

## Рейтинговий звіт DABD 003-001

### Звіт про рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «Дирекція адміністративних будівель»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові облігації
Серії:	E, F, G, H, I, J
Номинальний обсяг випуску:	105 296 764,90 грн.
Номинальна вартість однієї облігації:	<ul style="list-style-type: none"><li>серій E, H – 41,65 грн.;</li><li>серій F, I – 50,00 грн.;</li><li>серій G – 71 612,90 грн.;</li><li>серій J – 74 000,00 грн.</li></ul>
Кількість облігацій:	2 399 356 штук
Термін розміщення:	з 20.04.2008 р. по 20.10.2008 р.
Термін обігу:	після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій по 20.04.2013 р.
Термін погашення:	з 20.04.2013 р. по 20.06.2013 р.
Рейтингова дія:	<b>визначення</b>
Дата:	<b>26.02.2008</b>
Кредитний рейтинг:	<b>uaBB-</b>
Прогноз кредитного рейтингу:	<b>стабільний</b>

Наданий у результаті рейтингового аналізу кредитний рейтинг боргового зобов'язання 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 ТОВ «Дирекція адміністративних будівель» за 2002-2007 рр., 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	26.02.2008
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaBB-
Прогноз	стабільний
Рейтингова дія	визначення

Позичальник або окремий борговий інструмент з рейтингом **uaBB** характеризується кредитоспроможністю НИЖЧОЮ НІЖ ДОСТАТНЯ порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Висока залежність рівня кредитоспроможності від впливу несприятливих комерційних, фінансових та економічних умов.

Знак «-» позначає проміжну категорію (рівень) рейтингу відносно основних категорій (рівнів).

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

**Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Дирекція адміністративних будівель» підтримується:**

- досвідом діяльності Емітента в інвестиційно-будівельній сфері: введено в експлуатацію 3 будівлі адміністративного та торговельного призначення загальною площею 14,2 тис. кв. м;
- зростанням цін та попиту на житлову та комерційну нерухомість у м. Донецьку.

**Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Дирекція адміністративних будівель» обмежується:**

- відсутністю у Емітента досвіду погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- перевищенням у 2,8 рази номінальних обсягів чотирьох випусків облігацій, включаючи запланований (195,8 млн. грн.), над активами Емітента (71,2 млн. грн.) станом на 31.12.2007 р.;
- від'ємним значенням власного капіталу (0,3 млн. грн.), що зумовлено збитковою діяльністю протягом 2005-2006 рр.;
- нерегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

## Основні показники

### Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007
Актив	453,7	3 783,2	1 671,6	10 199,1	36 297,2	71 178,0
Власний капітал	10,4	(-) 225,2	120,2	(-) 1 089,0	(-) 4 093,4	(-) 214,1
Дебіторська заборгованість	200,1	528,3	670,6	566,6	6 520,9	14 411,3
Кредиторська заборгованість	199,5	1 094,5	1 233,3	1 984,0	3 706,9	3 690,1
Довгострокові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	842,0	11 850,7	54 445,7

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

Показник	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Чистий обсяг продажів	0,0	4,6	70,6	162,6	234,3	16 832,3
Разом чисті доходи	0,0	9,4	6 143,6	209,5	783,5	17 020,2
Разом витрати	9,6	245,0	5 798,2	1 419,3	3 784,9	15 352,0
Чистий прибуток (збиток)	(-) 9,6	(-) 236,6	345,4	(-) 1 209,8	(-) 3 001,4	1 668,2

