



ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«УКРБУД ІНВЕСТ»
(ТОВ «УКРБУД ІНВЕСТ»)
вул. Бастіонна, будинок 14А, офіс 42 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 2023 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.

У 2023 р. діяльність Компанії була зосереджена, насамперед, на закінченні поточних проектів. Об'єкти будівництва Компанії розташовані в м. Києві.

Генеральними підрядниками ми виступаємо по проектах:

- влаштування газопроводу по вул. Болсуновська, 21;
- виконання ремонтних робіт по ДП МНПО "Медбуд" по проспекту Валерія Лобановського, 17;
- житловий комплекс «Чарівне місто» по вул. Бориспільська 18-26;
- житлові будинки по вул. Жулянська;
- комплекс житлових будинків по вул. Радченко, 27;
- благоустрій по перетину проспектів Броварського та Визволителів, ж/б;
- житлові будинки по вул. Архітектора Вербицького;
- виконання робіт по об'єкту: "Реконструкція котельної "Жуляни" із встановленням водогрійного котла 10,0 Гкал/год. за адресою вул. Пулюя, 5Б в м. Києві;
- житловий будинок по вул.Маршала Малиновського 2а.

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

Ми тісно співпрацюємо з перевіреними та відомими постачальниками, а саме: «ТОРГОВИЙ ДІМ «СКФ», ТОВ «БУД-ПРОЕКТ ГРУП», ТОВ «ТАНКО», ТОВ «БУДІВЕЛЬНА ГІЛЬДІЯ УКРАЇНИ», ТОВ «БУДІВЕЛЬНИЙ ХОЛДИНГ» ТОВ «ПРОФЦЕНТР КВІТКА», ТОВ «СП УДТ», ТОВ «ГОРБУД».

Основними підрядними організаціями є: ТОВ «БК ОЗДОББУД», ТОВ «ЯГУАР», ТОВ «БПК ЯГУАР», ТОВ «НЬЮ - ЯРД ТРЕЙДІНГ», ТОВ «ЕВЕРЕСТ-СБК», ТОВ «ВІМ-БУД», ТОВ «ЕКО ТЕПЛО ТРЕЙД», ПП «СПС – А».

Наша Компанія надає будівельні 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.

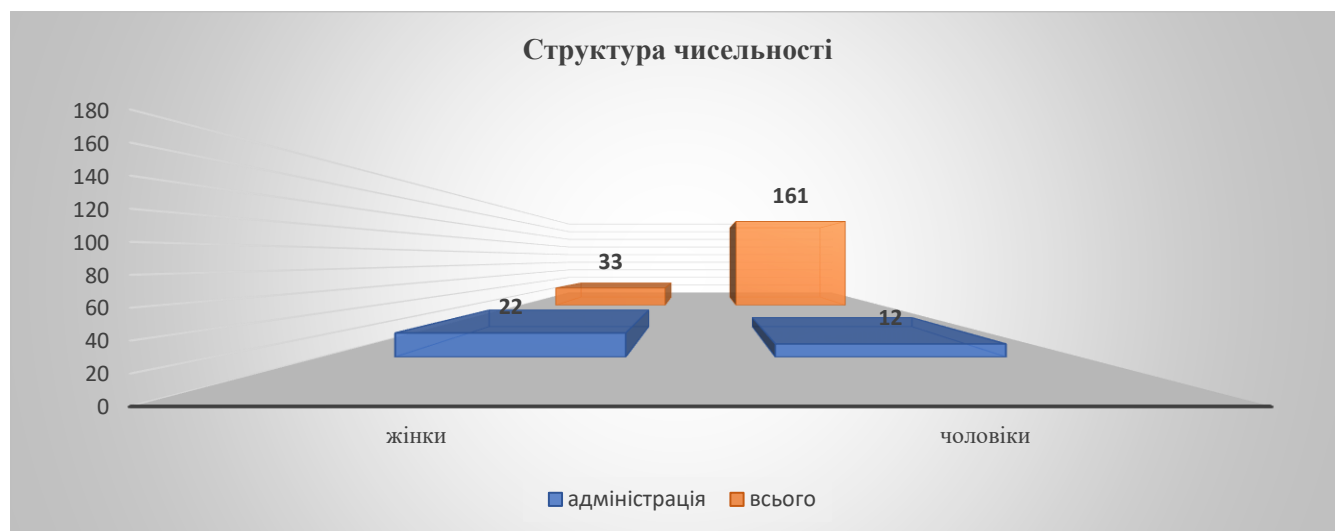
Стратегічними цілями Компанії є збільшення частки ринку, підвищення репутації та конкурентоздатності, підвищення якості робіт/послуг, зниження витрат виробництва порівняно з конкурентами, збільшення можливостей зростання.

