

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

Registracijos Nr. 20260205

Audito užsakovas: Uždaroji akcinė bendrovė "Zarasų būstas"

NEPRIKLAUSOMO AUDITORIAUS IŠVADA

UŽDAROSIOS AKCINĖS BENDROVĖS "ZARASŲ BŪSTAS" AKCININKAMS, VADOVYBEI

Nuomonė

Mes atlikome Uždarnosios 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 užtikrinimo 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 užtikrinimo 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 iškreipta. Jeigu remdamiesi atliktu darbu pastebime reikšmingą kitos informacijos iškreipimą, 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 iškreipimų 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		eurais		
(ataskaitinis laikotarpis)		(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 vienerių 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.	Zaliavos, 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 EKIVALENTAI	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
(įmonės vadovo pareigų pavadinimas)

(parašas)

Vidas Žvinys
(vardas ir pavardė)

Vyr. buhalterė
(vyriausiojo buhalterio (buhalterio) arba galinčio tvarkyti apskaitą kito asmens pareigų pavadinimas)

(parašas)

Rima Juškėnienė
(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

(įmonės vadovo pareigų pavadinimas)

(parašas)

Vidas Žvinys

(vardas ir pavardė)

Vyr. Buhalterė

(vyriausiojo buhalterio (buhalterio) arba galinčio tvarkyti apskaitą kito asmens pareigų pavadinimas)

(parašas)

Rima Juškėnienė

(vardas ir pavardė)

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		Eur		
(ataskaitinis laikotarpis)		(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 vieno 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 vieno 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 grynujų pinigų ir pinigų ekvivalentu 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
(įmonės vadovo pareigų pavadinimas)

(parašas)

Vidas Žvinys
(vardas ir pavardė)

Vyr. buhalterė
(vyriausiojo buhalterio (bhalterio) arba galinčio tvarkyti apskaitą kito asmens pareigų pavadinimas)

(parašas)

Rima Juškėnienė
(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 (rezervinis) kapitalas	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 gražinimas)										-
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 grynas pelnas (nuostoliai)											-
23. Dividendai											-
24. Kitos išmokos											-
25. Sudaryti rezervai											-
26. Panaudoti rezervai											-
27. Įstatinio kapitalo didinimas (mažinimas) arba pajininkų įnašai (pajų gražinimas)	199997										199997
28. Kitas įstatinio arba pagrindinio kapitalo padidėjimas (sumažėjimas)											-
29. Įnašai nuostoliams padengti											-
30. Likutis ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	2359313		-	-	-	-	3097	-	-	41682	2404092

Direktorius
(įmonės vadovo pareigų pavadinimas)

(parašas)

Vidas Žvinys
(vardas ir pavardė)

Vyr. buhalterė
(vyriausiojo buhalterio (buhalterio) arba galinčio tvarkyti apskaitą kito asmens pareigų pavadinimas)

(parašas)

Rima Juškėnienė
(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 aktais.

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 atskaitinio laikotarpio, kuriuo jos buvo paskirtos sąnaudomis.

Ilgalaikis materialusis 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 mokesčiai 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 prievolės, 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);

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 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 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:

Rodikliai	Žemė (Eur)	Pastatai ir statiniai (Eur)	Mašinos ir įrenginiai (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 vertės 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“ projekte.

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 nekilnojamojo turto, 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 (tantjėmoms) 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 uždarnosios akcinės bendrovės „Zarasų būstas“ prijungtos dar dvi savivaldybės uždarnosios 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 galimybę 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.

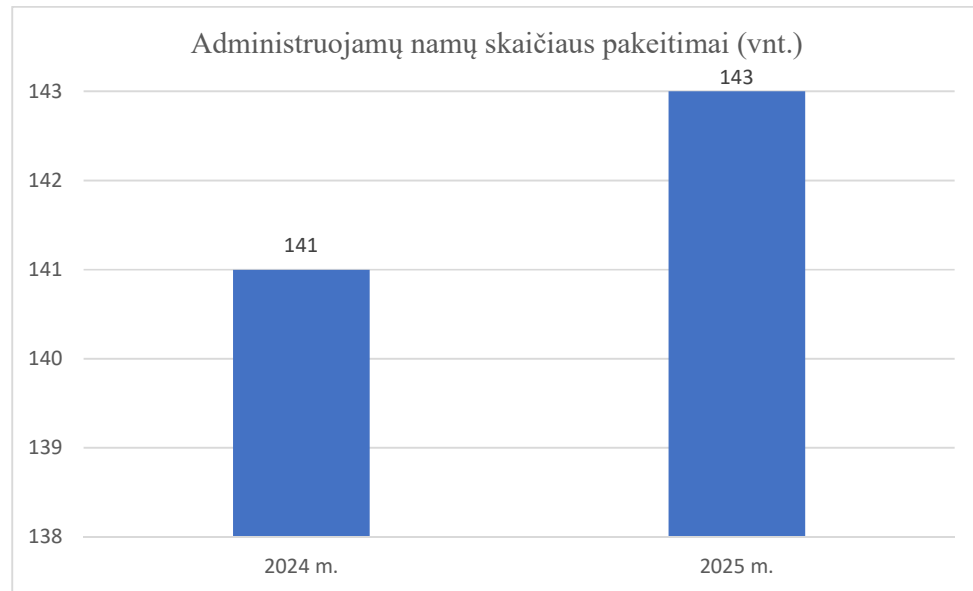
Administravimas pasibaigia įregistravus daugiabučio namo savininkų bendriją ir jos įstatus arba sudarius patalpų savininkų jungtinės veiklos sutartį ir kitais Lietuvos Respublikos civilinio kodekso nustatytais atvejais. Šio skyriaus darbuotojai be daugiabučių namų vykdomos techninės priežiūros,

