

ЗВІТ ПРО УПРАВЛІННЯ
ТОВ «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ «МІСЬКЖИТЛОБУД»
ЗА 2020 РІК

I. Загальні відомості

1. Повне найменування
Товариство з обмеженою відповідальністю "Будівельна компанія "Міськжитлобуд"
2. Організаційно-правова форма
Товариство з обмеженою відповідальністю
3. Код за ЄДРПОУ
30153713
4. Місцезнаходження
м. Київ , місто Київ, 04073, місто Київ, вул. Скляренка, будинок 5
5. Міжміський код, телефон та факс
(044) 289-20-74 (044) 289-02-20
6. Електронна поштова адреса
Mjb_2011@ukr.net

Зміст

1. Основні відомості про підприємство	X
2. Інформація про одержані ліцензії (дозволи) на окремі види діяльності	X
3. Інформація про засновників та/або учасників та кількість і вартість акцій (розміру часток, паїв)	X
4. Інформація про посадових осіб підприємства:	
1) інформація щодо освіти та стажу роботи посадових осіб підприємства	X
5. Інформація про господарську та фінансову діяльність підприємства:	
1) організаційна структура	X
2) результати діяльності	X
3) ліквідність та зобов'язання	X
4) дослідження та інновації, ризики	X
5) перспективи розвитку	X

1. Основні відомості

1. Повне найменування

Товариство з обмеженою відповідальністю "Будівельна компанія "Міськжитлобуд"

2. Серія і номер свідоцтва про державну реєстрацію юридичної особи (за наявності)

серія А00 №595241

3. Дата проведення державної реєстрації

25.09.1998

4. Територія (область)

м. Київ

5. Статутний капітал (грн)

30200000

6. Відсоток акцій у статутному капіталі, що належить державі

0

7. Відсоток акцій (часток, паїв) статутного капіталу, що передано до статутного капіталу державного (національного) акціонерного товариства та/або холдингової компанії

0

8. Середня кількість працівників (осіб)

172

9. Основні види діяльності із зазначенням найменування виду діяльності та коду за КВЕД

41.20 Будівництво житлових і нежитлових будівель

85.10 Дошкільна освіта

85.31 Загальна середня освіта

10. Органи управління підприємства

1. Загальні Збори учасників Товариства (в подальшому за текстом - Збори учасників) є вищим органом управління Товариства. Склад Зборів учасників є його структурою, яка визначає умови та порядок прийняття рішень. Збори учасників складаються з учасників (в тому числі і засновників) Товариства або їх представників. Компетенцією Зборів учасників є коло питань, вирішення яких можливе лише на засіданнях Зборів учасників у порядку та на умовах визначених Статутом та чинним законодавством України. Збори учасників можуть приймати рішення з усіх питань діяльності Товариства, які винесені на їх розгляд у порядку та на умовах, встановлених Статутом.

2. Директор Товариства (в подальшому за текстом - Директор) є одноособовим виконавчим органом Товариства в період між засіданнями Зборів учасників. Директор здійснює керівництво поточною фінансово-господарською діяльністю Товариства і підзвітний Зборам учасників та Ревізійній комісії Товариства. Директор в межах наданих Статутом повноважень представляє Товариство у відносинах із органами державної влади та місцевого самоврядування, підприємствах, установах, організаціях та судових органах, вирішує всі питання фінансово-господарської діяльності Товариства, за винятком тих, що належать до виключної компетенції Зборів учасників, має право від імені Товариства підписувати фінансово-господарські документи, вчиняти правочини, укладати договори, угоди, контракти, в тому числі зовнішньоекономічні, видавати довіреності, формувати апарат управління і очолювати його. Директор затверджує ціни та тарифи на товари та послуги, що надаються Товариством, приймає на роботу і звільняє з роботи працівників Товариства, видає накази, розпорядження і дає вказівки, обов'язкові для виконання всіма працівниками Товариства. 3. Ревізійна комісія Товариства (в подальшому за текстом -

Ревізійна комісія) є органом Товариства, що здійснює постійний контроль за фінансово-господарською діяльністю Директора Товариства. Склад Ревізійної комісії є її структурою, яка визначає умови та порядок прийняття рішень. Ревізійна комісія діє у складі трьох осіб (Голови Ревізійної комісії та членів), які обираються з числа учасників Товариства або їх представників.

Ревізійна комісія обирається Зборами учасників. Членом Ревізійної комісії не може бути Директор, заступники Директора, Головний бухгалтер Товариства. Ревізійна комісія в межах повноважень, наданих Статутом, перевіряє фінансово-господарську діяльність Товариства не рідше одного разу на рік. Додаткові перевірки можуть здійснюватися за рішенням Зборів учасників.

