

UAB „Tavo pastogė“

Kodas juridinių asmenų registre 166576994, Ventos g. 31B, Mažeikiai

2020 METŲ METINIS PRANEŠIMAS

1. Informacija apie įmonę.

UAB „Tavo pastogė“ (toliau - **Bendrovė**) Lietuvos Respublikos įmonių registre įregistruota 1995 m. balandžio 24 d., reorganizavus valstybinę butų ūkio įmonę. Bendrovės kodas juridinių asmenų registre 166576994, PVM kodas LT665769917. Bendrovės registracijos adresas: Ventos g. 31B, Mažeikiai.

2. Įmonės būklės, veiklos ir plėtros apžvalga

Bendrovės pagrindinis veiklos pobūdis: daugiabučių gyvenamųjų namų administravimas.

2017 m. gruodžio 27 d. Mažeikių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. A1-2811, Bendrovė patvirtinta 52-iejų daugiabučių gyvenamųjų namų administratoriumi. Bendras administruojamų namų plotas sudaro 134 593 kv. m. arba 3051 butas. 2018 m. rugsėjo 4 d. savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. A-1944 Bendrovė paskirta dar vienos daugiabučio gyvenamojo namo Laisvės g. 36, Mažeikių mieste administratoriumi. Pagrindinės Bendrovės pajamos yra pajamos gautos už daugiabučių namų administravimą ir iš su administravimu susijusios veiklos. 2019 m. rugpjūčio 9 d. Mažeikių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. A1-1679 iš Bendrovės administruojamų namų sąrašo išbrauktas daugiabutis gyvenamasis adresu Naftininkų g. 20, Mažeikiai.

Bendrovė turi daugiau kaip 20 metų patirtį daugiabučių gyvenamųjų namų administravimo srityje, kas leidžia Bendrovei prisitaikyti prie besikeičiančių rinkos sąlygų ir klientų poreikių. 2014 m. Bendrovė tapo ir iki šiol yra Lietuvos respublikinių būsto valdymo ir priežiūros rūmų nare.

Bendrovė turi Lietuvos Respublikos Valstybinės energetikos ministerijos išduotus atestatus šilumos įrenginių ir turbinų bei elektros įrenginių eksploatavimui.

2014 m. rugsėjo 9 d. Lietuvos banko valdybos nutarimu Nr. 03-160 Bendrovei suteikta Mokėjimo įstaigos ribotos veiklos licencija, kuri suteikia teisę teikti LR Mokėjimo įstatyme nustatytas mokėjimo paslaugas. Pagal bendradarbiavimo su kitų komunalinių paslaugų tiekėjais sudarytas sutartis Bendrovė administruojamų namų butų ir kitų patalpų savininkams ruošia ir teikia bendrąją sąskaitą – pranešimą už kurią galima susimokėti Bendrovės kasoje.

2017 m. Bendrovė įdiegė savitarnos programą ir administruojamų namų savininkams sudarė galimybę bendrąją sąskaitą – pranešimą apmokėti internetu. Pažymėtina tai, kad

Bendrovė savo veikloje vadovaujasi Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. rugpjūčio 5 d. nutarimu Nr. 831, patvirtintais Daugiabučio namo bendrojo naudojimo objektų administravimo nuostatais, kurie įpareigoja Bendrovę butų ir kitų patalpų savininkams pateikti kuo daugiau ir išsamesnės informacijos apie administruojamus namus. Atsižvelgiant į tai, Bendrovė sukūrė registruotų vartotojų programą „Mano butas“ kurioje talpinama visa butų ar kitų patalpų savininkui naudinga informacija apie administratorių, namą ir butą.

2017 m. Bendrovė, siekiant gerinti Bendrovės įvaizdį bei konkurencingumą, įsigijo naujas patalpas ir įsikūrė Ventos g. 31 B Mažeikiai esančiame pastate. Įsikūrus naujose patalpose pagerėjo darbuotojų darbo sąlygos bei klientų aptarnavimo kokybė.

2018 m. Bendrovė siekdama plėsti mokėjimo paslaugas administruojamų namų gyventojams, suteikiant jiems kuo didesnę atsiskaitymo galimybių pasiūlą bei administruojamų namų gyventojų patogumui, savo nuosavybės teise priklausančiose patalpose esančiose Draugystės g. 22, Mažeikiai įrengė dar vieną kasą.

Bendrovės sėkmės pagrindas - kompetentingi, entuziastingi ir pozityvūs darbuotojai, kurių dėka įgyvendinami užsibrėžti Bendrovės veiklos planai ir tikslai bei Bendrovė yra teigiamai vertinama klientų ir partnerių.

