Dokumentą elektroniniu parašu
pasirašė DANIUS,STRAŽINSKAS
Data: 2026-05-21 09:59:12

Dokumentą elektroniniu parašu
pasirašė VIDAS,ŽVINYS
Data: 2026-05-20 14:19:27
Paskirtis: Auditas25A
Vieta: Zarasai
Kontaktinė informacija:
+37061843734

# UŽDAROSIOS AKCINĖS BENDROVĖS "ZARASŲ BŪSTAS" 2025 M. FINANSINIŲ ATASKAITŲ AUDITORIAUS IŠVADA

**Registracijos Nr. 20260205**

**Audito užsakovas: Uždaroji akcinė bendrovė "Zarasų būstas"**

**VILNIUS, 2026**

# NEPRIKLAUSOMO AUDITORIAUS IŠVADA

## UŽDAROSIOS AKCINĖS BENDROVĖS "ZARASŲ BŪSTAS" AKCININKAMS, VADOVYBEI

### Nuomonė

Mes atlikome Uždarosios akcinės bendrovės "Zarasų būstas" (toliau – Įmonės) finansinių ataskaitų, kurias sudaro 2025 m. gruodžio 31 d. balansas ir tą dieną pasibaigusių metų pelno (nuostolių) ataskaita, pinigų srautų ataskaita, nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita, aiškinamasis raštas, įskaitant reikšmingų apskaitos metodų santrauką, auditą.

Mūsų nuomone, pridėtos finansinės ataskaitos visais reikšmingais atžvilgiais teisingai pateikia Įmonės 2025 m. gruodžio 31 d. finansinę padėtį ir tą dieną pasibaigusių metų finansinius veiklos rezultatus ir pinigų srautus pagal Lietuvos finansinės atskaitomybės standartus.

### Pagrindas nuomonei pareikšti

Auditą atlikome pagal tarptautinius audito standartus (toliau – TAS). Mūsų atsakomybė pagal šiuos standartus išsamiai apibūdinta šios išvados skyriuje „Auditoriaus atsakomybė už finansinių ataskaitų auditą". Mes esame nepriklausomi nuo Įmonės vadovaujantis etikos reikalavimais, numatytais Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito ir kitų užtikinimo paslaugų įstatyme, kuris yra taikytinas atliekant finansinių ataskaitų auditą Lietuvos Respublikoje ir Tarptautinių apskaitos specialistų etikos standartų valdybos išleistu Tarptautiniu apskaitos profesionalų etikos kodeksu (įskaitant tarptautinius nepriklausomumo standartus) (toliau – TASESV kodeksas). Mes taip pat laikėmės kitų etikos reikalavimų, susijusių su Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito ir kitų užtikinimo paslaugų įstatymu ir TASESV kodeksu. Mes tikime, kad mūsų surinkti audito įrodymai yra pakankami ir tinkami mūsų nuomonei pagrįsti.

### Kita informacija

Kitą informaciją sudaro informacija, pateikta Įmonės vadovybės ataskaitoje, tačiau ji neapima finansinių ataskaitų ir mūsų auditoriaus išvados apie jas. Vadovybė yra atsakinga už kitos informacijos pateikimą.

Mūsų nuomonė apie finansines ataskaitas neapima kitos informacijos ir mes nepateikiame jokios formos užtikrinimo išvados apie ją, išskyrus kaip nurodyta toliau.

Atliekant finansinių ataskaitų auditą, mūsų atsakomybė yra perskaityti kitą informaciją ir apsvarstyti, ar yra reikšmingų neatitikimų informacijai, pateiktai finansinėse ataskaitose, arba mūsų žinioms, pagrįstoms atliktu auditu, ir ar ji yra kitaip reikšmingai iškraipyta. Jeigu remdamiesi atliktu darbu pastebime reikšmingą kitos informacijos iškraipymą, mes turime atskleisti šį faktą. Mes neturime su tuo susijusių pastebėjimų.

Mes taip pat privalome įvertinti, ar Įmonės vadovybės ataskaitoje pateikta finansinė informacija atitinka tų pačių finansinių metų finansines ataskaitas bei ar vadovybės ataskaita, buvo parengta laikantis taikomų teisinių reikalavimų. Mūsų nuomone, pagrįsta finansinių ataskaitų audito metu atliktu darbu, visais reikšmingais atžvilgiais:

- Įmonės vadovybės ataskaitoje pateikti finansiniai duomenys atitinka tų pačių finansinių metų finansinių ataskaitų duomenis; ir
- Įmonės vadovybės ataskaita, buvo parengta laikantis LR įmonių ir įmonių grupių atskaitomybės įstatymo reikalavimų.

### Vadovybės ir už valdymą atsakingų asmenų atsakomybė už finansines ataskaitas

Vadovybė yra atsakinga už šių finansinių ataskaitų parengimą ir teisingą pateikimą pagal Lietuvos finansinės atskaitomybės standartus, ir tokią vidaus kontrolę, kokia, vadovybės nuomone, yra būtina finansinėms ataskaitoms parengti be reikšmingų iškraipymų dėl apgaulės ar klaidos.

Rengdama finansines ataskaitas vadovybė privalo įvertinti Įmonės gebėjimą tęsti veiklą ir atskleisti (jei būtina) dalykus, susijusius su veiklos tęstinumu ir veiklos tęstinumo apskaitos principo taikymu, išskyrus tuos atvejus, kai vadovybė ketina likviduoti Įmonę ar nutraukti veiklą arba neturi kitų realių alternatyvų, tik taip pasielgti.

Už valdymą atsakingi asmenys privalo prižiūrėti Įmonės finansinių ataskaitų rengimo procesą.

**Auditoriaus atsakomybė už finansinių ataskaitų auditą**

Mūsų tikslas yra gauti pakankamą užtikrinimą dėl to, ar finansinės ataskaitos kaip visuma nėra reikšmingai iškraipytos dėl apgaulės ar klaidos, ir išleisti auditoriaus išvadą, kurioje pateikiama mūsų nuomonė. Pakankamas užtikrinimas – tai aukšto lygio užtikrinimas, o ne garantija, kad reikšmingą iškraipymą, jeigu jis yra, visada galima nustatyti per auditą, kuris atliekamas pagal TAS. Iškraipymai, kurie gali atsirasti dėl apgaulės ar klaidos, laikomi reikšmingais, jeigu galima pagrįstai numatyti, kad atskirai ar kartu jie gali turėti didelės įtakos vartotojų ekonominiams sprendimams, priimamiems remiantis finansinėmis ataskaitomis.

Atlikdami auditą pagal TAS, viso audito metu priėmėme profesinius sprendimus ir laikėmės profesinio skepticizmo principo. Mes taip pat:

- Nustatėme ir įvertinome finansinių ataskaitų reikšmingo iškraipymo dėl apgaulės arba klaidų riziką, suplanavome ir atlikome procedūras kaip atsaką į tokią riziką ir surinkome pakankamų tinkamų audito įrodymų mūsų nuomonei pagrįsti. Reikšmingo iškraipymo dėl apgaulės neaptikimo rizika yra didesnė nei reikšmingo iškraipymo dėl klaidų neaptikimo rizika, nes apgaule gali būti sukčiavimas, klastojimas, tyčinis praleidimas, klaidingas aiškinimas arba vidaus kontrolių nepaisymas.

- Supratome su auditu susijusias vidaus kontroles, kad galėtume suplanuoti konkrečiomis aplinkybėmis tinkamas audito procedūras, o ne tam, kad galėtume pareikšti nuomonę apie Įmonės vidaus kontrolės veiksmingumą.

- Įvertinome taikomų apskaitos metodų tinkamumą ir vadovybės atliktų apskaitinių vertinimų bei su jais susijusių atskleidimų pagrįstumą.

- Padarėme išvadą dėl taikomo veiklos tęstinumo apskaitos principo tinkamumo ir dėl to, ar, remiantis surinktais įrodymais, egzistuoja su įvykiais ar sąlygomis susijęs reikšmingas neapibrėžtumas, dėl kurio gali kilti reikšmingų abejonių dėl Įmonės gebėjimo tęsti veiklą. Jeigu padarome išvadą, kad toks reikšmingas neapibrėžtumas egzistuoja, auditoriaus išvadoje privalome atkreipti dėmesį į susijusius atskleidimus finansinėse ataskaitose arba, jeigu tokių atskleidimų nepakanka, turime modifikuoti savo nuomonę. Mūsų išvados pagrįstos audito įrodymais, kuriuos surinkome iki auditoriaus išvados datos. Tačiau, būsimi įvykiai ar sąlygos gali lemti, kad Įmonė negalės toliau tęsti savo veiklos.

- Įvertinome bendrą finansinių ataskaitų pateikimą, struktūrą ir turinį, įskaitant atskleidimus, ir tai, ar finansinėse ataskaitose pateikti pagrindžiantys sandoriai ir įvykiai taip, kad atitiktų teisingo pateikimo koncepciją.

Mes, be visų kitų dalykų, privalome informuoti už valdymą atsakingus asmenis apie audito apimtį ir atlikimo laiką bei reikšmingus audito pastebėjimus, įskaitant svarbius vidaus kontrolės trūkumus, kuriuos galėjome nustatyti audito metu.

Auditorius Danius Stražinskas
*(Elektroniniu parašu pasirašo tik auditoriaus išvadą)*
Auditoriaus pažymėjimo Nr. 000496

UAB „Audito kokybė"
Audito įmonės pažymėjimo Nr. 001470

2026 m. gegužės 20 d.
Vilnius, Lietuva

**Uždaroji akcinė bendrovė „Zarasų būstas"**

(įmonės teisinė forma, pavadinimas, kodas)

Malūno g. 4, Zarasai, duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre

(buveinė (adresas), registras, kuriame kaupiami ir saugomi duomenys)

(teisinis statusas, jei įmonė likviduojama, reorganizuojama ar yra bankrutavusi)

Patvirtinta
Zarasų rajono savivaldybės mero
2026 m. gegužės
potvarkiu Nr.

# 2025 M. GRUODŽIO 31 D. BALANSAS

2026 m. balandžio 30 d.

(ataskaitos sudarymo data)

2025 metai

(ataskaitinis laikotarpis)

