

Uždaroji akcinė bendrovė „Tavo pastogė“

Įm.k.166576994, Sodų g. 7, Mažeikiai

## **METINIS PRANEŠIMAS**

2015 m.

### **1. Įmonės veiklos apibūdinimas**

UAB „Tavo pastogė“ LR įmonių rejestre įregistruota 1995 m. balandžio 24 d., reorganizavus valstybinę butų ūkio įmonę. Įmonės kodas 166576994, PVM kodas LT665769917.

UAB „Tavo pastogė“ (toliau - **Bendrovė**) pagrindinis veiklos pobūdis: daugiabučių gyvenamųjų namų administravimas. 2001 06 29 d. Mažeikių rajono valdybos sprendimu Nr. 298 Bendrovė patvirtinta 52-iejų daugiabučių gyvenamųjų namų administratoriumi. Bendras administruojamų namų plotas sudaro 134 593 kv. m. arba 3051 butas.

Bendrovė nuo 2014 m. yra Lietuvos respublikinių būsto valdymo ir priežiūros rūmų narė.

Bendrovei 2014 m. rugsėjo 9 d. Lietuvos banko valdybos nutarimu Nr. 03-160 suteikta ribotos veiklos mokėjimo įstaigos licencija.

Pagrindinės Bendrovės pajamos yra pajamos gautos už daugiabučių namų administravimą ir iš su administravimu susijusios veiklos.

### **2. Finansinių ir nefinansinių veiklos rezultatų analizė**

Bendrovės strateginiu uždaviniu išlieka esamų pozicijų vietinėje rinkoje išlaikymas ir tolesnis stiprinimas. 2015 m. Bendrovė klientų skundų negavo. Bendrovės sėkmingos veiklos pagrindas – pastovūs, kūrybingi, nuolat tobulėjantys darbuotojai, nebijantys atsakomybės ir ieškantys naujų darbo formų bei efektyvių problemų sprendimo būdų. Bendrovėje sudarytos tinkamos, saugios darbo sąlygos.

Bendrovės veiklos rezultatai vertinami atliekant jų palyginimą su praėjusių metų atitinkamo laikotarpio rezultatais. *Analizė* - tai daiktų, procesų bei reiškinių skirstymas į jų sudedamąsias dalis, jų pagrindinių požymių bei savybių išskyrimas.

*Finansinė analizė* yra vienas iš objektyviausių būdų tinkamai įvertinti informaciją, tai didžiausia jos reikšmė ir privalumas, be to finansinė analizė padeda geriau suvokti įmonėje vykstančius reiškinius ir procesus, o svarbiausia - priimti optimalius valdymo sprendimus. *Finansinė analizė*

padeda nustatyti įmonės veiklos finansinius aspektus, įvertinti esamą padėtį ir ateities perspektyvas. Visa tai labai svarbu šiuolaikiniam verslui. Retrospektyvinės analizės metu nustatoma ir įvertinama esama ekonominė situacija, o perspektyvinės analizės – priimtų valdymo sprendimų ir būsimųjų projektų prasmė ir efektyvumas.

Kiekvienos įmonės finansai yra nuolat kintanti sistema, kuriai valdyti reikia srauto, o ne statiškos sistemos valdymo principų ir priemonių. Finansų pagrindą sudaro pinigų srauto dėsnis, kur svarbios įplaukos, iš to seka išvados, kad teikiamų paslaugų asortimentas ir kiekis, jų kaina leidžia pasiekti norimą rezultatą ir valdyti situaciją. *Veiklos ekonomiškumas* - tai panaudotų išteklių, kurie reikalingi rezultatui gauti minimizavimas išlaikant tam tikrą rezultatą ir kokybę. *Efektyvumas* - tai santykis tarp pageidaujamų veiklos rezultatų ir panaudotų tiems rezultatams pasiekti kompleksinių išteklių, indėlių ir kaštų. Įmonės *veiklos efektyvumas vertina* laiką darbams atlikti; darbuotojų, vykdančių konkrečią užduotį skaičius; darbo organizavimo aspektai; sąveikos problemos; resursus ir kitus veiksnius. *Veiksmingumas* - tai nustatytų tikslų įgyvendinimo laipsnis, panaudojant tam tikrą išteklių kiekį. Vertinant įmonės veiksmingumą būtina: nustatyti ir kiekybiškai įvertinti rezultatus; aiškiai suformuoti tikslus; suderinti aktyvumo ir veiksmingumo kriterijus. Kiekvienos įmonės veiklos ekonomiškumą, efektyvumą, veiksmingumą galima įvertinti per finansines ataskaitas.

Finansinės atskaitomybės forma - balansas, kuris laikomas pagrindine finansine ataskaita, parodo įmonės būklę tam tikru laikomu momentu - paskutinę atskaitinio laikotarpio dieną, tačiau balanse atskleista finansinė būklė nuolat kinta - netgi finansinės ataskaitos sudarymo dieną ji jau būna kitokia, nei parodyta balanse, nes jis sudaromas praėjus kelioms savaitėms ar mėnesiams nuo atskaitinio laikotarpio pabaigos. Pelno (nuostolių) ataskaita parodo įmonės per atskaitinį laikotarpį gautą pelną ar patirtus nuostolius, apskaičiuotus taikant kaupimo principą. Tačiau šioje ataskaitoje išvestas grynas pelnas dar negarantuoja įmonės veiklos sėkmės, nes įmonė kasdienei veiklai už pelną kur kas svarbesni pinigai. Pelnas reikalingas ir įmonei, jos plėtojimui ir nuolatiniam finansavimui, finansiniam verslo pajėgumui palaikyti, taigi pelnas yra labai svarbus įmonės veiklos rodiklis.

