



# Звіт про управління

Звітний період: 01.01.2025-31.12.2025

Підготовлено: « 15 » квітня 2026 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



*Цей Звіт про управління підготовлений на виконання Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність» відповідно до Методичних рекомендацій зі складання звіту про управління, затверджених наказом Міністерства фінансів України від 07.12.2018 № 982, а також у відповідності до вимог директив Європейського Союзу – Директиви 2013/34/ЄС та Директиви 2014/95/ЄС.*

## **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: 01054, 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. Також, відповідно до Дозволу на виконання будівельних робіт від 28.11.2024 року № ІУ012241126527, виданого Державною інспекцією архітектури та містобудування України, Компанія проводить реконструкцію будівлі головного корпусу Реабілітаційно - оздоровчого комплексу за адресою: Київська область, Обухівський район, смт. Козин, вул. Плютовська, 3-А. Крім того, відповідно до Дозволу на виконання будівельних робіт від 14.02.2025 року № ІУ012250213627, виданого Державною інспекцією архітектури та містобудування України, Компанія проводить нове будівництво господарсько-побутового корпусу Реабілітаційно - оздоровчого комплексу за адресою: Київська область, Обухівський район, смт. Козин, вул. Плютовська, 3.

Вищим органом Товариства є Загальні збори учасників в особі Єдиного учасника, що визначають основні напрямки діяльності Компанії. Згідно Рішення Єдиного учасника Товариства № 48 від 22.11.2023 створено Наглядову раду Товариства у кількості 3 (трьох) осіб.

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

Станом на 31 грудня 2025 року кількість працівників склала 415 осіб.

Спрощена організаційна структура наведена нижче в рисунку 1.

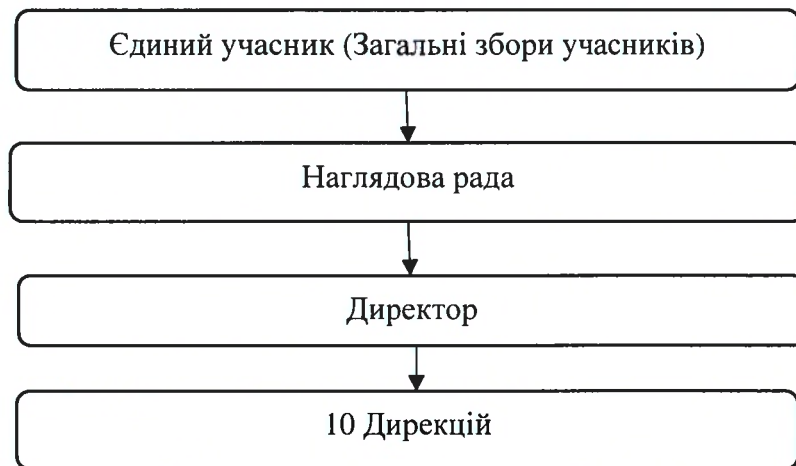


Рис.1 Спрощена організаційна структура.

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 № 60 від «21» листопада 2025 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 експлуатацію 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 експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна.

Для бухгалтерського, податкового та управлінського обліку в Компанії використовується програмне забезпечення «BAS ERP, 2.1», BAS for Payroll and HR management "Зарплата та Управління персоналом", а також М.Е.Дос.

## 2. Результати діяльності

У 2025 році Учасник Товариства двічі приймав рішення про збільшення статутного капіталу Товариства за рахунок додаткового вкладу Учасника:

- в розмірі 562 286 000,00 грн. в квітні,
- в розмірі 14 195 531 551,81 грн. у листопаді.

Станом на 31.12.2025 року статутний капітал становить 15 143 465 тис.грн. Статутний капітал сплачений Учасником у повному обсязі.

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 2025 р. збільшилась на 7 587 тис.грн. (9,2% до 2024 р.) та склала 89 764 тис.грн.