eurais

(ataskaitos tikslumo lygis ir valiuta

| Eil. Nr | Straipsniai | Pastabos Nr. | Ataskaitinis laikotarpis | Praėjęs ataskaitinis laikotarpis |
|---|---|---|---|---|
| | TURTAS | | | |
| A. | ILGALAIKIS TURTAS | | **7462402** | **6986983** |
| 1. | NEMATERIALUSIS TURTAS | 1 | 1295 | 2144 |
| 1.1. | Plėtros darbai | | | |
| 1.2. | Prestižas | | | |
| 1.3. | Programinė įranga | | 1 | 2 |
| 1.4. | Koncesijos, patentai, licencijos, prekių ženklai ir panašios teisės | | 1294 | 2142 |
| 1.5. | Kitas nematerialusis turtas | | | |
| 1.6. | Sumokėti avansai | | | |
| 2. | MATERIALUSIS TURTAS | 2 | 7461107 | 6984839 |
| 2.1. | Žemė | | 643 | 643 |
| 2.2. | Pastatai ir statiniai | | 1698677 | 1688950 |
| 2.3. | Mašinos ir įranga | | 1087716 | 1117237 |
| 2.4. | Transporto priemonės | | 777253 | 388184 |
| 2.5. | Kiti įrenginiai, prietaisai ir įrankiai | | 3826918 | 3762425 |
| 2.6. | Investicinis turtas | | - | - |
| 2.6.1. | Žemė | | | |
| 2.6.2. | Pastatai | | | |
| 2.7. | Sumokėti avansai ir vykdomi materialio turto statybos | | 69900 | 27400 |
| 3. | FINANSINIS TURTAS | | - | - |
| 3.1. | Įmonių grupės įmonių akcijos | | | |
| 3.2. | Paskolos įmonių grupės įmonėms | | | |
| 3.3. | Iš įmonių grupės įmonių gautinos sumos | | | |
| 3.4. | Asocijuotųjų įmonių akcijos | | | |
| 3.5. | Paskolos asocijuotosioms įmonėms | | | |
| 3.6. | Iš asocijuotųjų įmonių gautinos sumos | | | |
| 3.7. | Ilgalaikės investicijos | | | |
| 3.8. | Po vienų metų gautinos sumos | | | |
| 3.9. | Kitas finansinis turtas | | | |
| 4. | KITAS ILGALAIKIS TURTAS | | - | - |
| 4.1. | Atidėtojo pelno mokesčio turtas | | | |
| 4.2. | Biologinis turtas | | | |
| 4.3. | Kitas turtas | | | |
| B. | TRUMPALAIKIS TURTAS | | **752307** | **543489** |
| 1. | ATSARGOS | 3 | 46887 | 46696 |
| 1.1. | Žaliavos, medžiagos ir komplektavimo detalės | | 46887 | 46696 |
| 1.2. | Nebaigta produkcija ir vykdomi darbai | | | |
| 1.3. | Produkcija | | | |
| 1.4. | Pirktos prekės, skirtos perparduoti | | | |
| 1.5. | Biologinis turtas | | | |
| 1.6. | Ilgalaikis materialusis turtas, skirtas parduoti | | | |
| 1.7. | Sumokėti avansai | | | |
| 2. | PER VIENUS METUS GAUTINOS SUMOS | 4 | 272580 | 229294 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 2.1. | Pirkėjų skolos | | 161550 | 133895 |
| 2.2. | Įmonių grupės įmonių skolos | | | |
| 2.3. | Asocijuotųjų įmonių skolos | | | |
| 2.4. | Kitos gautinos sumos | | 111030 | 95399 |
| 3. | TRUMPALAIKĖS INVESTICIJOS | | - | - |
| 3.1. | Įmonių grupės įmonių akcijos | | | |
| 3.2. | Kitos investicijos | | | |
| 4. | PINIGAI IR PINIGŲ EKVIVALENTAI | 5 | 432840 | 267499 |
| C. | ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ SĄNAUDOS IR SUKAUPTOS PAJAMOS | 6 | **5065** | **1487** |
| | TURTO IŠ VISO | | **8219774** | **7531959** |
| | NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI | | | |
| D. | NUOSAVAS KAPITALAS | | **2404092** | **2202232** |
| 1. | KAPITALAS | 7 | 2359313 | 2159316 |
| 1.1. | Įstatinis (pasirašytasis) arba pagrindinis kapitalas | | 2359313 | 2159316 |
| 1.2. | Pasirašytasis neapmokėtas kapitalas (–) | | | |
| 1.3. | Savos akcijos, pajai (–) | | | |
| 2. | AKCIJŲ PRIEDAI | | | |
| 3. | PERKAINOJIMO REZERVAS | | | |
| 4. | REZERVAI | | 3097 | 3097 |
| 4.1. | Privalomasis rezervas arba atsargos (rezervinis) kapitalas | | 3097 | 3097 |
| 4.2. | Savoms akcijoms įsigyti | | | |
| 4.3. | Kiti rezervai | | | |
| 5. | NEPASKIRSTYTASIS PELNAS (NUOSTOLIAI) | | 41682 | 39819 |
| 5.1. | Ataskaitinių metų pelnas (nuostoliai) | | 1863 | 73605 |
| 5.2. | Ankstesnių metų pelnas (nuostoliai) | | 39819 | (33786) |
| E. | DOTACIJOS, SUBSIDIJOS | 10 | **4309887** | **4126538** |
| F. | ATIDĖJINIAI | | **-** | **-** |
| 1. | Pensijų ir panašių įsipareigojimų atidėjiniai | | | |
| 2. | Mokesčių atidėjiniai | | | |
| 3. | Kiti atidėjiniai | | | |
| G. | MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ĮSIPAREIGOJIMAI | | **1505795** | **1203189** |
| 1. | PO VIENŲ METŲ MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ILGALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI | 8 | 814727 | 717283 |
| 1.1. | Skoliniai įsipareigojimai | | | |
| 1.2. | Skolos kredito įstaigoms | | 814727 | 717283 |
| 1.3. | Gauti avansai | | | |
| 1.4. | Skolos tiekėjams | | | |
| 1.5. | Pagal vekselius ir čekius mokėtinos sumos | | | |
| 1.6. | Įmonių grupės įmonėms mokėtinos sumos | | | |
| 1.7. | Asocijuotosioms įmonėms mokėtinos sumos | | | |
| 1.8. | Kitos mokėtinos sumos ir ilgalaikiai įsipareigojimai | | | |
| 2. | PER VIENUS METUS MOKĖTINOS SUMOS IR KITI TRUMPALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI | 9 | 691068 | 485906 |
| 2.1. | Skoliniai įsipareigojimai | | | |
| 2.2. | Skolos kredito įstaigoms | | 125908 | 41621 |
| 2.3. | Gauti avansai | | 648 | 648 |
| 2.4. | Skolos tiekėjams | | 132436 | 87058 |
| 2.5. | Pagal vekselius ir čekius mokėtinos sumos | | | |
| 2.6. | Įmonių grupės įmonėms mokėtinos sumos | | | |
| 2.7. | Asocijuotosioms įmonėms mokėtinos sumos | | | |
| 2.8. | Pelno mokesčio įsipareigojimai | | 1561 | 16549 |
| 2.9. | Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai | | 250080 | 230550 |
| 2.10. | Kitos mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai | | 180435 | 109480 |
| H. | SUKAUPTOS SĄNAUDOS IR ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ PAJAMOS | | | |
| | NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VIS | | **8219774** | **7531959** |

| | | |
|---|---|---|
| Direktorius | | Vidas Žvinys |
| (įmonės vadovo pareigų pavadinimas) | (parašas) | (vardas ir pavardė) |
| Vyr. buhalterė | | Rima Juškėnienė |
| (vyriausiojo buhalterio (buhalterio) arba galinčio tvarkyti apskaitą kito asmens pareigų pavadinimas) | (parašas) | (vardas ir pavardė) |

**Uždaroji akcinė bendrovė „Zarasų būstas“, į. k. 187801768**

(įmonės teisinė forma, pavadinimas, kodas)

Malūno g. 4, Zarasai

(buveinė (adresas), registras, kuriame kaupiami ir saugomi duomenys)

(teisinis statusas, jei įmonė likviduojama, reorganizuojama ar yra bankrutavusi)

PATVIRTINTA
Zarasų rajono savivaldybės mero
2025 m. gegužės
potvarkiu Nr.

# 2025 M. GRUODŽIO 31D. PELNO (NUOSTOLIŲ) ATASKAITA

2026 m. balandžio 30 d.

(ataskaitos sudarymo data)

**2025 metai** (ataskaitinis laikotarpis)

Eur (ataskaitos tikslumo lygis ir valiuta)

| Eil. Nr. | Straipsniai | Pastabos Nr. | Ataskaitinis laikotarpis | Praėjęs ataskaitinis laikotarpis |
|---|---|---|---|---|
| 1. | Pardavimo pajamos | 14 | 2718696 | 2507480 |
| 2. | Pardavimo savikaina | 14 | (2141458) | (1861382) |
| 3. | Biologinio turto tikrosios vertės pokytis | | | |
| 4. | BENDRASIS PELNAS (NUOSTOLIAI) | | **577238** | **646098** |
| 5. | Pardavimo sąnaudos | | | |
| 6. | Bendrosios ir administracinės sąnaudos | 14 | (550694) | (540450) |
| 7. | Kitos veiklos rezultatai | | | |
| 8. | Investicijų į patronuojančiosios, patronuojamųjų ir asocijuotųjų įmonių akcijas pajamos | | | |
| 9. | Kitų ilgalaikių investicijų ir paskolų pajamos | | | |
| 10. | Kitos palūkanų ir panašios pajamos | 14 | 930 | 7505 |
| 11. | Finansinio turto ir trumpalaikių investicijų vertės sumažėjimas | | | |
| 12. | Palūkanų ir kitos panašios sąnaudos | 14 | (24050) | (22999) |
| 13. | PELNAS (NUOSTOLIAI) PRIEŠ APMOKESTINIMĄ | | **3424** | **90154** |
| 14. | Pelno mokestis | | (1561) | (16549) |
| 15. | GRYNASIS PELNAS (NUOSTOLIAI) | | **1863** | **73605** |

Direktorius _____ Vidas Žvinys

(įmonės vadovo pareigų pavadinimas) (parašas) (vardas ir pavardė)

Vyr. Buhalterė _____ Rima Juškėnienė

(vyriausiojo buhalterio (buhalterio) arba galinčio tvarkyti apskaitą kito asmens pareigų pavadinimas) (parašas) (vardas ir pavardė)

Uždaroji akcinė bendrovė „Zarasų būstas", įm.k. 187801768
(įmonės teisinė forma, pavadinimas, kodas)

Malūno g. 4, Zarasai, duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre
(buveinė (adresas), registras, kuriame kaupiami ir saugomi duomenys)

(teisinis statusas, jei įmonė likviduojama, reorganizuojama ar yra bankrutavusi)

PATVIRTINTA
Zarasų rajono savivaldybės mero
2026 m. gegužės
potvarkiu Nr.

# 2025 M. GRUODŽIO 31 D. PINIGŲ SRAUTŲ ATASKAITA

2026 m. balandžio 30 d.
(ataskaitos sudarymo data)

2025 metai
(ataskaitinis laikotarpis)

Eur
(ataskaitos tikslumo lygis ir valiuta)

| Eil. Nr. | Straipsniai | Pastabos Nr. | Ataskaitinis laikotarpis | Praėjęs ataskaitinis laikotarpis |
|---|---|---|---|---|
| **1.** | **Pagrindinės veiklos pinigų srautai** | | | |
| 1.1. | Grynasis pelnas (nuostoliai) | | 1863 | 73605 |
| 1.2. | Nusidėvėjimo ir amortizacijos sąnaudos | | 49843 | 43242 |
| 1.3. | Ilgalaikio materialiojo ir nematerialiojo turto perleidimo rezultatų eliminavimas | | | |
| 1.4. | Finansinės ir investicinės veiklos rezultatų eliminavimas | | | |
| 1.5. | Kitų nepiniginių sandorių rezultatų eliminavimas | | | |
| 1.6. | Iš įmonių grupės įmonių ir asocijuotųjų įmonių gautinų sumų sumažėjimas (padidėjimas) | | | |
| 1.7. | Kitų po vienų metų gautinų sumų sumažėjimas (padidėjimas) | | | |
| 1.8. | Atidėtojo pelno mokesčio turto sumažėjimas (padidėjimas) | | | |
| 1.9. | Atsargų, išskyrus sumokėtus avansus, sumažėjimas (padidėjimas) | | (191) | 21933 |
| 1.10. | Sumokėtų avansų sumažėjimas (padidėjimas) | | | |
| 1.11. | Pirkėjų skolų sumažėjimas (padidėjimas) | | (43286) | (12577) |
| 1.12. | Įmonių grupės įmonių ir asocijuotųjų įmonių skolų sumažėjimas (padidėjimas) | | | |
| 1.13. | Kitų gautinų sumų sumažėjimas (padidėjimas) | | | |
| 1.14. | Trumpalaikių investicijų sumažėjimas (padidėjimas) | | | |
| 1.15. | Ateinančių laikotarpių sąnaudų ir sukauptų pajamų sumažėjimas (padidėjimas) | | (3578) | 21498 |
| 1.16. | Atidėjinių padidėjimas (sumažėjimas) | | | |
| 1.17. | Ilgalaikių skolų tiekėjams ir gautų avansų padidėjimas (sumažėjimas) | | | |
| 1.18. | Pagal vekselius ir čekius po vienų metų mokėtinų sumų padidėjimas (sumažėjimas) | | | |
| 1.19. | Ilgalaikių skolų įmonių grupės įmonėms ir asocijuotosioms įmonėms padidėjimas (sumažėjimas) | | | |
| 1.20. | Trumpalaikių skolų tiekėjams ir gautų avansų padidėjimas (sumažėjimas) | | 205162 | 91799 |
| 1.21. | Pagal vekselius ir čekius per vienus metus mokėtinų sumų padidėjimas (sumažėjimas) | | | |
| 1.22. | Trumpalaikių skolų įmonių grupės įmonėms ir asocijuotosioms įmonėms padidėjimas (sumažėjimas) | | | |
| 1.23. | Pelno mokesčio įsipareigojimų padidėjimas (sumažėjimas) | | | |

| Eil. Nr. | Straipsniai | Pastabos Nr. | Ataskaitinis laikotarpis | Praėjęs ataskaitinis laikotarpis |
|---|---|---|---|---|
| 1.24. | Su darbo santykiais susijusių įsipareigojimų padidėjimas (sumažėjimas) | | | |
| 1.25. | Kitų mokėtinų sumų ir įsipareigojimų padidėjimas (sumažėjimas) | | 8353 | 21498 |
| 1.26. | Sukauptų sąnaudų ir ateinančių laikotarpių pajamų padidėjimas (sumažėjimas) | | | |
| | **Grynieji pagrindinės veiklos pinigų srautai** | | **218166** | **260998** |
| **2.** | **Investicinės veiklos pinigų srautai** | | | |
| 2.1. | Ilgalaikio turto, išskyrus investicijas, įsigijimas | | | 14528 |
| 2.2. | Ilgalaikio turto, išskyrus investicijas, perleidimas | | | |
| 2.3. | Ilgalaikių investicijų įsigijimas | | | |
| 2.4. | Ilgalaikių investicijų perleidimas | | | |
| 2.5. | Paskolų suteikimas | | | |
| 2.6. | Paskolų susigrąžinimas | | | |
| 2.7. | Gauti dividendai, palūkanos | | | |
| 2.8. | Kitas investicinės veiklos pinigų srautų padidėjimas | | | |
| 2.9. | Kitas investicinės veiklos pinigų srautų sumažėjimas | | | |
| | **Grynieji investicinės veiklos pinigų srautai** | | **-** | **14528** |
| **3.** | **Finansinės veiklos pinigų srautai** | | | |
| 3.1. | Pinigų srautai, susiję su įmonės savininkais | | 199998 | - |
| 3.1.1. | Akcijų išleidimas | | 199998 | |
| 3.1.2. | Savininkų įnašai nuostoliams padengti | | | |
| 3.1.3. | Savų akcijų supirkimas | | | |
| 3.1.4. | Dividendų išmokėjimas | | | |
| 3.2. | Pinigų srautai, susiję su kitais finansavimo šaltiniais | | - | |
| 3.2.1. | Finansinių skolų padidėjimas | | - | - |
| 3.2.1.1. | Paskolų gavimas | | | |
| 3.2.1.2. | Obligacijų išleidimas | | | |
| 3.2.2. | Finansinių skolų sumažėjimas | | | |
| 3.2.2.1. | Paskolų grąžinimas | | (69224) | (51427) |
| 3.2.2.2. | Obligacijų supirkimas | | | |
| 3.2.2.3. | Sumokėtos palūkanos | | (23930) | (2512) |
| 3.2.2.4. | Lizingo (finansinės nuomos) mokėjimai | | (159669) | |
| 3.2.3. | Kitų įmonės įsipareigojimų padidėjimas | | | |
| 3.2.4. | Kitų įmonės įsipareigojimų sumažėjimas | | | (158524) |
| 3.2.5. | Kitas finansinės veiklos pinigų srautų padidėjimas | | | |
| 3.2.6. | Kitas finansinės veiklos pinigų srautų sumažėjimas | | | |
| | **Grynieji finansinės veiklos pinigų srautai** | | **(52825)** | **(212463)** |
| **4.** | **Valiutų kursų pokyčio įtaka grynųjų pinigų ir pinigų ekvivalentų likučiui** | | | |
| **5.** | **Grynasis pinigų srautų padidėjimas (sumažėjimas)** | | **165341** | **63063** |
| **6.** | **Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pradžioje** | | **267499** | **323518** |
| **7.** | **Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pabaigoje** | | **432840** | **267499** |

