

NAUJASIS  
TURGUS



— KLAIPĖDOS —  
**SENASIS  
TURGUS**  
— ANNO 1722 —



METINIS  
PRANEŠIMAS

*Metinis pranešimas už 2023 m. gruodžio 31 d. pasibaigusius metus*

## Turinys

1. Pagrindiniai duomenys apie Bendrovę	1
2. Bendrovės veiklos ir paslaugų apibūdinimas	1
3. Objektyvi Bendrovės būklė , veiklos vykdymo ir plėtros apžvalga	3
4. Bendrovės misija ir vizija, veiklos strategija, bei lūkesčių raštas	4
5. Lūkesčių rašto siektinų rodiklių ir strateginio veiklos plano rodiklių įgyvendinimas	5
6. Finansinių rezultatų analizė	7
7. Bendrovės valdymo struktūra, valdymo priežiūros organai	12
8. Darbo už mokestis ir personalas	12
9. Investiciniai projektai	14
10. Ekonominės rizikos	17
11. Finansinių ataskaitų auditas	17

# METINIS PRANEŠIMAS

Bendrovės pranešimas parengtas vadovaujantis Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2021-04-15, Nr. AD1-468 patvirtintomis „Rekomendacijomis savivaldybės valdomų įmonių ir organizacijų metinio pranešimo/metinės veiklos ataskaitos struktūrai ir turiniui“.

## *Pagrindiniai duomenys apie Bendrovę*

<b>Pavadinimas:</b>	UAB „Naujasis turgus“
<b>Registracijos adresas:</b>	Taikos pr. 80, Klaipėda, LT-93162
<b>Administracinės patalpos:</b>	Taikos pr. 80, Klaipėda, LT-93162
<b>Telefono Nr.:</b>	(+370 46) 346901
<b>Elektroninis paštas:</b>	info@naujasisturgus.lt
<b>Interneto puslapis:</b>	www.naujasisturgus.lt
<b>Įmonės kodas:</b>	140842886
<b>Registravimo data:</b>	1994 m. sausio 27 d., pertvarkyta į UAB 2004 m. lapkričio 11 d.
<b>PVM kodas:</b>	LT408428811
<b>Vadovas:</b>	Direktorius Viačeslav Karmanov
<b>Pavadinimas:</b>	UAB „Naujasis turgus“

## *Bendrovės veiklos ir paslaugų apibūdinimas*

Pagrindinė bendrovės veikla: turgavietės administravimas, paslaugų teikimas, prekybinės įrangos ir patalpų nuoma. Įmonė veiklą vykdo turgavietėse šiais adresais: Taikos pr. 80, Klaipėda, Turgaus a. 5, Klaipėda, bei prekybos aikštelėse Lėbartų kaime. Įmonė neturi filialų ar atstovybių.

# METINIS PRANEŠIMAS

## *Objektyvi Bendrovės būklė, veiklos vykdymo apžvalga*

2022 m. rugpjūčio 19 d. buvo įregistruoti nauji UAB „Naujasis turgus“ įstatai, įstatų įregistravimo momentas laikomas (bendrovės „Senasis turgus) reorganizavimo pabaiga, po kurio reorganizuojamos UAB „Senasis turgus“ teisės ir pareigos perėjo UAB „Naujasis turgus“ bei reorganizuojamos UAB „Senasis turgus“, sandoriai buvo įtraukti į UAB „Naujasis turgus“ buhalterinę apskaitą. Po reorganizavimo uždarosios akcinės bendrovės „Naujasis turgus“ visų akcijų savininke liko Klaipėdos miesto savivaldybė.

Bendrovė perėmė ir administruoja nekilnojamą turtą, kuris yra „Senojo turgaus“ teritorijoje, bet nenaudojamas bendrovės veikloje. Todėl buvo parengta „Galimybių studija“, ir su vienintelio akcininko ir valdybos patvirtintais sprendimais pradėjo nekilnojamojo turto objektų, kurie sudaro apie 1 370, 93 kv. m. pardavimo procedūras. Parduodamas nekilnojamas turtas pateiktas 1 lentelėje.

1 lentelė . Bendrovei priklausantis parduodamas ilgalaikis nekilnojamas turtas.