11. Банки, що обслуговують підприємство:

1) найменування банку (філії, відділення банку), який обслуговує емітента за поточним рахунком у національній валюті

АТ «ОТП Банк»

2) МФО банку

300528

3) поточний рахунок

UA943005280000026003001367871

4) найменування банку (філії, відділення банку), який обслуговує емітента за поточним рахунком у іноземній валюті

ПАТ «ОТП Банк»

5) МФО банку

300528

6) поточний рахунок

UA943005280000026003001367871

2. Інформація про одержані ліцензії (дозволи) на окремі види діяльності

Вид діяльності	Номер ліцензії (дозволу)	Дата видачі	Державний орган, що видав	Дата закінчення дії ліцензії (дозволу)
1	2	3	4	5
Господарська діяльність з будівництва об'єктів, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з середніми та значними наслідками	31-Л	31.05.2018	Державна архітектурно-будівельна інспекція України	

3. Інформація про засновників та/або учасників підприємства та кількість і вартість акцій (розміру часток, паїв)

Найменування юридичної особи засновника та/або учасника	Ідентифікаційний код юридичної особи засновника та/або учасника	Місцезнаходження	Відсоток акцій (часток, паїв), які належать засновнику та/або учаснику (від загальної кількості)
ТОВ "КУА "НІКА-ІНВЕСТ" (ПФ "ДЖЕРЕЛО" ЗНВ)	34935509	01033 м.Київ Жилянська, 31	69.76
ТОВ "КУА "НІКА-ІНВЕСТ" (ПФ "НІКАБУДІНВЕСТ" ЗНВ)	34935509	01033 м.Київ Жилянська, 31	16.7
Компанія "ЗІСТАР ЛІМІТЕД" ("ZEESTAR LIMITED")	0	14 Промітеос Стріт, Офіс М002, 1065 Нікосія, Кіпр	13.54
Прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи			Відсоток акцій (часток, паїв), які належать засновнику та/або учаснику (від загальної кількості)
Усього			100

4. Інформація про посадових осіб підприємства

1. Інформація щодо освіти та стажу роботи посадових осіб підприємства

1) посада

Директор

2) прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи або повне найменування юридичної особи

Лютов Микола Миколайович

3) рік народження

1963

4) освіта

Вища

5) стаж роботи (років)

36

6) найменування підприємства та попередня посада, яку займав

Директор ТОВ "Укрбудпостачсервіс"

7) дата набуття повноважень та термін, на який обрано (призначено)

01.07.2010 безстроково

8) Опис

Лютов М. М. працює на посаді Директора з 01.07.2010 р. та здійснює керівництво поточною фінансово-господарською діяльністю Товариства. Судимостей не має. Посад на інших підприємствах не обіймає. Посади, які обіймала особа за 5 останніх років: директор.

1) посада

Головний бухгалтер

2) прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи або повне найменування юридичної особи

Суходольська Світлана Анатоліївна

3) рік народження

1978

4) освіта

Вища

5) стаж роботи (років)

20

б) найменування підприємства та попередня посада, яку займав

ПАТ "КИЇВСЬКИЙ ХОЛОДОКОМБІНАТ №2" - головний бухгалтер

7) дата набуття повноважень та термін, на який обрано (призначено)

03.06.2014 Безстроково

8) Опис

Суходольська С. А. працює на посаді Головного бухгалтера з 03.06.2014 року. Головний бухгалтер займається організацією та веденням бухгалтерського обліку на підприємстві. Судимостей не має. Посад на інших підприємствах не обіймає. Посади, які обіймала особа за останні 5 років: головний бухгалтер.

5. Інформація про господарську та фінансову діяльність підприємства

ТОВ "Будівельна компанія "Міськжитлобуд" зареєстроване Оболонською РДА у м. Києві 25.09.1998р., запис у журналі обліку реєстрації №1069120000000249 від 25.09.1998р. Зміни в організаційно-правовій формі Товариства не відбувалися з моменту державної реєстрації Товариства. Зміни в найменуванні: ТОВ "Залізничні перевезення" було перейменоване на ТОВ "Будівельна компанія "Міськжитлобуд". Рішення про перейменування було прийняте Зборами Учасників Товариства 15.04.2003р, Протокол № 1-03.

У звітному періоді важливих подій розвитку (в тому числі злиття, поділу, приєднання, перетворення, виділу) в Товаристві не відбувалося.

