

## Рейтинговий звіт TJST 006-002 про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ВАТ «Трест Житлобуд-1»			
Тип рейтингу:	короткостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою			
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові незабезпечені облігації			
Обсяг випуску:	серій:			
	D4 - 489 192,00 грн.	E4 - 317 900,00 грн.	F4 - 901 170,00 грн.	G4 - 1 066 920,00 грн.
	H4 - 1 861 398,00 грн.	I4 - 1 300 670,00 грн.	J4 - 1 631 728,00 грн.	K4 - 1 159 060,00 грн.
	L4 - 2 283 372,00 грн.	M4 - 2 256 716,00 грн.	N4 - 161 908,00 грн.	O4 - 180 302,00 грн.
	P4 - 231 914,00 грн.	Q4 - 267 716,00 грн.	R4 - 261 460,00 грн.	S4 - 247 146,00 грн.
	T4 - 7 324 002,00 грн.	U4 - 4 843 818,00 грн.	V4 - 213 564,00 грн.	W4 - 1 477 077,00 грн.
	X4 - 370 074,00 грн.	Y4 - 727 790,00 грн.	Z4 - 536 352,00 грн.	A5 - 637 140,00 грн.
	B5 - 177 933,00 грн.			
	на загальну суму: 30 926 322,00 грн.			
Номінальна вартість однієї облігації:	серій:			
	D4 - 163 064,00 грн.	E4 - 158 950,00 грн.	F4 - 180 234,00 грн.	G4 - 177 820,00 грн.
	H4 - 265 914,00 грн.	I4 - 260 134,00 грн.	J4 - 233 104,00 грн.	K4 - 231 812,00 грн.
	L4 - 326 196,00 грн.	M4 - 322 388,00 грн.	N4 - 161 908,00 грн.	O4 - 180 302,00 грн.
	P4 - 231 914,00 грн.	Q4 - 267 716,00 грн.	R4 - 261 460,00 грн.	S4 - 247 146,00 грн.
	T4 - 348 762,00 грн.	U4 - 345 987,00 грн.	V4 - 213 564,00 грн.	W4 - 211 011,00 грн.
	X4 - 370 074,00 грн.	Y4 - 363 895,00 грн.	Z4 - 268 176,00 грн.	A5 - 212 380,00 грн.
	B5 - 177 933,00 грн.			
Кількість облігацій:	серій:			
	D4 – 3 шт.	E4 - 2 шт.	F4 - 5 шт.	G4 - 6 шт.
	H4 - 7 шт.	I4 - 5 шт.	J4 - 7 шт.	K4 - 5 шт.
	L4 - 7 шт.	M4 - 7 шт.	N4 - 1 шт.	O4 - 1 шт.
	P4 - 1 шт.	Q4 - 1 шт.	R4 - 1 шт.	S4 - 1 шт.
	T4 - 21 шт.	U4 - 14 шт.	V4 - 1 шт.	W4 - 7 шт.
	X4 - 1 шт.	Y4 - 2 шт.	Z4 - 2 шт.	A5 - 3 шт.
	B5 - 1 шт.			
	загальною кількістю 112 шт.			
Термін розміщення:	• серій D4-B5 – з 10.03.2009 р. по 31.03.2009 р.			
Термін обігу:	• серій D4-B5 – після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій по 29.06.2009 р.			
Термін погашення:	• серій D4-B5 – з 30.06.2009 р. по 31.12.2009 р.			
Рейтингова дія:	<b>оновлення</b>			
Дата оновлення:	<b>26.02.2009 р.</b>			
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	<b>uaK4</b>			
Прогноз:	<b>стабільний</b>			

Наданий у результаті рейтингового аналізу кредитний рейтинг визначено за Національною рейтинговою шкалою, на що вказують літери **ua** у позначці кредитного рейтингу. Національна рейтингова шкала дозволяє виміряти розподіл кредитного ризику в економіці України без урахування суверенного ризику та призначена для використання емітентами цінних паперів, позичальниками, фінансовими установами, посередниками та інвесторами на фінансовому ринку України.

Для проведення процедури рейтингування агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ВАТ «Трест Житлобуд-1» за 2002-2007 рр. та 9 місяців 2008 року, а також внутрішню інформацію, надану представниками емітента у ході рейтингового процесу. Було проаналізовано інформацію стосовно усіх істотних аспектів діяльності підприємства.