Kiekvienos įmonės vadovai/akcininkai, siekdami išvengti rizikos, turi nuolat stebėti ir vertinti ekonominius faktorius, turinčius įtakos verslui. Didžiausia verslo rizika susijusi su įmonės mokumu ir jos gebėjimu gauti pajamų iš savo veiklos. Apie įmonės mokumo būklę galima spręsti iš apskaičiuotų santykinų rodiklių, pagal kuriuos vertinama tiek trumpalaikių, tiek ilgalaikių įsipareigojimų būklė ir pinigų srautų valdymo efektyvumas. Įmonės trumpalaikių skolų apmokėjimas siejamas su jos turimais grynujų pinigų arba jų ekvivalentų srautais. Tuo tarpu ilgalaikių skolų grąžinimas siejamas su ilgalaikiu materialiuoju turtu ir parodo skolintojų teises į įmonės turtą bei išorinių finansinių išteklių savininkų rizikos laipsnį.

Mokumo grupės rodikliai padeda įvertinti, ar įmonė gali laiku atsiskaityti su savo kreditoriais. Gera įmonės finansinė būklė tada, kai ji gali įvykdyti savo įsipareigojimus.

Lietuvių kalbos žodynas aiškina, kad *mokumas* yra mokamasis pajėgumas, mokus - tai galintis mokėti, turintis iš ko mokėti. *Likvidumas* parodo, kaip greitai vertybinius popierius ir materialųjį turtą galima paversti grynaisiais pinigais.

Apibendrinant galima teigti, kad mokumas ir likvidumas nėra tapačios sąvokos, nors labai artimos ir glaudžiai susijusios. Jeigu įmonė neturi galimybės greitai trumpalaikio ar kito turto paversti pinigais, ji ir negalės įvykdyti savo įsipareigojimų t.y. bus nemoki. *Įmonės mokumas* yra jos potencialus gebėjimas turimomis priemonėmis likviduoti įsipareigojimus. Tam, kad atsiskaitytų su tiekėjais, kreditoriais ir įvykdytų kitus įsipareigojimus, įmonei reikia turėti ne tik pinigų, bet ir likvidų turtą, kurį galėtų greitai pakeisti į pinigus. Priklausomai nuo galimybės turtą greitai parduoti galimi įvairūs jo likvidumo ir įmonės mokumo laipsniai.

Pagal anksčiau pateiktos finansinės analizės teorinius aspektus pristatoma faktiškai paskaičiuota UAB „Tavo pastogė“ balanso ir pelno (nuostolių) lyginamoji analizė, finansiniai rodikliai, mokumas, pelningumas, apyvartumas ir kt. Šie rodikliai įvertinti pagal įmonių pagrindinių finansinių rodiklių statistinio tyrimo metodiką.

## **2.1 Balanso ir pelno (nuostolių) ataskaitos horizontali ir vertikali analizė**

Iš Bendrovės horizontaliosios balanso analizės matyti (žr. 1 priedas), kad per analizuojamą laikotarpį, t.y. per 2014-2015 metus Bendrovės bendra turto suma, bei savininkų nuosavybė ir įsipareigojimai iš viso padidėjo 8,74 procentinio punkto, t.y. nuo 257629,00 Eur. iki 280156,00 Eur.

Analizuojant turto dalį nustatyta, kad Bendrovės turte, didžiausią lyginamąjį svorį, 92,56 procentų sudaro trumpalaikis turtas (žr. 2 priedas). Tuo tarpu iš horizontalios analizės duomenų nustatyta, kad per analizuojamą laikotarpį ilgalaikis turtas padidėjo 37,63 procentinio punkto, o trumpalaikis turtas padidėjo 6,94 procentinio punkto (žr. 1 priedas).

Ilgalaikio turto augimą lėmė tai, kad Bendrovė siekdama gerinti teikiamų paslaugų kokybę įsigijo dvi transporto priemones, kurių dėka darbuotojai operatyviau atlieka su Bendrovės veikla susijusias paslaugas. Būtent transporto priemonių įsigijimas ir lėmė ženklų ilgalaikio turto didėjimą.

Pažymėtina ir tai, kad Bendrovė per analizuojamą laikotarpį pardavė jai priklausančias patalpas Mažeikių rajono savivaldybės administracijai, kas lėmė pastatų ir statinių sumažėjimą, kurie per analizuojamą laikotarpį sumažėjo 8,14 procentinio punkto.

Analizuojant trumpalaikį turtą matyti, kad per analizuojamą laikotarpį, t.y. per 2014-2015 trumpalaikis turtas padidėjo 6,94 procentinio punkto (žr. 1 priedas). Iš balanso vertikalios analizės duomenų matyti (žr. 2 priedas), kad didžiausią lyginamąjį svorį trumpalaikiame turte sudaro per vienerius metus gautinos sumos (44,88 proc.) ir pinigai ir pinigų ekvivalentai (46,38 proc.).

Iš balanso horizontalios analizės duomenų (žr. 1 priedas) matyti, kad per vienerius metus gautinos sumos padidėjo 22,95 procentinio punkto, iš jų 23,00 procentinius punktus didėjo pirkėjų įsiskolinimas ir 20,43 procentinio punkto kitos gautinos sumos.

Kitos gautinos sumos, tai būsimųjų laikotarpių sąnaudos kurių didėjimą lėmė tai, jog Bendrovė kurios pagrindinė veikla – viešosios paslaugos teikimas, siekdama gerinti administruojamų namų kokybę ir juose gyvenančių žmonių sąlygas, pagal butų ir kitų patalpų savininkų prašymus atliko darbus už kuriuos gyventojams leista išsimokėti dalimis, t.y. Ventos g. 22, Taikos g. 12 ir kt. namų bendrojo naudojimo patalpose – laiptinėse sumontuoti nauji plastikiniai langai bei atliktos kitos butų ir kitų patalpų savininkų gyvenimo sąlygas gerinančios priemonės.