3. Pagrindinių rizikos rūšių ir neapibrėžtumų su kuriais susiduria įmonė, apibūdinimas

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, Bendrovės veikla stabili, nes pagrindinės teikiamos paslaugos apmokamos pagal Mažeikių savivaldybės tarybos patvirtintus ar apskaičiuojamus pastovius tarifus, dėl ko Bendrovės veikla bei finansiniai srautai nesudėtingai planuojami bei prognozuojami.

4. Finansinių ir nefinansinių veiklos rezultatų analizė

Bendrovės strateginiu uždaviniu išlieka esamų pozicijų vietinėje rinkoje išlaikymas ir tolesnis stiprinimas bei visapusiško klientų pasitenkinimo, operatyviai, kokybiškai atliekant darbus siekimas. 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 santykinių rodiklių, pagal kuriuos vertinama tiek trumpalaikių, tiek ilgalaikių įsipareigojimų būklė ir pinigų srautų valdymo efektyvumas. Įmonės trumpalaikių skolų apmokėjimas siejamas su jos turimais grynųjų 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 paskaičiuoti Bendrovės balanso ir pelno (nuostolių) lyginamoji analizė, finansiniai rodikliai, mokumas, pelningumas, apyvartumas ir kt. Šie rodikliai įvertinti pagal įmonių pagrindinių finansinių rodiklių statistinio tyrimo metodiką.

4.1 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 2019 - 2020 metus Bendrovės bendra turto suma, bei savininkų nuosavybė ir įsipareigojimai iš viso sumažėjo 3,43 procentinio punkto, t. y. nuo 352551,00 Eur iki 340473,00 Eur.

Analizuojant turto dalį nustatyta, kad Bendrovės turte, didžiausią lyginamąjį svorį, 58,23 procentų sudaro trumpalaikis turtas (žr. 2 priedas), tuo tarpu ilgalaikio turto lyginamasis svoris Bendrovės turte per 2019-2020 metų laikotarpį sudarė 32,40 procentų.

Iš horizontalios analizės duomenų nustatyta, kad per analizuojamą laikotarpį trumpalaikis turtas sumažėjo 5,65 procentinio punkto, o ilgalaikis turtas padidėjo 16,12 procentinio punkto.

Analizuojant Bendrovės ilgalaikį turtą matyti, kad didžiausią lyginamąjį svorį 5,47 proc. ilgalaikiame turte sudarė transporto priemonės, kadangi Bendrovė 2020 metais įsigijo tris tarnybinius automobilius.

Iš horizontalios analizės duomenų matyti (žr. 1 priedas), kad per analizuojamą laikotarpį 5,41 procentinio punkto padidėjo Bendrovės nematerialus turtas, kadangi Bendrovė įsigijo renovacijos apskaitos modulį „RM Mokesta“, kuris padės Bendrovei vykdyti įmokų už daugiabučių gyvenamųjų namų atnaujinimą apskaitą. Taip pat, net 91,57 procentinio punkto

padidėjo kitų įrenginių, prietaisų ir įrankių straipsnis, kadangi Bendrovė atnaujino įrankių materialiąją bazę ir įsigijo darbuotojams darbui reikalingų įrankių bei prietaisų.

Analizuojant trumpalaikį turtą matyti, kad per analizuojamą laikotarpį, t.y. per 2019 - 2020 metus trumpalaikis turtas sumažėjo 5,65 procentinio punkto (žr. 1 priedas).

Iš balanso vertikalios analizės duomenų matyti (žr. 2 priedas), kad 2020 metais didžiausią lyginamąjį svorį trumpalaikiame turte sudaro per vienerius metus gautinos sumos (41,77 proc.) ir pinigai ir pinigų ekvivalentai (12,55 proc.).

Iš balanso horizontalios analizės duomenų (žr. 1 priedas) matyti, kad per vienerius metus gautinos sumos padidėjo 20,52 procentinio punkto, iš kurių net 21,39 procentinio punkto padidėjo pirkėjų skolos.

Analizuojant pirkėjų įsiskolinimą darytina išvada, kad didžiausią įtaką pirkėjų įsiskolinimui darė tai, kad Bendrovė už daugiabučių gyvenamųjų namų atnaujinimo (modernizavimo) projektų įgyvendinimą VšĮ Būsto energijos taupymo agentūrai išrašė sąskaitas, tačiau apmokėjimo negavo. Dėl šios priežasties pirkėjų įsiskolinimas padidėjo 9,78 procentinio punkto. Be to, su Bendrove 2020 m. gruodžio 31 d. neatsiskaitė Mažeikių rajono savivaldybės administracija, UAB „Mažeikių šilumos tinklai“ bei kiti Bendrovės pirkėjai kurių skola 2020 m. gruodžio 31 d. sudarė 7,80 procentų visų pirkėjų skolų.