<b>Eil. Nr.</b>	<b>Nekilnojamas turtas</b>	<b>Charakteristikos, Unikalus Nr.</b>	<b>Bendras plotas, kv. m.</b>	<b>Mokestinė vertė, Eur</b>
1.	Parduotuvė (Audiniai)	2196-8005-7017	549,09	474 000,00
2.	Pastatas (Paveldas)	2190-7000-2011	437,64	312 000,00
3.	Nebaigtas pastatas Parduotuvė	- 2190-7000-2022	384,20	n. d.

# METINIS PRANEŠIMAS

## *Bendrovės misija ir vizija, veiklos strategija bei lūkesčių raštas*

- MISIJA - tapti atvira prekybininkų ir pirkėjų bendruomenė bei prisidėti prie Klaipėdos miesto ekonominio ir socialinio gyvenimo klestėjimo.
- VIZIJA – tapti patrauklia, konkurencinga ir modernia prekybos vieta Vakarų Lietuvos regione.

## **2023 metams parengti šie strateginiai tikslai ir uždaviniai**

### **I STRATEGINIS TIKSLAS.**

#### **UAB „NAUJASIS TURGUS“ VEIKLOS EFEKTYVUMAS IR OPTIMIZAVIMAS**

Uždavinys 1.1. Optimizuoti įmone s veiklą.

Uždavinys.1.2. Darnumo, tvarumo iniciatyvos.

### **II STRATEGINIS TIKSLAS.**

#### **PASLAUGŲ INFRASTRUKTŪROS KŪRIMAS**

Uždavinys 2.1. Atnaujinti ir kurti naują turgaus infrastruktūrą.

Uždavinys 2.2. Diegti technologijas, būtinas veiklos gerinimui.

### **III STRATEGINIS TIKSLAS.**

#### **PREKEIVIAMS PALANKIOS SISTEMOS KŪRIMAS**

Uždavinys 3.1. Gerinti sąlygas prekeiviams.

Uždavinys 3.2. Tobulinti prekeivių aptarnavimo sistemą.

Uždavinys 3.3. Išlaikyti pirkėjų srautus.

### **IV STRATEGINIS TIKSLAS.**

#### **UAB „NAUJASIS TURGUS“ ĮVAIZDŽIO GERINIMAS IR KOMUNIKACIJA**

Uždavinys 4.1. Turgavietės įvaizdžio tobulinimas socialinėje medijoje, internete.

Uždavinys 4.2. Gerinti turgavietės įvaizdį žiniasklaidos priemonėse.

Uždavinys 4.3. Formuoti turgavietės įvaizdį edukacinėmis priemonėmis.

Uždavinys 4.4. Naujų pirkėjų grupių pritraukimas.

### **V STRATEGINIS TIKSLAS.**

#### **VISAVERTIS DARBUOTOJŲ ĮTRAUKIMAS Į UAB „NAUJASIS TURGUS“ VEIKLOS PROCESUS.**

Uždavinys 5.1. Didinti UAB „Naujasis turgus“ darbuotojų įsitraukimo (į veiklos procesus) lygį.

Uždavinys 5.2. Didinti darbuotojų pasitenkinimo darbo vieta lygį.

# METINIS PRANEŠIMAS

## Vienintelio akcininko lūkesčių raštas ir suformuoti rodikliai ir siekiamos reikšmės 2023 metams

2 lentelė . Lūkesčių rašto siektinos reikšmės 2023 metams.

Nr.	Siektini veiklos rodikliai (nefinansiniai)	Matmuo	Siektinos rodiklių reikšmės
1.	Prekybininkų, vykdančių prekybą, turgavietėje (vidutinis dienos prekiautojų skaičius)	Vnt.	≥240
2.	Nuomojamų komercinių patalpų užimtumas	Proc.	≥75
3.	Pastovių prekiautojų dalis	Proc.	≥90
4.	Darbuotojų pasitenkinimo indeksas	Proc.	≥70
Nr.	Siektini veiklos rodikliai (finansiniai)	Matmuo	Siektinos rodiklių reikšmės
1.	Grynasis pelningumas	Proc.	≥3
2.	Skolos ir nuosavybės santykis	Koef.	≤0,5
3.	Dividendai	Proc.	Iki 20 proc. Bendrovės paskirstytinojo pelno (į kurį nėra įtraukiami pelno paskirstymo projekte nurodyti pervedimai iš rezervų)

# METINIS PRANEŠIMAS

## *Lūkesčių rašto siektinų rodiklių ir strateginio veiklos plano rodiklių įgyvendinimas*

**Lūkesčių rašte nustatytų tikslų 2023 m. įgyvendinimo vidurkis yra 100 procentų.**

Siektini pagrindiniai finansiniai rodikliai 2023 metais pasiekti (3 lentelė ): grynasis pelningumas – 12,84 proc., skolos ir nuosavybės santykis – 0,05, planuojama išmokėti 36,7 tūkst. Eur dividendų.

