



**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«УКРБУД ІНВЕСТ»**

(ТОВ «УКРБУД ІНВЕСТ»)

вул. Болсуновська, буд. 6, поверх 4, м. Київ, 01104

тел. +38 (044) 285-55-60, e-mail : ukrbud_invest@ukr.net

Код ЄДРПОУ 39534785

ЗВІТ ПРО УПРАВЛІННЯ ТОВ «УКРБУД ІНВЕСТ» за 2022 рік

ОРГАНІЗАЦІЙНА СТРУКТУРА ТА ОПИС ДІЯЛЬНОСТІ

Товариство з обмеженою відповідальністю «УКРБУД ІНВЕСТ» є надійною та стабільною будівельною компанією, яка з 2014 року здійснює будівництво житлових будинків та нежитлових приміщень.

ТОВ «УКРБУД ІНВЕСТ» (ідентифікаційний номер 39534785) зареєстровано Печерською районною в місті Києві державною адміністрацією. Дата запису: 08.12.2014 Номер запису: 10701020000056206.

Керівником ТОВ «УКРБУД ІНВЕСТ» з 14.03 2015 року є Маренич Віктор Андрійович

Основним видом діяльності є будівництво житлових і нежитлових будівель (КВЕД 41.20) в м. Києві.

Свою діяльність ТОВ «УКРБУД ІНВЕСТ» здійснює на підставі виданої державною архітектурно – будівельною інспекцією України ліцензії (рішення від 13 грудня 2017 року, номер наказу про видачу № 59-Л).

Компанія одночасно розвиває декілька проектів по будівництву, які знаходяться на різних етапах реалізації з індивідуальним підходом до кожного проекту за підтримки висококваліфікованих спеціалістів по управлінню проектами, служби замовника, інженерів-проектувальників, кошторисників, будівельників, фінансистів, економістів та юристів.

Об'єкти будівництва Компанії розташовані в м. Києві.

Генеральними підрядниками ми виступаємо по проектах:

- комплекс житлових будинків по вул. Радченко, 27;
- низькоповерхові житлові будинки по вул. Богатирська;
- житловий будинок по вул.Маршала Малиновського 2а;
- комплекс житлових будинків по бул. Ак. Вернадського,24;
- житлові будинки по пер. просп.Броварського та Визволителів;
- житлові будинки по вул. Жулянська;
- житловий комплекс «Чарівне місто» по вул. Бориспільська,18-26;
- комплекс житлових будинків по вул. Багговутівська, 1-А;
- житлові будинки по вул. Архітектора Вербицького;
- житловий будинок по пров. Електриків, 11.

Замовниками будівництва ми виступаємо по проектах:

- будівництво багатоповерхового житлового комплексу з підземним паркінгом та наземними паркінгами, адміністративно-офісними приміщеннями, торговельно-розважальними, навчальними, оздоровчими закладами та іншими об'єктами загального користування на вул. Каунаська, 27 у Дніпровському районі м.Києва;

- будівництво житлового будиночку з вбудовано-прибудованими приміщеннями на вул. Ломоносова, 33/43 у Голосіївському районі м. Києва.

Ми тісно співпрацюємо з перевіреними та відомими постачальниками, а саме: ТОВ «Будівельна Гільдія України», ТОВ «Метал Холдінг Трейд», ПрАТ з іноземними інвестиціями «СЛОБОЖАНСЬКА БУДІВЕЛЬНА КЕРАМІКА», ТОВ «Вартіс», Т.О.В. з іноземними інвестиціями «ДОКА УКРАЇНА», ТОВ «НВФ ДНІПРОПРОЕКТ». Основними генпідрядними організаціями є: ТОВ «ЯГУАР», ТОВ «БК ОЗДОББУД», ТОВ «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ «АДАМАНТ», ПП «СПС-А», ТОВ «ВІЛМАТ-УКРАЇНА».

Наша Компанія надає будівельні послуги, послуги генерального підряду, здійснює продаж будівельних матеріалів. Ми виконуємо всі роботи на найвищому рівні завдяки високій кваліфікації та досвіду наших фахівців та грамотній організації матеріально – технічного забезпечення, постачаємо якісні сертифіковані матеріали



Стратегією Компанії є комплексна програма дій, яка визначає пріоритетні для підприємства проблеми, його місію, головні цілі та розподіл ресурсів для їх досягнення.

Стратегічними цілями Компанії є збільшення частки ринку, підвищення репутації та конкурентоздатності, підвищення якості робіт/послуг, зниження витрат виробництва порівняно з конкурентами, збільшення можливостей зростання.