Кредитний рейтинг ґрунтується на інформації, наданій емітентом, а також на іншій інформації, що є у розпорядженні рейтингового агентства та вважається надійною. Рівень кредитного рейтингу залежить від якості, однорідності та повноти інформації, що є у розпорядженні рейтингового агентства.

## Історія кредитного рейтингу

Дата	26.12.2008 р.	26.02.2009 р.
Рівень короткострокового кредитного рейтингу	uaK4 (попередній)	uaK4
Прогноз	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	оновлення

Позичальник або окремий борговий інструмент характеризується **НИЗЬКОЮ** кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Фінансовий стан такого позичальника недостатній для того, щоб запобігти передбачуваним ризикам у короткостроковому періоді.

**Стабільний** прогноз вказує на відсутність на поточний момент передумов для зміни рейтингу протягом року.

### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ВАТ «Трест Житлобуд-1» підтримується:**

- наявністю в Емітента досвіду виконання будівельно-монтажних робіт та реалізації проектів будівництва житлових будинків: протягом останніх 10 років було введено в експлуатацію понад 250 тис. кв. м житла, у т.ч. за 2007 рік – 75,3 тис. кв. м;
- наявністю у власності Емітента виробничих потужностей та структурних підрозділів, які дозволяють обслуговувати будівельний процес практично на всіх його стадіях;
- прибутковою діяльністю Емітента протягом 2003-2007 рр. та 9 місяців 2008 року, сумарний нерозподілений прибуток станом на 30.09.2008 р. склав 43,1 млн. грн.;
- наявністю в Емітента досвіду погашення цільових облігацій, шляхом передачі їх власникам житлових приміщень.

### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ВАТ «Трест Житлобуд-1» обмежується:**

- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- інформаційною закритістю Емітента;
- залежністю результатів фінансово-господарської діяльності Емітента від масштабності будівельних проектів та портфеля замовлень;
- нерегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

## Основні показники

### Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2003	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	30.09.2008
Актив / Пасив	39 004,4	58 927,6	117 328,8	202 683,5	376 101,7	687 910,0
Короткострокові інвестиції	0,0	0,0	4 881,6	276,6	43 581,1	49 812,0
Дебіторська заборгованість	16 651,4	5 341,7	8 201,2	24 179,7	45 658,1	214 200,0
Товарно-матеріальні запаси	18 579,2	2 564,7	2 505,1	11 051,7	23 762,0	16 890,0
Основні засоби	2 535,6	3 716,5	6 034,6	9 971,1	15 611,5	20 587,0
Довгострокові інвестиції	0,0	2 429,8	2 444,8	2 913,2	10 214,6	10 387,0
Незавершене будівництво	22,1	37 210,1	77 415,9	128 480,6	199 794,3	319 963,0
Короткострокові позики	9,0	2 040,0	2 700,9	11 276,8	19 285,8	54 515,0
Кредиторська заборгованість	18 039,8	4 323,4	11 462,4	20 096,5	33 764,2	121 499,0
Інші поточні зобов'язання	18 514,9	49 290,3	96 677,1	150 695,9	226 896,9	341 303,0
Довгострокові зобов'язання	753,5	0,0	0,0	7 897,8	51 715,7	118 918,0
Власний капітал	1 687,2	3 273,9	6 488,4	12 716,5	44 439,1	51 675,0

### Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2003	2004	2005	2006	9 міс. 2007	2007	9 міс. 2008
Чистий обсяг продажів	71 984,2	49 269,4	48 712,2	75 191,4	127 162,5	182 809,8	141 387,0
Валовий прибуток	3 268,6	7 235,3	8 291,1	24 425,1	41 534,0	47 424,8	36 209,0
Операційний прибуток (збиток)	1 422,3	2 363,6	4 346,7	7 496,3	30 984,6	32 130,1	6 669,0
Чистий прибуток (збиток)	1 281,8	1 586,7	2 823,2	6 228,1	27 730,5	31 722,6	3 544,0
ЕВІТДА	1 680,0	2 974,4	4 552,9	10 142,3	35 718,80	23 536,0	7 470,0

ВАТ «Трест Житлобуд-1» (Емітент) засновано на підставі рішення Регіонального відділення Фонду державного майна України у Харківській області № 730-П від 29.06.1994 р. Товариство перереєстровано з державного підприємства «Державний будівельно-монтажний трест «Житлобуд-1» у відкрите акціонерне товариство «Житлобуд-1» у виконавчому комітеті Харківської міської Ради народних депутатів згідно з Розпорядженням №738 від 08.08.1994 р.

