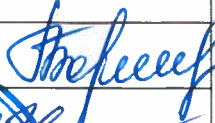



ТОВ «МЕТА-КАПІТАЛ»

Консолідований звіт про управління за 2019 рік

Підготовлено: « 04 » травня 2020 р.

Посада	Прізвище, ім'я, по батькові	Підпис
Директор	Бородай А.О.	
Заступник директора фінансового- Головний бухгалтер	Хоба Т.М.	



Зміст

1. Організаційна структура та опис діяльності Групи
 - 1.1. Загальний опис діяльності Групи
 - 1.2. Схема організаційної структури
 - 1.3. Ціль та стратегія діяльності Групи
 - 1.4. Основні види діяльності
 - 1.5. Ступінь автоматизації обліку
2. Результати діяльності
 - 2.1 Фінансові показники, що розкривають тенденції та чинники, які впливають на бізнес
3. Ліквідність та зобов'язання
 - 3.1 Показники ліквідності та чинники, які впливають чи в майбутньому можуть вплинути на ліквідність
 - 3.2 Зобов'язання Групи
4. Екологічні аспекти
 - 4.1 Вплив діяльності Групи на навколишнє середовище, заходи з охорони довкілля і зменшення цього впливу
5. Соціальні аспекти та кадрова політика
 - 5.1 Загальна чисельність працівників, частка жінок на керівних посадах
 - 5.2 Система мотивації працівників
 - 5.3 Охорона та безпека праці
 - 5.4 Навчання та освіта персоналу
 - 5.5 Структура виплат на оплату праці, як значної статті витрат
6. Ризики
7. Дослідження та інновації
8. Фінансові інвестиції
9. Перспективи розвитку компанії

1. Організаційна структура та опис діяльності Групи.

1.1. Загальний опис діяльності Групи.

Товариство з обмеженою відповідальністю "МЕТА-КАПІТАЛ" (надалі «материнська компанія», «Товариство», «Компанія») створене у формі товариства з обмеженою відповідальністю за рішенням Установчих зборів засновників Протокол № б/н від 18.08.2008 р.

Тип товариства: Товариство з обмеженою відповідальністю.

Юридична адреса Компанії: 01030, м. Київ, вул. Богдана Хмельницького, будинок 19/21.

В складі Компанії немає філій, представництв та інших відокремлених структурних підрозділів.

Компанія здійснює організацію будівництва об'єкту нерухомості, а саме «Реабілітаційно-оздоровчого комплексу». Відповідність закінченого будівництва першої черги засвідчується Сертифікатом серія КС №162181991785, що виданий Департаментом Державної архітектурно-будівельної інспекції у Київській області. Право власності на будівлі першої черги, підтверджується Витягом з реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності №145058264 від 13.11.2018 року. Будівлі, споруди 1-ї черги із розташованим в них майном здаються в оренду та надаються послуги з утримання та обслуговування цього майна. Компанія продовжує організацію будівництва другої черги.

Протоколом №3 від 14 березня 2016 року було включено ТОВ «МЕТА-КАПІТАЛ» до складу учасників ТОВ «ДЕЛЬТА-ДОНБАС». Внаслідок чого, статутний капітал ТОВ «ДЕЛЬТА-ДОНБАС» було збільшено за рахунок внеску нового учасника у вигляді об'єкта нерухомості, який був оцінений учасниками у сумі 92 979 500,00 грн., що становить 97,87% статутного капіталу ТОВ «ДЕЛЬТА-ДОНБАС»

Структура Групи наведена на рисунку 1.

