

# UŽDAROJI AKCINĖ BENDROVĖ „CENTRINIS KNYGYNAS“

## 2025 METŲ VADOVYBĖS ATASKAITA

### I SKYRIUS

#### INFORMACIJA APIE SAVIVALDYBĖS VALDOMĄ BENDROVĘ

**1.1. Savivaldybės valdomos bendrovės UAB „Centrinis knygynas“ juridinis adresas:** Laisvės al. 81, LT-44297 Kaunas

**1.2. Telefono Nr.:** +370 656 33847

**1.3. El. pašto adresas:** [centrinisknygynas@gmail.com](mailto:centrinisknygynas@gmail.com)

**1.4. Interneto svetainės adresas:** informacija viešinama <http://www.kaunas.lt/administracija/struktura-ir-kontaktai/pavaldzios-imonės-ir-istaigos/uab-centrinis-knygynas/>

**1.5. Savivaldybės valdomos bendrovės UAB „Centrinis knygynas“ (toliau – Bendrovė) vadovas:** Rūta Šimkaitytė-Kudarauskė iki 2025 m. balandžio 28 d., Andrius Palionis nuo 2025 m. balandžio 29 d.

### II SKYRIUS

#### BENDROVĖS VEIKLOS REZULTATAI, VEIKLOS FINANSINIŲ IR NEFINANSINIŲ REZULTATŲ ĮGYVENDINIMAS

##### 2.1. Bendrovės veiklos strategija ir tikslai (finansiniai ir nefinansiniai), galimybės ir grėsmės

UAB „Centrinis knygynas“ strategijos kryptis – užtikrinti tvarų Bendrovės veiklos tęstinumą ir konkurencingumą, atsižvelgiant į rinkos pokyčius ir klientų poreikius.

Bendrovė, vykdydama savo veiklą, taip pat siekia akcininko siekiamų tikslų bei keliamų lūkesčių Bendrovei įgyvendinimo. Akcininko siekiami tikslai Bendrovėje – sudaryti sąlygas saugoti, įveiklinti miesto paveldą, pritaikyti jį šiandieniniams poreikiams, plėtojant viešosios kultūros infrastruktūrą, gerinant kultūros paslaugų prieinamumą per Bendrovės nuosavybės teise valdomą turtą.

Nefinansiniai Bendrovės veiklos tikslai yra rinkodaros ir komunikacijos stiprinimas, kultūrinės veiklos plėtra, efektyvumas ir skaidrumas.

Finansinis Bendrovės veiklos tikslas yra išlaikyti Bendrovės pajamas ir pelningumą sudarant naują patalpų nuomos sutartį.

##### 2.2. Bendrovės veiklos rezultatų atitiktis Bendrovės veiklos tikslams

UAB „Centrinis knygynas“ 2025 metų veiklos rezultatai atitinka Bendrovės veiklos tikslus. Pagrindinė Bendrovės veikla 2025 metais – negyvenamų patalpų nuoma, užtikrinanti tolimesnę mažmeninę prekybą knygomis Bendrovei priklausančioje 415,60 kv. metrų bendrojo ploto pastato Laisvės al. 81 dalyje. Bendrovė 2025 metais gavo pajamų tik iš negyvenamų patalpų nuomos, kuri Bendrovei uždirbo pelną.

Eil. Nr.	Pavadinimas	Reikšmė		Pokytis	
		2025 m.	2024 m.	Eur	Proc.
1.	Pardavimo pajamos, Eur	75 357	75 357	-	-
2.	Pardavimo savikaina, Eur	(7 672)	(7 672)	-	-
3.	Pardavimo sąnaudos, Eur	-	-	-	-
4.	Bendrosios ir administracinės sąnaudos, Eur	(16 100)	(14 868)	1 232	8,29
5.	Grynasis pelnas (nuostoliai), Eur	43 721	44 888	(1 167)	(2,6)