Статутний капітал ВАТ «Трест Житлобуд-1» на 31.12.2007 р. становив 383 489,75 грн. (1 533 959 іменних простих акцій номінальною вартістю 0,25 грн.). Засновником ВАТ «Трест Житлобуд-1» є Регіональне відділення ФДМУ в Харківській області. У 2008 році акціонери ВАТ «Трест Житлобуд-1» прийняли рішення про збільшення статутного фонду товариства за рахунок додаткових внесків шляхом закритого розміщення додаткового випуску 2 млн. шт. простих іменних акцій номінальною вартістю 0,25 грн. у сумі 5 000 000,00 грн., таким чином, відбулось збільшення статутного капіталу до 5 383 489,75 грн. Станом на 30.09.2008 р. статутний капітал сплачено у повному обсязі. На сьогодні акціонерами підприємства є 798 фізичних та юридичних осіб, яким належить 100% іменних простих акцій, з них контрольний пакет акцій належить фізичній особі – Харченку О.М. (4 832 022,0 грн., або 89,76% у СФ), який одночасно є Головою Правління товариства.

Станом на 30.09.2008 р. ВАТ «Трест Житлобуд-1» має частки у статутних фондах таких підприємств: АТЗТ «Харківелектромонтажкомплект» (100% у СФ), ТОВ «Харківжитлобуд-1» (100% у СФ), ТОВ «Футбольний клуб «Житлобуд-1» (99% у СФ), ПП «Класікжилбуд» (100% у СФ), ПП «Бельведер-Буд» (100% у СФ), ВАТ «Південспецатоменергомонтаж» (74,9% акцій), ТОВ «Альфа-2007» (100% у СФ), ПП «Еліта-Сервіс+» (100% у СФ), ТОВ «Земакорд» (100% у СФ). Емітент є засновником наступних дочірніх підприємств: ДП ЖКК ВАТ «Житлобуд-1», ДП «Житлобудпроект» ВАТ «Житлобуд-1», ДП «Буддизайн» ВАТ «Житлобуд-1», ДП БУ «Рембудреставрація» ВАТ «Житлобуд-1». Філій, представництв та відокремлених підрозділів Емітент не має.

Основним напрямом діяльності ВАТ «Трест Житлобуд-1» є надання послуг зі здійснення проектних, будівельних, монтажних, опоряджувальних та ремонтних робіт. Водночас, компанія здійснює діяльність із залучення фінансування на будівництво житлової та комерційної нерухомості, користування і розпорядження коштами, що спрямовуються на фінансування будівництва, а також реалізацію об'єктів нерухомості. Компанія отримала Ліцензію на здійснення господарської діяльності, пов'язаної із створенням об'єктів архітектури, Серії АВ №409413, видану Державною архітектурною будівельною інспекцією від 09.09.2008 р., терміном дії – до 09.09.2013 р.

Компанія здійснює свою діяльність у м. Харкові, ринку нерухомості якого властиві тенденції усіх великих міст України – у 2008 році на ринку розпочалось уповільнення темпів розвитку. Головними факторами, що впливали на розвиток ринку нерухомості протягом року, були зміни курсу гривні до американського долара, а також погіршення доступу потенційних позичальників до кредитів на придбання житла. Зазначене погіршення зачепило як потенційних покупців нерухомості, так і забудовників, які залучали кредити для реалізації власних

проектів. Нині в Україні триває процес заморожування майже всіх великих будівництв, існують тенденції невиконання зобов'язань перед фінансовими установами. Проте, за прогнозами експертів ринку, в умовах існування значного незадоволеного попиту на нерухомість, після відновлення темпів зростання економіки, девелоперські та будівельні компанії почнуть нарощувати обсяги будівництва.

Починаючи з 1947 року, ВАТ «Трест Житлобуд-1» було виконано значний обсяг робіт з будівництва, реконструкції соціальних, культурних, медичних промислових об'єктів, а також збудовано та введено в експлуатацію понад 3 млн. кв. м житлових приміщень. Інвесторами за зазначеними проектами виступали фізичні особи, Замовником та Генпідрядником – ВАТ «Трест Житлобуд-1». Зокрема, протягом останнього десятиліття підприємством було введено в експлуатацію понад 259,4 тис. кв. м житлових будинків.