3 lentelė . Finansinių rodiklių įgyvendinimo reikšmės 2021-2023 metams.

<b>Siektinas rodiklis</b>	<b>Siektina rodiklio reikšmė</b>	<b>Pasiekta rodiklio reikšmė 2021 m.</b>	<b>Pasiekta rodiklio reikšmė 2022 m.</b>	<b>Pasiekta rodiklio reikšmė 2023 m.</b>
Grynasis pelningumas	≥ 3 proc.	18	13,91	12,84
Skolos ir nuosavybės santykis	≤ 0,5	0,18	0,11	0,05
Dividendai	iki 20 proc. bendrovės paskirstytino pelno	1000 €	20 000 €	36 700 €

# METINIS PRANEŠIMAS

**SVP nustatytų tikslų 2023 m. įgyvendinimo vidurkis yra 100 procentų.**

4 lentelė . Strateginių tikslų įgyvendinimo rezultatai 2023 metams.

<b>SVP elementas</b>	<b>Rodiklis</b>	<b>Matavimo vnt.</b>	<b>Faktas</b>	<b>Įgyvendinimas (proc.)</b>
<b>SVP Tikslai</b>	1 strateginis tikslas	3 uždaviniai	100	100
	2 strateginis tikslas	4 uždaviniai	100	100
	3 strateginis tikslas	4 uždaviniai	100	100
	4 strateginis tikslas	6 uždaviniai	100	100
	5 strateginis tikslas	2 uždaviniai	100	100



# METINIS PRANEŠIMAS

## *Finansinių rezultatų analizė*

UAB "Naujasis turgus" administruoja ilgalaikį turta, kurio balansinė vertė:

pastatai - 2618429 Eur,

statiniai - 739115 Eur,

darbo mašinos ir įrenginiai - 177019 Eur,

ūkinis inventorius - 88355 Eur,

nebaigta statyba - 29568 Eur.

UAB „Naujasis turgus“ ilgalaikio turto balansinė vertė 2023-12-31 – 3657986 Eur.

1 diagrama. Bendrovės ilgalaikio turto balansinė vertė 2023 metais.



2023 m. gruodžio 31 d. nebaigtos statybos likutis 29568 Eur - vykdomas pagrindinės aikštės (Turgaus a. / Bružės g.) remontas.

## METINIS PRANEŠIMAS

Vadovaujantis vienintelio akcininko sprendimu (2023-01-06 įsak. Nr. AD2-31) dėl pritarimo parduoti UAB "Naujasis turgus" nuosavybės teise priklausantį turtą (pastatai Turgaus a. 3, Galinio pylimo g. 8, Turgaus a. 18, nebaigta statyba Galinio pylimo g. 4), 450024 Eur pastatų ir 180723 Eur nebaigtos statybos vertės apskaitoma trumpalaikio turto grupėje - ilgalaikis materialusis turtas skirtas parduoti. Pardavimo procesas pradėtas 2023 m., numatomas įgyvendinimas 2024 – 2025 m.



2023 m. atliktas mėsos - žuvies salės (Taikos pr. 80) stogo remontas, papildoma pastato įsigijimo vertė 28954 Eur. Nusidėvėjimas pradėtas skaičiuoti 2023 m. balandžio 20 d., pradėjus eksploatuoti turtą, pastato naudingo tarnavimo laikas nesikeičia.

1 paveikslas. Mėsos-žuvies salė po remonto ir patalpų apjungimo 2023 metais.



