



Зміст

1.	Організаційна структура та опис діяльності підприємства	3
2.	Результати діяльності	4
3.	Ліквідність та зобов'язання	5
4.	Екологічні аспекти	7
5.	Соціальні аспекти та кадрова політика	9
6.	Ризики	12
7.	Фінансові інвестиції	13
8.	Перспективи розвитку	14



1. Організаційна структура та опис діяльності підприємства

ECTA | Холдинг

Товариство з обмеженою відповідальністю «ECTA ХОЛДИНГ» (надалі – Компанія) було створене у 2006 році з назвою ТОВ «СКМ Істейт» як керуюча компанія, перед якою було поставлене завдання об'єднати існуючі активи Групи СКМ у сфері нерухомості. У 2008 році назву ТОВ «СКМ Істейт» було змінено на ТОВ «ECTA ХОЛДИНГ».

Керування компанією здійснює генеральний директор, якому підпорядковані керівники/директори департаментів та відділів.

Схема. 1 Організаційна структура ТОВ «ECTA ХОЛДИНГ»



ТОВ «ECTA ХОЛДИНГ» здійснює весь цикл необхідних робіт на всіх стадіях розвитку проектів, починаючи з первинного аналізу інвестиційної пропозиції і закінчуючи девелопментом і експлуатацією реалізованого проекту. Компанія фокусується на інвестиційних проектах високої якості, унікальних з точки зору архітектури, якості реалізації або суспільного значення.

Основними напрямками діяльності компанії є здавання в оренду офісних приміщень і паркомісць, операційне управління орендними та експлуатаційними відносинами.

Компанія володіє частиною Бізнес центру класу «А» «Леонардо». Комплекс складається з 2 блоків (7 і 17 поверхів) і вбудованого паркінгу. Загальна площа: 37829 кв.м. Паркінг: 337 машиномісць. Також компанія володіє багатофункціональним комплексом класу В+ загальною площею 3603 кв.м «Європа Плаза», що розташований у центральній діловій частині Києва. Ці центри є основними активами, що генерують грошові кошти компанії.



2. Результати діяльності

ECTA | Холдинг

Основні показники діяльності підприємства у 2020 порівняно з 2019 роком такі:

Табл. 1

Показники	2020 р.	2019 р.	Відхилення	
	тис. грн	тис. грн	тис. грн	%
Чистий дохід від реалізації	235 931	240 076	-4 145	-1,73%
Собівартість реалізованої продукції(товарів, робіт, послуг)	69 255	72 648	-3 393	-4,67%
Питома вага собівартості у виручці від реалізації, %	29,35%	30,26%		-0,91%
Валовий прибуток	166 676	167 428	-752	-0,45%
Інші операційні доходи	13 453	45 707	-32 254	-70,57%
Адміністративні витрати	32 626	31 137	1 489	4,78%
Витрати на збут	848	1 443	-595	-41,23%
Інші операційні витрати	107 668	77 398	30 270	39,11%
Фінансовий результат від операційної діяльності: прибуток	38 987	103 157	-64 170	-62,21%
Інші фінансові доходи	115	985	-870	-88,32%
Інші доходи	0	24 000	-24 000	100,00%
Фінансові витрати	0	0	0	0 %
Інші витрати	0	24974	-24 974	-100,00%
Втрати від участі в капіталі	103 662	0	-103 662	
Фінансовий результат до оподаткування: збиток	-64 560	103 168	-167 728	-162,58%
Чистий фінансовий результат: збиток	-64 560	103 168	-167 728	-162,58%

За 2020 рік чистий фінансовий результат ТОВ «ЕСТА ХОЛДИНГ» знизився на 162,58%. Головна причина такого значного зниження у зростанні втрат від участі в капіталі на 103 662, 00 тис.грн.

Вакантність офісних приміщень в обох бізнес центрах знизилася у 2020 році в порівнянні з 2019 р (на 3% у БЦ Леонардо та на 3% у БЦ ЄВРОПА ПЛАЗА). Таке зниження , як і зниження собівартості майже не вплинуло на розмір валового прибутку за 2020 рік.