Analizuojant pirkėjų įsiskolinimą matyti, kad per analizuojamą laikotarpį, t.y. per 2014-2015 metus pirkėjų įsiskolinimas išaugo 23,00 procentinio punkto ir sudaro 44,04 procento viso Bendrovės turto. Tokį ženklų pirkėjų įsiskolinimo didėjimą lėmė tai, kad Bendrovė didesnę dėmesį skyrė senų skolų išieškojimui bei užtrukus skolų prevencijos programos įdiegimui, mažesnę dėmesį skyrė skolų prevencijai.

Pažymėtina ir tai, kad Bendrovės administruojamų namų sąrašė yra 5 daugiabučiai gyvenamieji namai (buvę bendrabučiai), kuriuose gyvena daug nemokių asmenų, iš kurių sudėtinga išieškoti įmokas už namų administravimą. Prie tokių namų priskiriami daugiabučiai namai esantys: Sodų g. 7, 11, 13, Žemaitijos g. 18, Draugystės g. 22. Būtent šių namų gyventojų įsiskolinimas Bendrovei sudaro daugiau kaip pusę visų įsiskolinimų.

Vykdydama skolų išieškojimą, Bendrovė per 2015 metus pateikė 53 ieškinius, kurių suma sudaro 8288,77 Eur. ir 537,03 Eur. delspinigių. Atkreiptinas dėmesys ir į tai, kad Bendrovė 2015 m. antrame pusmetyje patobulino skolų išieškojimo ir prevencijos programą, kuri leis operatyviau vykdyti skolų išieškojimą ir prevenciją.

Per 2015 metus administravimo mokesčio priskaičiuota 292508,56 Eur., o apmokėta 316560,84 Eur., kaupimo įmokų priskaičiuota 91570,63 Eur., o apmokėta 89650,45 Eur., beviltiškų skolų apmokėta 15167,00 Eur. sumai kas parodo, kad būtent kryptingų skolų išieškojimo ir skolų prevencijos veiksmų dėka pavyksta išieškoti senas Bendrovės skolas ir gerinti lėšų už suteiktas paslaugas surinkimą.

Analizuojant nuosavo kapitalo ir įsipareigojimų dalį matyti, kad per analizuojamą laikotarpį

nuosavas kapitalas padidėjo 58,11 procentinio punkto, o mokėtinos sumos ir įsipareigojimai sumažėjo 5,20 procentinio punkto (žr. 1 priedas).

Iš vertikalios analizės duomenų (žr. 2 priedas) matyti, kad didžiausią lyginamąjį svorį per analizuojamą laikotarpį sudarė atidėjiniai 38,59 proc. ir skolos tiekėjams 12,11 proc.

Atidėjinių balanso straipsnyje atvaizduoti kaupimo fondo įsipareigojimai, kurie kaip matyti iš horizontalios analizės (žr. 1 priedas) sumažėjo 13,49 procentinio punkto. Šį mažėjimą įtakojo tai, kad būtų ir kitų patalpų savininkų sprendimų vis daugiau darbų gerinančių administruojamų namų būklę atliekama iš kaupimo fondo. Pažymėtina tai, kad Bendrovė didžiąją dalį darbų iš kaupiamojo fondo atlieka ženkliai mažesnėmis sąnaudomis, pvz. siūlių remontas, blokų hermatizavimas ir kt. Pažymėtina ir tai, kad gyventojų prašymai dėl blokų siūlių remonto einamaisiais metais buvo patenkinti 100 proc.

Analizuojant skolas tiekėjams nustatyta, kad per analizuojamą laikotarpį skolos tiekėjams padidėjo 20,88 procentinio punkto (žr. 1 priedas). Atkreiptinas dėmesys į tai, kad 2015-12-31 būklei, didžiąją dalį skolų tiekėjams, net 72,57 procentinio punkto sudaro skola liftus administruojančiai įmonei UAB „Atsvaros servisas“, kuri susidarė per visą sutarčių su šia įmone galiojimo laikotarpį, t.y. nuo 1999-04-20 dėl dalies gyventojų nemokumo, skolų neišieškojimo bei nuostolingų įmonės veiklai sutarčių sąlygų. Su UAB „Atsvaros servisas“ 2015 m. gruodžio 31 d. suderintas skolos likutis ir deramasi dėl skolos apmokėjimo sąlygų.

Analizuojant pelno (nuostolių) ataskaitą iš vertikalios analizės duomenų (žr. 4 priedas) matyti, kad per analizuojamą laikotarpį didžiausią lyginamąjį svorį pardavimuose turi veiklos sąnaudos 57,37 procento, kurios lyginant su ankstesniu laikotarpiu sumažėjo 4,35 procentinio punkto.

Kaip matyti iš vertikalios pelno (nuostolių) ataskaitos duomenų (žr. 4 priedas) per analizuojamą laikotarpį nemažą, t.y. 15,10 proc. lyginamąjį svorį sudarė ir Bendrovės kitos veiklos pajamos, kurios per analizuojamą laikotarpį išaugo 58,17 procentinio punkto (žr. 3 priedas).

Pažymėtina tai, kad kitos veiklos pajamų didėjimą įtakojo tai, kad Bendrovė būdama Mokėjimo įstaiga bendradarbiauja su komunalinių paslaugų tiekėjais, tokiais kaip UAB „Mažeikių vandenys“, AB „ESO“, UAB „Atsvaros servisas“ ir kt. bei administruojamų namų butų ir kitų patalpų savininkams teikia bendrąsias sąskaitas – pranešimus, kas padeda Bendrovei uždirbti papildomų pajamų.