Компанія отримала прибуток у розмірі 829 421 тис.грн., проти збитку у 2024 р. у розмірі 655 423 тис.грн.

Ключові операційні показники наведено в Таблиці 1.

Таблиця 1.

Ключові операційні показники	2025	2024	Відхилення	
			+/-	%
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг), тис.грн.	89 764	82 177	+7 587	+9,2%
Чистий прибуток/збиток, тис.грн.	+829 421	-655 423	+1 484 844	-

Інші операційні витрати за 2025 рік зросли.

Чистий фінансовий результат за 2025 рік склав прибуток у розмірі 829 421 тис.грн.

У 2025 році Компанія сплатила податків, обов'язкових платежів та зборів до бюджету у розмірі 408 816 тис. грн., що більше за показники 2024 року - на 111,9%, або на 215 894 тис.грн.

Активи Компанії у 2025 році зросли на 45,6% і становили на кінець року 17 261 773 тис.грн., при цьому балансова вартість необоротних активів зросла на 31,8% до 14 383 380 тис.грн., а оборотних активів на 205% до 2 878 393 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 2025р. оборотні активи складають 2 878 393 тис.грн., поточні зобов'язання складають 2 206 153 тис.грн.

Динаміка показників ліквідності та фінансової стабільності Компанії в 2025р. наведена в Таблицях 2, 3 відповідно.

Таблиця 2.

Показники ліквідності	Норматив	2024	2025	Відхилення +/-
Коефіцієнт загальної ліквідності	$\geq 1$	0,08	1,30	+1,22

Коефіцієнт швидкої ліквідності	≥ 0,7	0,07	1,23	+1,16
Коефіцієнт абсолютної ліквідності	≥ 0,2	0,00	0,01	+0,01

Таблиця 3.

Показники фінансової стабільності	Норматив	2024	2025	Відхилення +/-
Доля власного капіталу в активах	20%	-4,5%	87,22%	+91,72%
Доля зобов'язань в активах	-	104,5%	12,78%	-91,72%
Доля дебіторської заборгованості в активах	-	7,6%	15,5%	+7,9%
Коефіцієнт фінансової стабільності	≥ 1	-0,04	6,82	+6,86

Протягом звітної періоду спостерігається позитивна динаміка показників ліквідності. Зростання коефіцієнтів загальної, швидкої та абсолютної ліквідності до нормативних значень свідчить про відновлення фінансової стабільності та здатність Компанії своєчасно і в повному обсязі виконувати свої поточні зобов'язання.

Показник фінансової стабільності на рівні 6,82 свідчить про абсолютну фінансову незалежність Компанії та мінімальний фінансовий ризик. Власний капітал у кілька разів перевищує зобов'язання, що підтверджує високий запас міцності та гарантує захист інтересів кредиторів.

Наявні зобов'язання Компанії на 31.12.2025 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 31.12.2025, тис. грн.
Поточна кредиторська заборгованість за:			
товари, роботи, послуги	Менше року	1615	527 068
розрахунками з бюджетом	Менше року	1620	6 123
розрахунками з оплати праці	Менше року	1630	2
Поточні забезпечення	Менше року	1660	31 528
Інші поточні зобов'язання	Менше року	1690	1 641 432
<b>Разом:</b>	Менше року	<b>1695</b>	<b>2 206 153</b>
<b>Усього зобов'язання та забезпечення:</b>			<b>2 206 153</b>

Серед поточних зобов'язань Компанія виділяє зобов'язання по договорам по оплаті на підставі виставленої вимоги щодо оплати у розмірі 1 559 946 тис. грн.

#### **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 № UA32120070010077944-II-42 від 04.11.2025 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 № 160/ПН/49д-25 від 16.05.2025 р.;
- паливно-енергетичні ресурси також раціонально використовуються виключно з метою забезпечення виробничих та господарсько-побутових потреб Компанії.