## METINIS PRANEŠIMAS

2023 m. baigti 2020 – 2023 m. vykdyti Senojo turgaus halės remonto darbai, papildoma pastato įsigijimo vertė 189487 Eur. Nusidėvėjimas pradėtas skaičiuoti 2023 m. gruodžio 13 d., pradėjus eksploatuoti turtą, pastato naudingo tarnavimo laikas nesikeičia. **Visos 2023 metų investicijos įgyvendintos nuosavomis bendrovės lėšomis.**

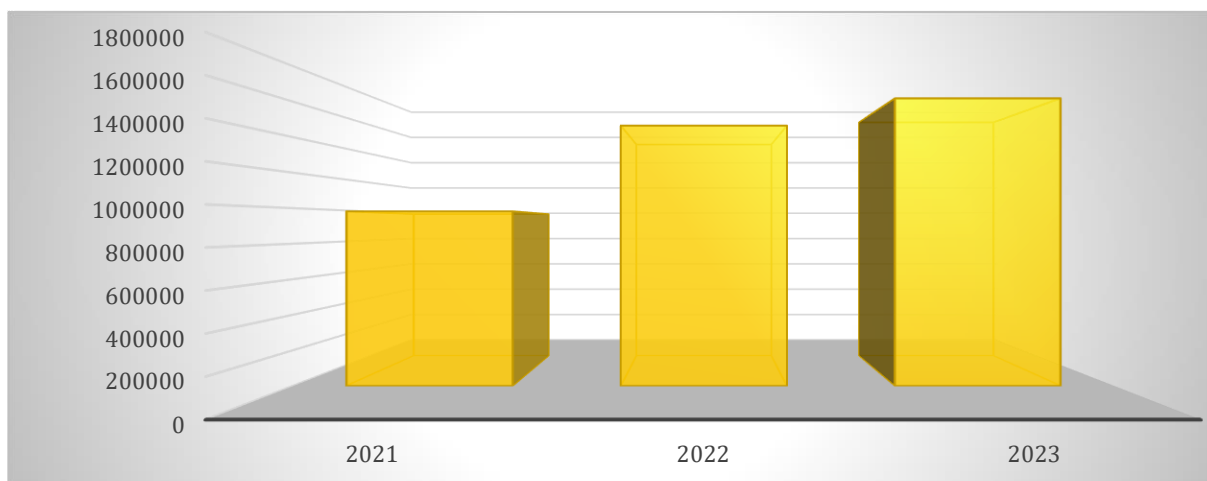
Įmonė 2017 m. rugsėjo 12 d. pasirašė kreditavimo sutartį statybų finansavimui, iš banko gavo 900000 EUR paskolą, kurią reikėjo grąžinti per 8 metus, iki 2025m. rugsėjo 12d. Paskola pradėta grąžinti nuo 2017 m. gruodžio 31 d. Už šią paskolą bankui įkeisti prekybiniai pastatai, jiems priklausantys inžineriniai tinklai. Metinė palūkanų norma –1,05 proc. (marža) + EURIBOR 6 mėn. (kintamoji palūkanų dalis). Sumokėtos palūkanos 2023 metais - 6706 EUR, 2022 metais - 4942 EUR. Padidėjus EURIBOR palūkanų normai ir ženkliai išaugus palūkanų sąnaudoms, įvertinus bendrovės finansines galimybes, paskola grąžinta anksčiau numatyto termino - 2023-07-18. Kitų ilgalaikių įsipareigojimų bendrovė neturi.

### UAB „NAUJASIS TURGUS“ PAJAMOS 2023 METAIS – 1617,6 TŪKST. EUR, IŠ JŲ:

- 1315,6 tūkst. Eur pajamos iš turgų veiklos – ilgalaikės ir trumpalaikės prekybos vietų nuomos (2022 m. atitinkamai – 1212,8 tūkst. Eur);
- 114 tūkst. Eur komunalinių paslaugų perpardavimo pajamos (2022 m. atitinkamai – 82,2 tūkst. Eur);
- 186,7 tūkst. Eur negyvenamųjų patalpų ir aikštelės nuomos pajamų (2022 m. atitinkamai – 168,6 tūkst. Eur);
- 0,1 tūkst. Eur ilgalaikio turto pardavimo pelnas (2022 m. atitinkamai – 0,3 tūkst. Eur);

2023 metų pajamos 10,5 proc. arba 153,4 tūkst. Eur didesnės, nei 2022 metais.

## METINIS PRANEŠIMAS



2 diagrama. Bendrovės pajamų augimo pokytis.