Direktorius _____ _____ Vidas Žvinys

(įmonės vadovo pareigų pavadinimas) (parašas) (vardas ir pavardė)

Vyr. buhalterė _____ _____ Rima Juškėnienė

(vyriausiojo buhalterio (buhalterio) arba galinčio tvarkyti apskaitą kito asmens pareigų pavadinimas) (parašas) (vardas ir pavardė)

**Uždaroji akcinė bendrovė „Zarasų būstas“, į. k. 187801768**

(įmonės teisinė forma, pavadinimas, kodas)

Malūno g. 4, Zarasai, duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre

(buveinė (adresas), registras, kuriame kaupiami ir saugomi duomenys)

(teisinis statusas, jei įmonė likviduojama, reorganizuojama ar yra bankrutavusi)

Patvirtinta
Zarasų rajono savivaldybės mero
2026 m. gegužės
potvarkiu Nr.

# 2025 M. GRUODŽIO 31 D. NUOSAVO KAPITALO POKYČIŲ ATASKAITA

2026 m. balandžio 30 d.
(ataskaitos sudarymo data)

2025 metai
(ataskaitinis laikotarpis)

eurais
( ataskaitos tikslumo lygis ir valiuta)

| | Apmokėtas įstatinis arba pagrindinis kapitalas | Akcijų priedai | Savos akcijos (–) | Perkainojimo rezervas | | Įstatymo numatyti | | Kiti rezervai | Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai) | Iš viso |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Ilgalaikio materialiojo turto | Finansinio turto | Privalomasis arba atsargos (rezer-vinis) kapi-talas | Savoms akcijoms įsigyti | | | |
| **1. Likutis užpraėjusio ataskaitinio (metinio) laikotarpio pabaigoje** | **2159316** | | | | | **3097** | | | **39819** | **2202232** |
| 2. Apskaitos politikos pakeitimo rezultatas | | | | | | | | | | - |
| 3. Esminių klaidų taisymo rezultatas | | | | | | | | | | - |
| **4. Perskaičiuotas likutis užpraėjusio ataskaitinio (metinio) laikotarpio pabaigoje** | **2159316** | **-** | **-** | **-** | **-** | **3097** | **-** | **-** | **39819** | **2202232** |
| 5. Ilgalaikio materialiojo turto vertės padidėjimas (sumažėjimas) | | | | | | | | | | - |
| 6. Veiksmingos apsidraudimo priemonės vertės padidėjimas (sumažėjimas) | | | | | | | | | | - |
| 7. Savų akcijų įsigijimas (pardavimas) | | | | | | | | | | - |
| 8. Pelno (nuostolių) ataskaitoje nepripažintas pelnas (nuostoliai) | | | | | | | | | | - |
| 9. Ataskaitinio laikotarpio grynasis pelnas (nuostoliai) | | | | | | | | | | - |
| 10. Dividendai | | | | | | | | | | - |
| 11. Kitos išmokos | | | | | | | | | | - |
| 12. Sudaryti rezervai | | | | | | | | | | - |
| 13. Panaudoti rezervai | | | | | | | | | | - |
| 14. Įstatinio kapitalo didinimas (mažinimas) arba pajininkų įnašai (pajų grąžinimas) | | | | | | | | | | - |
| 15. Kitas įstatinio arba pagrindinio kapitalo padidėjimas (sumažėjimas) | | | | | | | | | | - |
| 16. Įnašai nuostoliams padengti | | | | | | | | | | - |
| **17. Likutis praėjusio ataskaitinio (metinio) laikotarpio pabaigoje** | **2159316** | **-** | **-** | **-** | **-** | **3097** | **-** | **-** | **39819** | **2202232** |
| 18. Ilgalaikio materialiojo turto vertės padidėjimas (sumažėjimas) | | | | | | | | | | - |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 19. Veiksmingos apsidraudimo priemonės vertės padidėjimas (sumažėjimas) | | | | | | | | | | - |
| 20. Savų akcijų įsigijimas (pardavimas) | | | | | | | | | | - |
| 21. Pelno (nuostolių) ataskaitoje nepripažintas pelnas (nuostoliai) | | | | | | | | | 1863 | 1863 |
| 22. Ataskaitinio laikotarpio grynasis pelnas (nuostoliai) | | | | | | | | | | - |
| 23. Dividendai | | | | | | | | | | - |
| 24. Kitos išmokos | | | | | | | | | | - |
| 25. Sudaryti rezervai | | | | | | | | | | - |
| 26. Panaudoti rezervai | | | | | | | | | | - |
| 27. Įstatinio kapitalo didinimas (mažinimas) arba pajininkų įnašai (pajų grąžinimas) | 199997 | | | | | | | | | 199997 |
| 28. Kitas įstatinio arba pagrindinio kapitalo padidėjimas (sumažėjimas) | | | | | | | | | | - |
| 29. Įnašai nuostoliams padengti | | | | | | | | | | - |
| **30. Likutis ataskaitinio laikotarpio pabaigoje** | **2359313** | **-** | **-** | **-** | **-** | **3097** | **-** | **-** | **41682** | **2404092** |

| | | |
|---|---|---|
| Direktorius | | Vidas Žvinys |
| (įmonės vadovo pareigų pavadinimas) | (parašas) | (vardas ir pavardė) |
| Vyr. buhalterė | | Rima Juškėnienė |
| (vyriausiojo buhalterio (buhalterio) arba galinčio tvarkyti apskaitą kito asmens pareigų pavadinimas) | (parašas) | (vardas ir pavardė) |

**UŽDAROJI AKCINĖ BENDROVĖ „ZARASŲ BŪSTAS“**

PATVIRTINTA
Zarasų rajono savivaldybės mero
2026 m. gegužės d.
potvarkiu Nr.

# 2025 METŲ FINANSINĖS ATASKAITOS AIŠKINAMASIS RAŠTAS

2026 m. balandžio 30 d.

## I SKYRIUS BENDROJI DALIS

Uždaroji akcinė bendrovė „Zarasų būstas“ (toliau – Bendrovė) įregistruota 2010 m. sausio 22 d., kodas 187801768, PVM mokėtojo kodas LT878017610, duomenys saugomi Juridinių asmenų registre.

Bendrovė yra ribotos civilinės atsakomybės juridinis asmuo. Įstatinis kapitalas yra padalytas į akcijas. Ji veikia vadovaudamasi Lietuvos Respublikos civiliniu kodeksu, Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymu, Bendrovės įstatais, kitais Lietuvos Respublikoje galiojančiais teisės aktais.

Zarasų rajono Savivaldybės tarybos 2023 m. gegužės 25 d. sprendimu Nr. T-82 „Dėl pritarimo reorganizuoti uždarąsias akcines bendroves „Zarasų vandenys” ir „Zarasų autobusai“ bei 2023 m. rugsėjo 28 d. sprendimu Nr. T-190 „Dėl uždarosios akcinės bendrovės „Zarasų autobusai ” ir uždarosios akcinės bendrovės „Zarasų būstas” buvo pritarta UAB „Zarasų vandenys” ir UAB „Zarasų autobusai” reorganizavimui prijungimo būdu prie UAB „Zarasų būstas”. Bendrovė perėmė dviejų bendrovių didžiąją dalį darbuotojų, nuosavybės teise priklausantį turtą, taip pat visus sandorius, paskolas, gautinas ir mokėtinas sumas.

Pagrindinė Bendrovės misija yra pateisinti akcininko lūkesčius, įgyvendinti įstatymų bei teisės aktų nustatytus privalomuosius reikalavimus, susijusius veiklos įvairinimu: vandentvarkos veikla, daugiabučių namų bendrosios nuosavybės priežiūra, daugiabučių renovacija, viešosios keleivių vežimo paslaugos, komunalinės paslaugos, patiriant galimai mažiausias sąnaudas, siekiant suteikti kokybiškas paslaugas, užtikrinant aukštą paslaugų kokybę.

Bendrovės įstatinis kapitalas – 2359313 Eur. Bendrovės įstatinis kapitalas padalytas į 81468 paprastąsias vardines akcijas. Nominali vienos akcijos vertė 28,96 Eur.

2025 m. vidutinis darbuotojų skaičius 90,50, 2024 m. 87,54 darbuotojų.

Bendrovės ūkiniai metai sutampa su kalendoriniais metais.

Bendrovė filialų ir atstovybių, kontroliuojamų įmonių neturi.

Per ataskaitinį laikotarpį Bendrovės turtas buvo įkeistas.

## II. APSKAITOS POLITIKA

Metinis finansinių ataskaitų rinkinys yra parengtas pagal šiuos finansinę atskaitomybę reglamentuojančius teisės aktus:

- Lietuvos Respublikos finansinės apskaitos įstatymą;
- Lietuvos Respublikos įmonių ir įmonių grupių atskaitomybės įstatymą;
- Lietuvos finansinės atskaitomybės standartus;
- Bendrovės finansinės apskaitos politika ir kitais finansinę apskaitą reglamentuojančiais teisės aktus.

Bendrovės parengta apskaitos informacija yra naudinga vidaus ir išorės informacijos vartotojams.

Ji parengta atsižvelgiant į vykdomos veiklos tęstinumą neribojant šios veiklos laikotarpio, taip pat nenumatant Bendrovės likviduoti per ateinančius finansinius metus.

Bendrovė tvarkydama apskaitą ir sudarydama finansines ataskaitas vadovaujasi Lietuvos Respublikos finansinės apskaitos įstatyme patvirtintais bendraisiais apskaitos principais: bendrovės veiklos tęstinumo, periodiškumo, pastovumo, piniginio mato, kaupimo, palyginimo, atsargumo, neutralumo.

Apskaita vedama kaupimo principu. Pagal kaupimo principą sandorių ir kitų įvykių poveikis pripažįstamas tada, kai jis atsiranda, užregistruojamas apskaitos įrašuose ir pateikiamas finansinėse ataskaitose tų laikotarpių, su kuriais jie susiję.

Finansinėse ataskaitose visos sumos yra pateiktos Lietuvos Respublikos nacionaline valiuta, Eur.

Apskaitos politikos aspektai, kuriais Bendrovė vadovaujasi rengdama 2025 metų finansinių ataskaitų rinkinį, pateikiami aiškinamojo rašto pastabose.

## Ilgalaikis nematerialusis turtas

Ilgalaikis nematerialusis turtas – nepiniginis, neturintis fizinės formos turtas, kurį galima naudoti ilgiau negu vienerius metus iš jo Bendrovė tikisi gauti ekonominės ar kitokios naudos ir kurio įsigijimo vertė nemažesnė kaip 300 Eur.

Nematerialusis turtas apskaitoje įvertinamas faktine to turto įsigijimo verte, o finansinėje atskaitomybėje pateikiamas likutine verte. Amortizacija skaičiuojama taikant tiesiogiai proporcingą nusidėvėjimo metodą. Nematerialiojo turto eksploatavimo išlaidos priskiriamos to ataskaitinio laikotarpio, kuriuo jos buvo paskirtos sąnaudomis.

## Ilgalaikis materialus turtas

Ilgalaikis materialusis turtas – tai toks turtas, kurį galima naudoti ilgiau negu vienerius metus ir iš jo Bendrovė tikisi gauti ekonominės arba kitokios naudos ir kurio įsigijimo vertė ne mažesnė kaip 500 Eur, išskyrus nekilnojamąjį turtą, kuris nepriklausomai nuo įsigijimo vertės yra ilgalaikis materialusis turtas.

Ilgalaikis materialusis turtas Bendrovėje yra riboto naudojimo laiko. Pradėjus naudoti ilgalaikį materialųjį turtą, nusidėvėjimas pradedamas skaičiuoti nuo kito mėnesio 1 dienos. Nebeskaičiuojamas nuo kito mėnesio 1 dienos, po jo nurašymo, perleidimo ar kitokio perdavimo, kai turtas nustoja būti naudojamas. Ilgalaikio materialiojo turto nusidėvėjimui skaičiuoti taikomas tiesiogiai proporcingas (tiesinis) metodas.

