

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказ Фонду державного майна України

від 24.02.2025 № 303

ЛИСТ ОЧІКУВАНЬ ВЛАСНИКА
ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«ДЕРЖАВНИЙ ЗЕМЕЛЬНИЙ БАНК»

(Код згідно з ЄДРПОУ 00692334)

на 2025 рік

I. Цілі діяльності Товариства

Метою діяльності Товариства є одержання прибутку (доходу) на основі господарської, комерційної та будь-яких видів економічної діяльності не заборонених законодавством України, зокрема, шляхом передачі в суборенду земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності в порядку передбаченому законодавством.

Основним видом діяльності Товариства є надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна в тому числі, суборенда земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності, що були передані Товариству в оренду відповідно до статті 120¹ Земельного кодексу України. Код основної діяльності 68.20.

Більшість додаткових видів діяльності Товариства пов'язані із провадженням сільськогосподарської та іншої похідної діяльності, а зокрема:

- 01.11 Вирощування зернових культур (крім рису), бобових культур і насіння олійних культур
- 01.13 Вирощування овочів і баштанних культур, коренеплодів і бульбоплодів
- 01.19 Вирощування інших однорічних і дворічних культур
- 01.21 Вирощування винограду
- 01.25 Вирощування ягід, горіхів, інших плодових дерев і чагарників
- 01.26 Вирощування олійних плодів
- 01.28 Вирощування пряних, ароматичних і лікарських культур
- 01.30 Відтворення рослин
- 01.50 Змішане сільське господарство
- 01.61 Допоміжна діяльність у рослинництві
- 01.62 Допоміжна діяльність у тваринництві
- 10.91 Виробництво готових кормів для тварин, що утримуються на фермах
- 49.41 Вантажний автомобільний транспорт
- 68.10 Купівля та продаж власного нерухомого майна
- 68.31 Агентства нерухомості
- 68.32 Управління нерухомим майном за винагороду або на основі контракту
- 69.10 Діяльність у сфері права
- 70.22 Консультування з питань комерційної діяльності й керування
- 71.12 Діяльність у сфері інжинірингу, геології та геодезії, надання послуг технічного консультування в цих сферах
- 72.19 Дослідження й експериментальні розробки у сфері інших природничих і технічних наук
- 73.11 Рекламні агентства
- 74.90 Інша професійна, наукова та технічна діяльність, н.в.і.у.
- 77.11 Надання в оренду автомобілів і легкових автотранспортних засобів
- 77.31 Надання в оренду сільськогосподарських машин і устаткування
- 77.39 Надання в оренду інших машин, устаткування та товарів, н.в.і.у.

Таким чином, Товариство вправі передавати в суборенду земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності або ж самостійно їх обробляти, а також здійснювати інші види діяльності, що визначені установчими документами Товариства.

Основні стратегічні напрямками та цілі Товариства:

- забезпечення постійних та стабільних надходжень до державного та місцевого бюджетів: сплата орендної плати: 90% до державного та 10% до місцевого бюджетів, щоквартальна сплата прибутку до державного бюджету;
- завершення процесу підготовки земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності для їх передачі в суборенду за результатами земельних торгів на прозорих та конкурентних засадах через онлайн-аукціони на Prozorro.Продажі;
- вжиття заходів щодо розмінування майже 900 земельних ділянок, що потенційно забруднені вибухонебезпечними предметами;
- передача 100% земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності в суборенду;

- здійснення постійного контролю за належним виконання умов укладених договорів суборенди.

Мета та цілі Товариства є запорукою безперервної, повної та ефективної діяльності у вказаних напрямках.

II. Фінансові цілі діяльності Товариства

ТОВ "Державний земельний банк" діє на принципах госпрозрахунку, самофінансування і самоокупності та функціонує як самостійний суб'єкт господарювання. Основним показником фінансових результатів господарської діяльності Товариства є прибуток, частка якого спрямовується до Державного бюджету України для виплати дивідендів за нормативами та в порядку, визначеними законодавством України. Прибуток Товариства формується за рахунок надходжень від господарської діяльності після покриття матеріальних витрат, витрат на оплату праці, сплати передбачених законодавством податків та інших платежів до бюджету, амортизаційних відрахувань та інших видатків.

Товариство функціонує за рахунок власних коштів, зокрема отриманих від суборенди земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності, що були передані Товариству в оренду відповідно до статті 120¹ Земельного кодексу України.

Задля підтримки фінансової стійкості, Товариство ставить перед собою наступні фінансові цілі:

1. **Забезпечення прибутковості:** головною метою підприємства є отримання прибутку шляхом реалізації основної діяльності, а саме передачі земель сільськогосподарського призначення в суборенду. Плановий показник чистого фінансового результату на 2025 рік становить 4035 тис грн.
2. **Покриття операційних витрат:** доходи підприємства мають бути достатніми для покриття всіх операційних витрат Товариства. Плановий показник витрат на 2025 рік становить 559448 тис грн.
3. **Стабільне зростання доходів:** забезпечення стабільного збільшення чистого доходу шляхом приведення у відповідність видів угідь сільськогосподарських земель, які перебувають у користуванні Товариства, проведення земельних торгів на конкурентних засадах. Плановий показник доходів на 2025 рік становить 563 483 тис грн.
4. **Своєчасна сплата податків:** Товариство зобов'язане дотримуватися вимог законодавства щодо своєчасної сплати податків і зборів до державного та місцевих бюджетів. Плановий показник на користь на 2025 рік становить 511172 тис грн.
5. **Забезпечення рентабельності:** плановий показник рентабельності діяльності на 2025 рік становить 0,0072, що демонструє ефективність використання ресурсів підприємства та підтримує фінансову стабільність.
6. **Регулярна виплата дивідендів:** забезпечення отримання планового доходу, нарахування дивідендів та перерахування їх до Державного бюджету України.