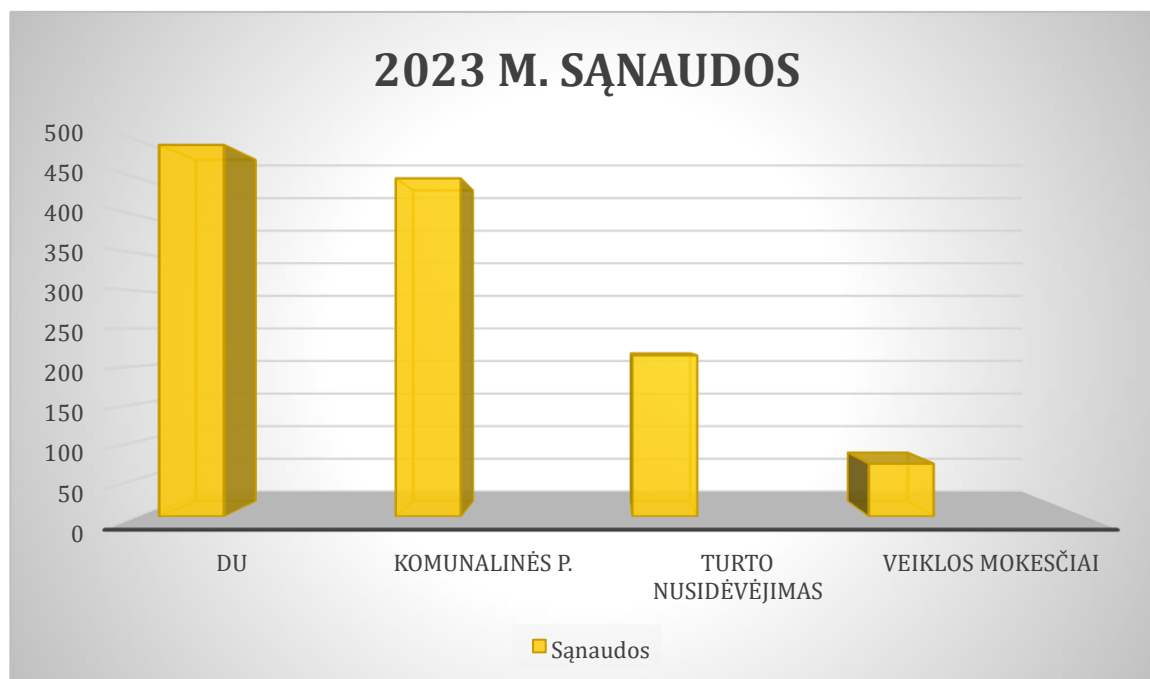
Pajamų augimą 2023 metais įtakojo 2022 metais atliktas mėsos – žuvies salės atnaujinimas. Atliktas atnaujinimas pritraukė naujus prekyautojus, padidintas prekybos vietų užimtumas, pasirašytos ilgalaikės nuomos sutartys su esamais prekyautojais. Šie pakeitimai įtakojo mėsos – žuvies paviljono pajamų augimą ir 2023 metais. Po atlikto atnaujinimo atlaisvintos naujos patalpos nuomai, kurios 2023 m. atnešė papildomų negyvenamųjų patalpų nuomos pajamų.

**UAB „NAUJASIS TURGUS“ SĄNAUDOS 2023 METAIS – 1398 TŪKST. EUR, IŠ JŲ:**

Viso per 2023 metus patirta 1398 tūkst. € sąnaudų, pagrindinės iš jų:

- 494 tūkst. € - darbuotojų darbo už mokestis ir su juo susijusios sąnaudos;
- 449,6 tūkst. € - komunalinių paslaugų sąnaudos;
- 214 tūkst. € - ilgalaikio turto nusidėvėjimo sąnaudos;
- 70,3 tūkst. € - veiklos mokesčių, t. y. nekilnojamojo turto ir žemės nuomos, mokesčių sąnaudos.

# METINIS PRANEŠIMAS



3 diagrama. 2023 metų sąnaudos.

UAB „Naujasis turgus“ grynasis 2023 m. pelnas – 183,6 tūkst. €, t. y. 1 tūkst. € daugiau nei 2022 m. Vadovaujantis Akcinių bendrovių įstatymu iš 2023 m. grynojo pelno dalis numatyta **dividendų** išmokėjimui (36,7 tūkst. €), pervedimams į privalomąjį rezervą (9,2 tūkst. €), likusi dalis pervedimams į kitus rezervus – investicijoms. 2022 metais bendrovė išmokėjo 20 tūkst. Eur dividendų.