Analizuojant pirkėjų įsiskolinimą svarbu paminėti tai, jog per 2020 metus beviltiškų skolų apmokėta 8161,91 Eur.: iš jų 4934,35 Eur iš sąnaudų, o 3227,56 Eur iš rezervo.

Be to, Bendrovė atlikusi analizę 2020 m. gruodžio 31 d. priėmė sprendimą pripažinti Bendrovės sąnaudomis ir iš abejotinų skolų nurašyti pirkėjų skolas kurios per 2 pastaruosius metus nejudėjo ir savininkai jų nemokėjo, kadangi savininkai mirę arba nebegyvena Bendrovės administruojamuose namuose sumoje 8315,97 Eur. Šis sprendimas priimtas siekiant išgryninti pirkėjų įsiskolinimą, tačiau atsiradus skolininkui bei gavus susidariusį įsiskolinimą, šios įmokos bus pripažintos Bendrovės pajamomis.

Analizuojant pinigų ir pinigų ekvivalentų balanso straipsnį, iš balanso horizontalios analizės duomenų (žr. 1 priedas) matyti, kad per analizuojamą laikotarpį Bendrovės pinigai ir jų ekvivalentai sumažėjo 48,56 procentinio punkto, kadangi 2020 metais Bendrovė turėjo neplanuotų išlaidų susijusių su teisminiais ginčais dėl Bendrovės darbuotojo kintamos darbo dalies paskaičiavimo ir išmokėjimo. Be to, kaip ir buvo minėta 2020 metais Bendrovė įsigijo transporto priemones pagal lizingo sutartis, todėl mokėti pradiniai įnašai sumažino Bendrovės pinigus ir jų ekvivalentus. Taip pat 2020 metais Bendrovė atnaujino darbuotojams reikalingų įrankių materialiąją bazę, kas taip pat turėjo įtakos pinigų mažėjimui.

Analizuojant turto dalį matyti, kad ateinančių laikotarpių sąnaudos ir sukauptos pajamos 2020 metais sudarė 9,37 viso turto. Sukauptas ateinančių laikotarpių sąnaudas ir sukauptas pajamas sudaro: naujai įsigyto pastato adresu Ventos g. 31b sąnaudos patirtos patalpų remontui

ir patalpų pritaikymui Bendrovės veiklai ir Bendrovei priklausančių patalpų, esančių Draugystės g. 22, Mažeikių mieste kapitaliniam remontui bei kasos veiklos pritaikymui. Pažymėtina tai, kad dalis patalpų, siekiant išnaudoti visas Bendrovės patalpas bei uždirbti papildomų pajamų skirta nuomai. Per 2019-2020 metų laikotarpį šios pajamos sumažėjo 32,70 procentinio punkto. Šis mažėjimas susijęs su tuo, kad Bendrovė administruojamų namų gyventojų patogumui bei siekdama padidinti įmonės konkurencingumą, 2018 m. savo nuosavybės teise priklausančiose patalpose, esančiose Draugystės g. 22, Mažeikių mieste įrengė kasą ir priėmė sprendimą, įmonės patalpų įrengimui ir kasos veiklos pritaikymui patirtas sąnaudas nurašyti per penkių metų laikotarpį. Būtent šių patirtų sąnaudų nurašymas susijęs su balanso straipsnio mažėjimu, kadangi tai sąnaudos patirtos remontuojant Bendrovei nuosavybės teise priklausančias patalpas esančias Draugystės g. 22, Mažeikių mieste ir jas pritaikant Bendrovės veiklai.

Analizuojant nuosavo kapitalo ir įsipareigojimų dalį matyti, kad per analizuojamą laikotarpį nuosavas kapitalas padidėjo 10,44 procentinio punkto, o mokėtinos sumos ir įsipareigojimai padidėjo 20,93 procentinio punkto (žr. 1 priedas) bei 31,97 procentinio punkto sumažėjo atidėjiniai.

Iš vertikalios analizės duomenų matyti (žr. 2 priedas), kad nuosavas kapitalas sudarė 19,78 procentų visų nuosavo kapitalo ir įsipareigojimų, atidėjiniai 36,82 procentų visų nuosavo kapitalo ir įsipareigojimų, o mokėtinos sumos ir įsipareigojimai 38,10 procentų visų nuosavo kapitalo ir įsipareigojimų.

Analizuojant nuosavo kapitalo dalį matyti, (žr. 1 priedas) kad per analizuojamą laikotarpį 9,39 procentinio punkto padidėjo rezervai, kurių didėjimas sietinas su 2019 metais uždirbtu pelnu, kuris buvo skirtas rezervo savoms akcijoms įsigyti suformavimui.

