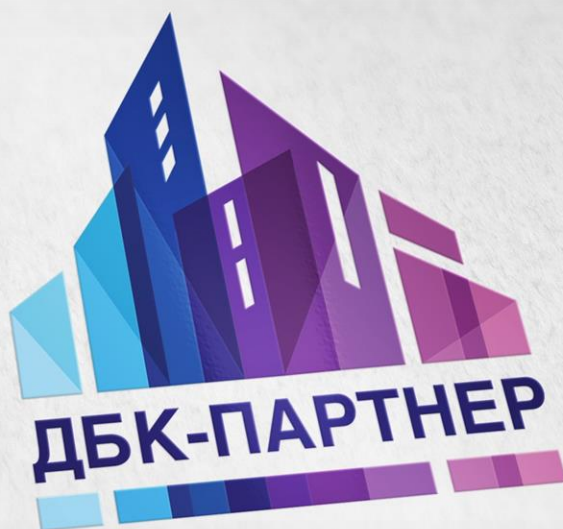


ЗВІТ З УПРАВЛІННЯ

**ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«ДБК-ПАРТНЕР»**

за 2020 рік



ЗМІСТ

- РОЗДІЛ 1. ОРГАНІЗАЦІЙНА СТРУКТУРА ТА ОПИС ДІЯЛЬНОСТІ
- РОЗДІЛ 2. РЕЗУЛЬТАТИ ДІЯЛЬНОСТІ
- РОЗДІЛ 3. ЛІКВІДНІСТЬ ТА ЗОБОВ'ЯЗАННЯ
- РОЗДІЛ 4. ЕКОЛОГІЧНІ АСПЕКТИ
- РОЗДІЛ 5. СОЦІАЛЬНІ АСПЕКТИ ТА КАДРОВА ПОЛІТИКА
- РОЗДІЛ 6. РИЗИКИ
- РОЗДІЛ 7. ДОСЛІДЖЕННЯ ТА ІННОВАЦІЇ
- РОЗДІЛ 8. ФІНАНСОВІ ІНВЕСТИЦІЇ
- РОЗДІЛ 9. ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ

РОЗДІЛ 1. ОРГАНІЗАЦІЙНА СТРУКТУРА ТА ОПИС ДІЯЛЬНОСТІ

Загальна інформація про підприємство

Повне найменування юридичної особи:	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ДБК-ПАРТНЕР"
Скорочена назва:	ТОВ "ДБК-ПАРТНЕР"
Код ЄДРПОУ:	37856980
Дата реєстрації:	30.08.2011
Дата реєстрації платником ПДВ:	11.10.2011
Індивідуальний податковий номер:	378569826510
Керівник:	Сущенко Тетяна Вікторівна
Розмір статутного капіталу:	500 000,00 грн
Види діяльності:	Основний: 41.10 Організація будівництва будівель Інші: 42.99 Будівництво інших споруд, н.в.і.у. 43.99 Інші спеціалізовані будівельні роботи, н.в.і.у. 68.10 Купівля та продаж власного нерухомого майна 68.20 Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна 41.20 Будівництво житлових і нежитлових будівель
Адреса:	Україна, 02081, місто Київ, вул. Олени Пчілки, будинок 2

Стратегія

Дотримуватись стратегії сталого розвитку підприємства. Впроваджувати інноваційні рішення для збільшення ефективності в процесі організації будівництва будівель.

Цілі підприємства

Виконувати функції замовника будівництва житлових та нежитлових будівель на найвищому рівні. Постійно вдосконалювати процес організації будівництва.

Сфера діяльності та інформація про продукцію

ТОВ «ДБК-Партнер» здійснює свою діяльність на території міста Києва у сфері організації будівництва будівель (замовник будівництва), а також у пов'язаних із організацією будівництва сферах, а саме купівля-продаж нерухомості та надання в оренду власного рухомого та нерухомого майна. Головним результатом діяльності (продуктом виробництва) є введення в експлуатацію житлових, нежитлових та інших типів споруд.