У власності ВАТ «Трест Житлобуд-1» перебувають виробничі потужності та структурні підрозділи, які дозволяють обслуговувати будівельний процес практично на всіх його стадіях. Протягом 2006 року ВАТ «Трест Житлобуд-1» як Замовник та Генпідрядник ввело у експлуатацію 9 житлових будинків загальною площею більше ніж 56,4 тис. кв. м, про що відповідно отримано акти державної приймальної комісії. Наприкінці 2007 року товариство завершило будівництво та ввело в експлуатацію 10 житлових будинків, загальною житловою площею 75,3 тис. кв. м. **Наразі компанія здійснює реалізацію 10 інвестиційно-будівельних проектів загальною площею понад 237,8 тис. кв. м.** Реалізацію зазначених проектів будівництва ВАТ «Трест Житлобуд-1» здійснює як Замовник, Інвестор та Генпідрядник будівництва, проектно-дозвільну документацію затверджено.

Починаючи з 2005 року, разом з використанням прямих інвестиційних договорів ВАТ «Трест Житлобуд-1» почало використовувати такий інструмент запозичень як цільові та дисконтні облігації. Товариство здійснило п'ять випусків облігацій, серій А-С4 загальним номінальним обсягом 276,0 млн. грн., частина з яких на сьогодні погашена. Цими випусками компанія профінансувала витрати, пов'язані з будівництвом 18 об'єктів нерухомості у м. Харкові. **Рейтинговим агентством «Кредит-Рейтинг» було визначено кредитний рейтинг п'ятьох випусків на рівні uaBBB з прогнозом «стабільний». У зв'язку з очікуваннями агентства стосовно можливого невиконання зобов'язань за четвертим випуском облігацій (серії L2-B4), 26.12.2008 р. рівень кредитного рейтингу боргових зобов'язань серій K2-C4 було знижено до рівня uaBB, прогноз «стабільний».**

Наразі компанія планує почати розміщення випуску іменних цільових облігацій серій D4-B5, зобов'язання за яким складуть 30 926 322,00 грн., з метою фінансування будівництва двох житлових будинків у м. Харкові по вул. Греківській, 3 та по Салтівському шосе, 73 (секція Є). Джерелом погашення емітованих цільових облігацій є новозбудована кількість квартир, а саме 112 квартир загальною площею 8 707,35 кв. м. Погашення цільових облігацій здійснюватиметься шляхом отримання відповідної квартири у новозбудованих будинках (серій D4-S4 – по Салтівському шосе, 73 в секції Є, серій T4-B5 – по

вул. Греківській, 3). Одна цільова облигація відповідної серії і номеру відповідає одній квартирі у новозбудованих будинках.

**Проект будівництва багатоповерхового житлового будинку (секція Є) по Салтівському шосе, 73 у м. Харкові.** Відповідно до ТЕП проекту, загальна площа квартир становить 5 371,33 кв. м, кількість квартир – 79 шт. Спорудження будинку відбуватиметься на земельній ділянці загальною площею 0,1267 га, наданій ВАТ «Трест Житлобуд-1» в оренду терміном до 01.12.2010 р. Компанія затвердила проектно-дозвільну документацію. Кошторисна вартість проекту будівництва становить 18,7 млн. грн. Ступінь будівельної готовності, за даними Емітента, складає 65% станом на 01.12.2008 р., орієнтовний термін введенні в експлуатацію, згідно з графіком виконання та фінансування – червень 2008 року.

**Проект будівництва багатоповерхового житлового будинку з вбудовано-прибудованими офісно-торговельними приміщеннями та паркінгом по вул. Греківській, 3 у м. Харкові.** Проектом передбачено будівництво трьох житлових секцій на 169 квартир, спорудження будинку відбуватиметься на земельній ділянці загальною площею 0,5758 га, наданій ВАТ «Трест Житлобуд-1» в оренду терміном до 31.12.2009 р. Компанія затвердила проектно-дозвільну документацію. Кошторисна вартість проекту будівництва становить 52,0 млн. грн. Ступінь будівельної готовності, за даними Емітента, складає 91% станом на 01.12.2008 р., орієнтовний термін введенні в експлуатацію, згідно з графіком виконання та фінансування – травень 2008 року.

Таким чином, враховуючи, що зазначені житлові будинки по Салтівському шосе, 73 (секція Є) та по вул. Греківській, 3 заплановано до введення в експлуатацію до кінця II кварталу 2009 року, компанія має 6-місячний запас часу для погашення запланованого випуску облигацій у разі будь-яких затримок у будівництві.