Дочірніх підприємств, філій та представництв підприємство не має. Змін в організаційній структурі Товариства у відповідності з попереднім звітним періодом не було.

Середньооблікова чисельність штатних працівників облікового складу у 2020 році склала 168 осіб, середня чисельність позаштатних працівників та осіб, що працюють за сумісництвом у 2020 році склала 5 осіб, чисельність працівників, які працюють на умовах неповного робочого часу склала 6 осіб. Фонд оплати праці у 2020 році склав 26 911,8 тис. грн.

Відносно попереднього року фонд оплати праці зменшився на 4,6%, переважно за рахунок зменшення кількості працівників.

Кадрова програма Товариства полягає у висуванні відповідних кваліфікаційних вимог до працівників, що приймаються на роботу, систематичному підвищенні професійного рівня фахівців на курсах підвищення кваліфікації, щорічне навчання працівників на курсах з питань охорони праці.

Товариство не входить до складу об'єднань підприємств.

Товариство не проводить спільну діяльність з іншими організаціями, підприємствами, установами.

Пропозиції з боку третіх осіб щодо реорганізації підприємства не мали місця протягом звітного періоду.

В зв'язку зі специфікою будівництва - тривалість будівельного циклу в кілька років - визначити його обсяги у натуральному та грошовому виразі за 2020 рік неможливо. Чистий дохід від реалізації продукції за 2020 р. склав 414 051 тис. грн. Середньореалізаційні ціни на квартири у 2020 році склали на паркінги 120,9 тис. грн./шт.

Експортною діяльністю Товариство не займається.

Товариство, здійснюючи свою господарську діяльність у сфері будівництва має основні напрями надання послуг:

- здійснення будівельно-монтажних робіт по будівництву об'єктів нерухомості;
- здійснення будівельно-монтажних робіт по реконструкції об'єктів нерухомості;
- здійснення будівельно-монтажних робіт по демонтажу об'єктів нерухомості.

Даний напрям діяльності Товариства характеризується широким спектром пропонованих послуг (від підготовчого і нульового циклу до здачі в експлуатацію житлових та нежитлових будинків, комплексів тощо).

У будівельній галузі України є значні перспективи розвитку, що в свою чергу є однією з умов розвитку ринку нерухомості. Особливостями розвитку галузі є:

- існування у фізичних та юридичних осіб потреби в додаткових площах житла, офісних приміщеннях, паркінгах тощо;
- розвиток інститутів фінансування, інвестування, кредитування, тощо;
- стимулювання будівельної галузі органами законодавчої та виконавчої влади;
- стимулювання будівельної галузі органами місцевої влади;
- розвиток індустрії будівельних матеріалів та будівельного устаткування, що дозволяє підвищувати продуктивність та зменшувати витрати на виконання будівельно-монтажних робіт;
- зростання цін на об'єкти нерухомості вторинного ринку.

Виробництво в даній галузі не має сезонного характеру. Основні ринки збуту послуг або робіт, що виробляє (здійснює) Товариство: ринок нерухомості міста Києва та Київської області.

Основними споживачами послуг, що виробляє (здійснює) підприємство є:

- ТОВ "Лівобережжя плюс";
- ТОВ "МАСТЕР-АВІА";
- фізичні особи.

Можливі фактори ризику в господарській діяльності Товариства:

- нестабільність законодавчої бази;
- можливі зміни в оподаткуванні та кредитно-фінансовій політиці держави;
- погіршення загальної економічної ситуації в Україні;
- загальне падіння платоспроможного попиту та цін на ринку нерухомості, зокрема первинному;
- зростання цін на будівельні матеріали і роботи;
- зниження попиту на об'єкти нерухомості, будівництво яких здійснюється Товариством;
- форс-мажорні обставини;
- інші можливі ризики.

Товариство використовує широкий спектр рекламних заходів для продажу продукції та послуг.

Основними конкурентами Товариства є:

- ЗАТ "Київміськбуд";
- ТОВ "К.А.Н. Строй";

- ТОВ "ІНТЕРГАЛ БУД";

В перспективних планах Товариства - збільшення об'ємів будівельних робіт.

Джерелами матеріалів виступають заводи та підприємства по виробництву та реалізації будівельних матеріалів (ПП "Смерека", АТ "ЗЗБК ім. Ковальської", ТОВ «Металхолдінг трейд», ТОВ «ВАРТИС», ТОВ «Ромстал Україна», ПрАТ «Агромат», ТОВ «Ательє кераміки», ТОВ «Електроцентр Холдінг», ТОВ «Карат ЛТД» та ін.). У 2020 році відбувався постійний зріст цін на будівельну сировину та матеріали як іноземного, так і вітчизняного виробництва, пов'язаний зі світовою кон'юктурою ринку будівництва, інфляцією та іншими факторами.