У відповідності до Статуту ТОВ «ДБК-ПАРТНЕР» основним видом економічної діяльності Товариства є будівництво житла, об'єктів соціально-культурного призначення, оздоровчих, освітніх та інших об'єктів нерухомості. Не маючи спеціальної ліцензії для виконання підрядних будівельних робіт, Товариство виконує лише функції замовника будівництва. Цей вид економічної діяльності згідно з п. 81 Методологічних основ та пояснень до позицій національного класифікатора ДК 009:2010 «Класифікація видів економічної діяльності», затверджених наказом Держкомстату України №396 від 23.12.2011 р., визначається як «організація будівництва будівель».

Товариство спеціалізується на організації будівництва виключно об'єктів V (п'ятої) категорії складності – багатоповерхових житлових будинків (в основному, понад 20 поверхів). Створення таких об'єктів передбачає довготривалий (як правило, - від 1,5 до 3 років) технологічний цикл та, відповідно, базується на довгострокових договорах між учасниками будівельного процесу.

Історія підприємства

ТОВ "ДБК-ПАРТНЕР" зареєстроване 30.08.2011 року. Юридична адреса — Україна, 02059, місто Київ, вул. Олени Пчілки, будинок 2.

З початку заснування та по сьогоднішній день, Товариство займається організацією будівництва будівель та виконує функції замовника будівництва. На рахунку товариства 16 введених в експлуатацію житлових будинків, 1 дошкільний дитячий заклад та 1 нежитлове приміщення - громадська будівля багатофункціонального призначення.

Організаційна структура підприємства



РОЗДІЛ 2. РЕЗУЛЬТАТИ ДІЯЛЬНОСТІ

Виникнення коронавірусної хвороби (COVID-19) та запровадження Урядом України обмежувальних заходів в вигляді введеного карантину, суттєво не вплинуло на показники діяльності Підприємства за 2020 рік, оскільки основною складовою доходів є дохід від реалізації майнових прав на нерухоме майно

Показники фінансової діяльності/Фінансовий стан за 2019/2020 рік:

тис.грн.

Показник	2020 рік	2019 рік
Разом доходів	592277	753541
Разом витрат	527277	695564
Фінансовий результат до оподаткування	65000	57977
Чистий фінансовий результат	53296	47533

Порівняльний аналіз окремих статей доходів

Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)

тис.грн.

Показник	2020 рік	2019 рік
Дохід від реалізації нерухомості	588090	750480

Зменшення доходу у 2020 році відносно 2019 року обумовлено зменшенням попиту на нерухомість

Інші операційні доходи

тис.грн.

Показник	2020рік	2019рік
Дохід від одержаних штрафів, пені, неустойки (за порушення господарських договорів)	1555	3014

Інші фінансові доходи

тис.грн.

Показник	2020рік	2019рік
Надходження від отриманих відсотків	1343	47
дивідендів	1289	
Разом	2632	47

«Інші фінансові доходи» це відсотки отримані при розміщенні депозиту в банку та отримані дивіденди.

Визначення основних складових статей витрат

Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)

Показник	2020 рік	2019 рік
Собівартість реалізованих товарів	42375	36634
Собівартість реалізованих робіт і послуг	466815	634958
Разом	509190	671592

тис.грн.

Зменшення собівартості в 2020-му році, реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг) в порівнянні з 2019 роком, прямо пов'язано з зменшенням понесених витрат.

Адміністративні витрати

Показник	2020 рік	2019 рік
Амортизація НМА	569	335
Винагорода за консультаційні, інформаційні, аудиторські, нотаріальні та інші послуги	2344	1528
Витрати на оплату праці	3537	3163
Плата за розрахунково-касове обслуговування	307	342
Сума внесків на соціальні заходи (ЄСВ)	731	654
Матеріальні витрати (канцтовари, довіреності, бланки)	98	8
Податок на майно	204	49
Інші (комунальні послуги, послуги зв'язку, транспортні, медичні навчання тощо)	1918	828
Разом	9708	6907

тис.грн.

Інші операційні витрати

Показник	2020 рік	2019 рік
Разом операційних витрат	5103	6285

тис.грн.