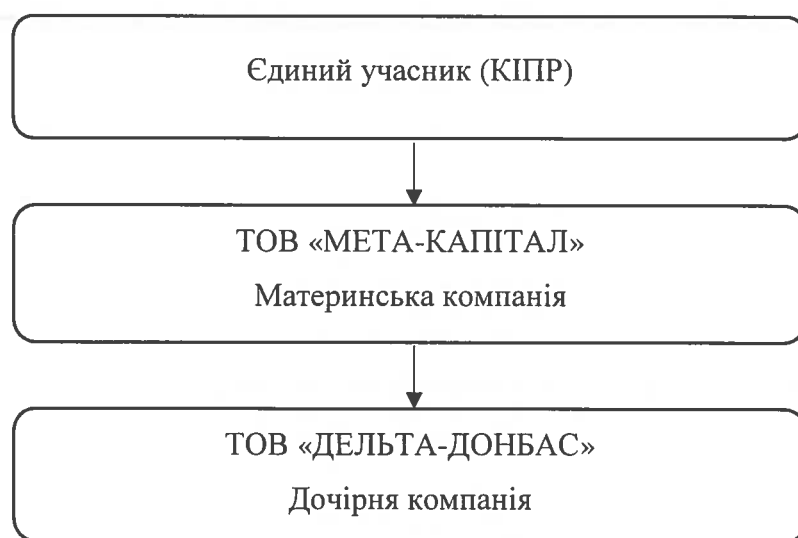


Рис.1 Схема структури групи.

1.2. Схема організаційної структури Групи.

Вищим органом материнської компанії є Загальні збори учасників в особі Єдиного учасника, що визначають основні напрямки діяльності Компанії. Наглядова Рада не створювалася.

У свою чергу виконавчий орган материнської компанії – Директор здійснює керівництво за поточною діяльністю Компанії.

Станом на 31 грудня 2019 року кількість працівників материнської компанії склала 329 осіб.

Спрощена організаційна структура управління материнською компанією наведена нижче в рисунку 2.



Рис.2 Спрощена організаційна структура.

Станом на 31 грудня 2019 року кількість працівників дочірньої компанії склала 200 осіб.

Керівництво дочірньою компанією здійснюється директором дочірньої компанії, який відповідно до Статуту обирається Загальними зборами учасників.

1.3. Ціль та стратегія діяльності Групи.

Мета діяльності Групи полягає в наданні високоякісних послуг, які відповідають потребам клієнтів, а саме надання в оренду закінченого об'єкту нерухомості яке дозволить орендарям обирати та орендувати нерухомість для відпочинку, реабілітації, психологічного розвантаження та надання послуг охорони для безпеки клієнтів.

1.4. Основні види діяльності.

Види діяльності, які може здійснювати материнська компанія, визначені в п.3.2. Статуту, в редакції, що затверджена Рішенням єдиного учасника (Протокол № 18 від «12» вересня 2019 року).

Основними видами діяльності Компанії, згідно з Єдиним державним реєстром юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань протягом звітного періоду були:

- Надання в оренду й експлуатація власного чи орендованого нерухомого майна (КВЕД 68.20);
- Управління фінансовими ринками (КВЕД 66.11);
- Купівля та продаж власного нерухомого майна (КВЕД 68.10);
- Консультування з питань комерційної діяльності й керування (КВЕД 70.22).

Основним напрямком діяльності материнської компанії протягом звітного періоду було надання в оренду й експлуатація власного чи орендованого нерухомого майна.

Кваліфіковані послуги охорони власності та громадян надаються дочірньою компанією на підставі ліцензії МВС серії АЕ №262576.

1.5. Ступінь автоматизації обліку у Групі.

Для бухгалтерського, податкового та управлінського обліку у Групі використовується програмне забезпечення «BAS ERP, 2.1», «Зарплата та Управління Персоналом для України, 2.1», а також MeDoc.

2. Результати діяльності.

2.1 Фінансові показники, що розкривають тенденції та чинники, які впливають на бізнес.

Виручка від реалізації в 2019 р. збільшилась на 41 036 тис.грн. (+467% до 2018 р.) та склала 49 828 тис.грн. Основним фактором збільшення виручки є те, що основний договір здачі в оренду майна був укладений 01.12.2018 р., тобто виручка від реалізації по цьому договору відображена за 2018 рік тільки за один місяць, а за 2019 рік – за всі 12 місяців.

Ключові операційні показники наведено в Таблиці 1.

Таблиця 1.

Ключові операційні показники	2019	2018	Відхилення	
			+/-	%
Виручка від реалізації, тис.грн.	49 828	8 792	41 036	467%

3. Ліквідність та зобов'язання.

3.1. Показники ліквідності та чинники, які впливають чи в майбутньому можуть вплинути на ліквідність.

Динаміка показників ліквідності та фінансової стабільності Групі в 2019р. наведена в Таблицях 2, 3 відповідно.