## Зміст повного рейтингового звіту

<b>РЕЗЮМЕ</b> .....	<b>6</b>
<b>1. ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ ПРО ТОВ «ДИРЕКЦІЯ АДМІНІСТРАТИВНИХ БУДІВЕЛЬ»</b> .....	<b>8</b>
1.1. Загальні відомості про ТОВ «Дирекція адміністративних будівель» .....	8
1.2. Інформація про учасників ТОВ «Дирекція адміністративних будівель» – ТОВ «АДАМС ДЕВЕЛОПМЕНТ ГРУП» .....	9
1.3. Організаційна структура та органи управління ТОВ «Дирекція адміністративних будівель» .....	11
<b>2. ОГЛЯД ЗОВНІШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА</b> .....	<b>15</b>
2.1. Огляд ринку нерухомості та економіко-правового середовища .....	15
2.1.1. Загальна характеристика ринку нерухомості м. Донецька, динаміка та тенденції розвитку .....	15
2.1.2. Юридичні аспекти із залучення коштів для здійснення фінансування будівництва .....	19
2.2. Інформація про інвестиційно-будівельну діяльність ТОВ «Дирекція адміністративних будівель» .....	21
2.2.1. Інформація про реалізовані проекти .....	21
2.2.2. Інформація про поточні проекти .....	24
2.2.3. Інформація про заплановані проекти .....	29
<b>3. АНАЛІЗ ЕМІСІЇ БОРГОВ ІХ ІНСТРУМЕНТІВ</b> .....	<b>30</b>
3.1. Інформація про запланований випуск облігацій .....	30
3.2. Інформація про попередні випуски облігацій .....	31
<b>4. АНАЛІЗ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ТОВ «ДИРЕКЦІЯ АДМІНІСТРАТИВНИХ БУДІВЕЛЬ»</b> .....	<b>34</b>
4.1. Аналіз балансових даних .....	34
4.2. Інформація про борговозобов'язання .....	36
4.3. Аналіз результатів фінансово-господарської діяльності .....	37
<b>ВИСНОВОК</b> .....	<b>38</b>
<b>ДОДАТКИ</b> .....	<b>39</b>
Додаток до рейтингового звіту №1 .....	40
Додаток до рейтингового звіту №2 .....	41
Додаток до рейтингового звіту №3 .....	42
Додаток до рейтингового звіту №4 .....	43

## Резюме

ТОВ «Дирекція адміністративних будівель» зареєстровано 08.05.2002 р. Основним напрямом діяльності компанії є будівництво житлових будівель, а також адміністративно-торговельних та офісних центрів у різних районах м. Донецька та Донецької області.

Ринок нерухомості м. Донецька та Донецької області активно розвивався протягом останніх років. Слід відмітити, що протягом останніх 1,5 років Донецька область дещо поступилася за обсягами введеного в експлуатацію житла (за результатами 2007 року у Донецькій області було введено в експлуатацію 370,7 тис. кв. м житла, або 3,6% загальноукраїнських обсягів). По області м. Донецьк залишається лідером як за обсягами будівництва, так і за цінами на житло.

Попит як на житлову, так і на комерційну нерухомість перевищує пропозицію, і зумовлює стрімке зростання цін. Так, протягом 2007 року ціни на житло у м. Донецьку зросли в середньому на 30%, середня вартість 1 кв. м коливається у межах 1 453-1 569 дол. США в залежності від площі квартири.. Основними чинниками зростання цін є: зростання привабливості нерухомості як одного з надійних та привабливих інструментів збереження та збільшення капіталу, зростання доходів населення, що збільшує купівельну спроможність та попит на ринку; перевищення попиту над пропозицією та розвиток ринку житлового кредитування), а також зростання собівартості будівництва.

ТОВ «Дирекція адміністративних будівель» входить до групи компаній, діяльність яких пов'язана через учасників. Управляючою компанією групи є ТОВ «АДАМС ДЕВЕЛОПМЕНТ ГРУП» (основний напрям діяльності – здавання в оренду нежитлових приміщень у м. Донецьку). Також до групи компаній входять ТОВ «Ірма» (надання в оренду будівельної техніки), ТОВ «Євроград-Сервіс» (обслуговуюче підприємство) та ТОВ «Магніт» (надання рекламних послуг).

ТОВ «Дирекція адміністративних будівель» здійснює інвестиційно-будівельну діяльність протягом 6 років, за які підприємством було збудовано та введено в експлуатацію 3 будівлі адміністративного та торговельного призначення загальною площею 14,2 тис. кв. м, про що отримано відповідні Акти державної приймальної комісії.

Наразі компанія як Замовник, Інвестор та Генпідрядник будівництва здійснює реалізацію 3 інвестиційно-будівельних проекти у м. Донецьку, а саме будівництво п'яти житлових будинків по пр. Панфілова, житлового будинку по вул. Артема, 90 в, а також житлового будинку по вул. С. Разіна у м. Макіївка.

Протягом 2008-2010 рр. товариство планує розширювати свою діяльність у м. Донецьку та у Донецькій області, зокрема, до реалізації заплановано ще три проекти, які перебувають на етапі підготовки та затвердження проектно-дозвільної документації.