Eksploatuojamas ilgalaikis materialusis turtas turi būti nudėvimas per faktinį jo naudojimo Bendrovėje laikotarpį.

## Atsargos

Atsargomis laikomas Bendrovės trumpalaikis turtas, sunaudojamas pajamoms uždirbti.

Registruojant atsargas apskaitoje, jos įvertinamos įsigijimo savikaina, kurią sudaro sąskaitoje faktūroje nurodyta atsargų pirkimo kaina, pridedant visus su pirkimu susijusius mokesčius bei rinkliavas (išskyrus tuos, kurie vėliau bus atgauti). Atsargų gabenimo, sandėliavimo ir kitos išlaidos gali būti pripažintos sąnaudomis tą patį laikotarpį, kai buvo patirtos, jei sumos yra nereikšmingos. Atsargų savikaina nustatoma FIFO metodu. Apskaitoje taikomas nuolat apskaitomų atsargų būdas.

## Nuosavas kapitalas ir rezervai

Bendrovės įstatinio kapitalo dydis lygus pasirašytų akcijų nominalių verčių sumai. Įstatinio kapitalo sąskaitoje registruojama tik akcijų nominali vertė.

Pelno paskirstymas Bendrovės apskaitoje registruojamas tada, kai akcininkai priima sprendimą pelną paskirstyti. Nepaskirstytojo pelno (nuostolių) straipsnyje parodomas per ataskaitinį ir ankstesnius laikotarpius uždirbtas, bet dar nepaskirstytas pelnas arba nepadengti nuostoliai.

## Pajamos

Pajamos pripažįstamos vadovaujantis kaupimo principu, t. y. apskaitoje jos registruojamos tada, kai uždirbamos, neatsižvelgiant į pinigų gavimą. Pajamomis laikomos tik įmonės ekonominės naudos padidėjimas. Trečiųjų asmenų vardu surinktos sumos bei pridėtinės vertės mokestis pajamomis nepripažįstamos.

## Sąnaudos

Sąnaudos – ekonominės naudos sumažėjimas, pasireiškiantis turto arba jo vertės sumažėjimu ar įsipareigojimų prisiėmimu per ataskaitinį laikotarpį.

Sąnaudos apskaitoje pripažįstamos vadovaujantis kaupimo ir palyginimo principais tuo ataskaitiniu laikotarpiu, kai uždirbamos su jomis susijusios pajamos, neatsižvelgiant į pinigų išleidimo laiką.

## Dotacijos ir subsidijos

Dotacijos ir subsidijos susijusios su turtu, apskaitoje ir finansinėje atskaitomybėje pateiktos kaip turtui įsigyti skirta dotacija. Gautos dotacijos ir subsidijos pripažįstamos panaudotos dalimis, t. y. mažinama dotacijų ir subsidijų tik tiek, kiek tas turtas nusidėvi. Nepanaudota dotacijų ir subsidijų dalis atspindi balanso straipsnyje likutine suma.

## Per vienerius metus gautinos sumos

Gautinomis sumomis laikoma teisė gauti pinigus, ar kitą finansinį turtą iš kitos įmonės ar gyventojų. Tai gautini pinigai už suteiktas paslaugas, išankstiniai apmokėjimai ir kitos skolos bendrovei.

## Įsipareigojimai

Įsipareigojimai pripažįstami apskaitoje ir atvaizduojami finansinėje atskaitomybėje, kai bendrovė įgyja prievoles, kurios turi būti įvykdytos.

Įsipareigojimai įvertinami savikaina.

## Neapibrėžtieji įsipareigojimai ir turtas

Įsipareigojimai, kurie neatitinka įsipareigojimų ir atidėjimų pripažinimo kriterijų, vadinami neapibrėžtais.

Neapibrėžtasis turtas paprastai yra toks turtas, kuris dėl bendrovės nekontroliuojamų įvykių gali priklausyti bendrovei ir teikti jai ekonominės naudos.

Neapibrėžtasis turtas ir įsipareigojimai nei pelno (nuostolių) ataskaitoje, nei finansinėje atskaitomybėje nerodomi, o informacija apie juos pateikiama aiškinamajame rašte.

## III. AIŠKINAMOJO RAŠTO PASTABOS

Aiškinamojo rašto pastabose pateikiame tik reikšmingų atskaitomybės sumų detalizavimą.

### 1 pastaba **Nematerialusis turtas**

Nematerialiojo Bendrovės turto būklė ir jos kitimas per ataskaitinį laikotarpį, įskaitant šio turto amortizaciją pateiktas šioje lentelėje (Eur);

Eur

| Rodikliai | Programinė įranga | Licencijos | Iš viso |
|---|---|---|---|
| **Likutis praėjusio ataskaitinio laikotarpio pradžioje** | 2 | 2142 | 2144 |
| **Įsigijimo arba pasigaminimo (sukūrimo) savikaina** | | | |
| Praėjusių finansinių metų pabaigoje | 11180 | 1251 | 12431 |
| Pokyčiai: | | | |
| per praėjusį ataskaitinį laikotarpį įsigyto ar pasigaminto (sukurto) turto vertė<br>nurašyto turto vertė (-) | 11182 | 3392 | 14574 |
| **Likutis praėjusio ataskaitinio laikotarpio pabaigoje** | 11180 | 3393 | 14573 |
| **Nurašytos sumos ir amortizacija** | | | |
| Amortizacija praėjusių finansinių metų pabaigoje | | 1251 | 1251 |
| Pokyčiai: | | | |
| per ataskaitinį laikotarpį apskaičiuota amortizacija<br>kitiems asmenims perleisto ir nurašyto turto amortizacija | -1610 | 848 | 762 |
| **Likutis ataskaitinio laikotarpio pabaigoje** | 9570 | 2099 | 11669 |
| **Likutinė vertė ataskaitinio laikotarpio pabaigoje** | 1 | 1294 | 1295 |

### 2 pastaba **Ilgalaikis materialusis turtas**

Ilgalaikio materialiojo turto būklė pagal turto grupes, įskaitant nurašymą, nusidėvėjimą, ir įsigijimą, pateikta šioje lentelėje:

Eur

| Rodikliai | Žemė (Eur) | Pastatai ir statiniai (Eur) | Mašinos ir įrengimai (Eur) | Transporto priemonės (Eur) | Kita įranga, prietaisai, įrankiai ir įrenginiai (Eur) | Nebaigta statyba (Eur) | Vandens skaitikliai | Iš viso (Eur) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Likutinė vertė 2024 m. gruodžio 31 d.** | 643 | 1688950 | 1117237 | 388184 | 3747941 | 27400 | 14484 | 6984839 |
| **a) Įsigijimo savikaina** | | | | | | | | |
| 2024 m. gruodžio 31 d. | 0 | 3075557 | 1645950 | 1036628 | 5729743 | 27400 | 41136 | 11556414 |
| Pasikeitimai per 2025 m.: | | | | | | | | |
| - turto įsigijimas | | 59894 | 10439 | 441100 | 180069 | 42500 | 10491 | 744494 |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| - perleistas ir nurašytas turtas (-) | | | | -333270 | -18157 | | -2362 | -353790 |
| - perrašymai iš vieno straipsnio į kitą + / (-) | | | | | | | | 0 |
| **2025 m. gruodžio 31 d.** | 0 | 3135451 | 1656389 | 1144458 | 5891655 | 69900 | 49264 | 11947118 |
| **b) Ruošiamas naudoti** | | | | | | | | |
| 2024 m. gruodžio 31 d. | 0 | 0 | 2634 | 0 | 1469 | 0 | 1030 | 5133 |
| - turto įsigijimas | | 59894 | 12314 | 441100 | 65019 | | 11272 | 589599 |
| - perrašymai iš vieno straipsnio į kitą + / (-) | | -59894 | -11029 | -236100 | -66488 | | -10491 | -384002 |
| **2025 m. gruodžio 31 d.** | 0 | 0 | 3919 | 205000 | 0 | 0 | 1811 | 210730 |
| **c) Perkainojimas** | | | | | | | | |
| 2024 m. gruodžio 31 d. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pasikeitimai per 2025 m.: | | | | | | | | |
| - vertės padidėjimas (sumažėjimas) + / (-) | | | | | 0 | | | 0 |
| - kitiems asmenims perleisto ir nurašyto turto perkainojimas (-) | | | | | | | | 0 |
| - perrašymai iš vieno straipsnio į kitą + / (-) | | 0 | | | | | | 0 |
| **2025 m. gruodžio 31 d.** | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **d) Nusidėvėjimas** | | | | | | | | |
| 2024 m. gruodžio 31 d. | 0 | 1386606 | 531347 | 648444 | 1983271 | 0 | 27682 | 4577350 |
| Pasikeitimai per 2025 m.: | | | | | | | | |
| - finansinių metų nusidėvėjimas | | 50167 | 41244 | 65697 | 120510 | | 4846 | 282464 |
| - atstatantys įrašai (-) | | | | | | | | 0 |
| - kitiems asmenims perleisto ir nurašyto turto nusidėvėjimas (-) | | | | -141936 | -18134 | | -2362 | -162432 |
| - perrašymai iš vieno straipsnio į kitą + / (-) | | | | | | | | 0 |
| **2025 m. gruodžio 31 d.** | 0 | 1436774 | 572591 | 572205 | 2085647 | 0 | 30166 | 4697382 |
| **e) Vertės sumažėjimas-padidėjimas** | | | | | | | | |
| 2024 m. gruodžio 31 d. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pasikeitimai per 2025 m.: | | | | | | | | |
| - finansinių metų vertės sumažėjimas | | | | | | | | 0 |
| - perkainojimas (-) | | | | | | | | 0 |
| - kitiems asmenims perleisto ir nurašyto turto verės sumažėjimas (-) | | | | | | | | 0 |
| - perrašymai iš vieno straipsnio į kitą + / (-) | | 0 | | | | | | 0 |
| **2025 m. gruodžio 31 d.** | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **f) Likutinė vertė 2025 m. gruodžio 31 d. (a) + (b) + (c) - (d)-(f)** | 643 | 1698677 | 1087716 | 777253 | 3806008 | 69900 | 20910 | 7461107 |

## 3 pastaba **Atsargos**

Ataskaitinių finansinių metų pabaigai apskaitoma suma – 46887 Eur. Atsargų įsigijimo vertė – 46887 Eur, iš jų: medžiagų – 37551 Eur, kuro – 9336 Eur. Praėjusių metų pabaigai apskaitoma suma – 46696 Eur. Atsargų įsigijimo vertė – 46696, iš jų: medžiagų – 36996 Eur, kuro – 7700 Eur. Išankstinių apmokėjimų – 2000 Eur.

## 4 pastaba **Per vienerius metus gautinos sumos**

Ataskaitinių finansinių metų pabaigai apskaitoma skola – 272580 Eur, iš jų: pirkėjų įsiskolinimas (gyventojai) – 93999 Eur, pirkėjų įsiskolinimas (įmonės) – 161550 Eur, kitos gautinos sumos – 17031 Eur. Praėjusių metų gautinų sumų straipsnyje apskaitoma skola – 229294 Eur, iš jų: pirkėjų įsiskolinimas (gyventojai) - 78133 Eur, pirkėjų įsiskolinimas (įmonės) – 133895 Eur, kitos gautinos sumos – 17266 Eur.

## 5 pastaba **Pinigai ir pinigų ekvivalentai**

Piniginiam turtui priskiriami visi pinigai esantys bendrovės kasoje, bankų sąskaitose ir pinigai kelyje. Likutis finansinių metų pabaigai – 432840 Eur. 2024 m. gruodžio 31 d. – 267499 Eur.

## 6 pastaba **Ateinančių laikotarpių sąnaudos ir sukauptos pajamos**

Ateinančių laikotarpių sąnaudų ir sukauptų pajamų straipsnyje ataskaitinių finansinių metų pabaigai apskaitoma skola – 5065 Eur. Praėjusių finansinių metų pabaigai apskaitoma skola – 1487 Eur.

## 7 pastaba **Įstatinis kapitalas**

Įstatinis kapitalas 2025 m. gruodžio 31 d. – 2359313 Eur. Jis padalytas į 81468 paprastąsias vardines akcijas. Visos išleistos akcijos priklauso Zarasų rajono Savivaldybei. Akcijų valdytojas Zarasų rajono **Savivaldybės meras.**

| Rodikliai | Akcijų skaičius | Suma ( Eur) |
|---|---|---|
| **Akcinio kapitalo struktūra finansinių metų pabaigoje** | | |
| 1. Pagal akcijų rūšis | | |
| 1.1.Paprastosios akcijos | 81468 | 2359313 |
| 1.2.Privilegijuotos akcijos | | |
| 1.3.Darbuotojų akcijos | | |
| 1.4.Specialiosios akcijos | | |
| 1.5.Kitos akcijos | | |
| **Iš viso:** | **81468** | **2359313** |

## 8 pastaba **Po vienerių metų mokėtinos sumos ir kiti ilgalaikiai įsipareigojimai**

Po vienerių metų mokėtinų sumų ir kitų ilgalaikių įsipareigojimų straipsnyje ataskaitinių finansinių metų pabaigai apskaitoma skola – 814727 Eur. Šią sumą sudaro ilgalaikiai įsipareigojimai pagal paskolų ir lizingo sutartis, Praėjusių finansinių metų pabaigai po vienerių metų mokėtinų sumų ir kitų ilgalaikių įsipareigojimų skola – 717283 Eur.

