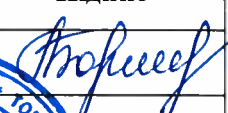



ТОВ «МЕТА-КАПІТАЛ»

Звіт про управління

Звітний період: 01.01.2021-31.12.2021

Підготовлено: « 17 » травня 2022 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
2. Результати діяльності
3. Ліквідність та зобов'язання
4. Екологічні аспекти
5. Соціальні аспекти та кадрова політика
6. Ризики
7. Дослідження та інновації
8. Фінансові інвестиції
9. Перспективи розвитку Компанії

1. Організаційна структура та опис діяльності Компанії.

Товариство з обмеженою відповідальністю "МЕТА-КАПІТАЛ", далі – 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'єкта нерухомості, а саме «Реабілітаційно-оздоровчого комплексу». Відповідність закінченого будівництвом об'єкта (першої черги) проектній документації та його готовність до експлуатації засвідчуються Сертифікатом серія КС №162181991785, що виданий Департаментом Державної архітектурно-будівельної інспекції у Київській області, 18.08.2018 року. Право власності на будівлі першої черги будівництва підтверджується Витягом з реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності №145058264 від 13.11.2018 року. Право власності на будівлі другої черги будівництва підтверджується Витягом з реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності №232795639 від 17.11.2020 року. Будівлі та споруди першої черги будівництва із розташованим в них майном здаються в оренду, Компанією також надаються послуги з утримання та обслуговування цього майна. Компанія продовжує виконання оздоблювальних робіт в будівлях та спорудах другої черги будівництва, проводить роботи з благоустрою території комплексу.

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 Товариства – Директор здійснює керівництво поточною діяльністю Компанії.

Станом на 31 грудня 2021 року кількість працівників склала 389 осіб.

Спрощена організаційна структура наведена нижче в рисунку 1.



Рис.1 Спрощена організаційна структура.

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

Види діяльності, які може здійснювати Компанія, визначені в п. 3.2. Статуту Товариства, 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.

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.

Протягом звітного періоду Компанія в повному обсязі виконувала свої зобов'язання, здійснювала у строки та в повному обсязі виплату заробітної плати працівникам, сплачувала податки, забезпечувала вчасні розрахунки за товари, роботи, послуги.

Виручка від реалізації в 2021 р. зросла на 6 337 тис.грн. (14,7% до 2020 р.) та склала 49 254 тис.грн.

Компанія отримала валовий збиток внаслідок високої долі у собівартості амортизації.

Крім того, валовий збиток зменшився у 2021 році в порівнянні з 2020 роком на 8%.

Ключові операційні показники наведено в Таблиці 1.

Таблиця 1.

Ключові операційні показники	2021	2019	Відхилення	
			+/-	%
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг), тис.грн.	49 254	42 917	+6 337	14,7%
Валовий збиток, тис.грн.	22 405	24 354	-1 949	-8,0%

Адміністративні витрати та інші операційні витрати за 2021 рік зросли переважно за рахунок збільшення витрат на оплату праці, амортизації основних засобів, збільшення вартості послуг охорони та інших професійних послуг.

Чистий фінансовий результат за 2021 рік склав збиток у розмірі 73 511 тис.грн.

У 2021 році Компанія сплатила податків, обов'язкових платежів та зборів до бюджету у розмірі 93 911 тис. грн., що більше за показники 2020 року - на 26,6%, або на 19 703 тис.грн.

Активи Компанії у 2021 році зросли на 23,5% і становили на кінець року 5 864 978 тис.грн., при цьому балансова вартість необоротних активів зросла на 28,6% до 5 282 910 тис.грн., а оборотних активів зменшилась на 9,1% до 582 068 тис.грн.

3. Ліквідність та зобов'язання.

Основні джерела забезпечення ліквідності Компанії це активи, які забезпечують своєчасне виконання зобов'язань та наявні зобов'язання: залишки грошових коштів на рахунках, дебіторська заборгованість та ліквідні запаси.

Станом на 31 грудня 2021р. оборотні активи складають 582 068 тис.грн., поточні зобов'язання складають 5 458 680 тис.грн.

Динаміка показників ліквідності та фінансової стабільності Компанії в 2021р. наведена в Таблицях 2, 3 відповідно.

Таблиця 2.