Iš pelno (nuostolių) horizontalios ataskaitos duomenų (žr. 3 priedas) matyti, kad pardavimo pajamos per ataskaitinį laikotarpį padidėjo 35727,00 Eur. arba 10,76 procentinio punkto, pardavimo savikaina padidėjo 26200,00 Eur. arba 16,90 procentinio punkto ir tai sąlygojo bendrojo pelno didėjimą 5,38 procentinio punkto arba 9527 Eur. Pažymėtina tai, kad pardavimo pajamų didėjimą įtakojo tai, kad Bendrovė pardavė nuosavybės teises priklausančias patalpas Mažeikių rajono savivaldybei, tačiau

iš atliktos analizės darytina išvada, kad kryptingas ir nuoseklus darbas su įmonės pirkėjais mažinant jų įsiskolinimus, tinkamai atliekami paslaugų pirkimai už ženkliai mažesnes kainas ir įkainius, bei efektyvūs įmonės valdymo sprendimai, padeda pasiekti teigiamų veiklos rezultatų.

## 2.2 Likvidumo/mokumo rodikliai

Rodiklio pavadinimas	Rodiklio skaičiavimo formulė	2015.12.31	2014.12.31	Rodiklio ekonominė prasmė
<b>Bendrojo trumpalaikio mokumo koeficientas</b>	Trumpalaikis turtas/trumpalaikiai įsipareigojimai	<b>3,75</b>	<b>4,02</b>	Rodiklis parodo, kiek kartų trumpalaikis turtas viršija trumpalaikius įsipareigojimus – apibūdina sugebėjimą įvykdyti trumpalaikius įsipareigojimus iš trumpalaikio turto. 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	<b>3,70</b>	<b>3,97</b>	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	<b>1,88</b>	<b>2,21</b>	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/ visos turtas	<b>0,70</b>	<b>0,80</b>	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.
<b>Skolos apdraustumo gryniais pinigais koeficientas</b>	Grynieji pinigai/ visi įsipareigojimai	<b>0,68</b>	<b>0,67</b>	Šiam rodikliui paskaičiuoti panaudoti pinigų srautai iš įmonės ūkinės veiklos. Šis rodiklis atspindi įmonės įsiskolinimus bei skolos grąžinimo galimybę, nes apskaičiavimuose naudojami grynąjų pinigų srautai

Likvidumo rodikliai parodo įmonės pajėgumą laiku vykdyti skolinius įsipareigojimus. Bendrovės bendrojo trumpalaikio turto mokumo koeficientai už 2014-2015 metus viršija rekomenduojamą rodiklio normą ir tai parodo, kad Bendrovė yra moki ir gali įvykdyti savo trumpalaikius įsipareigojimus. Greitojo trumpalaikio mokumo rodiklis atvaizduoja įmonės pasirengimą greitai grąžinti trumpalaikes skolas. Kadangi rodiklio reikšmė didesnė už 2, tai Bendrovės būklė patenkinama, kadangi vadovaujantis statistikos departamento rodiklių vertinimo metodika rodiklio reikšmė laikoma labai gera kai lygi 1, tačiau labai svarbu nustatyti atotrūkį tarp bendrojo trumpalaikio mokumo koeficiento ir greitojo trumpalaikio mokumo koeficiento. Iš paskaičiuotų Bendrovės mokumo rodiklių matyti, kad atotrūkis tarp anksčiau minėtų rodiklių yra tik 0,05 ir tai rodo, kad įmonė neturi daug atsargų, o laiko tik pirmo būtinumo atsargas.

Kritinio trumpalaikio mokumo rodiklis yra pakankamas tiek 2014, tiek 2015 metais. Skaičiuojant kritinio mokumo rodiklį, kartais jis dar vadinamas ir absoliutus trumpalaikio mokumo koeficientas. Šis koeficientas parodo, kad Bendrovė pajėgi savo pinigėmis lėšomis padengti visus trumpalaikius įsipareigojimus.

Ilgalaikio mokumo rodikliai skaičiuojami siekiant parodyti įmonės finansavimo šaltinius ir skolų vaidmenį finansavimui, palūkanų sumokėjimo greitį, galimybes greičiau apmokėti skolas. Pagrindiniu ilgalaikio mokumo rodikliu laikomas bendrasis skolos koeficientas. Iš apskaičiuotų Bendrovės bendrojo skolos rodiklio reikšmių, galima daryti išvadą, kad bendrasis skolos rodiklis 2014 m. sudarė 80 proc. viso turto, o 2015 m. šio rodiklio reikšmė sumažėjo iki 70 proc., todėl mažėjanti rodiklio reikšmė rodo, kad Bendrovė vis mažiau disponuoja skolintu turtu. Tačiau analizuojant šį rodiklį svarbu ne tik vertinti jį bet ir analizuoti jo susidarymo priežastis. Kaip matyti iš balanso duomenų Bendrovė neturi finansinių įsipareigojimų, o didžiąją dalį sudaro atidėjimai (sukauptas fondas gyvenamųjų namų remontui) kurie sudaro 89,08 procentinio punkto visų ilgalaikių įsipareigojimų.

Analizuojant skolų apdraustumą pinigais, galima teigti, kad Bendrovė pajėgi savo turimais piniginiiais aktyvais dengti įsipareigojimus.

Apibendrinant Bendrovės mokumo rodiklius galima teigti, kad Bendrovė yra moki ir pajėgi dengti savo įsipareigojimus. Pažymėtina tai, kad per kelerius Bendrovės pertvarkymų metus, stabilaus kolektyvo įdirbio dėka Bendrovei pavyko pasiekti puikių veiklos rezultatų. Vienas iš jų - įmonės mokumo, stabilumo, patikimumo įvertinimas CrefoCertSTABILUS sertifikatu.