#### **5. Соціальні аспекти та кадрова політика**

У складних умовах воєнного стану найголовнішим завданням кадрової політики Компанії є збереження високопрофесійного колективу, здатного працювати на перспективу, його розвиток відповідно потреб Підприємства та вимог діючого законодавства, забезпечення умов реалізації прав і обов'язків працівників, що передбачені трудовим законодавством. У такий важкий для країни час приділяється багато уваги адаптації працівників до роботи у незвичних умовах, в екстремальній обстановці.

Безпека працівників та охорона праці в Компанії здійснюється через систему правових, соціально-економічних, організаційно-технічних, санітарно-гігієнічних, лікувально-профілактичних заходів і засобів, спрямованих на збереження життя, здоров'я та працездатності працівників. Компанією проводиться комплексна робота із співробітниками щодо охорони праці та безпеки, включаючи інструктаж персоналу, модернізація обладнання, лекції з охорони праці та безпеки. Підприємство забезпечує розвиток працівників за допомогою професійних тренінгів.

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 31.12.2025 становить 415 особу, з них 7 осіб займають посади директорів, у тому числі 5 жінок. Чисельність працівників по підрозділам наведена нижче в Таблиці 5.

Таблиця 5.

<b>Дирекція/підрозділ</b>	<b>Чисельність, осіб</b>
Адміністрація	4
Виконавча Дирекція	53
Дирекція з експлуатації	86
Дирекція з логістики	61
Дирекція з реалізації будівельного проекту	15
Дирекція з сервісного обслуговування	169
Дирекція з управління персоналом	5
Дирекція по правовому забезпеченню	4
Дирекція по фінансам	10
Дирекція цінового аналізу та контролю закупівель	8
<b>Загальна кількість</b>	<b>415</b>

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 2025 рік економіка України знаходилась в затяжній кризі, пов'язаній з війною.

Збройна агресія російської федерації 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);
- ризик дефіциту персоналу.

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, пропонуються конкурентні умови праці потенційним працівникам, система мотивації утримує ключовий персонал, Компанія сумлінно дотримується чинного законодавства та рекомендацій МОЗ.

Війна з російською федерацією триває вже чотири роки та український бізнес зумів адаптуватися до широкого спектру проблем: від небезпеки від ракетних обстрілів, зруйнованої логістики до енергетичного терору. Але нове випробування – це брак кадрів, оскільки пошук вузькопрофільних спеціалістів може тривати тижні та навіть місяці. Через зменшення чисельності громадян країни унаслідок мобілізації, міграції, еміграції зменшився і сукупний попит населення, які шукають роботу.

Задля уникнення плинності кадрів, можливості їх своєчасного поповнення та якісного навчання, Компанія максимально оперативно надає саме ту підтримку, яку потребує працівник, продовжуючи здійснювати оптимізацію чисельності, підвищення компетентності та посилення мотивації персоналу. На підприємстві постійно пропонуються конкурентні умови праці потенційним працівникам, а система мотивації утримує ключовий персонал. Для адаптування до викликів сьогодення постійно проводяться навчальні, професійні тренінги, навчання тощо.

Компанія продовжує здійснювати заходи щодо стратегічної сфокусованості на забезпеченні працівників і створенні подальших умов для забезпечення безперервності бізнесу.

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 31.12.2025 р. Компанія володіє 97,92% статутного капіталу ТОВ «Дельта-Донбас».

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**

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.

Компанія, керуючись вищенаведеним, буде продовжувати реалізацію стратегії збереження та зростання бізнесу, підтримання на високому рівні іміджу та репутації Компанії як надійного ділового партнера, що особливо важливо у воєнний час, здійснювати можливе технічне оновлення та продовжить інвестування в підготовку працівників для роботи в умовах підвищеної небезпеки та стресу.

Таким чином, Компанія продовжить впроваджувати всі можливі заходи задля продовження безперервної діяльності та адаптації бізнес-процесів до наявних на ринку умов, вбачаючи, що гнучкість та інноваційність є ключовими факторами успіху в умовах триваючої війни.