Активи ВАТ «Трест Житлобуд-1» зросли з 39,0 млн. грн. на 31.12.2003 р. до 685,7 млн. грн. на 30.09.2008 р., що було зумовлено активною інвестиційно-будівельною діяльністю протягом аналізованого періоду, найбільшу частку у структурі активів займає незавершене будівництво (46,7% активів на 30.09.2008 р.). У 2008 році відбулось значне збільшення обсягів дебіторської заборгованості (до 214,2 млн. грн., або 31,1% активів), що призвело до вирівнювання поточних та довгострокових активів компанії (на 30.09.2008 р. довгострокові активи складають 51,5% активів). Крім цього, в активах компанії станом на кінець вересня 2008 року обліковуються інвестиції у статутні фонди інших компаній та цінні папери (9,8% активів).

Основним джерелом капіталовкладень у будівництво компанії протягом 2002-2006 рр. були поточні зобов'язання, а саме цільове фінансування інвесторів за договорами пайової участі. Починаючи з 2006 року, товариство використовує такий інструмент запозичень як облигації, зобов'язання за якими на 30.09.2008 р. складають 118,9 млн. грн. Компанія також залучає банківські позики, заборгованість за якими на 30.09.2008 р. складає 54,5 млн. грн. Власний капітал протягом аналізованого періоду мав тенденцію до зростання, окрім III кварталу 2008 року, в якому компанія зазнала збитків. На 30.09.2008 р. власний капітал складається з нерозподіленого прибутку (43,0 млн. грн.), внесків учасників до

статутного фонду (5,4 млн. грн.), резервного капіталу (0,1 млн. грн.), а також іншого додаткового капіталу (3,1 млн. грн.).

Починаючи з 2003 року, ВАТ «Трест Житлобуд-1» отримує прибуток від фінансово-господарської діяльності. Доходи компанії формуються за рахунок винагороди від надання будівельних послуг та реалізації майнових прав на приміщення, витрати сформовані собівартістю наданих послуг та реалізованих приміщень. У III кварталі 2008 року підприємство зазнало збитків, таким чином, результат 9 місяців 2008 року є чистий прибуток обсягом 2,2 млн. грн., що значно менше за підсумки аналогічного періоду попереднього року (27,7 млн. грн.).



## Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних цільових облігацій ВАТ «Трест Житлобуд-1» підтверджено на рівні **uaK4**, прогноз «стабільний».