Починаючи з 2005 року, разом з використанням прямих інвестиційних договорів, ТОВ «Дирекція адміністративних будівель» почало використовувати такий

інструмент запозичень як цільові облігації. Товариство здійснило три випуски облігацій, серій А – D загальним номінальним обсягом 90 526 720,0 грн., цими випусками компанія профінансувала витрати, пов'язані з будівництвом 4 об'єктів нерухомості у м. Донецьку.

З метою залучення коштів для фінансування будівництва житлового будинку № 2 (II-III черги) по пр. Панфілова у м. Донецьку, ТОВ «Дирекція адміністративних будівель» планує здійснити емісію цільових облігацій серій Е – J загальною номінальною вартістю 105 296 764,90 грн., які є предметом рейтингування. Загальна проектна площа приміщень об'єкта будівництва, що має бути передана власникам облігацій, становить 23 993,0 кв. м, у т.ч. площа квартир – 22 441,0 кв. м, площа нежитлових приміщень – 1 552,0 кв. м, а також 56 машино-місць у паркінгу площею 2 270,0 кв. м. У разі розміщення 100% облігації власникам буде передано 100% загальної площі житлових та нежитлових приміщень, а також 83,6% машино-місць паркінгу.

Протягом 2002-2004 рр. активи ТОВ «Дирекція адміністративних будівель» не мали чіткої динаміки, натомість, протягом останніх трьох років активи компанії стабільно зростали і на 31.12.2007 р. склали 71 178,0 тис. грн., що відбулося внаслідок активізації інвестиційно-будівельної діяльності компанії. Більше половини активів (58,2%) складає незавершене будівництво, на фінансування якого підприємство спрямовує кошти, залучені за кредитними договорами та за трьома випусками цільових облігацій.

Власний капітал ТОВ «Дирекція адміністративних будівель» має від'ємне значення, що зумовлено специфікою інвестиційно-будівельної діяльності, внаслідок чого протягом 2005-2006 рр. діяльність товариства була збитковою. За результатами 2007 року компанія отримала прибуток, проте цього було недостатньо для покриття збитків, отриманих у минулих періодах, сума непокритого збитку на 31.12.2007 р. складає 2 445,2 тис. грн.

Емітент активно залучає кредитні кошти, так, на 31.12.2007 р. заборгованість за кредитами складала 15 535,7 тис. грн., або 21,8% пасивів, основна частина яких спрямовується на реалізацію будівельних проектів. Заставою за чотирма кредитами виступають об'єкти незавершеного будівництва.

Протягом аналізованого періоду фінансово-господарська діяльність компанії не мала стабільної динаміки, підприємство отримало прибуток за результатами 2004 р. та 2007 р., у інших періодах діяльність компанії була збитковою. Витрати товариства складаються переважно з поточних витрат, які відносяться до основного напрямку діяльності компанії, а саме з матеріальних та інших операційних витрат. Дохід від основної діяльності відображується у фінансовій звітності після введення об'єкта будівництва в експлуатацію, так, за результатами 2007 року, наприкінці якого компанією було завершено реалізацію проекту та введено в експлуатацію будівлю, чистий прибуток компанії склав 1,6 млн. грн., проте цього недостатньо для покриття збитків, яких компанія зазнала протягом попередніх років.

## Аналіз емісії боргових інструментів

### Інформація про запланований випуск облігацій

Рішення про відкрите (публічне) розміщення облігацій прийнято та затверджено Загальними зборами учасників ТОВ «Дирекція адміністративних будівель», Протокол № 07/12 від 26 грудня 2007 року.