Analizuojant mokėtinų sumų ir įsipareigojimų dalį, iš vertikalios analizės duomenų (žr. 2 priedas) matyti, kad per analizuojamą laikotarpį po vienu metų mokėtinos sumos ir ilgalaikiai įsipareigojimai 2020 metais sudarė 33 proc. visų nuosavo kapitalo ir įsipareigojimų dalies, o per vienus metus mokėtinos sumos ir kiti trumpalaikiai įsipareigojimai, kurie 2020 metais sudarė 42,30 procentų visos nuosavos kapitalo ir įsipareigojimo dalies.

Analizuojant mokėtinų sumų ir įsipareigojimų dalį matyti, kad per analizuojamą laikotarpį mokėtinos sumos ir įsipareigojimai padidėjo 20,93 procentinio punkto. Kaip matyti iš horizontalios analizės duomenų, (žr. 1 priedas) per analizuojamą laikotarpį daugiausia net 23,64 procentinio punkto padidėjo per vienus metus mokėtinos sumos ir kiti trumpalaikiai įsipareigojimai vienu metų mokėtinos sumos ir ilgalaikiai įsipareigojimai iš kurių 23,68 procentinio punkto sumažėjo skolos kredito įstaigoms, tačiau 23,63 procentinio punkto išaugo skolos tiekėjams bei net 67,83 procentinio punkto išaugo su darbo santykiais susiję įsipareigojimai, kurių didėjimui įtakos turėjo teismų sprendimai dėl kintamos dalies darbuotojui išmokėjimo.

Analizuojant po vienų metų mokėtinų sumų ir ilgalaikių įsipareigojimų balanso straipsnį matyti, kad per analizuojamą laikotarpį Bendrovės ilgalaikės skolos išaugo 3,23 procentinio punkto ir šis didėjimas susijęs su tuo, kad Bendrovė pagal lizingo sutartis įsigijo 3 tarnybinius automobilius.

Atidėjiniai per analizuojamą laikotarpį sumažėjo 31,97 procentinio punkto, šiame straipsnyje atvaizduojami kaupimo fondo įsipareigojimai, iš kurių atliekami darbai, gerinantys administruojamų namų būklę, pvz. siūlių remontas, blokų hermetizavimas ir kt. Šiam ženkliai mažėjimui įtakos turėjo tai, kad Bendrovė vis daugiau darbų atlieka panaudojant kaupimo fondo lėšas.

Iš pelno (nuostolių) horizontalios ataskaitos duomenų (žr. 3 priedas) matyti, kad pardavimo pajamos per ataskaitinį laikotarpį padidėjo 75362,00 Eur. arba 20,38 procentinio punkto, o pardavimo savikaina padidėjo 30325,00 Eur arba 21,40 procentinio punkto ir tai sąlygojo bendrojo pelno didėjimą 19,74 procentinio punkto arba 45037,00 Eur.

Pajamų didėjimą įtakojo tai, kad Bendrovė siekiant gerinti administruojamų namų būklę, 2020 m. atliko daugiau darbų iš kaupimo fondo. Be to, Bendrovė intensyviai dalyvauja daugiabučių gyvenamųjų namų atnaujinimo (modernizavimo) programos įgyvendinime, kas padeda Bendrovei uždirbti papildomai pajamų.

Kaip matyti iš horizontalios ataskaitos duomenų, per analizuojamą laikotarpį labiausiai sumažėjo kitos veiklos pajamos net 81,84 procentinio punkto. Šiam ženkliai mažėjimui įtakos turėjo tai, kad 2019 metais Bendrovė Mažeikių rajono savivaldybei pardavė jai nuosavybės teise priklausančias patalpas esančias Sodų g. 7 Mažeikių mieste, kas ir turėjo lemiamos reikšmės rezultatui. Be to, būdama Mokėjimo įstaiga bendradarbiauja su komunalinių paslaugų tiekėjais, tokiais kaip UAB „Mažeikių vandenys“, UAB „Mažeikių šilumos tinklai“, UAB „Atsvaros servisas“ ir kt. ir administruojamų namų butų ir kitų patalpų savininkams teikia bendrąsias sąskaitas – pranešimus bei vienuolikai Mažeikių mieste įsikūrusių daugiabučių gyvenamųjų namų bendrijų teikia šilumos ūkio priežiūros bei kitas su daugiabučio namo aptarnavimu susijusias paslaugas, kas padeda Bendrovei uždirbti papildomas pajamas.