**Генеральний директор**

*С. А. Дубко*

**Начальник відділу корпоративних рейтингів**

*Д. О. Мельник*

**Начальник сектора рейтингів підприємств сфери фінансування будівництва**

*О. І. Кучерява*

**Старший фінансовий аналітик сектора рейтингів підприємств сфери фінансування будівництва**

*І. А. Веремченко*

## Балансові дані ВАТ «Трест Житлобуд-1», тис. грн.

АКТИВ	31.12.2003	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	30.09.2008
<b>I. Необоротні активи</b>						
Нематеріальні активи:						
• залишкова вартість	6,0	3,1	1,4	9,9	21,3	2 019,0
• первісна вартість	7,0	7,0	10,1	50,5	40,4	2 160,0
• знос*	1,0	3,9	8,7	10,6	19,1	141,0
Незавершене будівництво	22,1	37 210,1	77 415,9	128 480,6	199 794,3	319 963,0
Основні засоби:						
• залишкова вартість	2 535,6	3 716,5	6 034,6	9 971,1	15 611,5	20 587,0
• первісна вартість	6 998,0	8 372,7	12 136,7	17 530,1	23 978,7	31 529,0
• знос	4 462,4	4 656,2	6 102,1	7 559,0	8 367,2	10 942,0
Довгострокові фінансові інвестиції:						
• за методом участі в капіталі інших підприємств	0,0	2 429,8	2 444,8	0,0	0,0	0,0
• інші фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	2 913,2	10 214,6	10 387,0
Довгострокова дебіторська заборгованість						
Відстрочені податкові активи	0,0	0,0	0,0	0,0	2 224,3	2 224,0
Інші необоротні активи	16,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Усього за розділом I</b>	<b>2 579,8</b>	<b>43 359,5</b>	<b>85 896,7</b>	<b>141 374,8</b>	<b>227 866,0</b>	<b>355 180,0</b>
<b>II. Оборотні активи</b>						
Запаси:						
• виробничі запаси	946,9	2 383,3	2 335,9	4 522,3	8 203,1	7 343,0
• незавершене виробництво	16 408,0	141,7	169,2	6 528,3	15 558,9	9 518,0
• товари	1 224,3	39,7	0,0	1,1	0,0	29,0
Векселі одержані	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за товари:						
• чиста реалізаційна вартість	7 604,7	2 758,4	6 275,3	12 711,5	29 259,8	197 797,0
• первісна вартість	7 604,7	2 758,4	6 275,3	12 711,5	29 259,8	197 797,0
• резерв сумнівних боргів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:						
• з бюджетом	22,7	373,7	170,0	4 832,6	0,0	0,0
• із внутрішніх розрахунків	6 639,2	2,6	0,0	0,0	0,0	0,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	2 374,2	2 207,0	1 755,9	6 635,6	16 398,3	16 403,0
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	4 881,6	276,6	43 581,1	49 812,0
Грошові кошти та їх еквіваленти:						
• в національній валюті	654,2	101,0	370,3	150,3	781,3	271,0
• в іноземній валюті	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші оборотні активи	538,0	7 560,7	15 473,9	25 650,4	34 453,2	51 557,0
<b>Усього за розділом II</b>	<b>36 422,8</b>	<b>15 568,1</b>	<b>31 432,1</b>	<b>61 308,7</b>	<b>148 235,7</b>	<b>332 730,0</b>
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>						
	<b>1,8</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>39 004,4</b>	<b>58 927,6</b>	<b>117 328,8</b>	<b>202 683,5</b>	<b>376 101,7</b>	<b>687 910,0</b>

Джерело: ВАТ «Трест Житлобуд-1»

Балансові дані ВАТ «Трест Житлобуд-1» (продовження), тис. грн.

ПАСИВ	31.12.2003	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	30.09.2008
<b>I. Власний капітал</b>						
Статутний капітал	23,6	23,6	383,5	383,5	383,5	5 384,0
Пайовий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Додатковий вкладений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інший додатковий капітал	3 131,1	3 131,1	3 131,1	3 131,1	3 131,1	3 131,0
Резервний капітал	6,0	6,0	113,8	113,8	113,8	114,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	-1 473,5	113,2	2 860,0	9 088,1	40 810,7	43 046,0
Неоплачений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Вилучений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Усього за розділом I</b>	<b>1 687,2</b>	<b>3 273,9</b>	<b>6 488,4</b>	<b>12 716,5</b>	<b>44 439,1</b>	<b>51 675,0</b>
<b>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</b>						
	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>III. Довгострокові зобов'язання</b>						
Довгострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	7 897,8	51 715,7	118 918,0
Відстрочені податкові зобов'язання	753,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Усього за розділом III</b>	<b>753,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>7 897,8</b>	<b>51 715,7</b>	<b>118 918,0</b>
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>						
Короткострокові кредити банків	9,0	2 040,0	2 700,9	11 276,8	19 285,8	54 515,0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0,0	0,0	0,0	3 123,0	0,0	50 798,0
Векселі видані	0,0	0,0	0,0	361,6	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	17 155,5	3 166,5	9 503,0	7 459,9	29 415,3	65 795,0
Поточні зобов'язання за розрахунками:	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
• з бюджетом	510,2	617,5	673,9	6 536,2	2 182,4	1 001,0
• з позабюджетних платежів	29,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
• зі страхування	111,8	172,8	396,1	1 096,4	680,7	1 135,0
• з оплати праці	232,9	366,6	889,4	1 519,4	1 485,8	2 770,0
Інші поточні зобов'язання	18 514,9	49 290,3	96 677,1	150 695,9	226 896,9	341 303,0
<b>Усього за розділом IV</b>	<b>36 563,7</b>	<b>55 653,7</b>	<b>110 840,4</b>	<b>182 069,2</b>	<b>279 946,9</b>	<b>517 317,0</b>
<b>V. Доходи майбутніх періодів</b>						
	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>39 004,4</b>	<b>58 927,6</b>	<b>117 328,8</b>	<b>202 683,5</b>	<b>376 101,7</b>	<b>687 910,0</b>

Джерело: ВАТ «Трест Житлобуд-1»