Короткостроковими цілями є 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 2023 році склала 194 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 житлі. 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 надавати розпорядження працівникам функціональних відділів, що не виходять за межі їх компетенції.

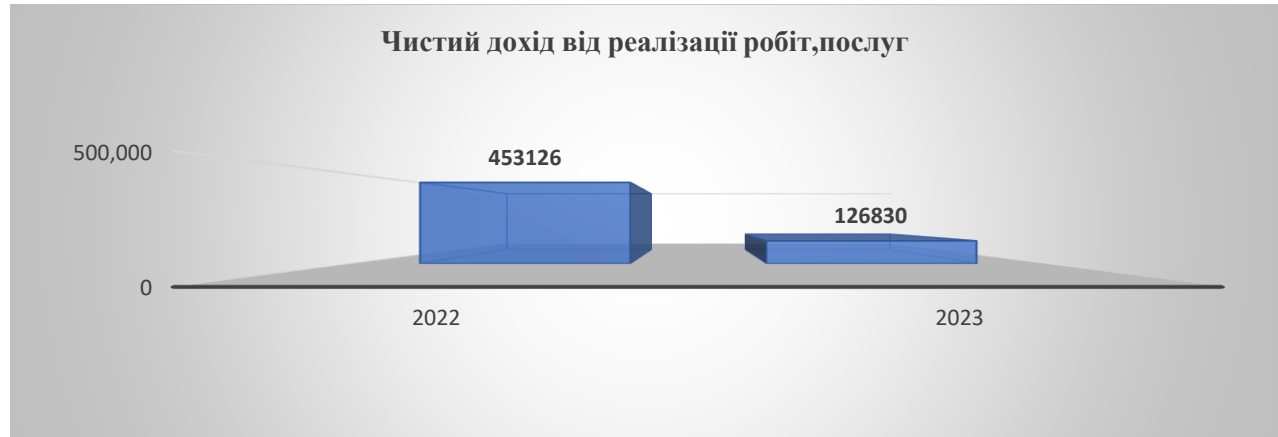
Організаційна структура



РЕЗУЛЬТАТИ ДІЯЛЬНОСТІ

Україна вже другий рік знаходиться у стані важкої повномасштабної війни з російською федерацією, що значно впливає на будь-яку галузь, включаючи будівельну індустрію. Військові дії викликають серйозні зміни в економічній та соціокультурній сфері в усіх регіонах країни. У цьому контексті будівельна галузь також переживає великі трансформації та виклики. Чинники, зумовлені війною, значною мірою вплинули на діяльність Компанії.