Analizuojant pelno (nuostolių) ataskaitą iš vertikalios analizės duomenų (žr. 4 priedas) matyti, kad per analizuojamą laikotarpį didžiausią lyginamąjį svorį pardavimuose turi bendrosios administracinės sąnaudos 62,44 procento, kurios lyginant su ankstesniu laikotarpiu sumažėjo 11,79 procentinio punkto (žr. 3 priedas), bei pardavimo savikaina 38,32 procento, kuri per analizuojamą laikotarpį sumažėjo 12,24 procentinio punkto.

Apibendrinant atliktą analizę darytina išvada, kad Bendrovei kryptingo ir nuoseklaus darbo dėka ir toliau pavyksta pasiekti teigiamų Bendrovės veiklos rezultatų.

4.2 Likvidumo/mokumo rodikliai

Likvidumo rodikliai parodo įmonės pajėgumą laiku vykdyti skolinius įsipareigojimus. Bendrovės bendrojo trumpalaikio turto mokumo koeficientai per 2018-2019 metų laikotarpį yra patenkinami ir tai parodo, kad Bendrovė yra moki ir gali įvykdyti savo trumpalaikius įsipareigojimus.

Rodiklio pavadinimas	Rodiklio skaičiavimo formulė	2020.12.31	2019.12.31	Rodiklio ekonominė prasmė
Bendrojo trumpalaikio mokumo koeficientas	Trumpalaikis turtas/trumpalaikiai įsipareigojimai	1,38	1,80	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.
Greito trumpalaikio mokumo koeficientas	(trumpalaikis turtas – atsargos/ trumpalaikiai įsipareigojimai	1,28	1,73	Rodiklis nustato, kiek kartų greitai realizuojamas turtas viršija trumpalaikius įsipareigojimus, t.y. pasirengimą greitai gražinti trumpalaikes skolas. Patenkinamas šio rodiklio lygis yra 1.
Kritinio trumpalaikio mokumo koeficientas	Pinigai/trumpalaikiai įsipareigojimai	0,30	0,71	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.
Bendras skolos rodiklis	Visi įsipareigojimai/ visas turtas	0,77	0,80	Rodiklis parodo viso įmonės turto dalį įsigytą iš svetimų lėšų šaltinių,

				t.y. skolinto kapitalo. Akcininkai suinteresuoti, kad įmonės nedisponuotų skolintu turtu, todėl rodiklio reišmė neturėtų didėti.
Skolos apdraustumo gryniais pinigais koeficientas	Grynieji pinigai/ visi įsipareigojimai	0,16	0,29	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

Bendrojo trumpalaikio mokumo koeficientas, kitaip vadinamas likvidumo koeficientu, parodo kiek kartų trumpalaikis turtas viršija trumpalaikius įsipareigojimus bei padeda prognozuoti įmonės mokumo būklę artimiausiu metu. Bendrovės bendrojo trumpalaikio mokumo koeficiento reikšmė 2020-12-31 sudarė 1,38. Per 2019-2020 metų laikotarpį bendrojo trumpalaikio mokumo koeficiento reikšmė sumažėjo nuo 1,80 iki 1,38 ir šis mažėjimas susijęs su tuo, kad dėl teisminių ginčų ir teismų priimtų sprendimų susijusių su darbo užmokesčio kintamos dalies išmokomis, sumažėjo Bendrovės pinigai ir pinigų ekvivalentai. Be to, padidėjo ir trumpalaikiai įsipareigojimai iš kurių labiausiai didėjo su darbo santykiais susiję įsipareigojimai, kas ir turėjo lemiamos reikšmės rodiklio mažėjimui, tačiau šio rodiklio reikšmė yra patenkinama ir parodo, kad Bendrovė yra moki ir pajėgi trumpalaikius įsipareigojimus padengti trumpalaikiu turtu.

Greitojo trumpalaikio mokumo rodiklis atvaizduoja įmonės pasirengimą greitai grąžinti trumpalaikes skolas. Šis rodiklis tiksliau nei bendrojo trumpalaikio mokumo koeficientas padeda įvertinti trumpalaikį mokumą, nes jį skaičiuojant įtraukiamos tik realios ir mobilios mokėjimo priemonės. Greitojo trumpalaikio mokumo rodiklio reikšmė 2020-12-31 sudarė 1,28, todėl Bendrovės būklė gera, kadangi vadovaujantis statistikos departamento rodiklių vertinimo metodika, rodiklio reikšmė yra didesnė nei 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 0,10 ir tai rodo, kad Bendrovė neturi daug atsargų, o laiko tik pirmo būtinumo atsargas.