Короткостроковими – повноцінне відновлення будівництва розпочатих об'єктів, довгостроковими – будівництво нових комплексів.

Персонал Компанії має стратегічне мислення, застосовує систему стратегічного планування, що дає змогу розробляти та використовувати комплексну систему стратегічних планів і поточну, повсякденну діяльність, підпорядковану досягненню поставлених стратегічних цілей.



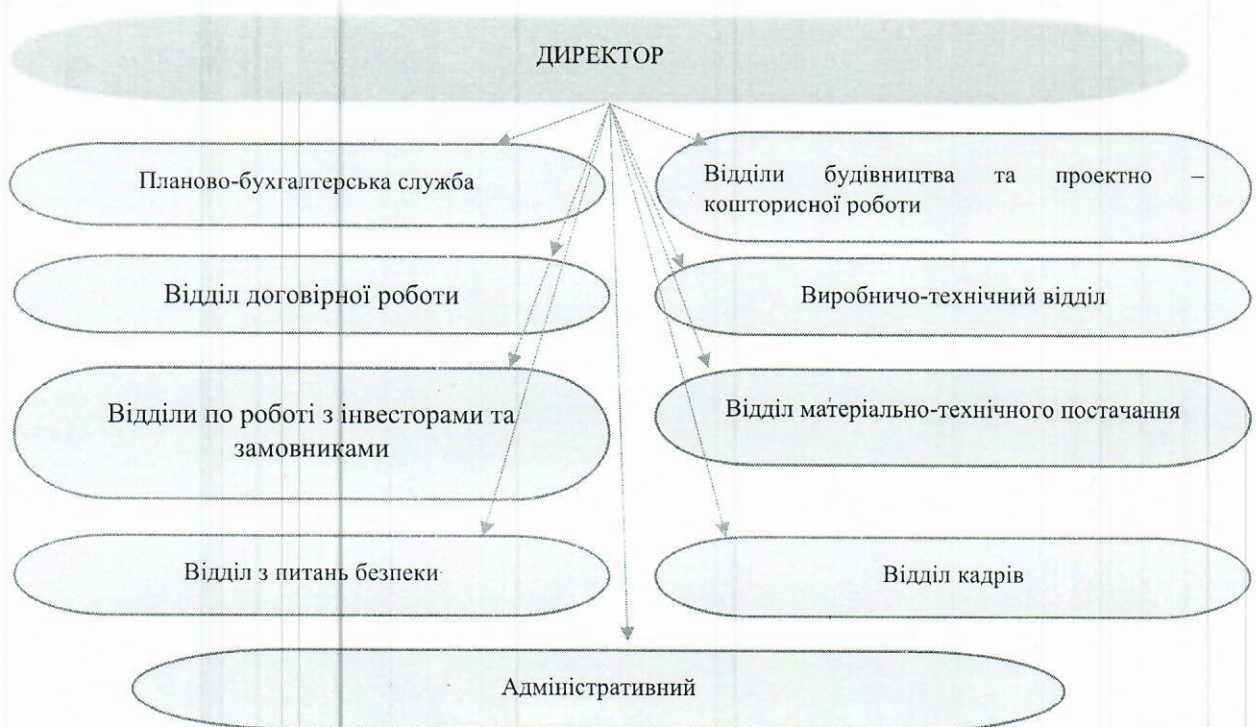
Загальна чисельність працівників Компанії у 2022 році склала 249 чол. Специфіка діяльності така, що загальна кількість чоловіків більше жінок, але на керівних посадах жінки складають 67%.



Ми працюємо для задоволення потреб населення у комфортному, безпечному житті. Нашими цінностями є чесність, професіоналізм, командна робота, відповідальність, запровадження нових технологій, які дають змогу мінімізувати витрати та підвищити якість будівельних робіт.

Вищий орган управління є загальні збори учасників. Виконавчий орган Компанії є одноосібним. Загальне керівництво здійснює директор. Організаційна структура Компанії традиційна: всі стратегічні та оперативні завдання вирішуються керівництвом. Керівники підрозділів можуть давати розпорядження працівникам функціональних відділів, що не виходять за межі їх компетенції.

Організаційна структура



РЕЗУЛЬТАТИ ДІЯЛЬНОСТІ

Чинники, зумовлені війною, значною мірою вплинули на діяльність Компанії. В першому півріччі 2022 року Компанія була змушена призупинити будівництво об'єктів зважаючи на інтенсивні обстріли, а в подальшому - сповільнити свою діяльність на поточних проектах та обмеження запуску нових. На початку року Компанія переорієнтувалась на допомогу ЗСУ. У другому півріччі 2022 року основним викликом для повноцінної роботи Компанії стали ліміти обсягів електроенергії внаслідок пошкоджень енергетичної інфраструктури. Це призвело до значного скорочення обсягів будівельних робіт, дохід Компанії у звітному році порівняно з минулим роком зменшився на 1 094 777 тис.грн.