3. Ліквідність та зобов'язання

Ліквідність балансу - це ступінь покриття зобов'язань підприємства активами, термін перетворення яких в грошові кошти відповідає терміну погашення зобов'язань. Від ступеня ліквідності балансу залежить платоспроможність підприємства. Для проведення аналізу ліквідності балансу підприємства статті активів групують за ступенем ліквідності – від найбільш швидко перетворюємих в грошові кошти до найменш перетворюємих. Пасиви теж групують за терміновістю оплати зобов'язань.

Відповідне групування активів та пасивів ТОВ «ECTA ХОЛДИНГ» надане у таблиці нижче.

Табл.2

Актив	На початок	На кінець	Пасив	На початок	На кінець	Платіжний надлишок (+), недостача (-)		Рекомендоване значення
						На початок	На кінець	
1	2	3	4	5	6	7 (2 – 5)	8 (3 – 6)	9
A1	7 488	44 640	П1	843	2047	6 645	42 593	> 0
	Найбільш ліквідні активи = р.1160 + р.1165 ф.1			Найбільш термінові зобов'язання = р.1610 + р.1620 + р.1625 + р.1630 ф.1				
A2	1 536 568	1 713 189	П2	2 692 143	2 849 422	-1 155 575	-1 136 233	> 0
	Активи, що швидко реалізуються = р.1103 + р.1104 + р.1125 + р.1130 + р.1135 + р.1140 + р.1145 + р.1155 ф.1			Відносно термінові зобов'язання = р.1605 + р.1615 + р.1635 + р.1640 + р.1645 + р.1690 ф.1				
A3	492 232	388 624	П3	860	1621	491 372	387 003	> 0
	Активи із середнім рівнем ліквідності = р.1101 + р.1102 + р.1110 + р.1170 + р.1190 + р.1030 + р.1035 ф.1			Середньотермінові зобов'язання = р.1600 + р.1660 + р.1665 ф.1				
A4	156 430	140 949	П4	-501 128	-565 688	657 558	706 637	< 0
	Важколіквідні і неліквідні активи = р.1000 + р.1005 + р.1010 + р.1015 + р.1020 + р.1040 + р.1045 + р.1090 + р.1200 ф.1			Довготермінові зобов'язання і безстрокові пасиви = р.1495 + р.1595 + р.1700 ф.1				
	2 192 718	2 287 402		2 192 718	2 287 402			



Для визначення ліквідності підприємства необхідно зіставити значення груп по активу і пасиву:

$$A1 \geq П1$$

$$A2 \geq П2$$

$$A3 \geq П3$$

$$A4 \leq П4$$

З таблиці 2 витікає, що компанія не виконує рівняння по двох показниках. Найбільша невідповідність просліджується у покритті відносно термінових зобов'язань активами, що швидко реалізуються. Це викликано великою сумою кредитового балансу по рахунку фінансової допомоги отриманої на кінець періоду. Проте, аналіз даного рахунку показує, що він переважно складається з кредиторської заборгованості перед пов'язаними особами, дані заборгованості регулярно обертаються та згідно з управлінською інформацією не становлять реальної загрози ліквідності компанії завдяки внутрішньо груповим домовленостям.

Для більш повного аналізу ліквідності підприємства, розраховують такі коефіцієнти ліквідності:

- *Коефіцієнт поточної ліквідності (покриття)* показує достатність ресурсів підприємства, які можуть бути використані для погашення його поточних зобов'язань.
- *Коефіцієнт швидкої ліквідності* відображає платіжні можливості підприємства щодо сплати поточних зобов'язань за умови своєчасного проведення розрахунків з дебіторами.
- *Коефіцієнт абсолютної ліквідності*, який показує, яка частина боргів може бути сплачена негайно;

Табл.3

Коефіцієнт	2020	2019	Нормативне значення	Відхилення 2020/2019
<i>Коефіцієнт поточної ліквідності</i>	0,75	0,76	1-2	-0,01
КПЛ = $(A1 + A2 + A3) / (П1 + П2)$.				
<i>Коефіцієнт швидкої ліквідності</i>	0,62	0,57	0,7 – 1,5	0,05
КшЛ = $(A1 + A2) / (П1 + П2)$				
<i>Коефіцієнт абсолютної ліквідності</i>	0,02	0,003	0,2 – 0,5	0,017
КАЛ = $A1 / (П1 + П2)$				

Виходячи з даних таблиці, всі показники ліквідності компанії нижче нормативних



показників. Проте, слід зауважити, що найбільш матеріальні статті балансу «Інша поточна дебіторська заборгованість» та «Інші поточні зобов'язання» складаються переважно з внутрішньогрупових заборгованостей.