CrefoCertSTABILUS– tai oficialus UAB „Creditreform Lietuva“ patvirtinimas, kad jį gavusi bendrovė tikrai išsiskiria stabilumu, t.y., vienerius metus ir daugiau jos mokumo rizika nepertraukiamai išlieka maža (1-4 rizikos klasių ribose) ir nėra kitų grėsmių įmonei.

### **2.3 Pelningumo rodiklių analizė**

Pelnas nėra kiekvienos įmonės pagrindinis tikslas, tačiau tai labai svarbus įmonės vertinimo kriterijus, jo reikia įmonei finansiniam verslo pajėgumui užtikrinti. Bendriausia prasme pelnas suprantamas kaip teigiamas įmonės tam tikro laikotarpio ūkinės veiklos rezultatas. Absoliutus pelno rodiklis neatspindi įmonės veiklos efektyvumo, norint įvertinti įmonės veiklos efektyvumą įvairiais aspektais, reikia apskaičiuoti pelningumo rodiklius. Pelningumas yra pelno santykis su tam tikru įmonės veiklos rodikliu, turinčiu ryšį su pelnu. Skaičiuojant pardavimų efektyvumą, apskaičiuojame bendrąjį, veiklos ir grynąjį pelningumą. Šie pelningumo rodikliai atspindi pardavimų efektyvumą įvairiuose įmonės veiklos etapuose.

Bendrasis pardavimų pelningumas parodo įmonių sugebėjimą uždirbti pelną iš pagrindinės veiklos. Grynojo pelningumo rodiklis rodo kiek grynojo pelno tenka vienam pardavimų eurui, o veiklos rentabilumo rodiklis rodo, kiek centų pelno lieka iš vieno euro, išleisto įsigyjant prekes ir apmokėjus visas kitas išlaidas.

Rodiklio pavadinimas	Rodiklio skaičiavimo formulė	2015.12.31	2014.12.31	Rodiklio ekonominė prasmė
Bendras pardavimų pelningumas	Bendrasis pelnas/ pardavimai	<b>0,51</b>	<b>0,53</b>	Šio rodiklio pagalba pelningumas susiejamas su sąnaudų vienam pardavimų eurui rodikliu. Bendras pardavimų pelningumo rodiklis padeda kontroliuoti prekių savikainą ir kainodaros politiką.
Grynasis pardavimų pelningumas	Grynasis pelnas/ pardavimai	<b>0,07</b>	<b>0,02</b>	Rodiklis parodo visos įmonės veiklos galutinį pelningumą. Rodiklio mažėjimas reikalauja naujovių, įsipeja, kad prekių konkurencingumas smunka.
Veiklos rentabilumas	Pelnas prieš apmokestinimą/visos sąnaudos	<b>0,081</b>	<b>0,024</b>	Rodiklis parodo, kiek centų pelno lieka iš vieno euro, išleisto įsigyjant prekes ir apmokejus visas kitas išlaidas

Kaip matyti iš lentelėje pateiktų duomenų, Bendrovės bendrasis pelningumas per pastaruosius 2014-2015 metus sumažėjo 2 punktais. Kaip matyti iš horizontalios pelno (nuostolių) ataskaitos (žr. 3 priedas), rodiklio mažėjimui įtakos turėjo tai, kad pardavimo savikaina padidėjo 6,14 procentinio punkto daugiau už pardavimo pajamas ir tai lėmė bendrojo pelningumo rodiklio mažėjimą. Atsižvelgiant į tai, kad Bendrovės bendrasis pelnas sudaro 51 proc. Bendrovės pardavimo pajamų, tai rodo, kad Bendrovė ir toliau pajėgi išsilaikyti rinkoje.

Kaip matyti iš lentelėje pateiktų duomenų, Bendrovės grynasis pelningumas per pastaruosius 2014-2015 metus padidėjo 0,05 punktais. 2015 metais Bendrovė gavo 26980 Eur. grynojo pelno, o 2014 metais 7410,00 Eur. grynojo pelno. Pažymėtina tai, kad grynojo pelno didėjimui įtakos tyrėjo ir tai, kad Bendrovė pardavė nuosavybės teise priklausančias patalpas, tačiau Bendrovei ir toliau pavyksta pasiekti gerų veiklos rezultatų nežiūrint į tai, kad Bendrovė nuolat investuoja lėšų į Bendrovės veiklos efektyvumą didinančių programų, įrenginių atnaujinimą.

Kaip matyti iš apskaičiuotų duomenų Bendrovės veiklos rentabilumo rodiklis per analizuojamą laikotarpį padidėjo 0,057 punkto. Šį didėjimą sąlygojo tai, kad Bendrovė lyginant su 2014 metais patyrė daugiau sąnaudų. Jei 2014 metais Bendrovė patyrė 359926 Eur. sąnaudų, tai 2015 metais ši suma sudarė 392651 Eur. t.y. sąnaudos Bendrovėje padidėjo 9,09 procentinio punkto. Analizuojant Bendrovės sąnaudas (žr. 3 priedas) matyti, kad 16,90 procentinio punkto per analizuojamą laikotarpį padidėjo pardavimo savikaina, o veiklos sąnaudos išaugo 2,96 procentinio punkto. Šitokia sąnaudų



dinamika sietina su tuo, kad Bendrovė nutraukė visas nuostolingas sutartis su UAB "Mažeikių butų ūkis" ir veiklą, kurią samdė iš rangovo t.y. šilumos ūkio priežiūrą, karšto vandens skaitiklių priežiūrą, sąskaitos gyventojams parengimą vykdo pati Bendrovė, kuriai ir yra Administravimo nuostatais deleguotos šios funkcijos.