Кількість постачальників за основними видами сировини та матеріалів, що займають більше 10% в загальному обсязі постачання протягом звітного періоду склала 2 контрагента.

Товариство не здійснює діяльність в інших країнах.

Правочини між власниками істотної участі, членами наглядової ради або членами виконавчого органу, афілійованими особами та Товариством не укладались.

Основні засоби Товариства складаються з власних основних засобів виробничого призначення. До складу основних засобів Товариства включаються земельні ділянки, будівлі та споруди, машини та обладнання, транспортні засоби та інші основні засоби. Питома вага кожного виду основних засобів Емітента виходячи із залишкової вартості основних засобів на кінець звітного періоду розподілена таким чином: будівлі та споруди складають 93,94% загальної вартості основних засобів, машини та обладнання – 2,26%, транспортні засоби – 3,24%, інші основні засоби складають 0,56% загальної залишкової вартості основних засобів. Місцезнаходження основних засобів та їх спосіб утримання визначається їх фізичною сутністю та виробничими потребами. Будівлі та споруди, що обліковуються на балансі підприємства знаходяться за місцем їх спорудження або фізичного розташування, машини та обладнання, транспортні засоби та інші основні засоби закріплені за матеріально відповідальними особами, знаходяться на будівельних майданчиках та в офісі підприємства. Планів щодо капітального будівництва, розширення та удосконалення основних засобів підприємство не має. Екологічні питання не позначаються на використанні активів підприємства.

Найбільш істотно на діяльність Товариства впливають наступні проблеми: економічна та фінансова криза країни, в зв'язку з якою падає платоспроможність населення та підприємств; недосконалість законодавчої бази та системи оподаткування; ріст цін на будівельні матеріали та роботи; зміна кон'юктури ринку нерухомості та інші.

Обрана Товариством політика фінансування діяльності базується на залученні коштів інвесторів. Існування у фізичних та юридичних осіб гострої потреби в додаткових площах житла, офісних приміщеннях, паркінгах, розвиток інститутів фінансування, інвестування, кредитування, є суттєвими факторами, що визначають основні джерела фінансування діяльності Товариства. Обсяг робочого капіталу оптимально забезпечує поточні виробничі потреби Товариства - у періоди збільшення потреби в обігових коштах можливе залучення додаткових коштів, та, навпаки, при зниженні потреби кошти, що звільняються з обігу, можуть бути використані для інших цілей. Одним із шляхів покращення ліквідності може бути збільшення частки власних обігових коштів та відповідного зниження частки запозичених коштів у джерелах формування обігових коштів. Іншим засобом підвищення ліквідності є спрямування частки обігових коштів безпосередньо на погашення боргів при умові задоволення залишком обігових коштів власних потреб.

В зв'язку з тим, що Товариством укладена велика кількість договорів з фізичними та юридичними особами, а також в зв'язку з залежністю вартості цих договорів від різних економічних чинників,

таких як зміна курсу валют та ін., порахувати вартість укладених договорів неможливо. Зважаючи на такі фактори ризику як фінансово-економічна криза, падіння платоспроможного попиту та цін на ринку нерухомості, зокрема первинному, зростання цін на будівельні роботи та матеріали, можливі зміни в оподаткуванні та фінансово-кредитній політиці держави, форс-мажорні обставини та інші ризики Товариство не має можливості надати визначену інформацію про очікувані прибутки від виконання цих договорів.

Товариство має намір розвивати і розширювати свою діяльність в м. Києві, а також здійснювати будівництво елітного житла та бізнес-центрів. Прибутки від виконання цих робіт на даний час розрахувати неможливо.

Істотні фактори, які можуть вплинути на діяльність емітента в майбутньому:

- зменшення попиту на нерухомість;
- зміна кон'юнктури ринку;
- податковий ризик, який пов'язаний зі змінами у податковому законодавстві;
- нестабільність законодавчої бази в цілому;
- погіршення загальної економічної ситуації в Україні.

Судових справ, за якими розглядаються позовні вимоги у розмірі на суму 10 або більше відсотків активів Товариства, немає.

Станом на 31 грудня 2020 р. власні дослідження та розробки Товариством не проводились.

Директор

Лютов М.М.

Головний бухгалтер

Суходольська С.А.