#### Параметри запланованого випуску облігацій

Вид облігацій:	іменні цільові, незабезпечені
Серія:	Е, F, G, H, I, J
Номинальний обсяг випуску:	105 296 764,90 грн., у т.ч.: <ul style="list-style-type: none"><li>• серії Е – 47 568 465,00 грн.;</li><li>• серії F – 3 525 000,00 грн.;</li><li>• серії G – 2 219 999,90 грн.;</li><li>• серії H – 45 898 300,00 грн.;</li><li>• серій I – 4 235 000,00 грн.;</li><li>• серій J – 1 850 000,00 грн.</li></ul>
Номинальна вартість однієї облігації:	<ul style="list-style-type: none"><li>• серій Е, H – 41,65 грн.;</li><li>• серій F, I – 50,00 грн.;</li><li>• серій G – 71 612,90 грн.;</li><li>• серій J – 74 000,00 грн.</li></ul>
Кількість облігацій:	2 399 356 штук, у т.ч.: <ul style="list-style-type: none"><li>• серії Е – 1 142 100 штук;</li><li>• серії F – 70 500 штук;</li><li>• серії G – 31 штука;</li><li>• серії H – 1 102 000 штук;</li><li>• серій I – 84 700 штук;</li><li>• серій J – 25 штук.</li></ul>
Термін розміщення:	з 20.04.2008 р. по 20.10.2008 р.
Термін обігу:	після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій по 20.04.2013 р.
Термін погашення:	з 20.04.2013 р. по 20.06.2013 р.
Форма існування:	бездокументарна

Джерело: ТОВ «Дирекція адміністративних будівель»

Фінансові ресурси, залучені від продажу облігацій, у повному обсязі будуть спрямовані на фінансування будівництва житлового будинку №2 по пр. Панфілова у Ворошиловському районі м. Донецька, що складається з двох секцій: секції №2 – друга черга будівництва і секції №3 – третя черга будівництва

Джерелом погашення облігацій буде надання у власність власникам облігацій житлових, нежитлових приміщень та парко-місць у зазначеному житловому будинку. Погашення облігацій здійснюється шляхом надання власникам облігацій відповідних об'єктів нерухомості у власність. Одна облігація надає право на отримання у власність:

- серії Е – 0,01 кв. м загальної площі житлового приміщення житлового будинку №2 (секції 2 – друга черга проектування і будівництва).



- серії F – 0,01 кв. м загальної площі нежитлового приміщення для занять фізкультурою в житловому будинку №2 (секції 2 – друга черга проектування і будівництва).
- серії G – 1 парко-місця в житловому будинку №2 (секції 2 – друга черга проектування і будівництва).
- серії H – 0,01 кв. м загальної площі житлового приміщення в житлового будинку №2 (секції 3 – третя черга проектування і будівництва).
- серії I – 0,01 кв. м загальної площі нежитлового приміщення для занять фізкультурою в житловому будинку №2 (секції 3 – третя черга проектування і будівництва).
- серії J – 1 парко-місця в житловому будинку №2 (секції 3 – третя черга проектування і будівництва).

Таким чином, загальна проектна площа приміщень об'єкта будівництва, що має бути передана власникам облігацій, становить 23 993,0 кв. м, у т.ч. площа квартир – 22 441,0 кв. м, площа нежитлових приміщень – 1 552,0 кв. м, а також 56 машино-місць у паркінгу площею 2 270,0 кв. м. У разі розміщення 100% облігації власникам буде передано 100% загальної площі житлових та нежитлових приміщень та 83,6% машино-місць паркінгу.

Розміщення облігацій буде здійснюватись Емітентом через Уповноваженого торговця цінними паперами (Андеррайтера) – ЗАТ «Альтера Фінанс» (код ЄДРПОУ 33863575), яке діє на підставі Ліцензії ДКЦПФР на провадження професійної діяльності на фондовому ринку: андеррайтинг Серії АВ № 189628 від 13.09.2006 р., терміном дії – до 13.09.2011 р.

Викуп облігацій Емітентом у власників за їх вимогою не передбачається.

Погашення облігацій до моменту прийняття Державною приймальною (технічною) комісією об'єкту будівництва до експлуатації не передбачається.

Можливе дострокове погашення облігацій відповідних серій, у разі прийняття до 20 квітня 2013 року Державною приймальною (технічною) комісією або іншим повноваженим органом будівництва житлового будинку до експлуатації.