## Дані звіту про фінансові результати ВАТ «Трест Житлобуд-1», тис. грн.

Показник	2003	2004	2005	2006	9 міс. 2007	2007	9 міс. 2008
<b>I. Фінансові результати</b>							
<b>Доход від реалізації продукції</b>	<b>86 381,0</b>	<b>59 123,3</b>	<b>57 649,2</b>	<b>89 981,7</b>	<b>153 453,8</b>	<b>220 230,6</b>	<b>169 665,0</b>
Податок на додану вартість	14 396,8	9 853,9	8 937,0	14 786,0	25 575,6	36 705,1	28 278,0
Інші вирахування з доходу	0,0	0,0	0,0	4,3	715,7	715,7	0,0
<b>Чистий дохід від реалізації продукції</b>	<b>71 984,2</b>	<b>49 269,4</b>	<b>48 712,2</b>	<b>75 191,4</b>	<b>127 162,5</b>	<b>182 809,8</b>	<b>141 387,0</b>
Собівартість реалізованої продукції	68 715,6	42 034,1	40 421,1	50 766,3	85 628,5	135 385,0	105 178,0
<b>Валовий:</b>							
<b>• прибуток</b>	<b>3 268,6</b>	<b>7 235,3</b>	<b>8 291,1</b>	<b>24 425,1</b>	<b>41 534,0</b>	<b>47 424,8</b>	<b>36 209,0</b>
<b>• збиток</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Інші операційні доходи	2 035,0	3 390,0	5 582,2	5 185,9	10 596,3	16 808,0	54 375,0
Адміністративні витрати	2 456,2	4 583,8	3 545,3	5 480,8	6 282,5	9 758,9	12 120,0
Витрати на збут	0,0	0,0	0,0	10 687,7	2 565,6	3 694,7	14 187,0
Інші операційні витрати	1 425,1	3 677,9	5 981,3	5 946,2	12 297,6	18 649,1	57 608,0
<b>Фінансові результати від операційної діяльності:</b>							
<b>• прибуток</b>	<b>1 422,3</b>	<b>2 363,6</b>	<b>4 346,7</b>	<b>7 496,3</b>	<b>30 984,6</b>	<b>32 130,1</b>	<b>6 669,0</b>
<b>• збиток</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Доход від участі в капіталі	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші фінансові доходи	0,0	0,0	0,0	1 446,3	3 082,0	5 867,0	3 716,0
Інші доходи	42,7	25,7	172,2	9 356,2	2 433,3	7 035,5	155 701,0
Фінансові витрати	166,9	435,0	398,0	2 186,7	2 534,1	4 081,3	4 488,0
Витрати від участі в капіталі	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші витрати	16,3	31,0	1 023,0	8 492,8	4 524,7	9 228,7	158 054,0
<b>Фінансові результати до оподаткування:</b>							
<b>• прибуток</b>	<b>1 281,8</b>	<b>1 923,3</b>	<b>3 097,9</b>	<b>7 619,3</b>	<b>29 441,1</b>	<b>31 722,6</b>	<b>3 544,0</b>
<b>• збиток</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Податок на прибуток	1 075,4	336,6	274,7	1 391,2	1 710,6	0,0	1 309,0
<b>Чистий:</b>							
<b>• прибуток</b>	<b>206,4</b>	<b>1 586,7</b>	<b>2 823,2</b>	<b>6 228,1</b>	<b>27 730,5</b>	<b>31 722,6</b>	<b>2 235,0</b>
<b>• збиток</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>II. Елементи операційних витрат</b>							
Матеріальні затрати	43 081,6	43 820,5	31 268,7	17 874,4	61 346,0	93 655,1	64 214,0
Витрати на оплату праці	3 073,4	5 486,5	10 636,9	17 307,5	21 082,0	29 872,9	35 020,0
Відрахування на соціальні заходи	1 206,8	2 208,3	4 158,9	6 574,0	8 068,0	11 441,1	13 011,0
Амортизація	231,3	576,1	1 057,0	1 544,8	2 033,0	2 863,7	3 154,0
Інші операційні витрати	24 486,2	10 791,1	36 961,1	14 737,7	5 982,0	21 901,8	12 348,0
<b>РАЗОМ</b>	<b>72 079,3</b>	<b>62 882,5</b>	<b>84 082,6</b>	<b>58 038,4</b>	<b>98 511,0</b>	<b>159 734,6</b>	<b>127 747,0</b>

Джерело: ВАТ «Трест Житлобуд-1»