Також, приймаючи до уваги, що ТОВ «ЕСТА ХОЛДІНГ» входить до Групи компаній СКМ та має постійні канали внутрішньогрупового фінансування як для забезпечення оперативної діяльності, так і для фінансування нових проектів, менеджмент не вважає, що значення коефіцієнтів свідчить про труднощі з платоспроможністю компанії, та оцінку ліквідності проводить за допомогою аналізу динаміки показників.

В динаміці прослідковується підвищення показника швидкої ліквідності. Це пояснюється значним зменшенням суми інших поточних зобов'язань та збільшенням грошових коштів на балансі підприємства на кінець періоду.

4. Екологічні аспекти

В своїй діяльності з питань екології підприємство «ЕСТА ХОЛДІНГ» керується Законом України «Про охорону навколишнього природного середовища», «Про відходи», «Про охорону атмосферного повітря», Земельним Кодексом України, Водним Кодексом України, а також постановами та інструкціями Міністерства екології та природних ресурсів України.

Свою діяльність підприємство здійснює з урахуванням забезпечення охорони навколишнього природного середовища, санітарного і епідемічного благополуччя населення.

В обов'язки підприємства входить проведення природоохоронних заходів, що сприяють зменшенню викликаних виробничою діяльністю негативних впливів.

Заходи, спрямовані на мінімізацію впливу діяльності підприємства на навколишнє середовище, які підприємство впровадило в 2020 році:

1. Раціональне використання води.

Виробнича діяльність підприємства не впливає на водні ресурси, оскільки ТОВ «ЕСТА ХОЛДІНГ» не здійснює забір води з природних джерел (річки, свердловини тощо). Водопостачання здійснюється від мереж ПрАТ «Акціонерне Товариство «Київводоканал» згідно угоди №07456/5-06 від 05.06.2007р. На вводі встановлено господарсько-розрахунковий прилад обліку (водомір).

Скид стоків здійснюється в колектори мережі ПАТ «Акціонерна компанія «Київводоканал». Облік ведеться розрахунковим методом стосовно спожитої питної води. Підприємство уклало окрему угоду №129 від 29.12.2018 р. на послуги щодо приймання та відведення понаднормативно забруднених стічних вод, та сплачує кошти за доочищення скидів ПАТ «Акціонерна компанія «Київводоканал» згідно зі здійсненими розрахунками та затвердженими актами. За весь 2020 рік за цим договором «ЕСТА ХОЛДІНГ» було сплачено 57 тис. грн в т.ч.



ECTA Colding додаткового очищення стічних вод, у всі кімнати набору води для клінінгу було встановлено пісковловлювачі загальною кількістю 13 шт., вартістю 21 тис.грн в т.ч. ПДВ, що перешкоджає попаданню в систему каналізації твердих частинок зі стічними водами, таким чином запобігає засміченню каналізації.

2. Управління відходами

Основною метою підприємства є зменшення кількості відходів. Роздільне збирання дозволяє суттєво зменшити кількість відходів, що вивозяться на захоронення на полігон ТОВ «Володар Роз», завдяки вилученню з загальної маси відходів компонентів, що підлягають вторинній переробці (папір та картон пакувальний) та передачі їх на утилізацію.

За 2020 рік підприємством було витрачено 145,5 тис.грн з ПДВ на утилізацію відходів:

- передано ТОВ Фірма «Володар Роз» 42,35 т твердих побутових відходів;
- на утилізацію ТОВ «Альфа Екологія» передано 785 шт. люмінесцентних (ртутних) ламп та 489 кг відпрацьованих акумуляторних батарей.

3. Викиди парникових газів

Свою діяльність ТОВ «ЕСТА ХОЛДИНГ» здійснює на підставі Дозволу на викиди забруднюючих речовин в атмосферне повітря стаціонарними джерелами №8039100000-10123 від 26.03.2014 р., термін дії Дозволу – до 26.05.2024 року.