### ***Інформація про попередні випуски облігацій***

Протягом 2006-2007 рр. ТОВ «Дирекція адміністративних будівель» здійснило три випуски облігацій серій А, В, С, D загальним номінальним обсягом 90 526 720,0 грн. На 01.02.2008 р. розміщено 498 632 облігації на суму 37 185,7 тис. грн. **(Ошибка! Источник ссылки не найден.)**

### Інформація про обіг облігацій станом на 01.02.2008 р., штук

Серія	Кількість емітованих облігацій	Кількість нерозміщених облігацій	Кількість розміщених облігацій	Кількість погашених облігацій
A	53 738	5	53 733	0
B	44 882	6 492	38 390	12 342
C	1 321 208	928 072	393 136	0
D	125 890	112 472	13 418	0
<b>Разом</b>	<b>1 545 718</b>	<b>1 047 086</b>	<b>498 632</b>	<b>12 342</b>

Джерело: ТОВ «Дирекція адміністративних будівель»

Рейтинговим агентством «Кредит-Рейтинг» було визначено кредитні рейтинги другого та третього випусків на рівні **uaB+** з прогнозом «стабільний», 05.07.2007 р. відбулася зміна прогнозу на «позитивний», що вказує на можливість підвищення рейтингу протягом року.

### Параметри попередніх випусків цільових облігацій ТОВ «Дирекція адміністративних будівель» станом на 01.02.2008 р.

Серія облігацій	Номінальний обсяг, тис. грн.	Термін обігу/термін погашення	Площа до погашення, кв. м	Ступінь буд. готовності на 01.02.2008	Термін введення в експлуатацію	Статус облігацій
<b>Перший випуск</b>						
Адміністративний будинок по вул. Рози Люксембург у м. Донецьку						
A	21 495,20	15.02.2005 - 15.02.2009/ 16.02.2009 - 18.04.2009	5 373,80	100%	IV кв. 2007	в обігу
Адміністративний будинок по вул. Червоноармійській у м. Донецьку (поштова адреса: бул. Пушкіна, 2 а)						
B	16 830,75	15.02.2005 - 15.02.2009/ 16.02.2009 - 18.04.2009	4 488,20	100%	I кв. 2007	в обігу, частково погашено
<b>Разом за першим випуском</b>	<b>38 325,95</b>		<b>9 862,00</b>			
<b>Другий випуск</b>						
Житловий будинок (I черга) по пр. Панфілова у м. Донецьку						
C	43 388,47	14.12.2006 - 14.12.2011/ 15.12.2011 - 15.02.2012	13 212,08	80%	II кв. 2008	в обігу
<b>Разом за другим випуском</b>	<b>43 388,47</b>		<b>13 212,08</b>			
<b>Третій випуск</b>						
Житловий будинок по вул. Артема у м. Донецьку						
D	8 812,30	20.03.2007 - 20.03.2012/ 21.03.2012 - 22.05.2012	1 258,90	28%	II кв. 2008	в обігу
<b>Разом за третім випуском</b>	<b>8 812,30</b>		<b>1 258,90</b>			
<b>Четвертий випуск</b>						
Житловий будинок (II-III черги) по пр. Панфілова у м. Донецьку						
E, F, G, H, I, J	105 296,76	20.04.2008 - 20.04.2013/ 20.04.2013 - 20.06.2013	23 993,0 + 56 машино- місць	10%	IV кв. 2009	–
<b>Разом за четвертим випуском</b>	<b>105 296,76</b>					
<b>Разом за чотирма випусками</b>	<b>195 823,48</b>		<b>48 325,98 + 56 машино- місць</b>			

Джерело: ТОВ «Дирекція адміністративних будівель»

Наразі товариство планує здійснити випуск цільових облігацій загальним номінальним обсягом 105 296 764,90 грн., які є предметом рейтингування. Загалом, за чотирма випусками зобов'язання складуть 195 823 484,90 грн.

Таким чином, ТОВ «Дирекція адміністративних будівель» для фінансування інвестиційно-будівельних проектів використало такий інструмент запозичень як облігації, що надає компанії ряд додаткових переваг. Товариство здійснило три випуски облігацій, серій А – D загальним номінальним обсягом 90 526 720,0 грн., які на сьогодні частково розміщені. Цими випусками компанія профінансувала витрати, пов'язані з будівництвом 4 об'єктів нерухомості у м. Донецьку.

Наразі компанія планує почати розміщення випуску іменних цільових облігацій серій Е – J, зобов'язання за яким складуть 105 296 764,90 грн. Кошти, залучені від розміщення облігацій будуть спрямовані на фінансування будівництва житлового будинку по пр. Панфілова у м. Донецьку. Загальна проектна площа приміщень об'єкта будівництва, що має бути передана власникам облігацій, становить 23 993,0 кв. м, у т.ч. площа квартир – 22 441,0 кв. м, площа нежитлових приміщень – 1 552,0 кв. м, а також 56 машино-місць у паркінгу площею 2 270,0 кв. м. У разі розміщення 100% облігації власникам буде передано 100% загальної площі житлових та нежитлових приміщень, а також 83,6% машино-місць паркінгу.

