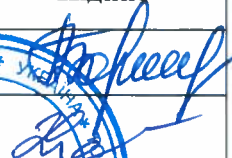



# Звіт про управління

Звітний період: 01.01.2019-31.12.2019

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 Компанії
  - 1.1. Загальний опис діяльності Компанії
  - 1.2. Схема організаційної структури Компанії
  - 1.3. Ціль та стратегія діяльності Компанії
  - 1.4. Основні види діяльності
  - 1.5. Основні ринки за географічним розташуванням та галузевому спрямуванню
  - 1.6. 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 Компанії
4. Екологічні аспекти
  - 4.1. Вплив діяльності Компанії 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. Наявність/відсутність профспілки
  - 5.6. Наявність/відсутність колективного договору
  - 5.7. Структура виплат на оплату праці, як значної статті витрат
6. Ризики
7. Дослідження та інновації
8. Фінансові інвестиції
9. Перспективи розвитку компанії

## Додатки

Додаток 1. Організаційна структура Компанії.

## 1. Організаційна структура та опис діяльності Компанії.

### 1.1. Загальний опис діяльності Компанії.

Товариство з обмеженою відповідальністю "МЕТА-КАПІТАЛ" 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.

### 1.2. Схема організаційної структури Компанії.

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

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

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

Спрощена організаційна структура наведена нижче в рисунку 1.

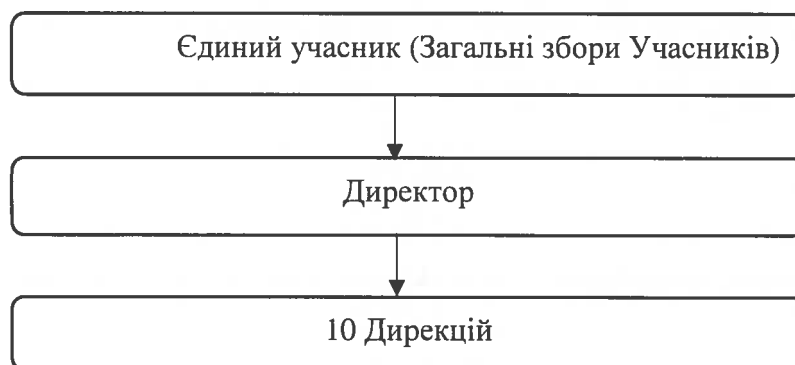


Рис.1 Спрощена організаційна структура.

Детальна організаційна структура Компанії в розрізі відділів, зображена в Додатку 1.

### 1.3. Ціль та стратегія діяльності Компанії.

Мета діяльності Компанії полягає в наданні в оренду закінченого об'єкту нерухомості, створення конкурентного середовища, яке дозволить орендарям обирати та орендувати нерухомість для відпочинку, реабілітації та психологічного розвантаження.

### 1.4. Основні види діяльності.

Види діяльності, які може здійснювати 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 Компанії протягом звітного періоду було надання в оренду й експлуатація власного чи орендованого нерухомого майна.

### 1.5. Основні ринки за географічним розташуванням та галузевому спрямуванню.

Компанія не володіє достовірною інформацією стосовно ринкової частки.

### 1.6. Ступінь автоматизації обліку.

Для бухгалтерського, податкового та управлінського обліку в Компанії 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 39 634 тис.грн. (+897% до 2018 р.) та склала 44 051 тис.грн. Основним фактором збільшення виручки є те, що основний договір задачі 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.	44 051	4 417	39 634	897%

### 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 Компанії в 2019р. наведена в Таблицях 2, 3 відповідно.

Таблиця 2.

Показники ліквідності	Норматив	2019	2018	Відхилення +/-
Коефіцієнт загальної ліквідності	$\geq 1$	0,35	0,37	-0,02
Коефіцієнт швидкої ліквідності	$\geq 0,7$	0,28	0,30	-0,02
Коефіцієнт абсолютної ліквідності	$\geq 0,2$	0,002	0,01	-0,008

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	-	25%	28%	-3%
Коефіцієнт фінансової стабільності	$\geq 1$	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 0,35, що нижче за норматив, та свідчить про недостатність у Компанії 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.	8 763	2 553	6 210
Валова рентабельність	-20%	-58%	-38%
ЕВІТДА, тис.грн.	295 296	-178 163	473 459
Рентабельність по ЕВІТДА	670%	-698%	-1368%

### 3.2. Зобов'язання Компанії.

Наявні зобов'язання Компанії на 31.12.2019 наведені нижче в Таблиці 5 Аналогічні данні представлені в Балансі Компанії. 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.
<b>Поточні зобов'язання і забезпечення</b>			
Поточна кредиторська заборгованість за:			
товари, роботи, послуги	Менше року	1615	15 531
розрахунками з бюджетом	Менше року	1620	30
розрахунками з оплати праці	Менше року	1630	132
Поточні забезпечення	Менше року	1660	9 129
Інші поточні зобов'язання	Менше року	1690	2 895 764
<b>Разом:</b>	Менше року	<b>1695</b>	<b>2 920 586</b>
<b>Усього зобов'язання та забезпечення:</b>			<b>2 920 586</b>

Серед поточних зобов'язань Компанія виділяє зобов'язання по договорам поворотної фінансової допомоги у розмірі 2 848 282 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 Компанії на навколишнє середовище, заходи з охорони довкілля і зменшення цього впливу.**

Компанія дотримується вимог законодавства в області охорони навколишнього середовища.

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

- У 2019 році 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;

- Компанія налаштувала облік утворення виробничих відходів (автомобільних шин, акумуляторів, тощо), які передаються на утилізацію стороннім організаціям згідно укладеними договорами;
- споживання води здійснюється для забезпечення виключно виробничих та господарсько-побутових потреб Компанії згідно Дозволу на спеціальне водокористування № 125/14 від 03.05.2017 р.;
- паливно-енергетичні ресурси також раціонально використовуються виключно з метою забезпечення виробничих та господарсько-побутових потреб Компанії.

## 5. Соціальні аспекти та кадрова політика.

Компанія 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 329 осіб, з них 29 осіб займають посади керівників, у тому числі 13 жінок. Чисельність працівників по підрозділах 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
<b>Загальна кількість</b>	<b>329</b>

### 5.2 Система мотивації працівників.

Діє система мотивації на підставі KPI і оцінки.

Компанія забезпечує добровільне медичне страхування працівників.

### 5.3 Охорона та безпека праці.

Відповідно до вимог діючого законодавства України в Компанії створена Служба 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 Компанії 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.

Компанія проводить як внутрішнє так і зовнішнє навчання.

### 5.5. Наявність/відсутність профспілки.

В Компанії профспілка відсутня.

### 5.6. Наявність/відсутність колективного договору.

В Компанії колективний договір відсутній.

### 5.7. Структура виплат на оплату праці, як значної статті витрат.

Структура виплат персоналу 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%
<b>Разом</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>



## **6. Ризики.**

Операційний ризик — це ймовірність виникнення збитків, що можуть виникати в процесі поточної діяльності, в результаті недоліків чи помилок внутрішніх процесів, дій співробітників, помилок 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, Компанія 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. Компанія 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.

Компанія 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);
- інші ризики.

Підхід Компанії 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. Компанія систематично виявляє та оцінює ризики які впливають на досягненні стратегічних цілей.

## **7. Дослідження та інновації.**

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

## **8. Фінансові інвестиції.**

Станом на 01.01.2019 р. 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 Компанії.**

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.

Проте неможливо спрогнозувати фінансовий стан та досягнення цілей Компанії у зв'язку з високою невизначеністю багатьох факторів.