Підприємство відповідає за раціональне використання всіх природних ресурсів і відшкодовує витрати на їх відновлення і охорону. Так за 2020 рік підприємством було сплачено «Збір за викиди забруднюючих речовин в атмосферне повітря від стаціонарних джерел» на суму 0,4 тис.грн.

На виконання ст. 10 Закону про охорону атмосферного повітря на підприємстві проводиться щорічний контроль за викидами забруднюючих речовин згідно з затвердженим план-графіком: проведення контрольних інструментально-лабораторних вимірів показників складу і обсягів утворення забруднюючих речовин, проведення контролю нормативів гранично-допустимих обсягів викидів забруднюючих речовин на джерелах викидів (ТОВ «Екологічний Консалтинг», 4 тис.грн без ПДВ).

4. Споживання енергії

Ціль підприємства «ЕСТА ХОЛДИНГ» - підтримання ефективної та безаварійної роботи обладнання газової дахової котельні та зменшення споживання природнього газу. Задля цього один раз у три роки підприємство проводить режимно-налагоджувальні та еколого-теплотехнічні випробування 17 газових котлів (2020 р – 42,1 тис. грн в т.ч. ПДВ, ТОВ «Унітех»).



У 2020 році було проведено другий етап модернізації котлів (3 шт.) на суму 265,5 тис грн в т.ч. ЕСТА ПДВ

У 2020 р. реалізовано проект заміни основного освітлення у місцях загального користування ртутних ламп на LED-прилади освітлення.

Було замінено 213 шт. люмінесцентних (ртутних) світильників на LED-прилади освітлення, вартість матеріалів та робіт склала 239,9 тис. грн в т.ч. ПДВ. Така модернізація значно зменшила споживання електроенергії та кількість відходів, що підлягають утилізації.

5. Соціальні аспекти та кадрова політика

Кадрова політика ТОВ «ЕСТА ХОЛДИНГ» (надалі – Компанія представляє собою основні напрями та підходи в управлінні персоналом для реалізації місії підприємства та його стратегічних цілей. Розробку та реалізацію кадрової політики на підприємстві здійснює Адміністративний департамент Компанії. Основні складові кадрової політики:

1. Підвищення результативності роботи на всіх рівнях.
2. Оптимізація та стабілізація кадрового складу підприємства й забезпечення ефективного використання його можливостей та потенціалу.
3. Створення та розвиток системи навчання й розвитку персоналу.
4. Формування та підтримання високого рівня лояльності співробітників.
5. Формування та зміцнення корпоративної культури компанії.

За 2020 рік загальна кількість штатних працівників (середньооблікова чисельність) склала 26 осіб, і збільшилась в порівнянні з 2019 р. на 7 осіб або на 36,8 %.

В загальній кількості працівників жінки складають 52,6% (10 осіб), з них на керівних посадах 1 особа, їх частка серед всіх керівників становить 16,7%.

Співвідношення штатних та нештатних працівників становить 26 осіб / 6 осіб (в тому числі, працівники за договорами цивільно-правового характеру - 2 особи, зовнішні сумісники – 4 особи).

Штатні працівники, які працюють на умовах неповного робочого часу (дня, тижня) 1 особа.

Заохочення (мотивація) працівників.

На підприємстві діє система стимулювання персоналу, яка включає в себе як матеріальні заохочення так і нематеріальні стимули.

Одним із видів матеріального заохочення виступає система преміювання персоналу.

Для працівників розроблена річна форма оцінки результативності за виконання цілей і задач та виплачується премія. Премія в оплаті праці персоналу займає від 10% до 30%.

За сумлінне виконання посадових обов'язків Компанія преміює за місяць та рік.



Показники преміювання розроблені по функціональним напрямкам діяльності
ESTAD Holding:

- за виконання командних завдань;
- за виконання стратегічних цілей Компанії;
- за виконання операційних цілей;
- за виконання посадових обов'язків та особливо важливих завдань.

Для контролю стану здоров'я персоналу за рахунок підприємства кожний рік працівники підлягають обов'язковому медичному страхуванню.