# METINIS PRANEŠIMAS

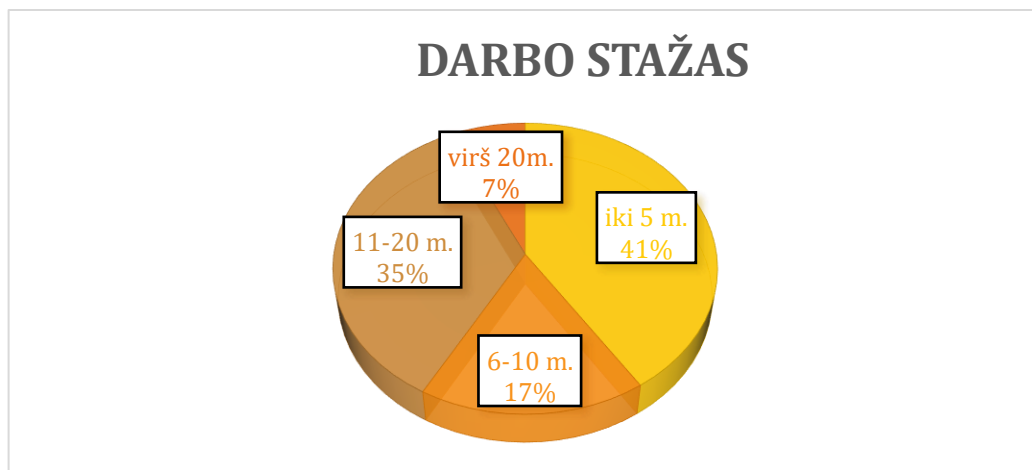
## *Bendrovės valdymo struktūra, valdymo ir priežiūros organai*

UAB „Naujasis turgus“ valdymo organai yra visuotinis akcininkų susirinkimas, kolegialus valdymo organas - valdyba, ir vienasmenis valdymo organas yra bendrovės vadovas (direktorius). Visuotinio akcininkų susirinkimo kompetencija numatyta Akcinių Bendrovių Įstatyme. 2021 m. visuotinio akcininko susirinkimo sprendimu buvo išrinkta nauja valdyba (po UAB „Senasis turgus“ reorganizavimo ir prijungimo prie UAB „Naujasis turgus“ valdybos sudėtis akcininko sprendimu – nebuvo keičiama). UAB „Naujasis turgus“ valdybos sudėtis: pirmininkas Ričardas Zulcas (deleguotas Klaipėdos miesto savivaldybės), nepriklausoma narė – Lina Jankauskienė ir nepriklausoma narė Daiva Berankienė. Viačeslav Karmanov yra bendrovės direktorius.

## *Darbo užmokestis ir personalas*

Įmonėje yra sudarytas darbuotojų pareigybių sąrašas, patvirtintas įmonės vadovo. Konkrečios atskirų darbuotojų pareigos ir kitos individualios sąlygos, įskaitant konkrečius darbo užmokesčio dydžius ir specialias apmokėjimo sąlygas yra nustatomos su kiekvienu darbuotoju atskirai pasirašomose darbo sutartyse. Patvirtinta darbo apmokėjimo sistema ir palankios darbo sąlygos sudaro gerą darbo atmosferą. Pažymima, kad darbuotojų kaita nėra didelė. Optimizuojant įmonės veiklą, per 2023 m. buvo atleisti 5 darbuotojai (iš jų 1 priimtas laikinam darbui), priimti 2 (1 priimtas laikinam darbui). 1 pav. matoma darbuotojų, dirbančių UAB „Naujasis turgus“ darbo stažas (2023-12-31 būklei).