Таблиця 2.

Показники ліквідності	Норматив	2019	2018	Відхилення +/-
Коефіцієнт загальної ліквідності	≥ 1	0,34	0,35	-0,01
Коефіцієнт швидкої ліквідності	$\geq 0,7$	0,27	0,29	-0,02
Коефіцієнт абсолютної ліквідності	$\geq 0,2$	0,002	0,011	-0,009

Таблиця 3.

Показники фінансової стабільності	Норматив	2019	2018	Відхилення +/-
Доля власного капіталу в активах	20%	9%	1%	8%
Доля зобов'язань в активах	-	91%	99%	-8%
Доля дебіторської заборгованості в активах	-	24%	27%	-3%
Коефіцієнт фінансової стабільності	≥ 1	0,10	0,01	0,09

Низькі показники ліквідності та фінансової стабільності значною мірою обумовлені тим, що материнська компанія знаходиться в стадії капітального будівництва об'єктів, доходи від яких ще не отримуються, а витрати понесені, а також наявністю заборгованості по договорам поворотної фінансової допомоги. Зокрема, в 2019 р. коефіцієнт загальної ліквідності склав 0,34, що нижче за норматив, та свідчить про недостатність у Групі ліквідних коштів для виконання в повному обсязі своїх зобов'язань. Коефіцієнт фінансової стабільності склав 0,10, що свідчить про високий рівень фінансових ризиків.

У зв'язку з тим, що Компанія отримала валовий збиток внаслідок високої долі у собівартості амортизації, показник валової рентабельності має також від'ємне значення, наведені в Таблиці 4.

Таблиця 4.

Показники рентабельності	2019	2018	Відхилення +/-
Валовий збиток, тис.грн.	7 471	1 487	5 984
Валова рентабельність	-15%	-17%	2%
ЕБИТДА, тис.грн.	296 367	-177 098	473 465
Рентабельність по ЕБИТДА	595%	-2014%	-2609%

3.2. Зобов'язання Компанії.

Наявні зобов'язання Групи на 31.12.2019 наведені нижче в Таблиці 5. Аналогічні данні представлені в Консолідованому Балансі Групи. Для кожного виду зобов'язання вказано рядок Балансу.

Таблиця 5.

Довгострокові зобов'язання і забезпечення	Строки погашення	Код рядку в Балансі	сальдо на 31.12.2019, тис. грн.
Поточні зобов'язання і забезпечення			
Поточна кредиторська заборгованість за:			
товари, роботи, послуги	Менше року	1615	15 808
розрахунками з бюджетом	Менше року	1620	32
розрахунками з оплати праці	Менше року	1630	132
Поточні забезпечення	Менше року	1660	11 226
Інші поточні зобов'язання	Менше року	1690	3 007 256
Разом:	Менше року	1695	3 034 454
Усього зобов'язання та забезпечення:			3 034 454

Серед поточних зобов'язань Група виділяє зобов'язання по договорах поворотної фінансової допомоги у розмірі 2 959 622 тис. грн. із строком погашення в 2020 р. (в Балансі на 31.12.2019 р. код рядку 1690).

4. Екологічні аспекти.

4.1 Вплив діяльності Групи на навколишнє середовище, заходи з охорони довкілля і зменшення цього впливу.

Група дотримується вимог законодавства в області охорони навколишнього середовища.

В Групі здійснюються наступні заходи з питань охорони навколишнього природного середовища і використання природних ресурсів:

- У 2019 році материнська компанія отримала Дозвіл №3223155400-24 від 20.06.2019 р. на викиди забруднюючих речовин в атмосферне повітря стаціонарними джерелами, відбувається контроль за дотриманням затверджених нормативів граничнодопустимих викидів забруднюючих речовин;
- споживання води здійснюється для забезпечення виключно виробничих та господарсько-побутових потреб материнської компанії згідно Дозволу на спеціальне водокористування № 125/14 від 03.05.2017 р.;

- Група налаштувала облік утворення виробничих відходів (автомобільних шин, акумуляторів, тощо), які передаються на утилізацію стороннім організаціям згідно укладеними договорами;
- паливно-енергетичні ресурси також раціонально використовуються виключно з метою забезпечення виробничих та господарсько-побутових потреб Групи.