Analizuojant kritinio trumpalaikio mokumo rodiklį nustatyta, kad per analizuojamą 2019-2020 metų laikotarpį, rodiklio reikšmė sumažėjo 0,41 punkto ir 2020-12-31 sudarė 0,30. Per analizuojamą laikotarpį šio rodiklio reikšmė kito labai žymiai ir labiausiai šio rodiklio mažėjimą įtakojo teisminiai ginčai, kadangi Bendrovė dalyvaudama teisiniuose ginčiuose patyrė ne tik

sąnaudų susijusių su bylos atstovavimu, bet ir vadovaujantis teismų sprendimu bei nutartimi Bendrovė išmokėjo kitai ginčo šaliai 13305,30 Eur. Be to, šio rodiklio mažėjimui įtakos turėjo ir tai, kad Bendrovei sumokėjus teismų priteistas sumas, Bendrovė privalėjo tikslinti deklaracijas, ko pasekoje papildomai buvo priskaičiuota 2353,75 Eur socialinio draudimo įmokų dėl kurių padidėjo su darbo santykiais susiję įsipareigojimai, kurie yra priskiriami trumpalaikiams įsipareigojimams.

Atsižvelgiant į tai, kad rodiklio reikšmė per analizuojamą laikotarpį kito gan žymiai, tačiau galima daryti išvadą, kad Bendrovei pakanka pinigų trumpalaikiams įsipareigojimams padengti, kadangi vadovaujantis moksline literatūra, šio rodiklio reikšmės nereikėtų vertinti vienareikšmiškai, kadangi įmonė turėdama pinigų bet kada gali padengti savo skolas, tačiau pinigai turi būti įtraukti į apyvartą ir dalyvauti įvairiose veiklos srityse.

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.

Apskaičiavus Bendrovės bendrojo skolos rodiklio reikšmę, darytina išvadą, kad bendrasis skolos rodiklis 2019 m. sudarė 80 proc. viso turto, o 2020 m. šio rodiklio reikšmė sumažėjo iki 77 proc., todėl darytina išvada, kad Bendrovės padėtis gerėja, kadangi bendrojo skolos koeficiento reikšmė nors ne žymiai, bet mažėjo.

Analizuojant skolų apdraustumą pinigais matyti, kad Bendrovės skolos apdraustumo pinigais koeficiento reikšmė per analizuojamą 2019-2020 metų laikotarpį, dėl anksčiau įvardintų priežasčių sumažėjo 0,13 punkto.

Apibendrinant Bendrovės mokumo rodiklius galima teigti, kad Bendrovė yra moki ir pajėgi dengti savo įsipareigojimus, tačiau jos rodiklius ženkliai pablogino išmokėtos išmokos susijusios su teisiniais ginčais dėl darbo santykių ir darbo užmokesčio kintamos dalies išmokėjimo, tačiau pažymėtina tai, kad per kelerius Bendrovės pertvarkymų metus, stabilaus kolektyvo įdirbio dėka Bendrovei ir toliau pavyksta pasiekti puikių veiklos rezultatų.

4.3 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.

Kaip matyti iš lentelėje pateiktų duomenų, Bendrovės bendrasis pelningumas per pastaruosius 2019-2020 metų laikotarpį padidėjo 0,01 punkto. Kaip matyti iš horizontalios pelno (nuostolių) ataskaitos (žr. 3 priedas), rodiklio didėjimui įtakos turėjo tai, kad pardavimo savikaina per analizuojamą laikotarpį padidėjo 21,40 procentinio punkto, o pardavimo pajamos padidėjo 20,38 procentinio punkto, kas lėmė bendrojo pelningumo rodiklio didėjimą.

Analizuojant Bendrovės bendrąjį pelną matyti, kad Bendrovės pelnas 2020 metais sudarė 61,36 procentų visų Bendrovės pardavimo pajamų ir per analizuojamą laikotarpį padidėjo 19,74 procentinio punkto, Bendrovės bendrojo pelno lyginamasis svoris pardavimo pajamose rodo, kad Bendrovė ir toliau pajėgi išsilaikyti rinkoje.

Kaip matyti iš lentelėje pateiktų duomenų, Bendrovės grynasis pelningumas per 2019-2020 metų laikotarpį padidėjo 0,003 punkto. 2019 metais Bendrovė gavo 2413 Eur grynojo pelno, o 2020 metais Bendrovė gavo 4054 Eur grynojo pelno. Pažymėtina tai, kad 2020 metais išaugusios pardavimo pajamos padėjo Bendrovei 2020 metais uždirbti didesnę grynąją pelną.