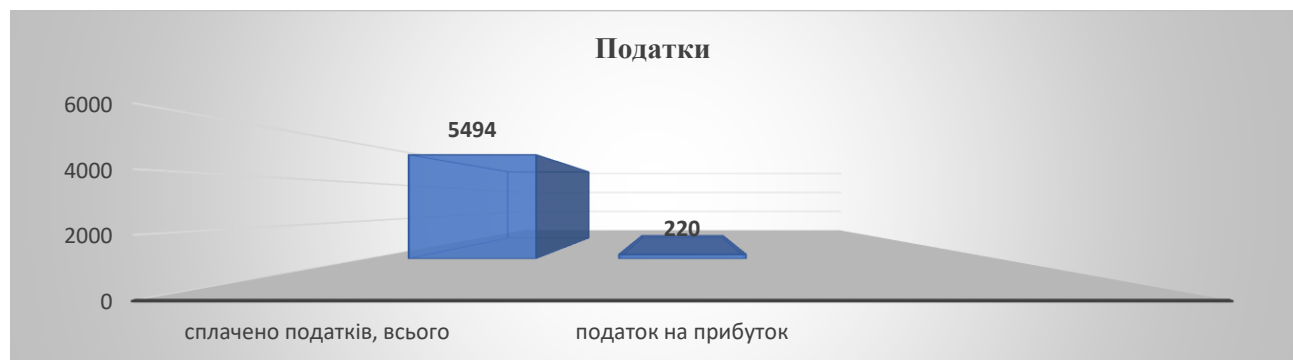
Це призвело до значного скорочення обсягів будівельних робіт, дохід Компанії у звітному році порівняно з минулим роком зменшився на 326 296 тис.грн.



Результатом господарсько – фінансової діяльності Компанії за 2023 рік є збиток в сумі 1 861 тис.грн.

Фінансові результати	2023	2022	зміни
чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	126 830	453 126	-326 296
собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	117 164	426 015	-308 851
інші доходи	4 795	6 966	-2 171
витрати	16 120	32 960	-16 840
фінансовий результат	-1 659	1 117	-2 776
податок на прибуток	202	852	-650
чистий фінансовий результат	-1 861	265	-2 126

Сплачено податків до бюджету за 2023 рік – 5 494 тис.грн., з них 202 тис. грн. податок на прибуток.

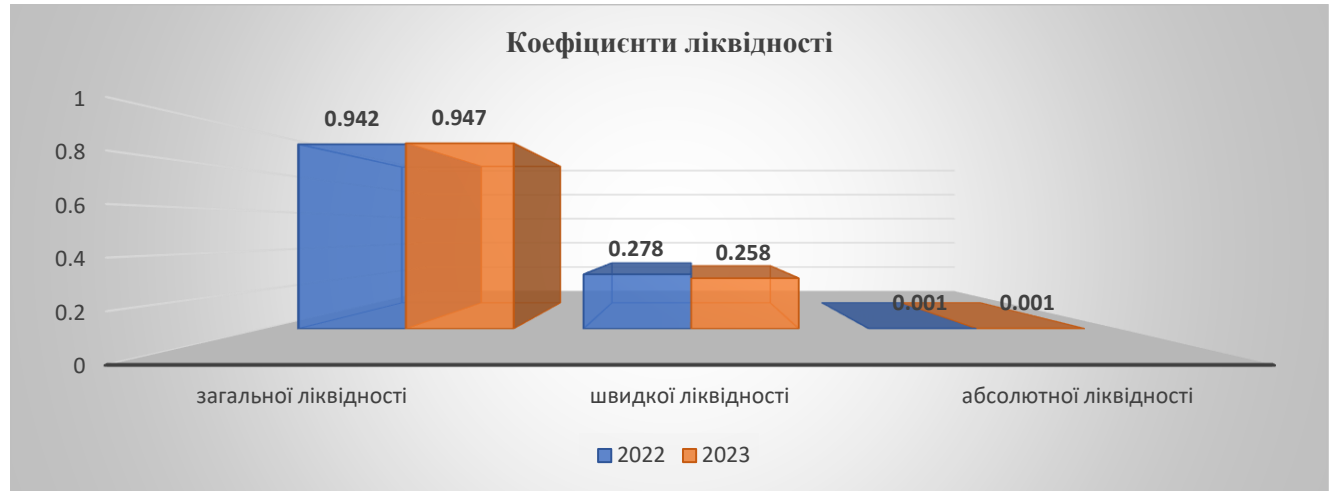


ЛІКВІДНІСТЬ І ЗОБОВ'ЯЗАННЯ

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.