Показники ліквідності	Норматив	2021	2020	Відхилення +/-
Коефіцієнт загальної ліквідності	≥ 1	0,11	0,15	-0,04
Коефіцієнт швидкої ліквідності	$\geq 0,7$	0,10	0,15	-0,05
Коефіцієнт абсолютної ліквідності	$\geq 0,2$	0,01	0,06	-0,05

Таблиця 3.

Показники фінансової стабільності	Норматив	2021	2020	Відхилення +/-
Доля власного капіталу в активах	20%	6%	9%	-3%
Доля зобов'язань в активах	-	94%	91%	+3%
Доля дебіторської заборгованості в активах	-	9%	8%	+1%
Коефіцієнт фінансової стабільності	≥ 1	0,07	0,10	-0,03

Низькі показники ліквідності та фінансової стабільності значною мірою обумовлені тим, що Компанія знаходиться в стадії капітального будівництва об'єктів, доходи від яких ще не отримуються, а витрати понесені, а також наявністю заборгованості по договорам короткострокової поворотної фінансової допомоги. Зокрема, в 2021 р. коефіцієнт загальної ліквідності склав 0,11, що нижче за норматив, та свідчить про недостатність у Компанії ліквідних коштів для виконання в повному обсязі своїх зобов'язань. Коефіцієнт фінансової стабільності склав 0,07, 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	2021	2020	Відхилення +/-
Валовий збиток, тис.грн.	22 405	24 354	-1 949
Валова рентабельність	-45%	-57%	+12%
ЕВІТДА, тис.грн.	-16 324	-15 749	-575
Рентабельність по ЕВІТДА	-33%	-37%	+4%

Наявні зобов'язання Компанії на 31.12.2021 наведені нижче в Таблиці 5. Аналогічні данні представлені в Балансі Компанії. Довгострокових зобов'язань у Компанії немає, тільки поточні. Для кожного виду зобов'язання вказано рядок Балансу.

Таблиця 5.

Поточні зобов'язання і забезпечення	Строки погашення	Код рядку в Балансі	сальдо на 31.12.2021, тис. грн.
Поточні зобов'язання і забезпечення			
Поточна кредиторська заборгованість за:			
товари, роботи, послуги	Менше року	1615	15 066
розрахунками з бюджетом	Менше року	1620	3 212
розрахунками з оплати праці	Менше року	1630	308
Поточні забезпечення	Менше року	1660	15 218
Інші поточні зобов'язання	Менше року	1690	5 458 680
Разом:	Менше року	1695	5 492 484
Усього зобов'язання та забезпечення:			5 492 484

Серед поточних зобов'язань Компанія виділяє зобов'язання по договорам короткострокової поворотної фінансової допомоги у розмірі 4 783 855 тис. грн. із строком погашення в 2022 р.

4. Екологічні аспекти.

Компанія дотримується вимог законодавства в області охорони навколишнього середовища.

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

- Компанія має 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 з укладеними договорами;
- споживання води здійснюється для забезпечення виключно виробничих та господарсько-побутових потреб Компанії згідно Дозволу на спеціальне водокористування № 170/КВ/49д-20 від 23.06.2020 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 дискримінації прийому на роботу та в професійній діяльності: прозорість процесу підбору персоналу.

Загальна чисельність працюючих на 31.12.2021 становить 389 осіб, з них 13 осіб займають посади керівників, у тому числі 6 жінок. Чисельність працівників по підрозділах наведена нижче в Таблиці 6.

Таблиця 6.

Дирекція/підрозділ	Чисельність, осіб
Адміністрація	6
Виконавча Дирекція	43
Дирекція з експлуатації	72
Дирекція з логістики	54
Дирекція з реалізації будівельного проекту	23
Дирекція з сервісного обслуговування	161
Дирекція з управління персоналом	6

Дирекція по правовому забезпеченню	4
Дирекція по фінансам	11
Дирекція цінового аналізу та контролю закупівель	9
Загальна кількість	389

В Компанії діє система мотивації на підставі KPI і оцінки.

Компанія забезпечує добровільне медичне страхування працівників.

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.

Компанія проводить як внутрішнє, так і зовнішнє навчання.

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 відносяться 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 аналізі 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 31.12.2021 р. Компанія володіє 97,92% статутного капіталу ТОВ «Дельта-Донбас». Розмір внеску складає 95 226 100,00 грн. (дев'яносто п'ять мільйонів двісті двадцять шість тисяч сто 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).

9. Перспективи розвитку Компанії.

Компанія планує розвивати свою діяльність відповідно до статутних цілей, а саме здійснювати організацію будівництва, реконструкції та обслуговування об'єкта 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.