## Висновок

За результатами аналізу фінансового стану, ринкової позиції та розвитку ТОВ «Дирекція адміністративних будівель» кредитний рейтинг випуску іменних цільових облігацій, емітентом яких виступатиме зазначена компанія, визначено на рівні **uaBB-**, прогноз «стабільний».

**Генеральний директор**

*С. А. Дубко*

**Начальник відділу рейтингів галузі АПК,  
харчової промисловості та фінансування  
будівництва**

*Д. В. Задесенець*

**Старший фінансовий аналітик сектора  
фінансування будівництва**

*І. А. Веремєнко*

**Балансові дані ТОВ «Дирекція адміністративних будівель», тис. грн.**

Показник	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007
<b>Актив</b>	<b>453,7</b>	<b>3 783,2</b>	<b>1 671,6</b>	<b>10 199,1</b>	<b>36 297,2</b>	<b>71 178,0</b>
Поточні активи:	251,8	1 094,4	863,5	2 602,9	14 641,8	28 755,8
Грошові кошти	1,2	0,9	19,8	39,4	8,8	45,1
Короткострокові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Короткострокова дебіторська заборгованість	200,1	528,3	670,6	566,6	6 520,9	14 411,3
Довгострокова дебіторська заборгованість	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Товарно-матеріальні запаси	7,8	15,7	117,8	483,1	3 164,1	7 786,5
Видатки майбутніх періодів	0,0	0,6	2,9	4,2	0,0	2,3
Інші поточні активи	42,7	548,9	52,4	1 509,6	4 948,0	6 510,6
Довгострокові активи:	201,9	2 688,8	808,1	7 596,2	21 655,4	42 422,2
Земля, будинки та обладнання	0,0	13,7	130,4	602,1	752,9	1 023,2
Нематеріальні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Довгострокові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Незавершені інвестиції	201,9	2 675,1	677,7	6 994,1	20 902,5	41 399,0
Інші довгострокові активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Пасив</b>	<b>453,7</b>	<b>3 783,2</b>	<b>1 671,6</b>	<b>10 199,1</b>	<b>36 297,2</b>	<b>71 178,0</b>
Поточні зобов'язання:	443,3	4 008,4	1 551,4	10 446,1	28 539,9	16 946,4
Короткострокові позики	242,3	1 204,7	0,0	7 607,4	10 761,7	0,0
Короткострокова кредиторська заборгованість	199,5	1 094,5	1 233,3	1 984,0	3 706,9	3 690,1
Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші поточні зобов'язання	1,5	1 709,2	318,1	854,7	14 071,3	13 256,3
Довгострокові зобов'язання:	0,0	0,0	0,0	842,0	11 850,7	54 445,7
Довгострокові позики	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Резерви майбутніх видатків і платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	842,0	11 850,7	54 445,7
Власний капітал:	10,4	(-) 225,2	120,2	(-) 1 089,0	(-) 4 093,4	(-) 214,1
Статутний капітал	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	2 231,1
Резерви і фонди	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Додатковий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Нерозподілений прибуток (збиток)	(-) 9,6	(-) 245,2	100,2	(-) 1 109,0	(-) 4 113,4	(-) 2 445,2
Інший власний капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

*Джерело: ТОВ «Дирекція адміністративних будівель»*

Фінансові результати ТОВ «Дирекція адміністративних будівель», тис. грн.