Зменшення показника за статтею «інші операційні витрати» у 2020 році відносно 2019 року обумовлено зменшенням сплачених роялті

Фінансові витрати

Показник	2020 рік	2019 рік
Сплата відсотків	3276	8282

тис.грн.

У складі статті «фінансові витрати» відображені відсотки за кредитом

РОЗДІЛ 3. ЛІКВІДНІСТЬ ТА ЗОБОВ'ЯЗАННЯ

Товариство управляє своєю ліквідністю для забезпечення безперервної діяльності в майбутньому.

Позиція ліквідності Товариства ретельно контролюється і управляється. Товариство використовує процес детального бюджетування та прогнозу грошових коштів для того, щоб гарантувати наявність адекватних коштів для виконання своїх платіжних зобов'язань. Більшість витрат Товариства є постійними.

- Основні зобов'язання Товариства включають довгострокові зобов'язання (інші довгострокові зобов'язання та цільове фінансування) та інші поточні зобов'язання та забезпечення. Основною метою даних фінансових інструментів є залучення фінансування для операційної діяльності Товариства. Товариство має різні фінансові активи, такі як торговельна та інша дебіторська заборгованість, грошові кошти та їх еквіваленти.

Станом на 31 грудня 2020 року фінансові інструменти Товариства були представлені наступним чином:

Фінансові активи

Торговельна та інша дебіторська заборгованість	41480 тис. грн.
Грошові кошти та їх еквіваленти	89458 тис. грн.
Фінансові інвестиції	30033 тис. грн.

Фінансові зобов'язання

Інші довгострокові зобов'язання	386373 тис.грн.
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	57700 тис.грн.
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	2877 тис.грн.
Інші поточні зобов'язання	229170 тис.грн

РОЗДІЛ 4. ЕКОЛОГІЧНІ АСПЕКТИ

Контроль джерел забруднень

Підприємство у своїй діяльності дотримується принципів відповідального споживання.

При замовленні будівництва із забудовником обговорюється можливість оцінки діяльності забудовника з впливу на навколишнє середовище.

Раціональне використання води

Використання води та водовідведення відбувається відповідно до законодавства України та актів органів місцевого самоврядування.

ТОВ «ДБК-Партнер» не є суб'єктом спеціального водного користування та не потребує спеціального дозволу на користування надрами.

Управління відходами

На підприємстві відходи поділяються на категорії в залежності від шкідливості матеріалів. За можливості відділення відходів, що можуть бути використані повторно або перероблені, такі відходи передаються на повторну переробку.

Викиди парникових газів

На підприємстві не допускається перебування транспортних засобів із працюючим двигуном поблизу будівлі, де знаходяться робочі місця людей.

Всередині будівель, та на відстані 10 метрів до таких, заборонено паління.

Приміщення всередині будівель обладнуються вентиляційними системами.

Споживання енергії

Підприємство використовує сучасні підходи до економії споживання електроенергії. Запроваджено використання електрозберігаючих елементів та світлодіодного обладнання.

Поводження із забруднюючими елементами

У будівлях, в залежності від ступеня забруднення, користуються відповідними клінінговими послугами. Використовуються пилососи із високоефективними фільтрами та вологе прибирання із спеціальними хімічними засобами.

РОЗДІЛ 5.

СОЦІАЛЬНІ АСПЕКТИ ТА КАДРОВА ПОЛІТИКА

ТОВ «ДБК-Партнер» складається із команди кваліфікованих професіоналів, що відповідально ставляться до виконання поставлених цілей та завдань. Товариство є надійним роботодавцем та соціально-відповідальною компанією.

Штат співробітників

Протягом 2020 року загальна кількість працівників складала 9 осіб.

Співвідношення чоловіків до жінок	
Чоловіки – 33%	Жінки – 66%

Кадрова політика

Кадрова політика ТОВ «ДБК-Партнер» спрямована на забезпечення зайнятості працівників, удосконалення організації і оплати праці, створення здорових і безпечних умов праці та створення соціальних гарантій для працівників.