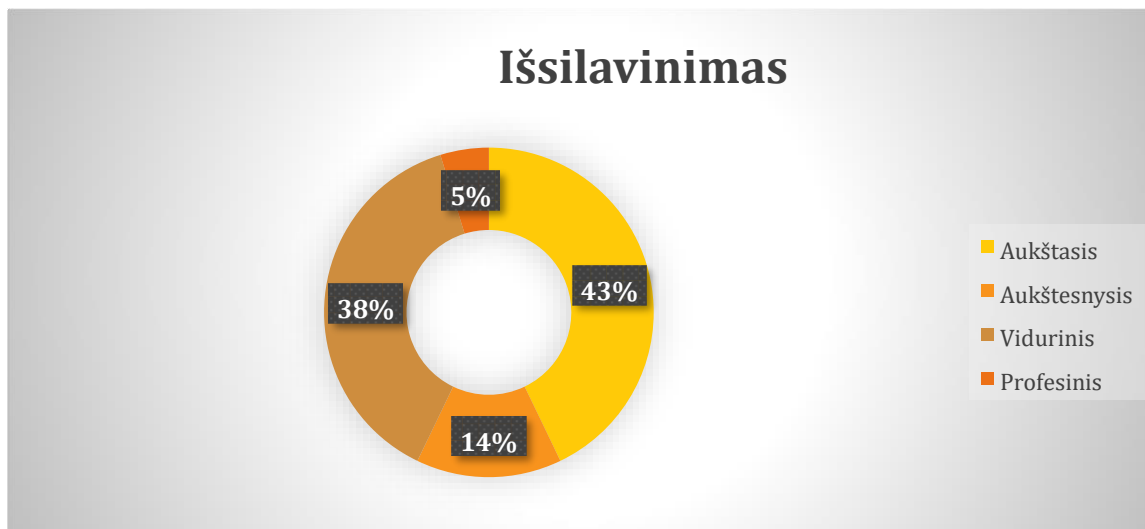
# METINIS PRANEŠIMAS



4 diagrama. UAB „Naujasis turgus“ dirbančių darbuotojų darbo stažas.

UAB „Naujasis turgus“ 2023 m. gruodžio 31d. duomenimis dirbo 15 moterų ir 6 vyrai. Vidutinis darbuotojų amžius - 59 metai.

5 diagrama. Bendrovės darbuotojų išsilavinimas.



Vidutiniai bruto darbuotojų mėnesiniai **darbo užmokesčiai** 2023 m.: administracijos darbuotojų – 3730 €, inspektorių – 1345 €, darbininkų – 1381 €, valytojų – 1081 €. Vadovaujantis LR Vyriausybės nutarimo „Dėl bendrųjų reikalavimų valstybės ir

# METINIS PRANEŠIMAS

savivaldybių institucijų ir įstaigų interneto svetainėms ir mobiliosioms programoms aprašo patvirtinimo“ nuostatomis, vidutiniai ketvirčių ir metiniai darbuotojų atlyginimai skelbiami bendrovės interneto svetainėje.

Vidutinis darbo užmokestis 2023 m. – 1791 €. 2023 m. bendros darbo užmokesčio sąnaudos – 494 tūkst. €, t. y. 23 tūkst. € mažiau, nei 2022 m. Darbo užmokesčio sąnaudų mažėjimą lėmė peržiūrėta valdymo struktūra, atsisakyta 2 etatų.

Bendrovės vadovo darbo užmokestį nustato bendrovės valdyba. Vadovo darbo užmokestį sudaro pastovioji dalis ir kintamoji. Kintamoji darbo užmokesčio dalis priklauso nuo pasiektų bendrovės rezultatų.

Bendrovės valdybos atlygį sudaro pastovioji dalis. Valdybos narių atlygio sąnaudos 2023 m. sudarė 42,4 tūkst. Eur.

## *Investiciniai projektai*

Vadovaujantis bendrovės vienintelio akcininko lūkesčiu raštu ir bendrovės valdybos strateginėmis gairėmis, 2024-2026 metų laikotarpyje planuojamas Senojo turgaus halės kapitalinis remontas, kurio tikslas atnaujinti Senojo turgaus halę, sukuriant šiuolaikišką erdvę prekybai, maitinimui, bei numatant daugiafunkcinę erdvę įvairių renginių organizavimui. Numatyt veiksmai 2 metų laikotarpiu yra:

- ✓ Parengti projektinius pasiūlymus
- ✓ Parengti pastato atnaujinimo projektą
- ✓ Viešinti informaciją apie projekto įgyvendinimą
- ✓ Pasirinkti rangovą ir atlikti rangos darbus.

Šiuo metu, neturint techninio projekto ir rangos darbų sąmatų, preliminari projekto suma yra 1 600 000 eurų, planuojamos lėšos – banko paskola ir gautos pajamos už veikloje nenaudojamus ir parduotus nekilnojamojo turto objektus (unikalūs Nr.: 2196-8005-7017, 2190-7000-2011 ir 2190-7000-2022).