Показник	2002	2003	2004	2005	2006	2007
<b>Чистий обсяг продажів</b>	<b>0,0</b>	<b>4,6</b>	<b>70,6</b>	<b>162,6</b>	<b>234,3</b>	<b>16 832,3</b>
Інші операційні доходи	0,0	0,0	0,0	41,4	525,6	183,5
Інші звичайні доходи	0,0	4,8	6 073,0	5,5	23,6	4,4
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Разом чисті доходи</b>	<b>0,0</b>	<b>9,4</b>	<b>6 143,6</b>	<b>209,5</b>	<b>783,5</b>	<b>17 020,2</b>
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	0,0	0,0	0,0	69,8	0,0	0,0
Матеріальні витрати	0,0	1,9	22,7	29,8	34,9	9 710,2
Витрати на оплату праці	0,0	16,8	54,6	178,8	328,6	690,9
Відрахування на соціальні заходи	0,0	6,6	21,5	71,5	125,7	262,4
Амортизація	0,0	2,3	27,3	69,7	99,1	278,2
Інші операційні витрати	9,6	157,8	1 661,1	426,9	1 617,1	2 409,4
Собівартість реалізованої продукції	0,0	4,6	0,0	4,5	2,1	210,0
Інші звичайні витрати	0,0	55,0	3 933,3	707,9	1 577,4	1 790,9
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Податок на прибуток	0,0	0,0	77,0	0,0	0,0	0,0
<b>Разом витрати</b>	<b>9,6</b>	<b>245,0</b>	<b>5 798,2</b>	<b>1 419,3</b>	<b>3 784,9</b>	<b>15 352,0</b>
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>(-) 9,6</b>	<b>(-) 236,6</b>	<b>345,4</b>	<b>(-) 1 209,8</b>	<b>(-) 3 001,4</b>	<b>1 668,2</b>

Джерело: ТОВ «Дирекція адміністративних будівель»

**Інформація про реалізовані інвестиційно-будівельні проекти ТОВ «Дирекція адміністративних будівель» (як Замовник та Генпідрядник)**

№ з/п	Назва об'єкта (адреса)	Загальна площа, кв. м	Кошторисна вартість, тис. грн.	Інвестори	Дата початку будівництва / Дата введення в експлуатацію
1	Торговельно-офісна будівля по пр. Б. Хмельницького, 96 б у м. Донецьку	1 511,8	5 226,3	АКІБ «Укрсиббанк» ПП «Подольчук»	III кв. 2002 / IV кв. 2004
2	Адміністративна будівля по бул. Пушкіна, 2 а (буд. адреса – вул. Червоноармійська) у м. Донецьку	5 967,0	23 500,0	покупці нерухомості	I кв. 2003 / I кв. 2007
3	Адміністративна будівля по вул. Р. Люксембург, 12 а у м. Донецьку	6 711,0	21 139,0	покупці нерухомості	III кв. 2002 / IV кв. 2007
<b>Разом збудовано:</b>		<b>14 189,8</b>	<b>49 865,3</b>		



Торговельно-офісна будівля по пр. Б. Хмельницького, 96 Б станом на 21.02.2008 р.



Адміністративна будівля по бул. Пушкіна, 2 А станом на 21.02.2008 р.



Адміністративна будівля по вул. Розі Люксембург, 12 А станом на 21.02.2008 р.

Інформація про поточні інвестиційно-будівельні проекти ТОВ «Дирекція адміністративних будівель» (як Замовник)

№ з/п	Назва об'єкта (адреса)	Загальна площа, кв. м	Кошторисна вартість, тис. грн.	Ступінь буд. готовності на 21.02.2008, %	Генпідрядник	Початок будівництва / Введення в експлуатацію
1	Житловий будинок, по пр. Панфілова, буд. №1	11 890,0	46 790,0	80,0	ТОВ «Дирекція адміністративних будівель»	II кв. 2003 / II кв. 2008
2	Житловий будинок, по пр. Панфілова, буд. №2	22 440,0	105 269,8	10,0	ТОВ «Дирекція адміністративних будівель»	III кв. 2007 / IV кв. 2009
3	Житловий будинок по вул. Артема, 90 в	2 236,0	12 353,0	65,0	ТОВ «Моноліт»	IV кв. 2003 / II кв. 2008
4	Житловий будинок по вул. С. Разіна у м. Макіївка	8 781,9	25 264,0	3,0	ТОВ «Дирекція адміністративних будівель»	III кв. 2007 / III кв. 2009
<b>Разом будується:</b>		<b>45 347,9</b>	<b>189 676,8</b>			

Джерело: ТОВ «Дирекція адміністративних будівель»



Хід робіт на об'єкті будівництва по вул. Артема у м. Донецьку станом на 21.02.2008 р.



Хід робіт на об'єкті будівництва по пр. Панфілова у м. Донецьку станом на 21.02.2008 р.(будинок № 1)