Kitas dydis įtakojantis veiklos rentabilumo rodiklį tai Bendrovės pelnas prieš apmokestinimą, todėl svarbu paanalizuoti ir Bendrovės gautas pajamas. Per 2014 metus Bendrovė gavo 368644 Eur. pajamų, o per 2015 metus 424392 Eur. Kaip matyti iš horizontalios analizės duomenų (žr. 3 priedas) Bendrovės pardavimo pajamos padidėjo 15,12 procentinio punkto, tačiau kitos veiklos pajamos padidėjo 58,17 procentinio punkto, kurios padidėjo susigrąžinus beviltiškas skolas bei uždirbus papildomų pajamų iš netipinės veiklos už įmokų surinkimą bei paskirstymą administruojamų namų gyventojams.

Įvertinus pelningumo rodiklius darytina išvada, kad įmonė pajėgi išsilaikyti rinkoje ir efektyviai dirbti ateityje.

Gautą pelną Bendrovė planuoja investuoti į naujas technologijas, gamybinės bazės atnaujinimą, naujos rangos įsigijimą, planuojama įdiegti funkcionalią informacinę sistemą gyventojams atnaujintoje internetinėje Bendrovės svetainėje, skirti lėšų Bendrovės įvaizdžiui gerinti (kasos remontas, reklama ir pan.).

## 2.4 Apyvartumo koeficientai

Rodiklio pavadinimas	Rodiklio skaičiavimo formulė	2015.12.31	2014.12.31	Rodiklio ekonominė prasmė
Viso turto apyvartumas kartais	Pardavimai/ visas turtas	<b>1,31</b>	<b>1,29</b>	Šis rodiklis rodo, kaip efektyviai įmonė panaudoja turimą turtą pardavimų procesui garantuoti, t.y. kiek kiekvienam turto litui tenka pardavimų.
Debitorinio įsiskolinimo apyvartumas dienomis	Debitorinis įsiskolinimas/ Pardavimo pakamos x 365 d.	<b>124,80</b>	<b>112,43</b>	Šis rodiklis rodo, debitorinio įsiskolinimo trukmę dienomis.

Įmonės viso turto apyvartumo rodiklis parodo kaip naudojamas turimas turtas ir jo indėlis kuriant pridėtinę vertę. Viso turto apyvartumas parodo, kiek vienas turto euras sukuria pardavimo pajamų. Kaip matyti, iš gautų koeficientų rezultato 2015 m. 1 turto euras sukūrė 1,31 Eur. pardavimo pajamų. Lyginant paskutinių dviejų metų (2014-2015) rodiklius matyti, kad rodiklio reikšmė padidėjo

ir gautas rezultatas parodo, kad įmonės valdyme yra priimami teisingi sprendimai kurie padeda didinti Bendrovės veiklos efektyvumą ir gerinti rezultatus.

Debitorinio įsiskolinimo apyvartumas dienomis parodo įmonės mokėjimų politiką vartotojų atžvilgiu. Kaip matyti iš paskaičiuotų duomenų 2014 metais debitorinis įsiskolinimas sudarė 112,43 dienų, tuo tarpu 2015 metais debitorinis įsiskolinimas išaugo iki 124,80 dienų. Šios rodiklio reikšmės didėjimą įtakojo tai, kad Bendrovė per 2015 metais didesnę dėmesį skyrė senesnių skolų išieškojimui, tačiau Bendrovėje įdiegus skolų prevencijos programą nuo 2015 m. antro pusmečio atsirado galimybė dar efektyviau kontroliuoti skolininkus ir greičiau išieškoti debitorines skolas ir skirti didesnę dėmesį jų prevencijai, todėl debitorinio įsiskolinimo apyvartumo rodiklis ateinančiais laikotarpiais turėtų dar gerėti.

## 2.5 Sąnaudų lygio rodikliai

Įmonių 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 įmonės tam tikros veiklos sąnaudų lygį arba kiek tam tikrų sąnaudų tenka vienam pardavimo eurui.

Apskaičiavus Bendrovės sąnaudų lygio rodiklius nustatyta, kad pardavimo savikaina per analizuojamą laikotarpį padidėjo 0,2 punkto ir 2015 metais sudarė 49 proc., t.y. 0,49 ct. vienam pardavimo eurui. Analizuojant pardavimo savikainos didėjimą darytina išvada, kad pardavimų savikaina didėjo todėl, kad Bendrovė daugiau darbų atliko pasitelkiant subrangą, tačiau tai labai geras rezultatas, kadangi remiantis rinkos šalių praktika, šio rodiklio ribos yra nuo 50 proc. iki 90 proc., todėl galima daryti išvadą, kad Bendrovė dirba efektyviai ir vadovai priima teisingus sprendimus kontroliuojant išlaidas.

Rodiklio pavadinimas	Rodiklio skaičiavimo formulė	2015.12.31	2014.12.31	Rodiklio ekonominė prasmė
Pardavimo savikainos lygis	Pardavimo savikaina/ pardavimo pajamos	<b>0,49</b>	<b>0,47</b>	Šis rodiklis rodo, įmonės pagrindines išlaidas vienam pardavimo pajamų litui.
Veiklos sąnaudos vienam pardavimo pajamų litui	Veiklos sąnaudos/ pardavimo pajamos	<b>0,57</b>	<b>0,62</b>	Šis rodiklis rodo, ne tik administracinių, bet ir pardavimo sąnaudų bei bendrų sąnaudų vienam pardavimo litui būklę.

Veiklos sąnaudos - tai patirtos per ataskaitinį laikotarpį išlaidos, susijusios su įprastine įmonės veikla. Analizuojant veiklos sąnaudas vienam pardavimo pajamų eurui nustatyta, kad 2015 metais šis rodiklis sumažėjo 0,05 punkto ir sudarė 57 proc. arba 0,57 ct. vienam pardavimų eurui. Dėl ūkinių operacijų įvairumo veiklos sąnaudų rodiklį sunku lyginti su kitų įmonių tuo pačiu rodikliu, tačiau svarbu nuolat stebėti šio rodiklio pokyčius įmonėje. Pažymėtina tai, kad Bendrovė nuolat analizuoja veiklos sąnaudų pokyčius ir stengiasi mažinti veiklos išlaidas, tačiau veiklos sąnaudų didėjimas su tuo, kad Bendrovei perėmus vykdyti iš ankstesnio rangovo (UAB "Mažeikių butų ūkis) visas Bendrovei teisės aktais deleguotas funkcijas atsirado būtinybė priimti daugiau darbuotojų, kas lėmė veiklos sąnaudų didėjimą.