Bendrovė per 2025 metus iš nuomos gavo 75 357 Eur pajamų, tai yra tiek pat kiek 2024 metais. Pardavimo sąnaudų per 2025 m. ir 2024 m. Bendrovė nepatyrė, o Bendrosios ir administracinės sąnaudos 1 pardavimų eurui 2025 m. siekė 0,21 Eur, kai 2024 m. siekė 0,20 Eur, t. y. padidėjo 0,01 Eur. Bendrovės grynasis pelnas už 2025 metų ataskaitinį laikotarpį sumažėjo 2,6 %. Šiam pokyčiui įtakos turėjo darbo užmokesčio sąnaudų padidėjimas dėl vadovų pasikeitimo.

Bendrovės 2025 m. veiklos rodikliai ir jų įvykdymas, atsižvelgiant į akcininko lūkesčius:

Eil. Nr.	Veiklos rodikliai	Siektina rodiklio reikšmė 2025 m.	Įvykdymas
1.	Nuomos sutarties vykdymo kontrolė – suorganizuotų kultūros renginių (susitikimai su autoriais, naujų knygų pristatymai, spektakliai, parodos ir pan.) skaičius, vnt.	12	12
2.	EBITDA marža, proc.	76	72,94 proc.
3.	Nuosavo kapitalo grąža, siekiant užtikrinti dividendų akcininkams mokėjimą, proc.	> 35	38,77 proc.

Bendrovės stiprybės: patraukli lokacija, stabilios pajamos iš nuomos, minimalios administracinės sąnaudos. Silpnybės: ribota veiklos diversifikacija, priklausomybė nuo nuomos sutarties. Bendrovės galimybės: auganti komercinių patalpų paklausa, stiprūs knygų pardavėjai rinkoje. Grėsmės: ekonominiai iššūkiai, infliacija, konkurencinė aplinka.

### 2.3. Bendrovės teikiamos paslaugos, klientai, socialinė veikla

Bendrovė veikia patalpų nuomos rinkoje Kaune. Ši rinka apima įvairių komercinių patalpų nuomą, įskaitant prekybos vietas. Pagrindiniai veiksniai, lemiantys šios rinkos dinamiką, yra ekonomikos būklė, nekilnojamojo turto paklausa ir pasiūla, nuomos kainų svyravimai. Visgi, Bendrovė teikia specializuotą nuomos paslaugą su susiformavusiais pirkėjų srautais ir įpročiais.

Nekilnojamo turto portalo <https://www.ober-haus.lt> duomenimis 2025 metais vidutinė 1 kv. m prekybos patalpų nuomos kaina Kauno centre, pirmame aukšte buvo atitinkamai 8 - 18 euro už 1 kv. m (be PVM). Bendrovei priklausančios 415,60 kv. m bendrojo ploto patalpos Laisvės al. 81 išnuomos už 15,11 eurų už 1 kv. m (be PVM).

Pagrindiniai Bendrovės konkurentai yra kitos įmonės, teikiančios komercinių patalpų nuomos paslaugas Kaune, taip pat prekybos centrai, kuriuose be kita ko prekiaujama ir knygomis bei kitomis prekėmis, kurios parduodamos Bendrovės išnuomotose patalpose.

Bendrovės patalpų vieta ir istorinė praeitis suteikia įmonei konkurencinį pranašumą specializuotų patalpų rinkoje. Pagrindiniai Bendrovės klientai – stiprios knygų leidėjų įmonės ir/ar knygų mažmenine prekyba užsiimančios įmonės.

Bendrovė savarankiškų socialinių iniciatyvų nevykdo, tačiau kontroliuodama nuomos sutarties vykdymą užtikrina kultūros paveldo įveiklinimą ir kultūros paslaugų prieinamumo gerinimą nuomininkui organizuojant kultūrinius renginius.