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:

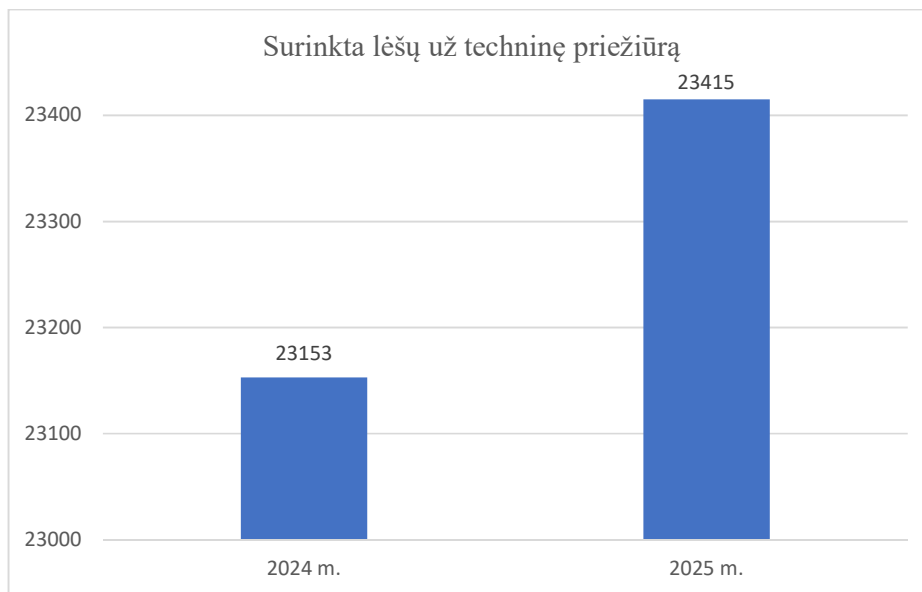
1. Už techninės priežiūros paslaugas surinkta 23415 Eur, (2024 m. – 23153 Eur).

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:

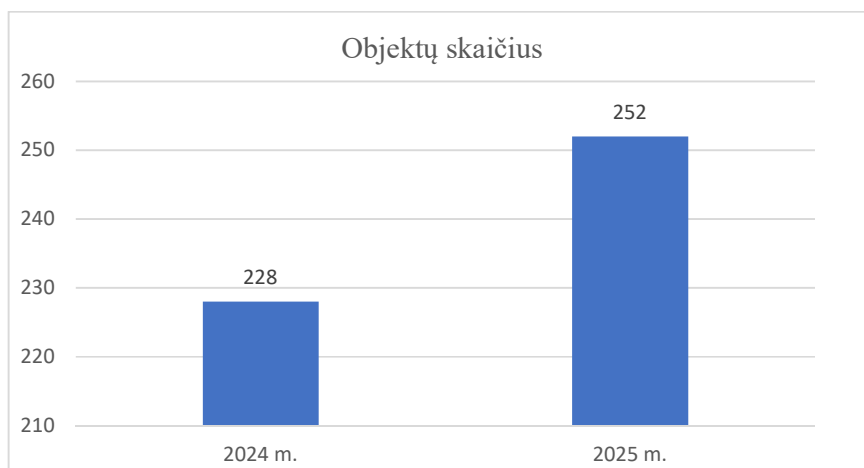
1. Statybos remonto darbų per 2025 m. atlikta už 350968 Eur, kai 2024 m. buvo atlikta už 212187 Eur, (planuota darbų atlikti ne mažiau kaip už 200000 Eur).

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 apimtį (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-ioose 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.