Результатом господарсько – фінансової діяльності Компанії за 2022 рік є прибуток в сумі 1 117 тис.грн., що на 14 851 тис. грн. менше 2021 року.

Фінансові результати	2022	2021	зміни
чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	453 126	1 547 903	-1 094 777
собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	426 015	1 491 294	-1 065 279
інші доходи	6 966	3 904	3 062
витрати	32 960	41 363	-8 403
фінансовий результат	1 117	19 150	-18 033
податок на прибуток	265	3 447	-3 182
чистий фінансовий результат	852	15 703	-14 851

Витрати з податку на прибуток за 2022 рік склали 852 тис.грн.

Сплачено податків до бюджету за 2022 рік – 14 211 тис.грн., з них 2 675 грн. податок на прибуток.



ЛІКВІДНІСТЬ І ЗОБОВ'ЯЗАННЯ

Ліквідність підприємства характеризується співвідношенням величини його високоліквідних активів і короткострокової заборгованості.

Ліквідність - це здатність Компанії швидко перетворити активи на гроші.

Коефіцієнти ліквідності відображають здатність погашати короткострокові боргові зобов'язання Компанії та конвертувати свої активи в грошові кошти.



	2021	2022	різниця
загальної ліквідності	0,931	0,942	0,011
швидкої ліквідності	0,399	0,278	-0,121
абсолютної ліквідності	0,008	0,001	-0,007

Загальний коефіцієнт ліквідності (коефіцієнт покриття) визначає співвідношенням усіх поточних активів до короткострокових зобов'язань, характеризує достатність оборотних засобів для покриття своїх боргів. Станом на 31.12.22 року на кожен 1 гривню поточних зобов'язань (боргів) Компанія має 0,942 грн. поточних активів. Значення показника має тенденцію до зростання.

Коефіцієнт швидкої ліквідності показує, яка частина поточних зобов'язань може бути погашена не тільки за рахунок грошових коштів, але і за рахунок очікуваних фінансових надходжень. Порівняно з минулим роком є зменшення його значення (-0,121).

Коефіцієнт абсолютної ліквідності показує, яка частина поточних (короткострокових) зобов'язань може бути погашена негайно.

Основним джерелом забезпечення ліквідності Компанії є оборотні активи, які забезпечують своєчасне виконання зобов'язань.

Всі зобов'язання Компанії станом на 31.12.2022 є поточними та складаються із заборгованості за товари, роботи, послуги; за розрахунками з бюджетом, розрахунками з оплати праці і страхування та інших

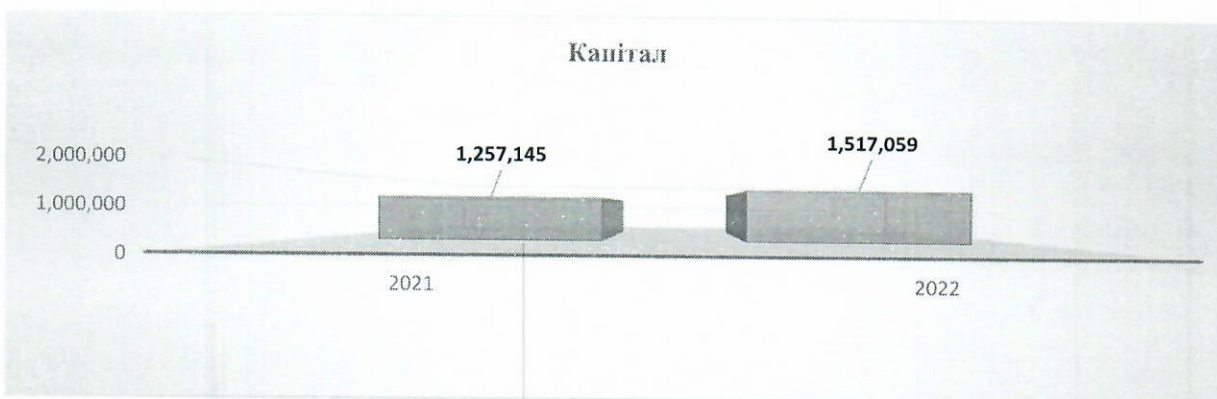
Умовних зобов'язань, які в подальшому можуть вплинути на ліквідність станом на 31.12.2022 року немає.