## 2.6 Bankroto tikimybės analizė

Įmonių veikloje visada buvo ir yra įvairių rizikos rūšių. Įmonės veiklos perspektyvos ir tęstinumas rūpi ne tik pačiai įmonei, bet ir su ja susijusiems subjektams: investuotojams, akcininkams, bankams, pirkėjams, tiekėjams ir kitiems verslo dalyviams.

Įmonių bankrotai - tai vienas iš labiausiai paplitusių rinkos ekonomikos reiškinių, kurie sukelia neigiamus padarinius ne tik pačiai įmonei ir jos darbuotojams, bet ir kitoms įmonėms, valstybei, visuomenei. Įmonių vadovai turi nuolat ieškoti būdų ir priemonių bankrotams išvengti ir jų sėkmingos veiklos tęstinumui garantuoti.

Daugelio mokslinės literatūros autorių teigimu, kol kas efektyviausias būdas bankroto tikimybei įvertinti yra Z modelis, dar vadinamas Altman modeliu. Modelio esmė yra ta, kad įvertinant įvairius santykinius rodiklius išvedamas apibendrinantis koeficientas Z (kreditingumo indeksas), kuris apskaičiuojamas naudojant multiplikacinę diskriminantinę analizę.

Bendrovė yra įmonė teikianti paslaugas, todėl skaičiuojant tikimybę taikomas keturių rodiklių modelis. Lentelėje pateikiami kreditinio pajėgumo indeksai pagal Altman modelį.

Rodiklis	Indekso skaičiavimo formulė	2015 m.
X <sub>1</sub>	Apyvartinis kapitalas/Turtas	0,70
X <sub>2</sub>	Nepaskirstytasis pelnas/Turtas	0,096
X <sub>3</sub>	Pelnas iki apmokestinimo/Turtas	0,11
X <sub>4</sub>	Nuosavas kapitalas/Įsipareigojimai	0,47
<b>Z</b>	<b>6,56 X<sub>1</sub> + 3,26 X<sub>2</sub> + 6,72 X<sub>3</sub> + 1,05 X<sub>4</sub></b>	<b>6,14</b>

Vertinant bankroto tikimybę pagal kreditingumo rodiklį būtina atsižvelgti į tokias kreditingumo rodiklio reikšmes: jei Z reikšmė mažesnė už 1,10, tai bankroto tikimybė labai didelė, jei Z reikšmė patenka į intervalą 1,10-2,59, bankrotas yra įmanomas, o kai Z reikšmė didesnė už 2,60, tai bankroto tikimybė labai maža.

Iš atliktos bankroto diagnostikos nustatyta, kad Bendrovei bankrotas negresia, nes Bendrovės kreditingumo rodiklio reikšmė 2015 metais buvo daugiau nei dvigubai didesnė kaip 2,60.

### **3. Aplinka ir personalo klausimai**

#### **3.1. Ekonominės sąlygos.**

Bendrovės veikla stabili, nes paslaugos apmokamos pagal Mažeikių savivaldybės tarybos patvirtintus pastovius tarifus, dėl ko Bendrovės veikla bei finansiniai srantai nesudėtingai planuojami bei prognozuojami.

#### **3.2 Politinė aplinka.**

Bendrovės veikla yra susijusi su valstybės bei Mažeikių rajono savivaldybės tarybos ir Mažeikių rajono savivaldybės administracijos reguliavimo funkcijomis, su priimtais įstatymais ir kitais teisės aktais, nustatančiais ir reguliuojančiais Bendrovės komercinę veiklą.

#### **3.3. Techniniai ir technologiniai veiksniai.**

Bendrovė savo veikloje naudoja ir nusidėvėjusį ilgalaikį materialųjį turtą. Tačiau siekia atnaujinti turimas technologijas bei gamybinę bazę ir įrangą.

Bendrovėje įdiegta buhalterinė programa, kuri padeda tiksliau ir mažesnėmis sąnaudomis apskaičiuoti ir įvertinti Bendrovės veiklos finansinius rezultatus.

Bendrovėje veikia kasa, kurioje sumontuoti naujausių technologijų kasos aparatai kurie puikiai suderinti su modernia butų administravimo programa. Būtent šių technologijų dėka Bendrovės priimami mokėjimai bei duomenys tiksliai suvedami ir apskaitomi.

2014 metais Bendrovėje įdiegta abonentų apskaitos programa, kuri apima visą apskaitos ciklą nuo pirminės informacijos surinkimo iš išorinių šaltinių iki įvairių ataskaitų ir kitos analitinės informacijos pateikimo. Taip pat Bendrovė yra įsigijusi vokavimo mašiną, kuri padeda tinkamai

pateikti gyventojams suformuotas sąskaitas bei kitos modernios įrangos. Įsigyta moderni vokiška įranga šilumos sistemų aptarnavimui bei priežiūrai.

2015 metais įdiegta skolų prevencijos programa, kuri leidžia efektyviau kontroliuoti skolininkus ir greičiau išsiaiškoti debitorines skolas ir skirti didesnę dėmesį skolų prevencijai.

Būtent šių technologijų dėka Bendrovė sėkmingai vysto ir planuoja plėsti savo veiklą.

### **3.4. Ekologiniai veiksniai.**

Taršos šaltinių Bendrovėje nėra.