Rodiklio pavadinimas	Rodiklio skaičiavimo formulė	2020.12.31	2019.12.31	Rodiklio ekonominė prasmė
Bendras pardavimų pelningumas	Bendrasis pelnas/ pardavimai	0,61	0,62	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	0,009	0,006	Rodiklis parodo visos įmonės veiklos galutinį pelningumą. Rodiklio mažėjimas reikalauja naujovių, įspeja, kad prekių konkurencingumas smunka.
Veiklos rentabilumas	Pelnas prieš apmokestinimą/visos sąnaudos	0,011	0,007	Rodiklis parodo, kiek centų pelno lieka iš vieno euro, išleisto įsigyjant prekes ir apmokėjus visas kitas išlaidas

Kaip matyti iš apskaičiuotų duomenų Bendrovės veiklos rentabilumo rodiklis per analizuojamą laikotarpį padidėjo 0,004 punkto. Šį rodiklio didėjimą sąlygojo tai, kad Bendrovė lyginant su 2019 metais gavo daugiau pajamų ir patyrė daugiau sąnaudų. Jei 2019 metais Bendrovė patyrė 418581,00 Eur sąnaudų, tai 2020 metais sąnaudų suma sudarė 450784,00 Eur, t.y., sąnaudos Bendrovėje padidėjo 7,69 procentinio punkto. Analizuojant Bendrovės sąnaudas (žr. 3 priedas) matyti, kad per analizuojamą laikotarpį bendrosios administracinės sąnaudos padidėjo 0,64 procentinio punkto, pardavimo savikaina padidėjo 21,40 procentinio punkto ir tai sąlygojo Bendrovės sąnaudų augimą.

Kitas dydis įtakojantis veiklos rentabilumo rodiklį tai Bendrovės pelnas prieš apmokestinimą, todėl svarbu paanalizuoti ir Bendrovės gautas pajamas. Per 2019 metus Bendrovė gavo 421335,00 Eur pajamų, o per 2020 metus Bendrovė gavo 455578,00 Eur pajamų. Kaip matyti iš horizontalios analizės duomenų (žr. 3 priedas) Bendrovės pardavimo pajamos per analizuojamą laikotarpį padidėjo 20,38 procentinio punkto, tačiau kitos veiklos pajamos sumažėjo net 81,84 procentinio punkto.

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

4.4 Apyvartumo koeficientai

Turto apyvartumas daro didelę įtaką įmonės finansinei būklei. 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.

Rodiklio pavadinimas	Rodiklio skaičiavimo formulė	2020.12.31	2019.12.31	Rodiklio ekonominė prasmė
Viso turto apyvartumas kartais	Pardavimai/ visas turtas	1,31	1,05	Šis rodiklis rodo, kaip efektyviai įmonė panaudoja turimą turtą pardavimų procesui garantuoti, t.y. kiek kiekvienam turto eurui tenka pardavimų.
Debitorinio įsiskolinimo apyvartumas dienomis	Debitorinis įsiskolinimas/ Pardavimo pajamos x 365 d.	116,60	115,56	Šis rodiklis rodo, debitorinio įsiskolinimo trukmę dienomis.

Kaip matyti, iš gautų koeficientų rezultato per 2019-2020 metų laikotarpį rodiklio reikšmė padidėjo 0,26 punkto. Jei 2019-12-31 rodiklio reikšmė sudarė 1,05, tai 2020-12-31 šio rodiklio reikšmė sudarė 1,31 ir parodo, kad Bendrovės vienas turto euras sukūrė 1,31 Eur pardavimo pajamų.

Debitorinio įsiskolinimo apyvartumas dienomis parodo įmonės mokėjimų politiką vartotojų atžvilgiu. Kaip matyti iš paskaičiuotų duomenų 2019 metais debitorinis įsiskolinimas sudarė 115,56 dienų, tuo tarpu 2020 metais debitorinis įsiskolinimas padidėjo iki 116,60 dienų.

4.5 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 0,01 punkto ir 2020 metais sudarė 39 proc., t.y. 0,39 ct. vienam pardavimo eurui. 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, atsižvelgiant į nuolat didėjančias kainas, dirba efektyviai.

Rodiklio pavadinimas	Rodiklio skaičiavimo formulė	2020.12.31	2019.12.31	Rodiklio ekonominė prasmė
Pardavimo savikainos lygis	Pardavimo savikaina/ pardavimo pajamos	0,39	0,38	Šis rodiklis rodo, įmonės pagrindines išlaidas vienam pardavimo pajamų eurui.
Veiklos sąnaudos vienam pardavimo pajamų litui	Veiklos sąnaudos/ pardavimo pajamos	0,62	0,75	Šis rodiklis rodo, ne tik administracinių, bet ir pardavimo sąnaudų bei bendrų sąnaudų vienam pardavimo eurui būklę.