	2023	2022	різниця
загальної ліквідності	0,947	0,942	0,005
швидкої ліквідності	0,258	0,278	-0,020
абсолютної ліквідності	0,001	0,001	-

Загальний коефіцієнт ліквідності (коефіцієнт покриття) визначає співвідношення усіх поточних активів до короткострокових зобов'язань, характеризує достатність оборотних засобів для покриття своїх боргів. Станом на 31.12.23 року на кожен 1 гривню поточних зобов'язань (боргів) Компанія має 0,947 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 незначне зменшення його значення (- 0,02).

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 31.12.2023 є поточними та складаються із заборгованості за товари, роботи, послуги; за розрахунками з бюджетом, розрахунками з оплати праці і страхування та інших.

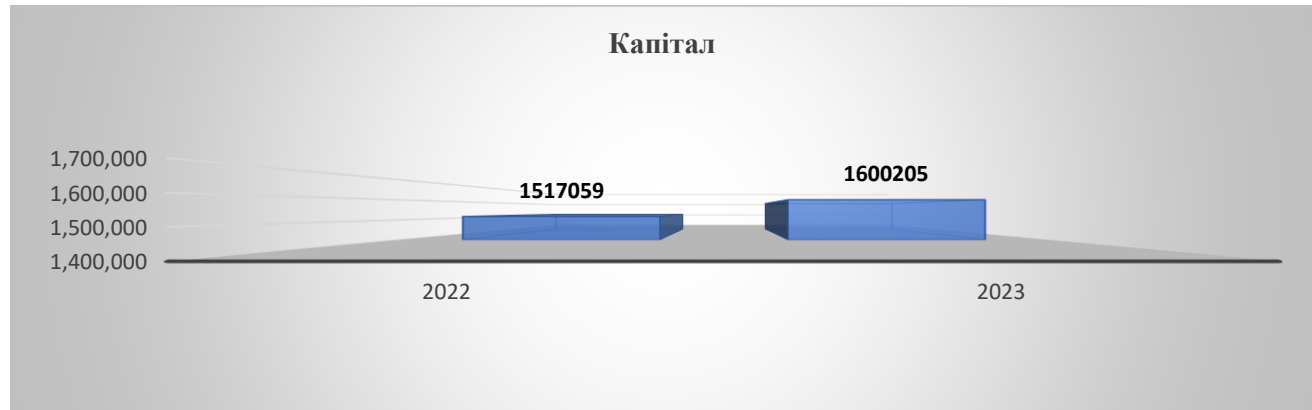
Умовних зобов'язань, які в подальшому можуть вплинути на ліквідність станом на 31.12.2023 року немає.

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 2024 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 2022 роком збільшився на 83 146 тис.грн. в основному за рахунок збільшення його матеріальної частини.



Структура капіталу			
	2022	2023	зміни
грошова	2 591	1 320	-1 271
фінансова	259 867	235 606	-24 261
матеріальна	1 254 599	1 363 277	108 678
нематеріальна	2	2	
всього	1 517 059	1 600 205	83 146