### **3.5. Personalas.**

Bendrovėje 2014 metų gruodžio 31 d. dirbo 18 darbuotojų. 2015 m. gruodžio 31 d. dirbo 18 kvalifikuotų ir didelę darbo patirtį turinčių darbuotojų.

Daugumos darbuotojų atlyginimas nėra minimalus ir vidutinis priskaičiuotas darbuotojų darbo užmokestis per mėnesį 2015 metais sudarė 845,85 Eur. (Aštuoni šimtai keturiasdešimt penki Eur. 85ct).

## **4. Metinės finansinės ataskaitos**

Metinės finansinės atskaitomybės duomenys yra aptarti „Aiškinamajame rašte“.

## **5. Savos akcijos**

Bendrovė savų akcijų neturi.

Bendrovės įstatinis kapitalo dydis – 7280 Eurų. Įstatinis kapitalas padalintas į 2282 akcijų.

Vienos akcijos nominali vertė 3,19 (trys eurai 19 ct) eurų. 78,05 proc. Bendrovės akcijų valdo Mažeikių rajono savivaldybė.

## **6. Filialai ir atstovybės**

Bendrovė neturi filialų ar atstovybių.

## **7. Svarbūs įvykiai**

2014 m. Bendrovė tapo Lietuvos respublikinių būsto valdymo ir priežiūros rūmų nare. Pasibaigus finansiniams metams svarbių įvykių nebuvo.

2014 m. rugsėjo 9 d. Lietuvos banko valdybos nutarimu Nr. 03-160 Bendrovė gavo ribotos veiklos mokėjimo įstaigos licenciją Nr.13. Bendrovė teikdama veiklą apibrėžtą Lietuvos Mokėjimo

įstaigų įstatyme bei siekdama įstatymų nustatyta tvarka teikti mokėjimo paslaugas, pasitvirtino įmokų priėmimo operacijų vykdymo taisykles bei piniginių lėšų sutikrinimo komisiją.

Bendrovė mokėjimo paslaugas vykdo pagal pasirašytas sutartis su paslaugų tiekėjais griežtai vadovaujantis sutartyse numatytų nuostatų.

Bendrovė gautas įmokas apskaito tarpinėse depozitinėse sąskaitose ir sekančią darbo dieną iš tarpinės depozitinės sąskaitos visos lėšos, surinktos paslaugų teikėjo naudai, pervedamos paslaugų teikėjui, kaip tai numatyta bendradarbiavimo sutartyse.

2015 m. gruodžio 31 d. lėšos esančios depozitinėse sąskaitose atitinka lėšų sumai kuri pervesta paslaugų teikėjams 2016 m. sausio 4 d.

Kitų tiekėjų įmokos, kurias Bendrovė surenka kaip mokėjimo įstaiga, yra atskirtos nuo Bendrovės lėšų ir laikomos depozitinėse sąskaitose, kaip tai numato mokėjimo įstaigos veiklą reglamentuojantys teisės aktai.

## **8. Veiklos planai ir prognozės**

Bendrovė savo veikloje vadovaujasi Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. rugpjūčio 5 d. nutarimu Nr. 831 patvirtintais Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatais. Nuostatai įpareigoja Bendrovę butų ir kitų patalpų savininkams pateikti kuo daugiau ir išsamesnės informacijos apie administruojamus namus. Atsižvelgiant į tai, kad Bendrovės internetinė svetainė yra pasenusi ir nefunkcionalė, baigiama rengti nauja svetainės versija ir artimiausiu metu planuojama atnaujinti Bendrovės internetinę svetainę, kurioje bus patalpinta visa privaloma skelbti informacija. Be to, Bendrovė planuoja kurti naują programos modulį, kuriame būtų patalpinta visa butų ar kitų patalpų savininkui – registruotam vartotojui naudinga informacija, t. y. bendroji sąskaita – pranešimas bei jos apmokėjimas, vardinis balsavimas, informacija apie namą, butą bei kita informacija.

Pažymėtina ir tai, kad Bendrovė 2015 metais įgyvendino prioritetinį uždavinį ir pasirašė bendradarbiavimo sutartis su UAB „Mažeikių šilumos tinklai“ bei UAB „Mažeikių komunalinis ūkis“ dėl bendrosios atsiskaitomosios sąskaitos – pranešimo pateikimo bei įmokų rinkimo, su UAB „Telšių regiono atliekų tvarkymo centras“ – dėl įmokų rinkimo, todėl Bendrovė pati teikia bendrąsias sąskaitas – pranešimus savo administruojamų namų gyventojams, bei surenka visų tiekėjų įmokas, tai yra aptarnaujamų daugiabučių namų butų savininkai turi galimybę apmokėti bendrąją sąskaitą vienoje vietoje – Bendrovės kasoje.

Būtent šių į Bendrovės veiklą planuojamų investicijų dėka, Bendrovė ateityje būtų dar konkurencingesnė bei įgyvendintos priemonės padėtų uždirbti Bendrovei daugiau pajamų.

### **9. Tyrimų ir plėtros veikla**

Siekiant patenkinti administruojamų namų gyventojų poreikius ir suteikti, visų pirma, visiems Bendrovės administruojamų namų gyventojams galimybę susimokėti visus mėnesinius mokesčius ir įmokas už komunalinius patarnavimus ir kitas paslaugas vienoje vietoje ir vienu mokėjimu, Bendrovė įsigijo ribotos veiklos mokėjimų licenciją, kas padės Bendrovei sėkmingai teikti mokėjimo paslaugas administruojamų namų gyventojams ir suteiks galimybę plečiant atsiskaitymo galimybių pasiūlą.

### **10. Finansinės priemonės**

Finansinių priemonių Bendrovė neturi.

Direktorius

Antanas Naujokas