5. Соціальні аспекти та кадрова політика.

Група дотримується підходу щодо захисту міжнародно-визнаних прав людини:

- Гідні умови праці: діє Служба з охорони праці;
- Гендерна рівність: немає порушень гендерної рівності, будь-які посади можуть займати працівники будь-якої статі;
- Підтримує ліквідацію дитячої праці: не використовує дитячу працю;
- Підтримує ліквідацію дискримінації прийому на роботу та в професійній діяльності: прозорість процесу підбору персоналу.

5.1 Загальна чисельність працівників, частка жінок на керівних посадах.

Загальна чисельність працюючих на 31.12.2019 становить у материнській компанії 329 осіб, з них 29 осіб займають посади керівників, у тому числі 13 жінок, у дочірній компанії 200 осіб, з них 28 осіб займають посади керівників, у тому числі 7 жінок.

Чисельність працівників по підрозділах материнської компанії наведена нижче в Таблиці 6.

Таблиця 6.

Дирекція/підрозділ	Чисельність, осіб
Адміністрація	2
Виконавча Дирекція	42
Дирекція з будівництва	16
Дирекція з експлуатації	52
Дирекція з логістики	45
Дирекція з реалізації будівельного проекту	14
Дирекція з сервісного обслуговування	130
Дирекція з управління персоналом	5
Дирекція по правовому забезпеченню	3
Дирекція по фінансам	13
Дирекція цінового аналізу та контролю закупівель	7
Загальна кількість	329

5.2 Система мотивації працівників.

Діє система мотивації на підставі KPI і оцінки.

Група забезпечує добровільне медичне страхування працівників.

5.3 Охорона та безпека праці.

Відповідно до вимог діючого законодавства України в Групі на кожному підприємстві створені Служби охорони праці. Розроблено комплексний План-графік заходів з охорони праці та пожежної безпеки на підприємстві метою якого є ефективне функціонування системи управління охороною праці, а також поліпшення стану охорони праці, профілактики та попередження виробничого травматизму і професійних захворювань.

Діяльність Групи у сфері охорони праці та промислової безпеки направлена на втілення наступних принципів:

- збереження здоров'я всіх співробітників за допомогою зведення до мінімуму виробничих ризиків, які можуть привести до появи травматизму або виникнення професійних захворювань;
- чітке визначення ролі, відповідальності і повноважень персоналу;
- навчання та підготовка персоналу;
- організація консультацій та обміну інформацією;
- документування;
- оперативне управління;
- готовність до аварійних ситуацій;
- контролюючі та коригувальні дії;
- оперативний облік.

5.4. Навчання та освіта персоналу.

Група проводить як внутрішнє так і зовнішнє навчання.

5.5. Структура виплат на оплату праці, як значної статті витрат.

Структура виплат персоналу материнської компанії наведено нижче в Таблиці 7.

Назви рядків	Керівництво/ директора	Менеджмент/ фахівці	Обслуговуючий/ виробничий персонал	Весь персонал
Фіксована частина	66%	79%	75%	75%
Відпускні	5%	5%	6%	7%
Лікарняні	0%	0%	1%	1%
Матеріальна допомога	0%	0%	0%	0%
Премії (одноразові, піврічні)	15%	15%	18%	16%
Річна премія	13%	1%	0%	1%
Доплати та надбавки	1%	0%	0%	0%
Разом	100%	100%	100%	100%

6. Ризики.

Операційний ризик — це ймовірність виникнення збитків, що можуть виникати в процесі поточної діяльності, в результаті недоліків чи помилок внутрішніх процесів, діях співробітників, помилках або недостатньої кваліфікації персоналу, або несприятливих зовнішніх подій (наприклад, шахрайство або стихійне лихо), ризики пов'язані з недостатнім проведенням заходів у галузі охорони та безпеки праці.

Також, Група у своїй діяльності стикається із зовнішніми ризиками до яких відноситься часті зміни у законодавстві України та регуляторних дій органів влади, в тому числі зміни вимог у сфері оподаткування чи бухгалтерського обліку. Група дотримується законодавства України, в тому числі і в галузі охорони навколишнього середовища, охорони здоров'я, що може призводити до додаткових витрат на дотримання норм і заходів щодо усунення невідповідності.