## 9 pastaba **Per vienerius metus mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai**

Per vienerius metus mokėtinų sumų ir trumpalaikių įsipareigojimų straipsnyje ataskaitinių finansinių metų pabaigai apskaitoma skola – 691068 Eur, iš jų: skolos tiekėjams – 132436 Eur, su darbo santykiais susiję įsipareigojimai – 250080 Eur, įsipareigojimai pagal paskolų sutartis –125908 Eur, įsipareigojimai gyventojams (kaupiamasis įnašas renovacijai) – 5472 Eur, išankstiniai apmokėjimai - 648 Eur, kaupiamosios lėšos namų atnaujinimui – 100014 Eur, pelno mokesčio įsipareigojimai – 1561 Eur, mokesčiai ir kitos mokėtinos sumos – 74949 Eur.

Praėjusių finansinių metų pabaigai – 485906 Eur, iš jų skolos tiekėjams – 87058 Eur, su darbo santykiais susiję įsipareigojimai – 230550 Eur, išankstiniai apmokėjimai - 648 Eur, įsipareigojimai pagal paskolų sutartis - 41621 Eur, įsipareigojimai gyventojams (kaupiamasis įnašas renovacijai) – 5472 Eur, kaupiamosios lėšos namų atnaujinimui – 44675 Eur, pelno mokesčio įsipareigojimai - 16549 Eur, mokesčiai ir kitos mokėtinos sumos – 59333 Eur.

## 10 pastaba **Dotacijos ir subsidijos**

Eur

| | |
|---|---|
| Dotacijų likutis 2024 m. gruodžio 31 d. | 4126538 |
| Dotacijų apyvarta | 390731 |
| Dotacijų panaudojimas | -207382 |
| Dotacijų likutis 2024 m. gruodžio 31 d. | 4309887 |

## 11 pastaba **Finansiniai ryšiai su įmonės vadovais ir kitais susijusiais asmenimis**

Per finansinius ir praėjusius finansinius metus vadovams ir kitiems susijusiems asmenims priskaičiuotų pinigų sumų, kito perleisto turto bei suteiktų paskolų ir garantijų nebuvo.

Priskaičiuotos sumos tik susijusios su darbo santykiais. 2025 metais – 89038 Eur. 2024 metais – 95197 Eur.

## 12 pastaba **Įmonės teisės ir įsipareigojimai, nenurodyti balanse**

Bendrovė dalyvauja daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) „Zarasų EnerVizija“ programoje.

## 13 pastaba **Po ataskaitinio laikotarpio pabaigos reikšmingi įvykiai**

Reikšmingų pobalansinių įvykių Bendrovėje nebuvo.

## 14 pastaba **Pajamos ir sąnaudos**

**Pajamos**

Eur

| Eil. Nr. | Pajamos | 2025 m. (Eur) | 2024 m. (Eur) |
|---|---|---|---|
| 1. | Pardavimo pajamos | 2718696 | 2507480 |
| 2. | Kitos veiklos pajamos | | |
| 3. | Finansinė investicinė veiklos pajamos | 930 | 7505 |
| | | **2719626** | **2514985** |

**Sąnaudos**

Eur

| Eil. Nr. | Pardavimo savikaina | 2025 m. (Eur) | 2024 m. (Eur) |
|---|---|---|---|
| 1. | Pardavimo pajamos | 2141458 | 1861382 |
| 2. | Bendrosios ir administracinės sąnaudos | 550694 | 54050 |
| 3. | Kitos veiklos | | |
| 4. | Finansinės ir investicinės veiklos pajamos | 24050 | 22999 |
| | Iš viso: | **2716202** | **2424831** |

15 pastaba **Informacija apie skolas, už kurias įmonė yra užstačiusi vertingą turtą**

2025m. spalio 17 d. sudaryta paskolos sutartis Nr. 1S-77 pagal kurią suteikta paskola investicijų projektui „Vandentiekio ir nuotekų plėtra bei nuotekų valymo įrenginių statyba Zarasų rajone“ sutarties įvykdymas bus užtikrinamas nekilnojamųjų daiktų, kurių rinkos vertė ne mažesnė kaip 160 procentų paskolos sumos, sutartine hipoteka.

15 pastaba **Pelno (nuostolio) paskirstymas (projektas)**

Pelno (nuostolio) paskirstymas apskaitoje registruojamas tada, kai akcininkai priima sprendimą pelną (nuostolį) paskirstyti, neatsižvelgiant į tai, kada jis buvo uždirbtas.

| Straipsniai | Suma (Eur) |
|---|---|
| Nepaskirstytasis rezultatas – pelnas (nuostoliai) – praėjusių finansinių metų pabaigoje | 39819 |
| Grynasis finansinių metų rezultatas – pelnas (nuostoliai) | 1863 |
| Paskirstytinas rezultatas – pelnas (nuostoliai) – finansinių m. pabaigoje | 41682 |
| Akcininkų įnašai nuostoliams padengti | |
| Pervedimai iš rezervų | |
| Paskirstytinasis pelnas (nuostolis) iš viso | |
| Pelno dalis, paskirta į privalomąjį rezervą | |
| Pelno dalis, paskirta į rezervą savoms akcijoms įsigyti | |
| Pelno dalis, paskirta į kitus rezervus | |
| Pelno dalis, paskirta metinėms išmokoms (tantjemoms) valdybos nariams, darbuotojų premijoms ir kitiems tikslams | |
| Nepaskirstytasis rezultatas – pelnas (nuostoliai) – fin. metų pabaigoje, perkeliamas į kitus finansinius metus | 41682 |

Direktorius Vidas Žvinys

Vyr. buhalterė Rima Juškėnienė

**UŽDAROJI AKCINĖ BENDROVĖ**
**„ZARASŲ BŪSTAS“**

# 2025 METŲ VEIKLOS ATASKAITA

Zarasai
2026

Įmonė savo veiklą pradėjo tęstinumo principu kai 2023 m. lapkričio 30 d. prie uždarosios akcinės bendrovės „Zarasų būstas“ prijungtos dar dvi savivaldybės uždarosios bendrovės „Zarasų vandenys“ ir „Zarasų autobusai“. Bendrovių reorganizavimo tikslas buvo prijungti minėtas bendroves prie UAB „Zarasų būstas“, pastarajai perduodant reorganizuojamų bendrovių turtą, teises ir pareigas, tokiu būdu optimizuojant bendrovių veiklą, siekiant optimaliai panaudoti turimus žmogiškuosius, materialinius ir infrastruktūros išteklius, teikti kokybiškesnes paslaugas vartotojams ir užtikrinti bendrovės valdymo efektyvumą.

Uždaroji akcinė bendrovė „Zarasų būstas“ (toliau – Bendrovė) yra ribotos civilinės atsakomybės bendrovė. Bendrovės įstatinis kapitalas yra 2359313 (du milijonai trys šimtai penkiasdešimt devyni tūkstančiai trys šimtai trylika) eurų. Bendrovės įstatinis kapitalas padalytas į 81468 (aštuoniasdešimt vieną tūkstantį keturis šimtus šešiasdešimt aštuonias) paprastąsias vardines akcijas. Visos Bendrovės akcijos yra vienos klasės. Visos akcijos priklauso Zarasų rajono savivaldybei.

Pagrindinė Bendrovės misija yra pateisinti akcininko lūkesčius, įgyvendinti įstatymų bei teisės aktų nustatytus privalomuosius reikalavimus, susijusius su veiklos įvairinimu: vandentvarkos veikla, daugiabučių namų bendrosios nuosavybės priežiūra, daugiabučių renovacija, viešosios keleivių vežimo paslaugos, komunalinės paslaugos patiriant galimai mažiausias sąnaudas, siekiant suteikti kokybiškas paslaugas ir užtikrinti aukštą jų kokybę.

Bendrovės vizija - technologiškai pažangi ir teikianti galimai aukščiausios kokybės paslaugas Bendrovė, kurioje darbuotojams patrauklu ir gera dirbti. Bendrovei svarbios šios pagrindinės vertybės: atsakomybė, dėmesingumas, profesionalumas.

Bendrovės pagrindinės strateginės veiklos kryptys:

1. Inovacijų diegimas ir gamybos pajėgumų, infrastruktūros atnaujinimas ir plėtra;
2. Klientų aptarnavimo gerinimas, įdiegiant pažangias už teikiamas paslaugas atsiskaitymo sistemas;
3. Veiklos efektyvumo didinimas, panaudojant atsinaujinančius elektros energijos išteklius bei mažinant gamybos ir tiekimo procesų technologinius nuostolius.

UAB „Zarasų būstas“ veikloms ir strateginiams tikslams įgyvendinti organizacinėje struktūroje veikia vandentvarkos, transporto ir komunalinio ūkio, daugiabučių namų administravimo ir renovacijos, energetikos, klientų aptarnavimo, finansų ir apskaitos skyriai.

Vykdydama savo veiklą Bendrovė vadovavosi 2024 metais akcininko pateiktu lūkesčių raštu, kuriame pagrindiniai veiklos kriterijai yra teikti kokybiškas, gyventojų lūkesčius atitinkančias butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo, keleivių vežimo, geriamojo vandens bei nuotekų tvarkymo paslaugas. Būti vieniems iš geriausių pasirinkimų esamiems ir būsimiems klientams, teikiant šias paslaugas. 2025 m. Bendrovė savo veikloje visapusiškai ugdė tinkamus ir efektyvius Bendrovės darbuotojų tarpusavio ryšius, pagarbius tarpusavio santykius ir santykius su klientais, užsakovais, kitais asmenimis, didino Bendrovės autoritetą visuomenėje. Vykdydami savo pagrindines veiklas užtikrinome, kad Bendrovės veikla būtų skaidri ir atsakinga, patikima, nekelianti abejonių visuomenei dėl jos teisėtumo ir nešališkumo.

## OBJEKTYVI ĮMONĖS BŪKLĖS APŽVALGA

- **Turto pokyčiai:**
- 2025 metais buvo tęsiamos investicijos į naujos keleivių vežimui skirtų autobusų įsigijimą, buvo nupirkti 3 autobusai: du 20 vietų, vienas – 50. Priemiestinio susisiekimo naujiems maršrutams vykdyti išnuomoti 9 naujos kartos autobusai.

- Zarasų rajono savivaldybės tarybos sprendimu Bendrovei pavesta tvarkyti paviršinių lietaus kanalizacijos tinklus, objektų skaičius auga savivaldybei periodiškai parengiant ir perduodant Bendrovei eksploatuoti šiuos infrastruktūros objektus.
- **Darbuotojų kapitalas:** 2025 metais Bendrovės darbuotojų skaičius išliko stabilus, vidutiniškai dirbo 88-92 darbuotojai, priklausomai nuo sezoniškumo ir darbų/paslaugų apimčių kaitos. Tačiau, Bendrovei metų pabaigoje pradėjus vežti keleivius 20 priemiesčio maršrutų papildomai buvo įdarbinti 10 vairuotojai.
- Buvo užtikrintas nuolatinis kvalifikacijos kėlimas ar pasiektas didesnis darbo našumas.

## VEIKLOS VYKDYMAS IR PLĖTRA

**Pasiekti tikslai:**

- Siekdami kokybiškesnio gyventojų aptarnavimo 2025 metais pradėjo veikti vandentvarkos savitarnos svetainė, siekiama ją toliau vystyti sudarant galimybę ir kitų Bendrovės teikiamų paslaugų aptarnavimui nuotoliniu-elektroniniu būdu.
- Nuo 2025 metų lapkričio mėnesio Bendrovė išplėtė priemiestinio keleivių vežimo maršrutų kiekį papildomais 20-čia. Šiuo tikslu parkas papildytas
- Metų pabaigoje laimėjo 5 ir 3 metų trukmės mišrių ir maisto atliekų tvarkymo konkursus sudarydama galimybė didinti bendras Bendrovės pajamas ir ženkliai padidinti rinkos dalį Zarasų rajone atliekų surinkimo veikloje.
- 2025 metais Bendrovė sėkmingai tęsė diversifikuotos veiklos plėtrą pasirinktose srityse, tokiu būdu pateisindama akcininko lūkesčius.
- Savaitraščio „Verslo žinios“ vertinimu Bendrovė buvo nominuota Gazele – sėkmingiausiai dirbusia ir sparčiausiai augančia Utenos apskrities bendrove.

## DAUGIABUČIŲ NAMŲ ADMINISTRAVIMAS:

Pagrindinės Bendrovės veiklos daugiabučių namų administravimo srityje:
1. daugiabučių namų administravimas;
2. daugiabučių namų techninė priežiūra;
3. statybos ir remonto darbai;
4. daugiabučių namų renovacija;
5. viešųjų WC, mažosios infrastruktūros objektų priežiūra;
6. kita veikla (klientų aptarnavimas, darbas su skolininkais ir t. t.).