Працівникам Компанія надає:

- матеріальну допомогу в зв'язку з різними обставинами (у зв'язку з народженням, смертю близьких, тощо);
- подарунки дітям на Новий рік;
- заохочувальні премії до ювілейних дат та інше.

Охорона праці та безпека.

В компанії немає служби з охорони праці (кількість персоналу 26 осіб), але наказом призначена відповідальна особа, яка пройшла належне навчання, і веде відповідний журнал про проходження інструктажів з техніки безпеки.

В офісі Компанії створені комфортні умови для робочого процесу та умови відпочинку працівників на період перерви.

Навчання та освіта персоналу.

Компанія приділяє увагу системі навчання персоналу, яка є найважливішим інструментом за допомогою якого керівництво отримує можливість підвищувати потенціал людських ресурсів, і розрахована на те, щоб впливати на кожного працівника протягом всієї його трудової діяльності.

Система підготовки кадрів забезпечує відтворення кваліфікованої робочої сили відповідно до потреб розвитку виробництва та його постійного технічного оновлення. Робітники, що володіють необхідним обсягом знань, умінь і навичок, забезпечують більш високу продуктивність і якість праці при раціональному використанні матеріальних ресурсів.

Рівні можливості працевлаштування.

На підприємстві працює 1 інвалід, якому створені належні умови праці, та 3 пенсіонери.



При прийомі на роботу не існує відбору по віку. Всім працездатним кандидатам надається ЕСТАРободповідно потреби підприємства в персоналі.

Повага прав людини.

На підприємстві керівництвом забезпечено всі права людини:

1. Відсутні випадки передачі персональних даних третім особам без дозволу працівника.

При прийомі на роботу з працівником підписується дозвіл на передачу його персональних даних в відповідні органи.

2. Робота на підприємстві тільки з офіційним працевлаштуванням.

3. Звільнення з роботи тільки згідно законодавства.

4. Виплата заробітної плати в строки, встановлені законодавством.

5. Щорічні основні та додаткові відпустки надаються кожний рік згідно графіку відпусток на встановлену законодавством кількість календарних днів.

6. Ризики

Задля покращення ефективності виробничих та господарських процесів, а також результатів діяльності Компанії через підвищення ефективності управління ризиками, контролю та корпоративного управління, у 2014 році в компанії почала працювати служба внутрішнього аудиту. Модель системи внутрішнього контролю та управління ризиками Компанії встановлює сукупність взаємопов'язаних між собою компонентів, структура котрих відповідає загальноприйнятій методології COSO (методологія в області управління ризиками та внутрішнього контролю, розроблена Комітетом спонсорських організацій Комісії Тредуея).

Були затверджені такі документи, що організують та регламентують різні етапи процесу управління ризиками :

Регламент внутрішнього аудиту;

Політика з внутрішнього контролю та управління ризиками (у тому числі ризиками шахрайства та крадіжок);

Регламент з питань оподаткування та управління податковими ризиками;

Політика управління ризиками надійності контрагентів.

Згідно встановлених процедур, заключенню будь яких зовнішніх домовленостей передують проведення комплексної перевірки контрагента та узгодження роботи з ним відповідними службами.

Менеджмент компанії регулярно ідентифікує потенційні ризики та систематизує їх в форматі Реєстра та Карти ризиків. Періодично відділом внутрішнього аудиту проводиться крос-



функціональна процедура ідентифікації ризиків шахрайства та крадіжок, в межах якої ЕСТАТ Менеджмент та ключовим учасникам бізнес-процесів направляють анкету оцінки ризику шахрайства та крадіжок.

На основі результатів анкетування відділ внутрішнього аудиту отримує інформацію щодо найбільш вразливих до шахрайства та крадіжок процесів, які потребують підвищеної уваги зі сторони менеджменту та контрольних підрозділів.

В 2014 році з ціллю організації єдиного незалежного каналу прийому повідомлень про порушення принципів ділової етики та кодексів корпоративної етики компанії від працівників, ділових партнерів, інших зацікавлених сторін почала працювати Лінія Довіри. Було затверджено Процедуру реагування на повідомлення Лінії Довіри та проведення корпоративних розслідувань.