# METINIS PRANEŠIMAS



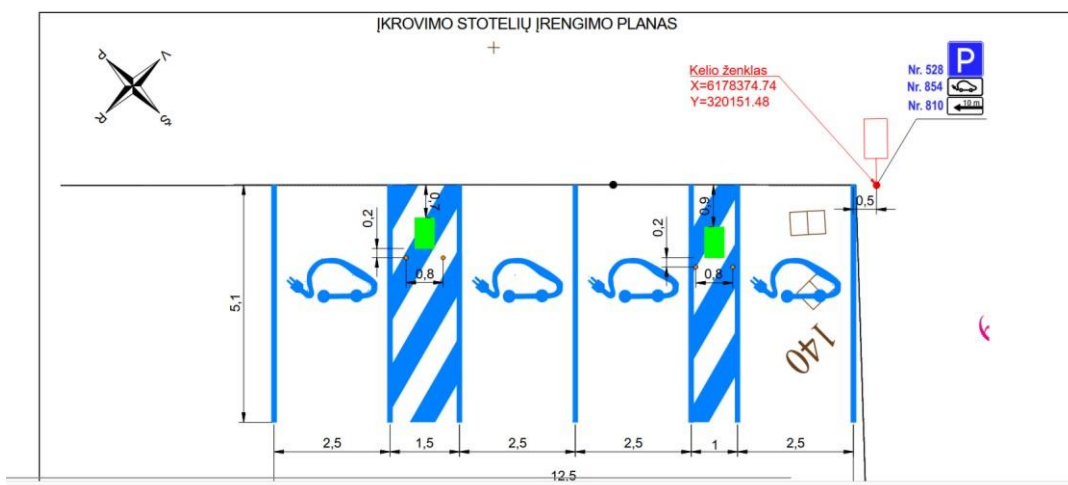
2 paveikslas. Senojo turgaus halės vizualizacija po rekonstrukcijos.



3 paveikslas. Senojo turgaus teritorijos vizualizacija po rekonstrukcijos.

# METINIS PRANEŠIMAS

Taip pat bendradarbiaudami su bendrove UAB „Ignitis“, 2023-03-15 pasirašėme Bendradarbiavimo sutartį, kurios pagrindu UAB „Naujasis turgus“ teritorijoje, t. y. automobilių stovėjimo aikštelėje Taikos pr. 80, ir Turgaus a. 5 Klaipėda, UAB „Ignitis“ investuos 432794, 46 Eur., įrengiant elektromobilių sparčiąsias įkrovimo stoteles abeiose parkavimo aikštelėse (įkrovimo stotelės, projektavimo sąlygos, ir rangos darbai).



4,5 paveikslas. Elektromobilių įkrovimo stotelių matmenys, ir įrengimo vietos.



Šiuo projektu bus pastatyta UAB "Naujasis turgus" teritorijoje 8 elektromobilių sparčiojo įkrovimo stotelės. Tai didina bendrovės patrauklumą pirkėjams, kurie naudojami elektromobiliais, bei bendrovė už šias paslaugas gaus papildomų pajamų (7 200 Eur. be PVM, per metus).

# METINIS PRANEŠIMAS

## *Ekonominės rizikos*

Bendrovės pajamos priklauso nuo gaunamų pajamų ir rinkliavų už prekybos vietų nuomą. Prekybos vietų rinkliavos ir nuomos įkainiai nustatyti kainų metodikoje, kuri parengta vadovaujantis bendrovės turimomis sąnaudomis. Veiklos pajamos yra tiesiogiai susijusios su turimų prekybininkų skaičiumi, todėl bendrovė yra labai įtakojama prekybininkų skaičiaus augimui ar/ ir mažėjimui. Pradėtas investicinis projektas – Senojo turgaus halės ir jo prieigų, teritorijos atnaujinimas yra didelis iššūkis, nes skaičiuojama projekto atsipirkimo graža yra daugiau nei 60 metų. Tai investicinis projektas, kurio tikslas Klaipėdos miesto senamiesčio gaivinimas ir patrauklios bei daugiafunkcinės vietos kūrimas.

## *Finansinių ataskaitų auditas*

Išsamūs UAB „Naujasis turgus“ finansiniai 2023 metų duomenys pateikiami finansinėse ataskaitose ir aiškinamajame rašte. Finansinių ataskaitų **audita** atlieka UAB „Govija“ auditorė Vida Ramanauskienė. Metinės audito sąnaudos – keturi tūkstančiai eurų.