Для забезпечення ліквідності Компанії керівництво постійно здійснює оцінку активів та пасивів балансу, поглиблено аналізує стан та використання фінансових ресурсів. Інформаційною базою для такого аналізу є дані управлінського обліку. Важливим фактором, що забезпечує ліквідність є планування фінансово-господарської діяльності. Результатом цього процесу є розробка проекту фінансового плану ТОВ «УКРБУД ІНВЕСТ» на 2023 рік.

СТРУКТУРА КАПІТАЛУ

Капітал відграє велику роль в економічному розвитку підприємства, в забезпеченні інтересів держави, власників і персоналу та виступає головним об'єктом фінансового управління підприємством.

Капітал Компанії порівняно з 2021 роком збільшився на 259 914 тис.грн.. в основному за рахунок збільшення його матеріальної частини.



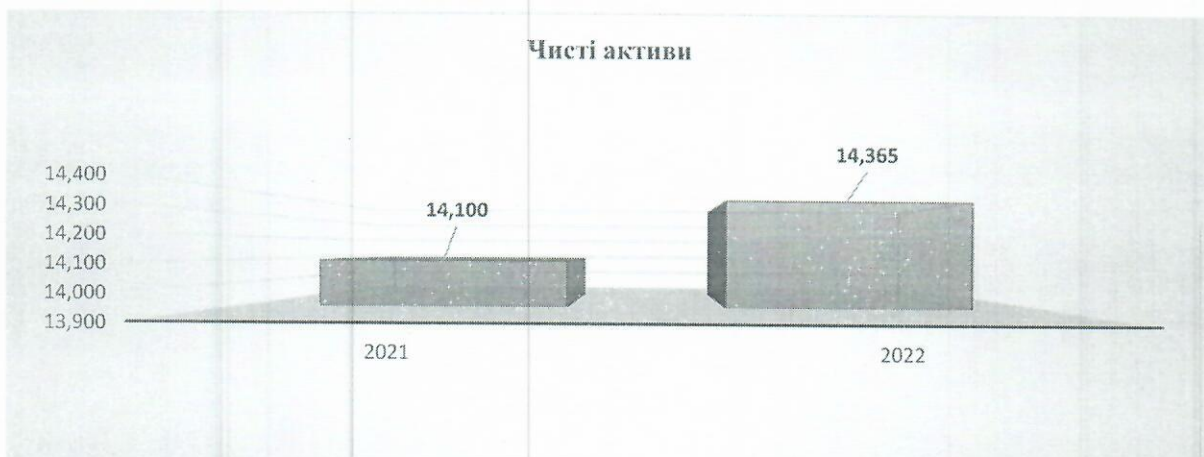
Структура капіталу

	2021	2022	зміни
грошова	10 978	2 591	-8 387
фінансова	384 553	259 867	-124 686
матеріальна	861 603	1 254 599	392 996
нематеріальна	11	2	-9
всього	1 257 145	1 517 059	259 914

Управління капіталом керівництво Компанії пов'язує не тільки з забезпеченням ефективного використання вже накопиченої його частини, але і з формуванням власних фінансових ресурсів, що забезпечують майбутній розвиток підприємства

У складі внутрішніх джерел формування власних фінансових ресурсів основне місце належить прибутку, що залишається в розпорядженні підприємства, він формує переважну частину його власних фінансових ресурсів, забезпечує приріст власного капіталу,

Власний капітал характеризує загальну вартість коштів Компанії, що належать їй на правах власності й використовуються для формування визначеної частини його активів. Ця частина активів, яка сформована за рахунок інвестованого в них власного капіталу, являє собою чисті активи Компанії.



Станом на 31.12.2022 року чисті активи перевищують зареєстрований статутний капітал на 13 315 тис.грн.

РИЗИКИ

В умовах нестабільної економічної ситуації, яка зараз є в Україні, дуже важливим процесом є вміння управління Компанією в умовах постійних ризиків.

Задля стійкості при ризиках, керівництво Компанії адекватно оцінює ситуацію, що виникла, та обирає ефективний метод управління.

Процес управління ризиками в Компанії дозволяє ідентифікувати потенційні небезпеки і небажані випадки, усвідомити їх наслідки, в разі необхідності розробити попереджувальні заходи для нейтралізації негативних наслідків.

Концепція управління ризиками включає:

- оцінку ступеня ризику, тобто визначення потенційних негативних наслідків прийнятих рішень, а також побічних ефектів, здатних негативно вплинути на кінцевий результат;
- опрацювання механізму реагування на можливі негативні наслідки;
- розробку заходів для нейтралізації або компенсації можливих негативних наслідків тієї чи іншої діяльності.