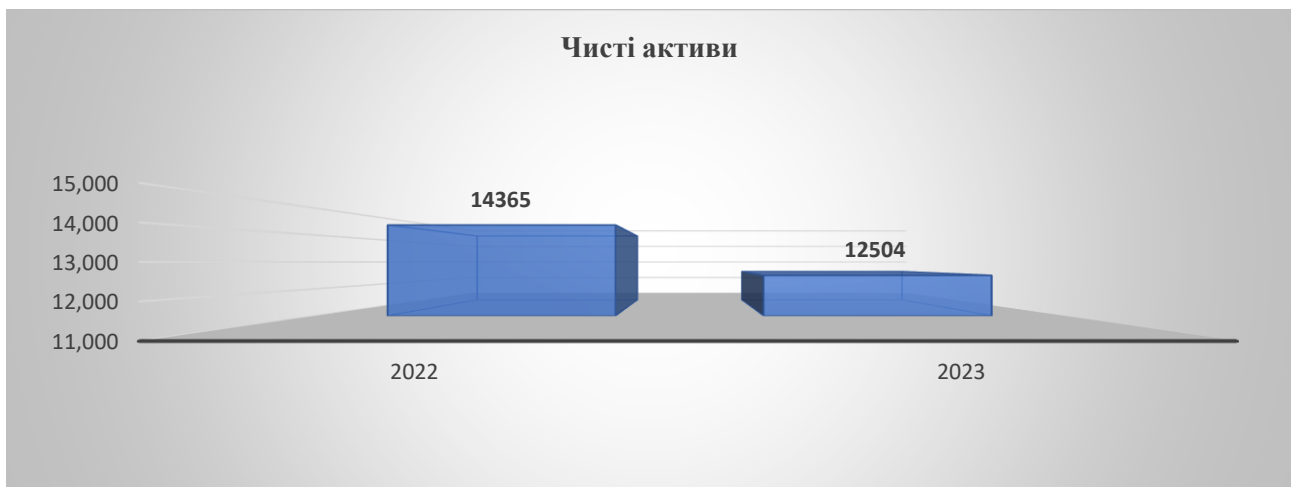
З початком повномасштабного вторгнення велика частина українських підприємств була змушена призупинити або обмежити виробництво будматеріалів, частина – переорієнтувалась на потреби ЗСУ.

Енергетична криза, зокрема uszkodження інженерної інфраструктури, також негативно відобразилась на виробництві будівельної продукції. Компанія, як і вся будівельна галузь, відчула гострий дефіцит сировини і будівельних матеріалів – скла, металовиробів, будівельних сумішей, цегли тощо. Скорочення внутрішнього ринку будівельних матеріалів спонукає Компанію до накопичення матеріальних ресурсів для забезпечення процесу будівництва.

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, Станом на 31.12.2023 р. нерозподілений прибуток складає 12 454 тис.грн.

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 31.12.2023 року чисті активи перевищують зареєстрований статутний капітал на 12 454 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.

ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ

Повномасштабне вторгнення кардинальним чином змінило географію та обсяг будівельного ринку, спричинило кадрові зміни, вплинуло на нормативну базу, а також відкрило нові напрямки діяльності як і для всіх українських будівельних компаній так і для нас.

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.

Мобілізація та еміграція кваліфікованих фахівців спричинили дефіцит кадрів, який відчувається навіть на фоні значного падіння ринку. У зв'язку з цим все більш затребуваними стають технології швидкого будівництва, які потребують мінімальної кількості робітників.

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.

Прийняття змін до Закону №2486-IX регламентують вимоги до облаштування бомбосховищ під час зведення нових будівель. Також у ДБН В.2.6-31:2021 змінилися вимоги до мінімально допустимих значень приведенного опору теплопередачі огорожувальних конструкцій будівель, які підвищилися в середньому на 28%. При будівництві нового житла та нежитлових приміщень плануємо використовувати енергозберігаючі технології.

Серед основних новацій у законодавчій сфері останніх років є тенденція до підвищення безпеки людей. 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.

На даний момент, із урахуванням усіх факторів, ринок нерухомості в Києві виглядає оптимістично з точки зору інвестиційних перспектив. Нашим пріоритетним завданням розпочати працювати з європейськими матеріалами та технологіями, що дасть змогу створювати сучасні архітектурно привабливі й енергоефективні будівлі.

Підходи до забудови міст, до принципів розробки містобудівної і проектної документації — мають бути переосмислені і якісно змінені – з урахуванням нових викликів, сучасних тенденцій і передового світового досвіду і наша Компанія готова над цим працювати.

Директор ТОВ «УКРБУД ІНВЕСТ»



В. А Маренич