Šio skyriaus personalas atlieka bendrojo naudojimo objektų privalomąsias apžiūras, vykdo ir organizuoja šių objektų nuolatinės techninės priežiūros darbus, apskaičiuoja patalpų savininkams mėnesines įmokas pagal nuostatuose nurodytas išlaidas, tvarko jų surinkimo ir naudojimo apskaitą. Pagal kompetenciją kontroliuoja, kaip patalpų savininkai laikosi privalomųjų reikalavimų, pareiškia su bendrojo naudojimo objektų administravimu susijusius ieškinius. Atliekant daugiabučių namų techninę priežiūrą, pagrindiniai personalo uždaviniai yra laiku pastebėti, teisingai įvertinti atsiradusius statybinių konstrukcijų defektus, profilaktinėmis priemonėmis saugoti statinius ir jų konstrukcijas nuo susidėvėjimo, organizuoti defektų operatyvų pašalinimą siekiant užtikrinti administruojamų daugiabučių gyvenamųjų namų gyventojams saugias, tvarias, higieniškas bendro naudojimo patalpų erdves.

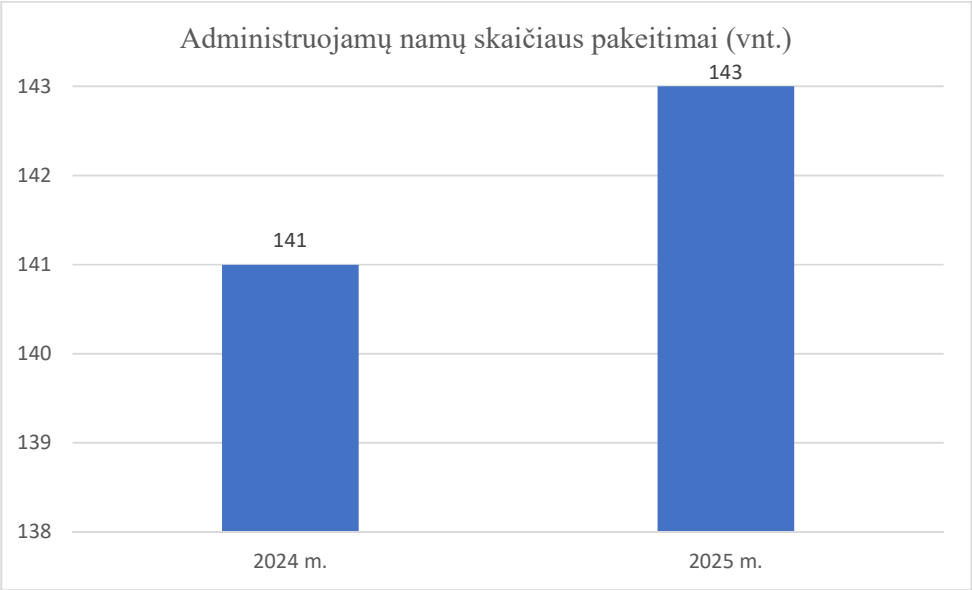
Administravimas pasibaigia įregistravus daugiabučio namo savininkų bendriją ir jos įstatus arba sudarius patalpų savininkų jungtinės veiklos sutartį ir kitais Lietuvos Respublikos civilinio kodekso nustatytais atvejais. Šio skyriaus darbuotojai be daugiabučių namų vykdomos techninės priežiūros,

administravimo darbų, defektų šalinimo, vykdo papildomų paslaugų teikimą bei organizuoja daugiabučių gyvenamųjų namų atnaujinimo (modernizavimo) procesą.

1. 2025 m. bendrovė administravo 143 daugiabučius gyvenamuosius namus, 2 (dviem) namais daugiau nei 2024 metais.

2. Bendrovės darbuotojai per metus suorganizavo 46 susirinkimus ir susitikimus su daugiabučių gyvenamųjų namų gyventojais. Iš jų 20 susirinkimų dėl namų atnaujinimo (modernizavimo), 26 susirinkimus kitais einamais klausimais.

3. Už administravimo paslaugas surinkta 117113 Eur pajamų (2024 m. – 87333 Eur).




## DAUGIABUČIŲ NAMŲ TECHNINĖ PRIEŽIŪRA:

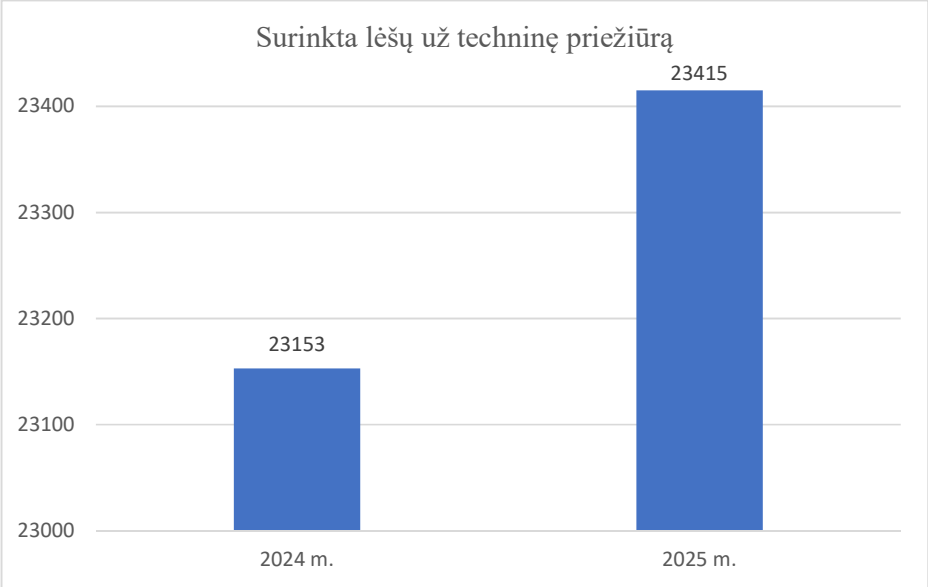
1. Už techninės priežiūros paslaugas surinkta 23415 Eur, (2024 m. – 23153 Eur).

2. Organizuota ir atlikta 844 techninės apžiūros, (planuota 2024 m. atlikti ne mažiau kaip 750 apžiūrų,).

3. 2025 metais administruojamuose gyvenamuosiuose namuose užregistruota ir pašalinta 217 vandentiekio ir kanalizacijos avarijų atvejų, 308 iškvietimai užregistruoti dėl elektros energijos tiekimo avarijų šalinimo, 32 užregistruoti gyventojų iškvietimai dėl statybos remonto darbų.

4. 9 daugiabučiuose gyvenamuosiuose namuose yra paskelbtos nerūkymo zonos.

5. 9 daugiabučių namų rūsiuose yra numatytos ir pažymėtos patalpos priedangoms.




**RENOVACIJOS IR STATYBOS REMONTO DARBŲ VEIKLA:**

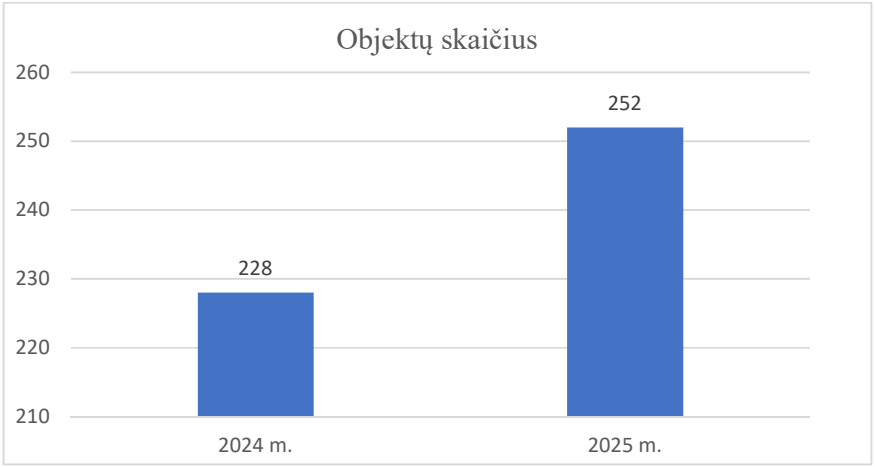
1. Statybos remonto darbų per 2025 m. atlikta už 350968 Eur, kai 2024 m. buvo atlikta už 212187 Eur, (planuota darbų atlikti ne mažiau kaip už 200000 Eur).

2. Pradėtos teikti naujos paslaugos: avarinis buto durų atrakinimas, statybiniai vidaus apdailos darbai, stogų remonto darbai, fasadų sutvarkymo ir dažymo darbai, segmentinių ir kito profilio tvorų įrengimo ir remonto paslaugos.

3. Didinome ir teikiamų remonto darbų paslaugų apimtis (nuo 228 objektų 2024 m. iki 252 objektų 2025 m.).

4. 2025 m. buvo atnaujinta (modernizuota) bei gauti namo statybos užbaigimo aktai 2-iem daugiabučiams gyvenamiesiems namams, (dar 4-iuose namuose vykdomos užbaigimo procedūros, 2-juose namuose vyksta techninių darbo projektų rengimo darbai, vienam namui Sėlių a. 20 panaikintas statybos užbaigimo aktas, sprendžiama dėl naujos procedūros reikalingos užbaigimo akto patvirtinimui.

5. Per 2025 m. nupirktos rangovo paslaugos 2 namų atnaujinimo (modernizavimo) darbams atlikti.



## VIEŠŲJŲ WC IR MAŽOSIOS INFRASTUKTŪROS EKSPLOATAVIMO VEIKLA

1. 2025 metais teiktos priežiūros ir smulkaus remonto paslaugos mažosios infrastruktūros objektuose. Per 2025 metus suteikta paslaugų daugiau nei už 120000 Eur.
2. 2025 metais vežtos tiek mišrios komunalinės, tiek tekstilės, tiek kapinių ir žaliosios atliekos. Per metus išvežta 20 tonų mišrių komunalinių atliekų, 84 tonos kapinių atliekų, 115 m3 žaliųjų atliekų ir 80 tonų tekstilės atliekų.
3. 2025 metais prižiūrėti ir aptarnauti 4 viešieji tualetai su centralizuotu nuotekų ir vandens tiekimu, bei 5 viešieji tualetai be centralizuotų nuotekų ir vandens tiekimo tinklų (biotualetai).
4. 2025 metais buvo administruojami 190 socialinių būstų. Vykdant šią veiklą, ataskaitiniais metais gauta 7183 Eur pajamų, 2024 metais –7346 Eur.
5. Dvigubai padidėjo įsigytų ir rinkai pasiūlytų paklausą atitinkančių biotualetų kiekis.

## SKOLŲ IŠIEŠKOJIMO VEIKLA

Lietuvos Respublikos CK 4.82 str. 3 d. įtvirtinta bendroji taisyklė, kad bendraturtis privalo proporcingai savo daliai prisidėti prie išlaidų namui, tarp jų – bendrojo naudojimo objektams, išlaikyti, išsaugoti, atnaujinti, būtiniems pagerinimams atlikti. Pareiga padengti išlaidas, susijusias su bendrosios dalinės nuosavybės eksploatavimu, buto ir kitų patalpų savininkui nustatyta daiktinės teisės normomis, nes jis yra ne tik savininkas, bet ir bendrosios dalinės nuosavybės teisės subjektas**.** Buto savininkas negali atsisakyti apmokėti išlaidų, susijusių su įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais privalomaisiais statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimais (CK 4.83 straipsnio 4 dalis). Ši nuostata papildo CK 4.82 straipsnio 3 dalį ir pabrėžia butų ir kitų patalpų savininkų pareigą padengti būtinąsias (privalomąsias) turto išlaikymo sąnaudas, dėl kurių sudėties ir dydžio sprendžiama pagal teisės aktuose nustatytus statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus. Kadangi dalis daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkų laiku neatsiskaito už suteiktas paslaugas, UAB „ Zarasų būstas“ (toliau - Administratorius, Paslaugų teikėjas) jiems siunčia raginimus sumokėti susidariusį įsiskolinimą gera valia, o to nepadarius, teikiami ieškiniai teismui ir skolų išieškojimas perduodamas išieškoti priverstine tvarka antstoliams (duomenys pateikiami žemiau esančioje lentelėje).

Zarasų mieste bei rajone (Dusetų miestas, Užtiltės kaimas) sėkmingai įgyvendinamas daugiabučių gyvenamųjų namų atnaujinimo (modernizavimo) procesas. Daugiabučio gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkai, pritardami namo atnaujinimo (modernizavimo) projektui, kartu pritaria ir prisiima banko suteikto kredito grąžinimą pagal banko sudarytą grafiką. Kadangi ne visi butų savininkai laiku moka bankui už suteiktą kreditą, tenka rašyti priminimus, teikti ieškinius teismui bei kreiptis į antstolių kontoras dėl priverstinio skolų išieškojimo (duomenys pateikiami žemiau esančioje 1 lentelėje).

Lietuvos Respublikos geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų ir nuotekų tvarkymo įstatymo 35 straipsnyje numatyta vartotojų atsiskaitymo už patiektą geriamąjį vandenį ir suteiktas nuotekų tvarkymo paslaugas tvarka, kuri numato, kad vartotojas atsiskaito pasirašytoje su tiekėju, t. y. Paslaugų teikėju - UAB „Zarasų būstas“- sutartyje numatyta tvarka. Deja, ne visi vartotojai tinkamai vykdo sutartinius įsipareigojimus, todėl tenka rašyti raginimus (duomenys pateikiami žemiau pateiktoje 1 lentelėje).