7. Фінансові інвестиції

За станом на 31 грудня 2020 року Компанія визнає непоточні фінансові активи, що представлені інвестиціями в дочірні та асоційовані підприємства за методом участі в капіталі в сумі 378 625 тис. грн. в наступні компанії:

	<u>2019</u>	<u>2020</u>
<i>(відсоток володіння)</i>		
ТОВ "ІНТЕРН"	0,00014	0,00014
ТОВ "ГОТЕЛЬ "ЄВРОПА"	50,00	50,00
ТОВ "АЛЬФА-РЕНТ"	7,92	7,92
ТОВ "Андріївський Плаза"	0,000056	0,000056
ТОВ "ВОСТОК ПРОДЖЕКТ"	50,00	50,00
ТОВ "ГАМА-РЕНТ"	0,64	0,64
ТОВ "Готель "Донбас Палас"	0,0003	0,0003
ТОВ "Домик в Плютах"	16,08	16,08
ТОВ "ЕСТА ПРОПЕРТІ МЕНЕД"	99,998	99,998
ТОВ "Комплекс Театральний"	99,99	99,99
ТОВ "НKK "СІГМА-СЕРВІС"	50,9	50,9
ТОВ "Центр облікових рішень"	99,00	99,00
ТОВ "ПРОЕКТ-2012"	50,00	50,00
ТОВ "СОЛЕМ"	99,999965	99,999965
ТОВ "Столиця Проджект"	99,998976	99,998976
ТОВ "СТОЛИЧНИЙ ЦУМ"	86,73	86,73
ТОВ "СЬОМА ЛІНІЯ"	59,13	59,13
ТОВ "ЦУМ ХОУМ ЕНД КІДЗ"	20,00	20,00
ТОВ АПФ "ЕЛІТА"	99,994	99,994
ТОВ "Комплекс Пушкінский"	69,9919798	69,9919798

Протягом звітного періоду вартість інвестицій була проведена переоцінка інвестицій була змінювалась, оскільки застосовуються вимоги П(С)БО 12 "Фінансові інвестиції":



Фінансові інвестиції, що обліковуються за методом участі в капіталі, на дату балансу ЕСТА відображаються за вартістю, що визначається з урахуванням зміни загальної величини власного капіталу об'єкта інвестування, крім тих, що є результатом операцій між інвестором і об'єктом інвестування.

Балансова вартість фінансових інвестицій збільшується (зменшується) на суму, що є часткою інвестора в чистому прибутку (збитку) об'єкта інвестування за звітний період, із включенням цієї суми до складу доходу (втрат) від участі в капіталі. Одночасно балансова вартість фінансових інвестицій зменшується на суму визнаних дивідендів від об'єкта інвестування.

Балансова вартість фінансових інвестицій збільшується (зменшується) на частку інвестора в сумі зміни загальної величини власного капіталу об'єкта інвестування за звітний період (крім змін за рахунок чистого прибутку (збитку) із включенням (виключенням) цієї суми до іншого додаткового капіталу інвестора або до додаткового вкладеного капіталу (якщо зміна величини власного капіталу об'єкта інвестування виникла внаслідок розміщення (викупу) акцій (часток), що привело до виникнення (зменшення) емісійного доходу об'єкта інвестування). Якщо сума зменшення частки капіталу інвестора в сумі зміни загальної величини власного капіталу об'єкта інвестування (крім змін за рахунок чистого збитку) більше іншого додаткового капіталу або додаткового вкладеного капіталу інвестора (якщо зменшення величини власного капіталу об'єкта інвестування виникло внаслідок викупу акцій (часток), що призвело до зменшення емісійного доходу об'єкта інвестування), то на таку різницю зменшується (збільшується) нерозподілений прибуток (непокритий збиток).

Балансова вартість інвестицій в асоційоване підприємство зменшується на суму зменшення корисності інвестиції.



ECTA | Холдинг

8. Перспективи розвитку

Стабільність і позитивна динаміка розвитку ТОВ «ЕСТА ХОЛДИНГ» обумовлена консервативною стратегією – орієнтиром на розвитку об'єктів класів А та В+, підтриманням високого рівня сервісу, що надається. Компанія уважно стежить за змінами ринку нерухомості та постійно знаходиться у пошуку нових перспективних проектів.

Генеральний директор ТОВ «ЕСТА ХОЛДИНГ»



Басиста Ю.В.