Veiklos sąnaudos - tai patirtos per ataskaitinį laikotarpį išlaidos, susijusios su įprastine įmonės veikla. Analizuojant veiklos sąnaudas vienam pardavimo pajamų eurui nustatyta, kad 2020 metais šio rodiklio reikšmė sumažėjo net 0,13 punkto ir sudarė 62 proc. arba 0,62 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.

4.6 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	2020 m.
X ₁	Apyvartinis kapitalas/Turtas	0,159
X ₂	Nepaskirstytasis pelnas/Turtas	0,012
X ₃	Pelnas iki apmokestinimo/Turtas	0,014
X ₄	Nuosavas kapitalas/Įsipareigojimai	0,29
Z	$6,56 X_1 + 3,26 X_2 + 6,72 X_3 + 1,05 X_4$	1,48

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 vadovaujantis moksline literatūra, Bendrovei bankrotas yra įmanomas, kadangi Bendrovės kreditingumo rodiklio reikšmė patenka į intervalą nuo 1,10 iki 2,59, tačiau atsižvelgiant į Bendrovės veiklos ypatumus bei į tai, kad rodiklio reikšmės kito dėl teisminių ginčijų ir su jais susijusių išmokų Bendrovės bankroto tikimybė labai maža.

5. Su aplinkosauga susijusi informacija

Neigiama Bendrovės įtaka aplinkai minimali. Aplinkos taršos mokestis 2020 metais sudarė 20 Eur. Per 2020 metus aplinkosauginių incidentų nebuvo. Bendrovė nevykdo jokių aplinkosauginių projektų.

6. Su personalo klausimais susijusi informacija

Bendrovėje 2019 metų gruodžio 31 d. dirbo 19 darbuotojų. Per 2020 metus buvo priimta 10 darbuotojų, atleisti 6 darbuotojai. 2020 m. gruodžio 31 d. dirbo 22 kvalifikuotų ir didelę darbo patirtį turinčių darbuotojų, iš jų 9 darbininkai ir 13 administracijos darbuotojų.

Daugumos darbuotojų atlyginimas nėra minimalus ir vidutinis priskaičiuotas darbuotojų darbo užmokestis per mėnesį 2020 metais sudarė 1111,65 Eur. (Vienas tūkstantis vienas šimtas vienuolika eurų 65 ct).

7. Nuorodos ir papildomi paaiškinimai apie metinėse finansinėse ataskaitose pateiktus duomenis

2020 m. metinių finansinių ataskaitų rinkinyje atskleista informacija yra pakankamai išsami ir nereikalauja papildomų nuorodų ar paaiškinimo.

8. Informacija apie savas akcijas

Bendrovės įstatinis kapitalo dydis – 7280 eurų. Įstatinis kapitalas padalintas į 2282 akcijų. Vienos akcijos nominali vertė 3,19 Eur (trys eurai 19 ct).

78,05 proc. Bendrovės akcijų valdo Mažeikių rajono savivaldybė.

Per ataskaitinį laikotarpį Bendrovė nėra įsigijusi savų akcijų, tačiau Bendrovėje yra suformuotas rezervas savų akcijų įsigijimui.

9. Informacija apie filialus ir atstovybes

Bendrovė neturi filialų ar atstovybių.

10. Svarbūs įvykiai, įvykę po finansinių metų pabaigos

Pasibaigus finansiniams metams, iki šio pranešimo parengimo dienos, nebuvo įvykių, kurie reikalautų papildomų paaiškinimų.

11. Įmonės veiklos planai ir prognozės

Bendrovė savo nuosavybės teise priklausančiose patalpose įrengė dar vieną kasą, todėl ir toliau planuoja plėsti mokėjimo paslaugas administruojamų namų gyventojams, suteikiant jiems kuo didesnę atsiskaitymo galimybių pasiūlą bei stiprinti savo pozicijas daugiabučių namų

administravimo sektoriuje. Be to, Bendrovė aktyviai dalyvauja ir toliau planuoja dalyvauti daugiabučių gyvenamųjų namų atnaujinimo (modernizavimo) programoje. 2020 metais Bendrovė baigia įgyvendinti 8 daugiabučių gyvenamųjų namų atnaujinimo (modernizavimo) projektus bei ir toliau planuoja intensyviai dalyvauti daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektų įgyvendinime.

12. Informacija apie tyrimų ir plėtros veiklą

Finansiniais metais įmonė nevykdė ir artimiausiu metu nenumato vykdyti jokių mokslinių tyrimų ir plėtros projektų.

13. Informacija apie finansines priemones

Bendrovė nenaudoja finansinių priemonių, kurios gali būti svarbios, vertinant įmonės finansinę būklę ir įmonės finansinius veiklos rezultatus.

Direktorė



Vaida Gureckytė