Аналіз ризику полягає в одержанні необхідних даних для прийняття управлінських рішень про доцільність участі в певному бізнесовому проекті і розробці засобів для захисту від можливих фінансових утрат. З метою врахування потенційного ризику конкретного проекту аналізуються дані про наслідки впливу можливих факторів ризику, які були притаманні аналогічним проектам.

Реагування на можливі негативні наслідки передбачає розробку організаційних та операційних процедур запобіжного характеру. Ці процедури включають конкретні рекомендації для певних дій у разі виникнення несприятливих наслідків.

Найбільш значущим на теперішній час є підприємницький (комерційний) ризик пов'язаний зі зміною соціально-політичною ситуацією в Україні.

Підприємницький (комерційний) – це ризик який виникає при будь-яких видах підприємницької діяльності, спрямованої на отримання прибутку та пов'язаної з виробництвом продукції, товарів, послуг, комерцією, фінансовими операціями, здійсненням різних проектів.

Причини виникнення підприємницького ризику - непередбачені зміни в зовнішньому середовищі, що відображаються або можуть відбитися на діяльності Компанії.

На основі обґрунтування ризикованості керівництво Компанії ідентифікує підприємницькі ризики на кожній стадії будівельного процесу, створює систему регулярних процедур виявлення чинників ризиків в конкретних умовах, оптимізує (звужує) поле прояву неврахованих чинників і розробляє заходи, що ослабляють небажану дію чинників ризиків і сприяють встановленню режиму економічно безпечного функціонування будівельного процесу. На етапі ідентифікації ризиків велике значення має аналіз становища, що склалося на інвестиційно-будівельному ринку, а також загальної ситуації в країні і регіоні для здійснення превентивних заходів з метою мінімізації ризиків

Зазначені дії дають змогу Компанії запобігти виникненню ризиків та негативних наслідків їх дії.

Війна здорожчала будівництво, яке потребує великої кількості енергії на всіх своїх етапах: від виготовлення та перевезення будівельної продукції до безпосереднього виконання робіт. Загалом ціни на будматеріали впродовж 2022 року піднялись у середньому на 60%, роботи — на 30% та продовжуватимуть свій ріст відповідно до росту курсу валют, інфляції. Компанія розробляє нові логістичні шляхи поставки будівельних матеріалів та придбання за цінами, які підвищують нашу конкурентоспроможність.

ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ

Повномасштабне вторгнення, яке почалося 24 лютого 2022 року, вплинуло як на всю економіку України так і діяльність нашої Компанії.

Поступове відновлення системи енергопостачання й ефективна протиповітряна оборона від повторних ударів по енергооб'єктах сприяє відновленню нами будівельних робіт.

Дієві програми з компенсації за зруйноване/пошкоджено майно на державному та місцевому рівнях дають нам можливість прийняти участь у відбудові зруйнованих та пошкоджених будинків.

Компанія розглядає, як один з найефективніших рішень з точки зору швидкості будівництва - використання збірних залізобетонних конструкцій. Це дозволяє зменшити строки будівництва у порівнянні з альтернативними методами.

При будівництві нового житла та нежитлових приміщень плануємо використовувати енергозберігаючі технології.

Нагальною потребою є захист людей від руйнувань будинків внаслідок бойових дій, вибуху газу тощо, з огляду на це, ми плануємо надавати переваги проектам, які передбачають безпеку мешканців помешкань: безпечні зони, які будуть відокремлені від зовнішніх стін, як мінімум однією несучою стіною збільшеної міцності, додаткові елементи або зв'язки між несучими елементами, які унеможливають прогресуюче руйнування будинків внаслідок локального руйнування від вибуху.

Все це дасть можливість Компанії відновити обсяги будівництва, досягти та збільшити їх порівняно з довоєнними та стати конкурентоздатною.

Відновлення будівництва позитивно вплине на життя населення та поліпшить післявоєнну економіку країни: забезпечить робочими місцями, сприятиме нарощуванню обсягів виробництва матеріалів та відкриттю нових підприємств.

Відбудова країни після війни стане великим викликом для нашої держави у її новітній історії. Якісне виконання цього завдання зробить нашу країну сильною та успішною, неякісне – створить проблеми не тільки для нас, але і для наступних поколінь українців..

Основними критеріями оцінки цього процесу будуть якість та швидкість відбудови. Наша Компанія прикладе максимум зусиль для досягнення цього через впровадження сучасних методів будівництва з використанням будівельних виробів з високою долею заводської готовності у поєднанні з найсучаснішими підходами проектування.

Директор ТОВ «УКРБУД ІНВЕСТ»