Ризик ліквідності — це ризик, зумовлений низькою ліквідністю об'єктів інвестування. Тобто, це ризик щодо можливих збитків під час реалізації майна, нерухомості, пов'язаних зі зміною: оцінки їх якості або споживчої вартості, соціально-економічної та регіональної економічної кон'юнктури.

Група може стикатися у своїй діяльності з наступними ризиками:

- нестача фінансів для продовження робіт;
- тривале оформлення документів та отримання дозволів;
- неможливість спрогнозувати за якою ціною буде реалізовано об'єкт;
- зміни співвідношення пропозиції і попиту;
- місце розташування (регіональний ризик);
- фізичне старіння і зношування (псування);
- ризик дефіциту персоналу;
- ризик поширення COVID-19;
- інші ризики.

Підхід Групи до вирішення проблем ліквідності ґрунтується на ефективному здійсненні операційної діяльності та залучення фінансування для покриття потреб в оборотному капіталі, що ґрунтується на комплексній системі внутрішнього контролю, поточному плануванні та аналізу активів та зобов'язань, пропонуються конкурентні умови праці потенційним працівникам, система мотивації утримує ключовий персонал, Група сумлінно дотримується чинного законодавства та рекомендацій МОЗ. Група систематично виявляє та оцінює ризики які впливають на досягненні стратегічних цілей.

7. Дослідження та інновації.

Маркетингові дослідження, дослідження кон'юнктури ринку, моніторинг ринку, материнська компанія не проводить, не займається анкетуванням та опитуванням.

Для утримання своїх позицій на ринку охоронних послуг дочірня компанія глибоко досліджує основні тенденції галузі як в Україні, так і за кордоном. Проводить моніторинг нових способів, розробок щодо удосконалення професійного забезпечення безпеки клієнтів та надання послуг охорони, дослідження кон'юнктури ринку.

8. Фінансові інвестиції.

Станом на 01.01.2019 р. материнська компанія володіла 97,87% статутного капіталу ТОВ «Дельта-Донбас». Розмір внеску складав 92 979 000,00 грн (дев'яносто два мільйони дев'ятсот сімдесят дев'ять тисяч грн.).

Основними видами діяльності ТОВ «Дельта-Донбас», згідно з Єдиним державним реєстром юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань є діяльність приватних охоронних служб (КВЕД 80.10).

Відповідно до Протоколу Загальних зборів учасників №12 від 03.09.2019 року прийнято рішення про збільшення статутного капіталу ТОВ «Дельта-Донбас» за рахунок внесення земельних ділянок у якості додаткового вкладу (внеску) учасника ТОВ «МЕТА-КАПІТАЛ», що в грошовому еквіваленті складає 2 246 600,00 грн. (два мільйони двісті сорок шість тисяч шістсот грн.).

У зв'язку із збільшенням статутного капіталу ТОВ «Дельта-Донбас» Компанія володіє 97,92% статутного капіталу ТОВ «Дельта-Донбас». Розмір внеску Компанії складає 95 226 100,00 грн. (дев'яносто п'ять мільйонів двісті двадцять шість тисяч сто грн.).

9. Перспективи розвитку Групи.

Материнська компанія планує розвивати свою діяльність відповідно до цілей, а саме здійснювати організацію будівництва об'єкту нерухомості «Реабілітаційно-оздоровчого комплексу» призначеного для відпочинку, реабілітації та психологічного розвантаження відвідувачів та гостей.

Аналізуючи тенденції та перспективи розвитку дочірньої компанії й охоронної галузі України в цілому, можна відзначити знаходження бізнесу на порозі якісних змін, що має непогані передумови для розвитку.

Однак, беручи до уваги політичні та економічні процеси у країні, оголошення загальнонаціонального карантину, поширення коронавірусної інфекції COVID-19 та введення обмежувальних заходів Кабінетом міністрів України, - це апріорі має негативні наслідки для всіх підприємств країни та, безумовно, позначиться на основних показниках Групи на майбутній період.

Крім того, неможливо спрогнозувати фінансовий стан та досягнення цілей Групи у зв'язку з високою невизначеністю багатьох факторів.