#### **2.4. Bendrovės investicijos ir plėtra per finansinius metus, didžiausi vykdomi ar planuojami investiciniai projektai, jų atitiktis ilgalaikiams Bendrovės plėtros ir investicijų planams**

Bendrovė 2025 metais plėtros nevykdė ir neinvestavo. 2016 m. sėkmingai sudaryta dešimties metų laikotarpiui Bendrovei nuosavybės teise priklausančių patalpų Laisvės al. 81, Kaune, nuomos sutartis užtikrina UAB „Centrinis knygynas“ stabilias pajamas. 2026 m. Bendrovė skelbs naują patalpų nuomos konkursą ir toliau bus tęsiama mažmeninė prekyba knygomis Bendrovei priklausančiose patalpose. Finansinių veiklos rezultatų prognozės 2026 metams:

Eil. Nr.	Pavadinimas	Reikšmė	
		2026 m.	2025 m.
1.	Pardavimo pajamos, Eur	75 357	75 357
2.	Pardavimo savikaina, Eur	(7 672)	(7 672)
3.	Pardavimo sąnaudos, Eur	-	-
4.	Bendrosios ir administracinės sąnaudos, Eur	(16 000)	(16 100)
5.	Grynasis pelnas (nuostoliai), Eur	42 899	43 721
6.	Numatoma grąža akcininkui (dividendai)	-	40 000

\*2026 m. dividendų mokėti neplanuojama dėl naujo patalpų nuomos konkurso paskelbimo. Grynojo pelno mažėjimui įtaką darys padidėjęs pelno mokesčio dydis.

#### **2.5. Bendrovės metinis darbo užmokesčio fondas, apibendrintos vidutinės mėnesinės algos pagal einamas pareigas ir padalinius**

Eil. Nr.	Pareigybės pavadinimas	Darbuotojų skaičius, vnt.			Vidutinis apskaičiuotas darbo užmokestis (BRUTO) Eur/mėn.		
		2025 m.	2024 m.	Pokytis, proc.	2025 m.	2024 m.	Pokytis, proc.
1.	Direktorius	1	1	0	1 140,05*	847,24	34,56

\* Vidutinio darbo užmokesčio padidėjimą lėmė atostogų kompensacijos priskaičiavimas.

#### **2.6. Bendrovės veiklai esminę reikšmę turintys įvykiai, pasibaigus finansiniams metams**

Bendrovė rizikų, neapibrėžtumų, įvykių, įvykusių po finansinių metų pabaigos, neturėjo.

**III SKYRIUS**  
**KITA SAVIVALDYBĖS VALDOMOS BENDROVĖS INFORMACIJA**

**3.1. Visų Bendrovės įsigytų ir turimų savų akcijų skaičius bei jų nominali vertė ir įstatinio kapitalo dalis, kurią tos akcijos sudaro**

Bendrovė savų akcijų nėra supirkusi.

**3.2. Per ataskaitinį laikotarpį įsigytų ir perleistų savų akcijų skaičius bei jų nominali vertė ir įstatinio kapitalo dalis, kurią tos akcijos sudaro**

Bendrovė savų akcijų nėra supirkusi.

**3.3. Informacija apie apmokėjimą už savas akcijas, jeigu jos įsigyjamose ar perleidžiamose už užmokestį**

Bendrovė savų akcijų nėra supirkusi.

**3.4. Per ataskaitinį laikotarpį savų akcijų įsigijimo priežastys**

Bendrovė savų akcijų nėra supirkusi.

**3.5 Kita informacija pagal Įmonių ir įmonių grupių atskaitomybės įstatymą**

Bendrovėje apskaita vedama ir susirašinėjimas bei informacijos ir ataskaitų teikimas vykdomi elektroniniu būdu siekiant aplinkosauginių tikslų. Įgyvendinant Pranešėjų apsaugos įstatymą, Bendrovė naudojami Savivaldybės vidiniu kanalu, kuriuo galima pranešti šiame įstatyme įvardintus pažeidimus, taip užtikrinant pateikiamos informacijos konfidencialumą. Bendrovė neturėjo ir neturi jokių tarptautinių sandorių.

Uždarosios akcinės bendrovės „Centrinis  
knygynas“ direktorius

Andrius Palionis