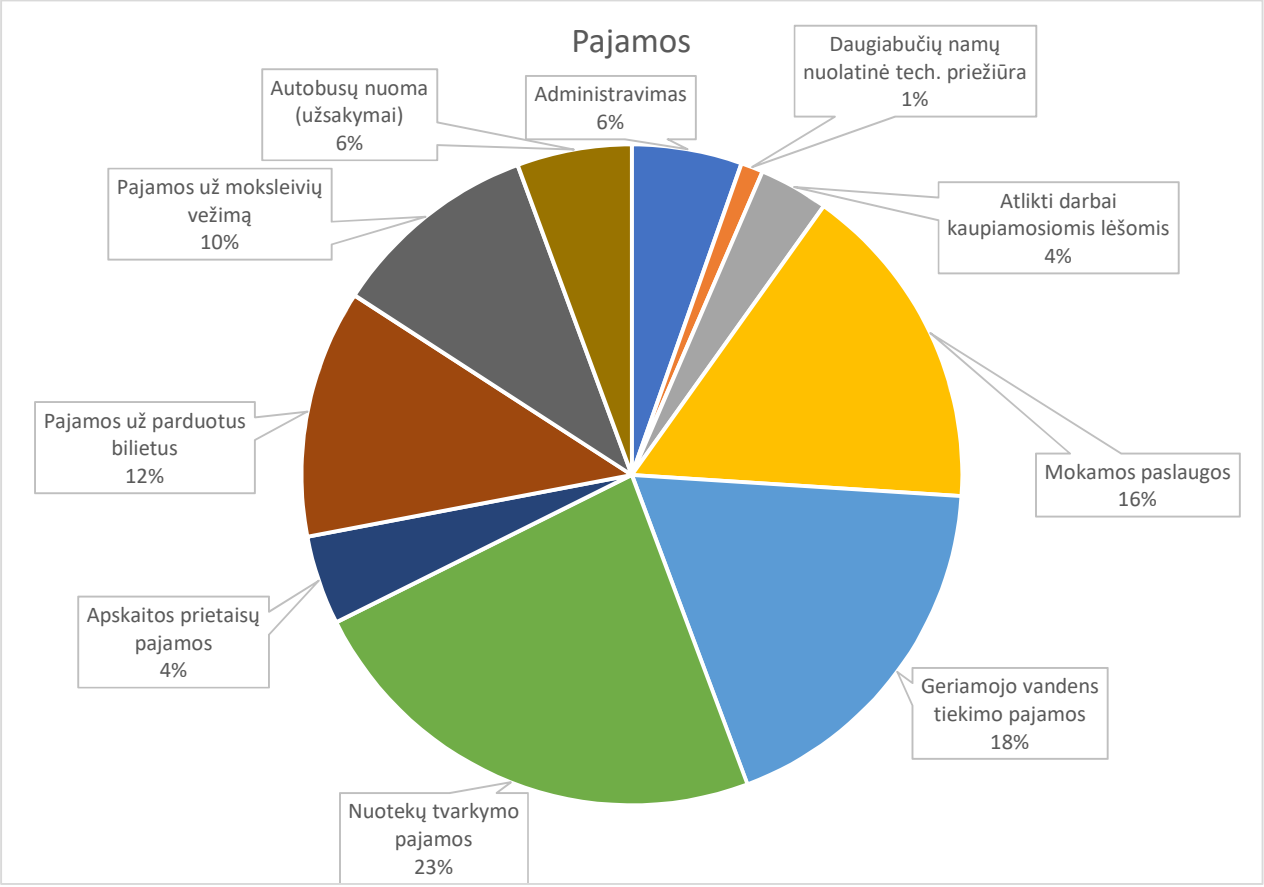
Pagal pasirašytos sutarties tarp Zarasų rajono savivaldybės administracijos ir UAB „Zarasų būstas“ (2023-03-01 Nr. SR(6.68E)-221) nuostatas, administratorius vykdo mokesčių už savivaldybės suteiktų socialinių būstų nuomą priskaičiavimą, jų surinkimą, atsiskaitymą su rajono savivaldybės administracija bei nuomininkams, nesumokėjusiems apskaičiuotos nuomos mokesčio, įspėjimų rengimą ir išsiuntimą (duomenys nurodyti žemiau pateiktoje lentelėje).

1 lentelė

| Paslaugos | Raginimai dėl įsiskolinimų | Pakartotinai siųsti raginimai | Įsiskolinimų suma, Eur | Sumokėta suma gavus raginimą, Eur | Pateiktų ieškinių teismui skaičius / suma, Eur | Sumokėta suma, Eur | Išieškojo antstoliai, Eur |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Daugiabučių namų administravimas, techninė priežiūra, kitos paslaugos | 365 | 74 | 16 126,95 | 16 098,51 | 17/ 2804,41 | 439,01 | 3 677,31 |
| Banko suteiktas kreditas daugiabučių namų atnaujinimui (modernizavimui) | 219 | 44 | 24 327,57 | 7 169,56 | 11/7015,82 | 1 391,80 | 1 427,09 |
| Vandens tiekimas, nuotekų šalinimas | 75 | 10 | 1 814.94 | 1 766,94 | 0 | 0 | 93,35 |
| Savivaldybės socialinio būsto nuoma | 84 | 20 | 11 641,97 | 4 995,33 | 0 | 0 | 0 |

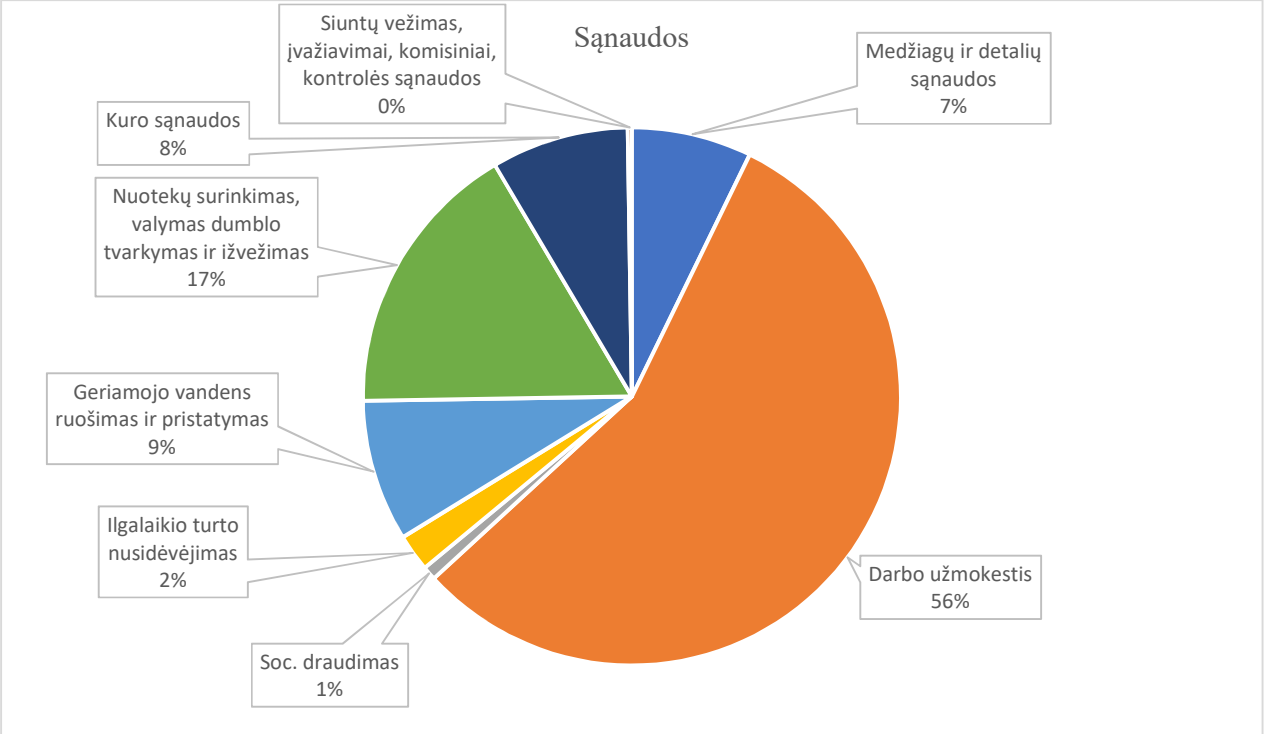
**ŪKINĖ – FINANSINĖ VEIKLA**

| Eil. Nr. | PAJAMOS | 2024 m. (Eur) | 2025 m. (Eur) |
|---|---|---|---|
| 1. | Administravimas (iš gyventojų) | 79491 | 106877 |
| 2. | Administravimas (iš įmonių) | 7842 | 10236 |
| 3. | Daugiabučių namų nuolatinė tech. priežiūra | 23153 | 23415 |
| 4 | Nuomos administravimo mokestis | 7346 | 7183 |
| 5. | Finansinės paslaugos | 552 | 542 |
| 6. | Mokamos paslaugos | 212187 | 350968 |
| 7. | Atlikti darbai kaupiamosiomis lėšomis | 52763 | 73885 |
| 8. | Administravimo mokestis (renovacijos projekto įgyvendinimas, kredito administravimas) | 49509 | 37375 |
| 9. | Asignavimai viešajam tualetui | 7603 | 7603 |
| 10. | Viešojo tualeto paslaugos | 1415 | 1196 |
| 11. | Laiptinių valymas | 20773 | 29071 |
| 12. | Kitos paslaugos | 4 658 | 2913 |
| 13. | Geriamojo vandens tiekimo pajamos | 412887 | 397340 |
| 14. | Nuotekų tvarkymo pajamos | 508651 | 507002 |
| 15. | Apskaitos prietaisų pajamos | 94350 | 94728 |
| 16. | Nuotekų išvežimas asenizaciniu transportu | 24659 | 27398 |
| 17. | Vandens atvežimo cisterna pajamos | 258 | 115 |
| 18. | Pajamos už mechanizacijos patarnavimus | 1458 | 1044 |
| 19. | Pajamos už remonto darbus | 23769 | 22976 |
| 20. | Biotualetų priežiūros ir aptarnavimo paslaugos | 6720 | 12612 |
| 21. | Pajamos už bokštų nuomą | 24230 | 23550 |
| 22. | Pajamos už parduotus bilietus | 241949 | 263987 |
| 23. | Pajamos už moksleivių vežimą | 221411 | 222451 |
| 24. | Pajamos pagal lengvatinius bilietus | 76966 | 135275 |
| 25. | Autobusų nuoma (užsakymai) | 141628 | 122069 |
| 26. | Autobusų stoties viešasis tualetas | 1790 | 1591 |
| 27. | Siuntų pervežimas, bagažas | 13304 | 17604 |
| 28. | Elektros ūkio pajamos iš patarnavimų | 18552 | 22098 |
| 29. | Nuomos pajamos | 27614 | 27045 |
| 30. | Įvažiavimai į stotį ir stoteles | 28750 | 27791 |
| 31. | Atsargų pardavimas ir remonto paslaugos | 37552 | 30651 |
| 32. | Įvairios kitos paslaugos | 56419 | 61379 |
| 33. | Atliekų tvarkymo paslauga | 77271 | 44076 |
| 34. | Kitos finansinės - investicinės | 6641 | 4650 |
| 35. | Delspinigiai ir palūkanos | 864 | 930 |
| | **Iš viso:** | **2514985** | **2719626** |




| Eil. Nr. | SĄNAUDOS | 2024 metai (Eur) | 2025 metai (Eur) |
|---|---|---|---|
| 1. | Medžiagų ir detalių sąnaudos | 142392 | 161527 |
| 2. | Remonto ir aptarnavimo sąnaudos | 17805 | 44491 |
| 3. | Darbo užmokestis | 1128585 | 1250006 |
| 4. | Soc. draudimas | 21760 | 18547 |
| 5. | Ilgalaikio turto nusidėvėjimas | 43242 | 49843 |
| 6. | Kompiuterių išlaikymas | 15581 | 19869 |
| 7. | Komunalinės paslaugos, šilumos energija, ryšiai | 11853 | 14438 |
| 8. | Banko paslaugos, įmokų administravimo paslaugų sąnaudos | 7528 | 9329 |
| 9. | Atostoginių kaupimai ir soc. draudimas | 10108 | 11313 |
| 10. | Geriamojo vandens gavyba | 91069 | 79393 |
| 11. | Geriamojo vandens ruošimas | 51184 | 56342 |
| 12. | Geriamojo vandens pristatymas | 115998 | 133793 |
| 13. | Nuotekų surinkimas | 179399 | 160537 |
| 14. | Nuotekų valymas | 164073 | 166307 |
| 15. | Nuotekų dumblo tvarkymas | 26657 | 33767 |
| 16. | Nuotekų išvežimas | 13218 | 13785 |
| 17. | Biotualetų valymo sąnaudos | 2818 | 2834 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 18. | Žalos atlyginimas | 2127 | 3329 |
| 19. | Dienpinigiai | 1164 | 680 |
| 20. | Orgtechnikos priežiūra ir remontas | 964 | 813 |
| 21. | Kuro sąnaudos | 148250 | 184358 |
| 22. | Siuntų vežimas, įvažiavimai, komisiniai, kontrolės sąnaudos | 41633 | 5603 |
| 23. | Mokesčiai (nekilnojamojo turto, už naudingąsias iškasenas, vandenį ir gruntą, aplinkos teršimą) | 34865 | 38910 |
| 24. | Ilgalaikio turto perleidimo nuostoliai | 49 | 26 |
| 25. | Baudos, delspinigiai, palūkanos | 22977 | 24050 |
| 26 | Abejotinų skolų sąnaudos | 2431 | 4544 |
| 27. | Pelno mokestis | 16549 | 1561 |
| 28. | Kitos sąnaudos | 127101 | 227768 |
| | **Iš viso:** | **2441380** | **2717763** |




## VANDENTVARKOS SKYRIAUS VEIKLA

Bendrovė eksploatuoja 32 vandenvietes, 63 vandens gręžinius, 32 vandens gerinimo įrenginius. Vandenviečių gręžiniuose yra įrengta 45 vandens kėlimo siurbliai. Vandenviečių metinis maksimalus pajėgumas – 9171,7 tūkst. m3. 2025 metais vandenvietėse buvo išgauta ir pateikta 318,1 tūkst. m3 vandens. Nuotekos Zarasų rajone 2025 metais buvo tvarkomos eksploatuojant 33 nuotekų perpumpavimo stotis, kuriose instaliuotas 61 siurblys. Perpumpuota ir išvalyta 420,3 tūkst. m3 nuotekų. Nuotekos valomos 8 valymo įrenginiuose.

