvartinio kapitalo ir turto santykis, tuo bendrovei geriau, kadangi šis rodiklis parodo bendrovės trumpalaikio mokumo lygį.

Mokumo rodikliai		2018	2019	2020	2021	
Skolos ir nuosavo kapitalo rodiklis	<i>Visi įsipareigojimai / Nuosavas kapitalas</i>	1,54	1,40	1,33	1,40	Kuo didesnis, tuo didesnė skolinto kapitalo dalis – didesnė mokumo rizika.
Skolos ir turto rodiklis	<i>Visi įsipareigojimai / visas turtas</i>	0,61	0,58	0,57	0,58	Parodo viso bendrovės turto dalį įsigytą iš svetimų lėšų šaltinių, t. y. iš skolinto kapitalo. Rodiklis parodo, kiek vienam turto eurui tenka skolų. Koefficiento reikšmei esant žemiau 0,5, būklė yra gera, reikšmei esant virš 0,7 būklė laikoma nepatenkinama.
Finansinio sverto rodiklis	<i>Turtas / nuosavas kapitalas</i>	2,54	2,40	2,33	2,40	Vidutiniškai šis rodiklis svyruoja tarp 1,5 ir 2. Jei šis koeficientas didesnis nei 3, tai jau gali būti aukštos rizikos signalas.
Efektyvumo rodikliai		2018	2019	2020	2021	
Gautinų sumų apyvartumas	<i>Pardavimų pajamos / gautinos sumos (vidutinės)</i>	3,55	3,54	3,73	3,99	Gautinų sumų apyvartumas rodo, kiek iš pirkėjų gautinos sumos padaro apyvartų per metus. Be to, jis apibūdina pirkėjų skolų surinkimo efektyvumą. Didesnė rodiklio reikšmė rodo, jog klientai greičiau atsiskaito su įmone už gautas prekes ir paslaugas ir reiškia aukštesnį įmonės veiklos efektyvumą.
Vidutinis atsiskaitymo periodas d.	<i>365 / atsargų apyvartumas</i>	102,88	103,18	97,74	91,59	Išvestinis rodiklis, parodo, kiek vidutiniškai dienų užtrunka surinkti lėšas iš pirkėjų.
Atsargų apyvartumas	<i>Pardavimų savikaina /atsargos (vidutinės)</i>	129,82	98,05	83,99	84,49	Kuo didesnis rodiklis, tuo daugiau kartų per laikotarpį visiškai pasikeičia atsargos, tuo trumpesnė atsargų laikymo trukmė. Kuo didesnis apyvartumas, tuo greičiau atsargos juda, tuo greičiau jos realizuojamos ir uždirbami pinigai.
Turto apyvartumas	<i>Pardavimų pajamos / vidutinė turto vertė periodo metu</i>	1,06	1,08	1,07	1,04	Turto apyvartumas rodo, kaip efektyviai pajamų sukūrimui panaudojamas bendrovės turtas, t. y. kiek kiekvienam turto eurui tenka pardavimų.
Ilgalaikio turto apyvartumas	<i>Pardavimų pajamos / vidutinė ilgalaikio turto vertė periodo metu</i>	66,02	91,32	88,96	88,02	Rodo, kaip efektyviai yra panaudojamas bendrovės ilgalaikis turtas siekiant sukurti pajamas. Kuo jis didesnis, tuo bendrovė efektyviau išnaudoja savo ilgalaikį turtą.

Daugiabučių renovacija:

2021 metais užbaigta gyvenamųjų namų Vilties g. 12, Vilties g. 26, Algirdo g. 6, Taikos g. 13, Kauno g. 5 renovacija.

Laisvės g. 5A, Laisvės g. 5B, Vilties g. 14, Vilniaus g. 12A, daugiabučiams namams paskelbti rangos darbų konkursai.

Dirbtuvių g. 2, Obeliai nupirkti darbai su projektavimu. P. Širvio g. 9, Rokiškis nupirkti darbai kartu su projektavimu. P. Širvio g. 5, Rokiškis paskelbtas rangos darbų konkursas. Jaunystės g. 8, Rokiškis planuojamas rangos darbų pirkimas su projektavimu.

V. VEIKLOS PLANAI IR PROGNOZĖS

Rokiškio rajono savivaldybės taryba 2017 m. sausio 27 d. priėmė sprendimą reorganizuoti AB „Rokiškio komunalininkas“, prijungiant akcinę bendrovę Rokiškio butų ūkis. Stabiliam ir perspektyviam bendrovės darbui trukdo neišspręstas reorganizavimo klausimas. Kol bus užbaigtos reorganizavimo procedūros, veikla bus vykdoma pagal bendrovės valdybos patvirtintą 2019-2023 m. veiklos strategiją.

2020 m. kovo mėnesį Rokiškio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymais bendrovė paskirta 313 daugiabučių namų administratoriumi visame rajone. Dalis šių namų yra negyvenami, nevysiškai sutvarkytos butų nuosavybės arba jie yra apleisti, griūvantys. Tokių namų administravimas yra labai sudėtingas, o vykdomų darbų sąnaudos didins bendrovės nuostolius.

Bendrovės direktorius

Virgilijus Dambrauskas
