

Звіт про управління

Звітний період: 01.01.2023-31.12.2023

Підготовлено: «15» квітня 2024 р.

Посада	Ім'я, прізвище	Підпис
Директор	Анастасія БОРОДАЙ	
Заступник директора фінансового Головний бухгалтер	Тетяна ХОБА	



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 2023 року кількість працівників склала 301 особа.

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 № 48 від «22» листопада 2023 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 2023 р. трохи зменшилась на 678 тис.грн. (0,8% до 2022 р.) та склала 80 242 тис.грн.

Компанія отримала валовий збиток у розмірі 1 984 тис.грн., проти валового прибутку у 2022 р. у розмірі 2 710 тис.грн.

Ключові операційні показники наведено в Таблиці 1.

Таблиця 1.

Ключові операційні показники	2022	2023	Відхилення	
			+/-	%
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг), тис.грн.	80 920	80 242	-678	-0,8%
Валовий +прибуток/-збиток, тис.грн.	+2 710	-1 984	-4 694	-

Адміністративні витрати за 2023 рік зросли переважно за рахунок збільшення витрат на оплату праці та податки і збори.

Інші операційні витрати за 2023 рік зменшились за рахунок відсутності втрат від операційної курсової різниці.

Чистий фінансовий результат за 2023 рік склав прибуток у розмірі 224 004 тис.грн.

У 2023 році Компанія сплатила податків, обов'язкових платежів та зборів до бюджету у розмірі 152 506 тис. грн., що більше за показники 2022 року - на 40,9%, або на 44 254 тис.грн.

Активи Компанії у 2023 році зросли на 15,2% і становили на кінець року 8 036 287 тис.грн., при цьому балансова вартість необоротних активів зросла на 15,4% до 7 318 961 тис.грн., а оборотних активів знизилась на 0,7% до 717 326 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 2023р. оборотні активи складають 717 326 тис.грн., поточні зобов'язання складають 7 866 392 тис.грн.

Динаміка показників ліквідності та фінансової стабільності Компанії в 2023р. наведена в Таблицях 2, 3 відповідно.

Таблиця 2.

Показники ліквідності	Норматив	2022	2023	Відхилення +/-
Коефіцієнт загальної ліквідності	≥ 1	0,10	0,09	-0,01
Коефіцієнт швидкої ліквідності	$\geq 0,7$	0,10	0,09	-0,01
Коефіцієнт абсолютної ліквідності	$\geq 0,2$	0,00	0,00	0

Таблиця 3.

Показники фінансової стабільності	Норматив	2022	2023	Відхилення +/-
Доля власного капіталу в активах	20%	-0,8%	2,1%	+2,9%
Доля зобов'язань в активах	-	100,8%	97,9%	-2,9%
Доля дебіторської заборгованості в активах	-	10%	8,6%	-1,4%
Коефіцієнт фінансової стабільності	≥ 1	-0,01	0,02	+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 договорах короткострокової поворотної фінансової допомоги. Зокрема, в 2023 р. коефіцієнт загальної ліквідності склав 0,09, що нижче за норматив, та свідчить про недостатність у Компанії ліквідних коштів для виконання в повному обсязі своїх зобов'язань. Коефіцієнт фінансової стабільності має значення 0,2, що свідчить про високий рівень фінансових ризиків.

Наявні зобов'язання Компанії на 31.12.2023 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 4.

Поточні зобов'язання і забезпечення	Строки погашення	Код рядку в Балансі	сальдо на 31.12.2023, тис. грн.
Поточні зобов'язання і забезпечення			
Поточна кредиторська заборгованість за:			
товари, роботи, послуги	Менше року	1615	19 474
розрахунками з бюджетом	Менше року	1620	5 999
розрахунками з оплати праці	Менше року	1630	3
Поточні забезпечення	Менше року	1660	21 289
Інші поточні зобов'язання	Менше року	1690	7 819 627
Разом:	Менше року	1695	7 866 392
Усього зобов'язання та забезпечення:			7 866 392

Серед поточних зобов'язань Компанія виділяє зобов'язання по договорах короткострокової поворотної фінансової допомоги у розмірі 7 746 810 тис. грн. із строком погашення в 2024 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 31.12.2023 становить 301 особу, з них 7 осіб займають посади директорів, у тому числі 5 жінок. Чисельність працівників по підрозділах наведена нижче в Таблиці 5.

Таблиця 5.

Дирекція/підрозділ	Чисельність, осіб
Адміністрація	4
Виконавча Дирекція	26
Дирекція з експлуатації	47
Дирекція з логістики	43
Дирекція з реалізації будівельного проекту	16
Дирекція з сервісного обслуговування	137
Дирекція з управління персоналом	5
Дирекція по правовому забезпеченню	3
Дирекція по фінансам	11
Дирекція цінового аналізу та контролю закупівель	9
Загальна кількість	301

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.

Компанія, як підприємство України, перебуває під впливом факторів зовнішнього та внутрішнього середовища, що можуть як сприяти максимальному розкриттю переваг підприємства, так і стати предметом впливу зовнішніх загроз.

Компанія здійснює свою діяльність в Україні, де в останні роки нестабільна, як політична, так і економічна ситуація. Внаслідок цього, здійснення діяльності пов'язане з ризиками, що є нетиповими для інших країн. Весь 2023 рік економіка України знаходилась в затяжній кризі, пов'язаній з війною.

Збройна агресія Російської федерації та російсько-українська війна має надзвичайно значні негативні наслідки для економіки та промислового сектору України, масштаби яких продовжують збільшуватись.

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 31.12.2023 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).

10. Перспективи розвитку Компанії.

Повномасштабна війна Росії проти України призвела до глибокої кризи, що матиме далекосяжні наслідки для всіх українських підприємств, оскільки руйнівні наслідки охоплюють всі сфери життя.

Проте 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.