2025 metų pabaigoje bendrovė eksploatavo 142,3 km vandentiekio tinklų ir 83,4 km nuotekų tinklų. Bendrovės geriamojo vandens ir nuotekų tvarkymo paslaugomis naudojasi 5663 vartotojų ir 204 abonentai (įmonės).

Vandentvarkos skyriuje geriamojo vandens bei nuotekų paslaugų apskaita ir apskaitos prietaisų priežiūra, keitimas, kontrolė vykdoma vadovaujantis Lietuvos Respublikos įstatymų bei kitų teisės aktų nustatyta tvarka.

Skyriuje naudojamos transporto priemonės:

Lengvieji automobiliai – 4 vnt.
Krovininiai mikroautobusai – 2 vnt.
Ekskavatoriai – 4 vnt.
Traktoriai – 3 vnt.
Asenizacinė mašina – 1 vnt.
Priekabos (traktorinės) – 3 vnt.
Priekabos (tralas ir lengvo tipo) – 2 vnt.
Nuotekų išvežimo cisternos – 3 vnt.
Geriamojo vandens cisterna – 1 vnt.
Nuotekų tinklų plovimo įranga – 1 vnt.
Transporto priemonių būklė yra nuolat prižiūrima ir remontuojama.

Bendrovė kasmet susiduria su vis griežtesniais instituciniais reikalavimais teikiamų paslaugų kokybei, patikimumui ir objektų apsaugai. Geriamojo vandens tiekimo srityje bendrovė investuoja į vandens gerinimo įrenginių priežiūrą, vamzdynų rekonstrukciją. Tai gerina vandens kokybę ir užtikrina nepertraukiamą tiekimą. Visose bendrovės eksploatuojamose vandenvietėse geriamasis vanduo atitinka Lietuvos higienos normų reikalavimus. Nuotekų tvarkyme didėja aplinkosaugos reikalavimai, kurie taip pat reikalauja technologinių pertvarkymų (esančių technologiškai pasenusių kaimo nuotekų valymo įrenginių rekonstrukcija), o tai susiję su papildomomis sąnaudomis.

2025 metais vandentvarkos infrastruktūroje buvo atlikta:

1. Kimbartiškių kaimo vandenvietėje vandens gerinimo įrenginių rekonstrukcija, įrengiant anglinį filtrą su automatine plovimo valdymo sistema.

2 . Pagrindinėje Zarasų miesto nuotekų siurblinėje nuotekų smulkintuvo remontas.

3. Vandentiekio tinklų rekonstrukcija – 0,693 km.

4. 2025 m. lapkričio 12 d. pasirašyta projekto ,,Vandentiekio ir nuotekų tinklų plėtra bei nuotekų valymo įrenginių statyba Zarasų rajone“ projektavimo paslaugos sutartis. Numatytas projektavimo terminas - 8 mėn. Sutartimi numatyta suprojektuoti:

– Antalieptės miestelio nuotekų tinklų plėtrą;

– Vandentiekio ir nuotekų tinklų plėtrą Vytauto g., Sporto g., Biliūno g. Dusetų mieste;

– Vandentiekio ir nuotekų tinklų plėtrą Žirgų g., Melioratorių g. Užtiltės kaime.

5. Siekiant plėsti vandentiekio ir nuotekų tvarkymo infrastruktūrą, 2025 m. gruodžio 22 d. pasirašyta rangos sutartis dėl vandentiekio ir nuotekų šalinimo tinklų statybos Nepriklausomybės a., Vilniaus g.

Dusetų m., Vytauto Striogos g., Padustėlio k., Dusetų sen., Zarasų r. sav. Darbų įgyvendinimo trukmė 12 mėn.

6. Startavo internetinės svetainės www.zarasubustas.lt savitarnos paslauga, skirta vartotojams geriamojo vandens ir nuotekų tvarkymo paslaugų deklaravimui ir atsiskaitymui.

## TRANSPORTO IR KOMUNALINIO ŪKIO SKYRIAUS VEIKLA

Šiame skyriuje dirbančiųjų (31 darbuotojas) veikla - keleivių vežimas autobusais vietinio ir tolimojo reguliaraus susisiekimo kelių transporto maršrutais bei užsakomaisiais, vienkartiniais tarptautiniais, specialiaisiais ir specialiaisiais mokykliniais reisais. Skyriuje taip pat teikiamos transporto ir mechanizacijos priemonių techninio aptarnavimo, remonto, plovimo ir laikymo paslaugos, autobusų stoties paslaugos vežėjams ir keleiviams bei siuntų vežimo autobusais paslaugos. Šioms funkcijoms vykdyti ir sklandžiam skyriaus darbui užtikrinti personalas eksploatuoja, administruoja ir prižiūri šį turtą:

9 tarpmiestinius autobusus,
11 mokyklinių autobusų,
13 turistinių autobusų (iš jų 5 mikroautobusai),
1 10/0,4 kV transformatorinę pastotį,
1,1 km 10 kV kabelinių linijų,
0,5 km 0,4 kV kabelinių linijų,
Zarasų autobusų stotį.

Skelbia informaciją apie autobusų eismą Zarasų rajone esančiose 185 autobusų sustojimo stotelėse.

Po ilgos pertraukos Bendrovė antrus metus paeiliui tęsė pradėtą autobusų parko atnaujinimą - įsigijo 50 sėdimų vietų autobusą VDL Futura, nupirko du 20 vietų VW Crafter autobusus, o metų pabaigoje priemiestinio susisiekimo keleiviams vežti išsinuomojo 9 naujos kartos (Euro 6) autobusus. Aukciono būdu pardavė eksploatacijai netinkamus 6 autobusus, po vieną traktorių ir krovininį automobilį.

## PAGRINDINĖS RIZIKOS IR NEAPIBRĖŽTUMAI

| Rizikos rūšis | Aprašymas |
|---|---|
| **Ekonominė** | Bendrovės veiklai neigiamą įtaką darys išliekantys faktiniai infliacios reiškiniai, palūkanų normų svyravimai galiojančioms lizingo sutartis, svarbi energijos išteklių kainų kaita, ypač didelį sąlyginį poveikį bendrovės veiklos kaštams darantis LR Vyriausybės kasmet didinamas Minimalios mėnesio algos (MMA) dydis.<br><br>Bendrove teikiant didžiąją dalį viešųjų paslaugų svarbus vaidmuo išlieka tenkantis Zarasų rajono savivaldybės priimamiems spendimams t.y. savalaikiai indeksuojant paslaugų ir tarifų dydžius atsižvelgiant į infliacijos pokyčius. |
| **Teisinė / Reguliacinė** | Bendrovės veiklai ir toliau darys įtaką įvairių valstybės ministerijų inicijuojami ir teikiami LR Seimui tvirtinti teisės aktų pakeitimai, formuojami nauji aplinkosaugos reikalavimai ir darbo teisės reikalavimai. Bendrovė savo interesus atstovauja dalyvaudama šakinėse asociacijose- 2025 metais tapo Savivaldybių komunalinių įmonių asociacijos nare. |

| Rizikos rūšis | Aprašymas |
|---|---|
| **Operacinė** | Bendrovės esama organizacinė struktūra atitinka esamus veiklos procesus, nėra darbo jėgos trūkumo, tačiau Bendrovės veikloje vis labiau įsigalint skaitmenizuotiems išmaniųjų technologijų sprendimams vyresnio amžiaus darbuotojų kompetencijos didinimas išlieka iššūkiu. Operatyviniame lygmenyje, ypač keleivinio susisiekimo srityje, kai kurių autobusų tipų logistinis aprūpinimas atsarginėmis dalimis išlieka probleminiu, ženklus ir prieš daug metų įsigytų transporto priemonių ir įrangos nusidėvėjimas. Planuojamas pastovus atnaujinimas ir siekiamybė naujos kartos įrangai ir transporto priemonėms. |
| **Rinkos** | Dėl išliekančių iššūkių ekonominėje Lietuvos erdvėje prognozuojamas konkurencijos padidėjimas. Keleivių vežimo veikloje vartotojų įpročiai formuojami naujai pateikta galimybe tolimojo susisiekimo maršrutuose bilietus įsigyti internetu, o 2026 metais apmokant ir mokėjimo kortelėmis. Priemiestinio susisiekimo maršrutai taip pat taps internetinės logistikos dalimi. |

## INFORMACIJA APIE ĮMONĖS TYRIMŲ IR PLĖTROS (T&P) VEIKLĄ

Tvarumas ir draugiškumas aplinkai yra esminė Bendrovės veiklos kryptis. Vandens tiekimas ir nuotekų bei atliekų tvarkymas mieste, kapinių priežiūra daro tiesioginę įtaką Zarasų rajono gyventojų gyvenimo kokybei ir aplinkos būklei, todėl Bendrovė savo paslaugas organizuoja vadovaudamasi žiedinės ekonomikos ir taršos prevencijos principais.

2025 metais Bendrovė įgijo atitikties sertifikatą pagal standartą

ISO 14001:2015/ LST EN ISO 140001:2015

- Pradėtos teikti 20 priemiestinio susisiekimo keleivių vežimo paslaugos naujos kartos Euro6 autobusais, 5 iš jų žemagrindžiai suteikę papildomus privalumus vyresnio amžiaus ir negalią turintiems žmonėms.
- Atnaujintas tolimojo susisiekimo maršrutas Zarasai – Klaipėda.
- Vyko stebėjimas skirtas pavienių darbų ir paslaugų teikimo procesų optimizavimui, sąnaudų mažinimui.
- Skaitmenizacijos srityje numatyta pakeisti buhalterinės programos versiją į modernesnę – Pragma 4.0, kuri Power BI pagrindu leistų naudoti skaitmenizuotus duomenų analizės įrankius.

## ĮMONĖS VEIKLOS PLANAI IR PROGNOZĖS

- **Strateginiai tikslai:** Bendrovė ir toliau sieks tikslų numatytų savo akcininko 2024 metų lūkesčių rašte – vykdomose veiklose sieks didinti savo rinkos dalį, paslaugų/produktų įvedimas bus orientuotas į veiklos efektyvumą ir vartotojų aptarnavimo kokybės gerinimą, plačiau išnaudojant išmaniųjų technologijų galimybes.

**Investiciniai planai:**

2026 metais pradedamas įgyvendinti Zarasų rajono vandentvarkos projektas – 3,1 mln. Eur investicinis infrastruktūros projektas įrengiant vandens tiekimo ir nuotekų tinklus mažesniuose Zarasų rajono miestuose ir miesteliuose: Dusetose, Padustėlyje, Užtiltėje ir Antalieptėje.

- Laukiant kasmetinio APVA kvietimo teikti paraiškas atsinaujinančių energijos šaltinių projektams numatyti 3 vandentvarkos objektai kuriuose tikslinga įrengti saulės jėgaines.
- Tęsti investicijas į Transporto ir komunalinio ūkio padalinio parko atnaujinimą.

**Finansinės prognozės:**

- Ženkliai išaugusios kuro kainos ir padidintas minimalaus mėnesinio atlyginimo (MMA) dydis darys didžiausią poveikį Bendrovės metinės veiklos rezultatui, tačiau numatytas ne mažesnis kaip 5% pajamų augimas.

**Darbo rinkos planai:**

Atsižvelgiant į LR Vyriausybės kasmet didinamą MMA lygį ir jos poveikį Bendrovės teikiamų paslaugų savikainai bei Zarasų rajono savivaldybės ribotas galimybės indeksuoti įkainius ir tarifus Bendrovė neplanuoja didinti darbuotojų skaičiaus, o toliau tęsti vidinių veiklos procesų optimizavimą per valdymą.

**Tvarumas ir socialinė atsakomybė:**

- Nuolatos taikomos technologinės iniciatyvos nukreiptos poveikio aplinkai mažinimui, teikiant paslaugas ar vykdant darbus atsižvelgiama į vietos bendruomenių prašymus.
- Bendrovė užtikrins darbuotojams saugią ir sveiką aplinką, profesinį tobulėjimą.

Direktorius Vidas Žvinys