VIEŠŪJŲ WC IR MAŽOSIOS INFRASTRUKTŪROS 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. Vykdam 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, būtiniams 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 (privalomasias) 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 siūnčia 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 kontorą 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).

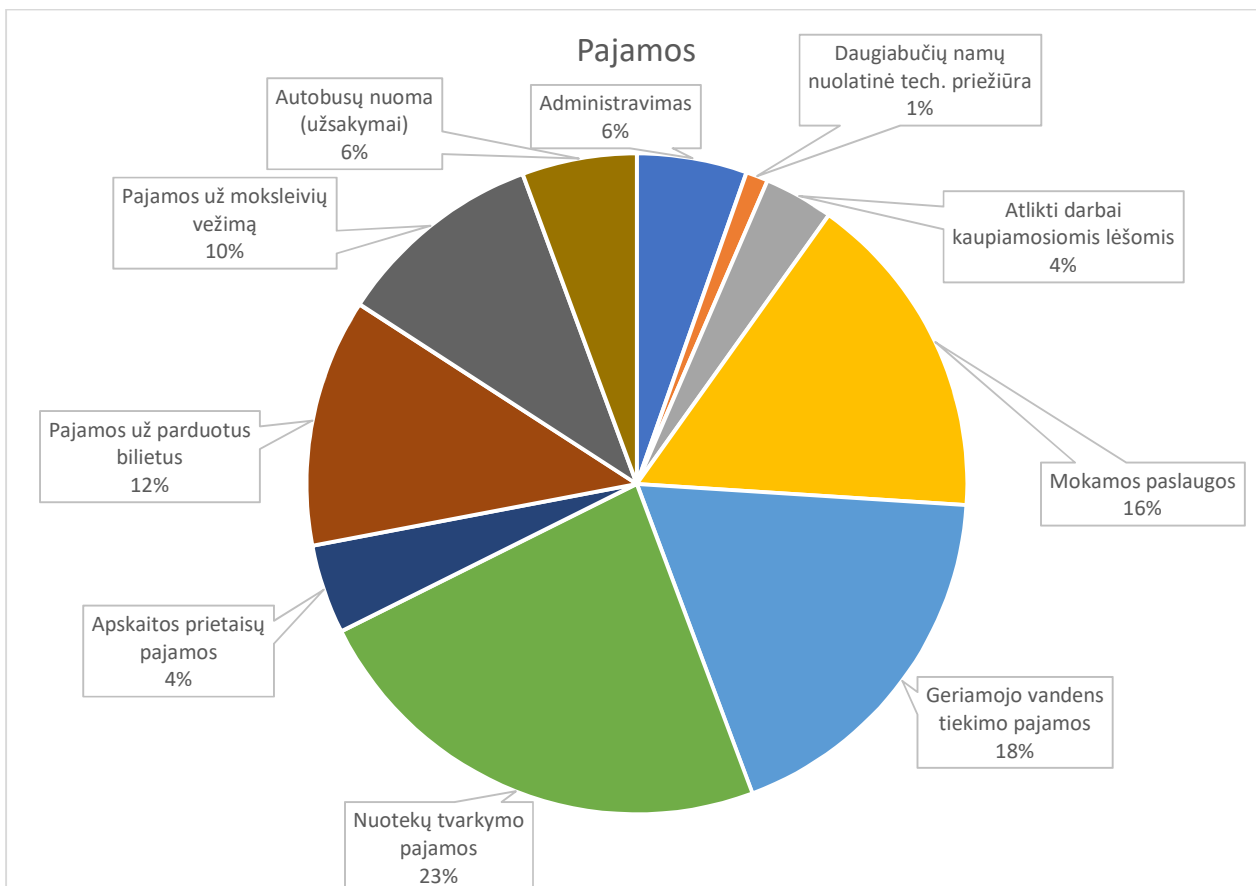
Pagal pasirašytos sutarties tarp Zarasų rajono savivaldybės administracijos ir UAB „Zarasų būstas“ (2023-03-01 Nr. SR(6.68E)-221) nuostatas, administratorius vykdo mokesčių už savivaldybės suteiktų socialinių būstų nuomą priskaičiavimą, jų surinkimą, atsiskaitymą su rajono savivaldybės administracija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

1 lentelė

Paslaugos	Ragini- mai dėl įsisko- linimų	Pakar- totinai siųsti ragi- nimai	Įsiskoli- nimų suma, Eur	Sumokėta suma gavus raginimą, Eur	Pateiktų ieškinių teismui skaičius / suma, Eur	Sumo- kėta suma, Eur	Išieškojo antstoliai, Eur
Daugiabučių namų administra- vimas, techninė prižiūra, kitos paslaugos	365	74	16 126,95	16 098,51	17/ 2804,41	439,01	3 677,31
Banko suteiktas kreditas daugiabučių namų atnaujinimui (moderniza- vimui)	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