Товариство керується принципом дотримання законодавства у сфері праці, зокрема норм Кодексу Законів про працю.

Працівники мають право на відпочинок, відповідно до законів про обмеження робочого дня та робочого тижня і про щорічні оплачувані відпустки, право на здорові і безпечні умови праці та інші права, встановлені діючим законодавством.

Система заробітної плати працівників базується на основі Кодексу Законів України про працю. Для всіх працівників встановлюється п'ятиденний робочий тиждень із двома вихідними в суботу та неділю.

Підвищення кваліфікації та мотивація

Товариство за потреби проводить підвищення кваліфікації співробітників, мотивує працівників виплатами премій. Працівники мають медичне страхування.

РОЗДІЛ 6. РИЗИКИ

Функція управління ризиками включає в себе управління фінансовими ризиками, а також операційними та юридичними ризиками. Фінансові ризики складаються з ринкового ризику (який включає валютний та інший ціновий ризик), кредитного ризику та ризику ліквідності.

Основними цілями управління ризиками є мінімізація пов'язаних із ними втрат, що досягається за рахунок постійного моніторингу. Управління операційними та юридичними ризиками має на меті забезпечення належного функціонування внутрішніх процедур та політики, що спрямовані на мінімізацію цих ризиків.

Управління ризиками здійснює керівництво на основі загальних принципів управління ризиками, а також процедур, що охоплюють окремі ризики, такі як валютний ризик, ризик процентної ставки, кредитний ризик та ризик інвестування надлишкової ліквідності.

Задля управління операційними та юридичними ризиками, Товариством можуть бути залучені треті особи - спеціалісти у відповідних галузях.

Товариство концентрує увагу на аналізі та управлінні ринковими ризиками та ризиком попиту. На етапі планування та замовлення будівництва, Товариство аналізує та встановлює допустимі відхилення від запланованого попиту на об'єкт будівництва.

Керівництво у діяльності, що пов'язана із здійсненням інвестицій у цінні папери інших підприємств, застосовує методи з оцінки інвестиційних ризиків.

РОЗДІЛ 7. ДОСЛІДЖЕННЯ ТА ІННОВАЦІЇ

Інноваційні дослідження на підприємстві не здійснюються і, відповідно, кошти на такі дослідження не виділяються. Товариство зосереджено на наданні послуг найвищої якості та дотримання принципів сталого розвитку.

РОЗДІЛ 8. ФІНАНСОВІ ІНВЕСТИЦІЇ

Підприємство здійснює фінансові інвестиції у вигляді придбання корпоративних прав – часток в статутному капіталі інших Товариств в сумі 10 948 тис. грн., інвестиції в цінні папери, такі як акції приватних та публічних акціонерних товариств – 16 546 тис. грн., та інвестиції в інвестиційні сертифікати пайових корпоративних фондів – 2 539 тис. грн. Дані інвестиції є довгостроковими.

РОЗДІЛ 9. ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ

Прояви кризи у 2020 році, зокрема пандемія, що викликана поширенням коронавірусної хвороби COVID-19, негативно відобразились на всіх аспектах нашого життя. Зокрема відчувається економічний та загально ринковий спад на ринках нерухомості.

Як малі так і великі підприємства максимально скорочують свої витрати, намагаючись мінімізувати збитки, що спричинені кризовими процесами в Україні. Проте, Товариство позитивно оцінює результати своєї роботи. Як результат карантинних обмежень, було протестовано та налагоджено віддалену роботу співробітників. За нашими показниками, такий вид роботи може бути більш ефективним за рахунок скорочення часу прибуття на робоче місце та можливості перебувати у більш комфортному оточенні. Разом з тим, постійна віддалена робота є перешкодою для вільного пересування інформації в Товаристві. На основі отриманих даних, було прийняте рішення про застосування змішаного режиму роботи. Так, працівники можуть знаходитись 60% робочого часу в офісі та 40% робочого часу в зручному для них місці.

ТОВ ДБК-Партнер зосереджений на збереженні штату та на збереженні і покращенні поточних показників діяльності підприємства.