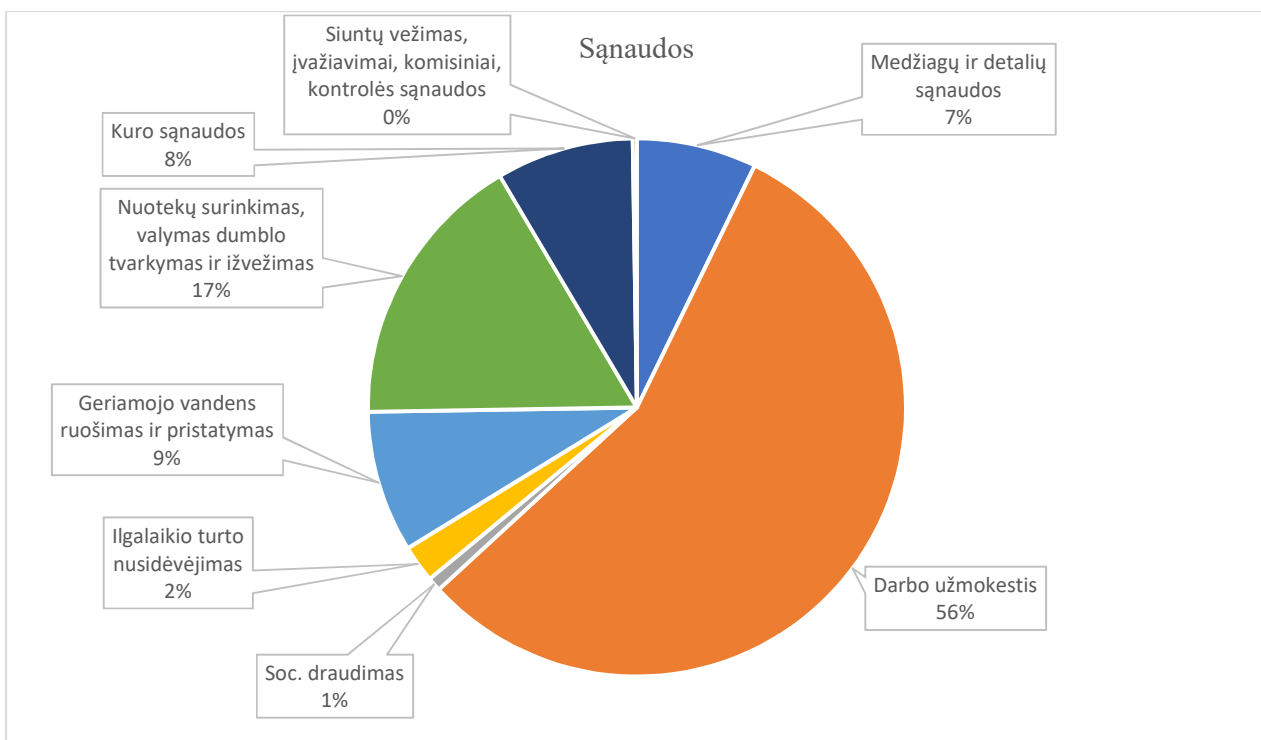
ŪKINĖ – FINANSINĖ VEIKLA

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 tualetu 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 tinklą ir 83,4 km nuotekų tinklą. 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 turta:

- 9 tarpmiestinius autobusus,
- 11 mokyklinių autobusų,
- 13 turistinių autobusų (iš jų 5 mikroautobusai),
- 1 10/0,4 kV transformatorinę pastotę,
- 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 autobusų 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 krovinį automobilį.

PAGRINDINĖS RIZIKOS IR NEAPIBRĖŽTUMAI

Rizikos rūšis	Aprašymas
Ekonominė	<p>Bendrovės veiklai neigiamą įtaką darys išliekantys faktiniai infliacijos reiškiniai, palūkanų normų svyravimai galiojančioms lizingo sutartims, svarbi energijos išteklių kainų kaita, ypač didelį sąlyginį poveikį bendrovės veiklos kaštams darantis LR Vyriausybės kasmet didinamas Minimalios mėnesio algos (MMA) dydis.</p> <p>Bendrove teikiant didžiąją dalį viešųjų paslaugų svarbus vaidmuo išlieka tenkantis Zarasų rajono savivaldybės priimamiems spėdimams t.y. savalaikiai indeksuojant paslaugų ir tarifų dydžius atsižvelgiant į infliacijos pokyčius.</p>
Teisinė / Reguliacinė	<p>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.</p>

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 14001:2015

- 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 galimybes 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