Ці фінансові цілі допомагають Товариству не лише забезпечувати поточну діяльність, але й закладати основи для довгострокового розвитку.

III. Операційні цілі діяльності Товариства

Напрямки діяльності Товариства формують відповідно операційні цілі ТОВ "Державний земельний банк":

1. **Зростання чистого доходу** від реалізації продукції, а саме за рахунок передачі в суборенду земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що перебувають в користуванні у Товариства.
2. **Зростання чистого фінансового результату** за рахунок оптимізації ефективності використання ресурсів.

3. Інвестиції в розвиток: реалізація інвестиційних проектів, зокрема придбання автомобілів, програмного забезпечення, комп'ютерної техніки та зарядних станцій для забезпечення безперебійної роботи.

Операційні цілі спрямовані на забезпечення стабільної та ефективної роботи Товариства, підвищення конкурентоспроможності на ринку, а також створення умов для досягнення стратегічних фінансових та нефінансових цілей.

IV. Нефінансові цілі діяльності Товариства

Основні нефінансові цілі Товариства включають:

1. Покращення корпоративного управління: запровадження сучасних принципів управління, включаючи ефективну співпрацю органів управління Товариством, забезпечення автоматизації процесів, використання електронного документообігу, що підвищить ефективність і зменшить адміністративне навантаження.

2. Дотримання соціальної відповідальності: забезпечення справедливих умов праці для співробітників, включаючи своєчасну оплату праці, розвиток професійних навичок та якостей працівників, а також підтримку комфортних умов їх праці.

3. Забезпечення прозорості інформації щодо діяльності Товариства.

4. Дотримання вимог антикорупційного законодавства України.

Нефінансові цілі спрямовані на створення позитивного іміджу Товариства, підтримання довіри з боку держави, а також на досягнення стабільності й сталого розвитку в довгостроковій перспективі.

V. Таблиця. Цільові показники ефективності Товариства

	Минулий 2023 рік (факт) Діяльність не проводилась	Поточний 2024 рік (план)	Плановий 2025 рік	Плановий 2026 рік	Плановий 2027 рік
ФІНАНСОВІ ПОКАЗНИКИ					
<i>Основні фінансові показники</i>					
Коефіцієнти рентабельності:					
коефіцієнт рентабельності діяльності	0	0,0646	0,0072	0,0072	0,0072
коефіцієнт рентабельності операційних витрат	0	0,0855	0,1110	0,1225	0,1297
коефіцієнт зростання операційних витрат	0	0	10,0610	11,1073	11,7626
коефіцієнт рентабельності EBITDA	0	0,0807	0,1015	0,1121	0,1187
коефіцієнт рентабельності власного капіталу	0	0,0012	0,0015	0,0017	0,0018
коефіцієнт рентабельності активів	0	0,0012	0,0014	0,0015	0,0016
коефіцієнт зростання доходів	0	0	10,3231	0	0

	Минулий 2023 рік (факт) Діяльність не проводилась	Поточний 2024 рік (план)	Плановий 2025 рік	Плановий 2026 рік	Плановий 2027 рік
Коефіцієнти платоспроможності:					
коефіцієнт фінансової стійкості	0	141,2469	12,9042	14,2462	15,0867
коефіцієнт покриття EBITDA фінансових витрат	0	0	0	0	0
коефіцієнт відношення боргу до EBITDA	0	(0,1182)	(3,0575)	(3,3755)	(3,5747)
коефіцієнт відношення боргу до власного капіталу	0	0	0	0	0
коефіцієнт відношення боргу до активів	0	0,0070	0,0719	0,0794	0,0841
Коефіцієнти ліквідності:					
коефіцієнт поточної ліквідності	0	0,4628	1,1632	1,2842	1,3600
коефіцієнт швидкої ліквідності	0	0,4628	1,1632	1,2842	1,3600
коефіцієнт абсолютної ліквідності	0	0,0256	0,8543	0,9431	0,9987
період обороту дебіторської заборгованості	0	0	0	0	0
період обороту кредиторської заборгованості	0	0	0	0	0
Інші фінансові показники					
....	0	0	0	0	0
Виплати на користь держави, тис. грн (включаються з метою моніторингу, крім дивідендів)					
Податкові, разом, з них:	0	46055	508621	556119	588930
Податок на прибуток	0	700	10596	11698	12388
Позитивне значення «МПЗ-різниці»	0	0	50053	55259	58519
ПДВ	0	9420	117858	130115	137792
Військовий збір	0	259	1427	1575	1668
Податок на доходи фізичних осіб	0	1516	5136	5670	6005
Земельний податок	0	9469	4890	0	0
Орендна плата	0	22837	312384	344872	365219

	Минулий 2023 рік (факт) Діяльність не проводилась	Поточний 2024 рік (план)	Плановий 2025 рік	Плановий 2026 рік	Плановий 2027 рік
Єдиний соціальний внесок	0	1854	6277	6930	7339
Неподаткові, разом, з них:	0	2551	2551	2816	2982
Частина чистого прибутку/дивіденди	0	2551	2551	2816	2982
Обсяги бюджетного фінансування, тис. грн					
Напрями, цілі (у розрізі видатків споживання та видатків розвитку)	0	0	0	0	0
Обсяги квазіфіскальних операцій, тис. грн					
[Найменування операцій (за видами квазіфіскальних операцій)*]**:	0	0	0	0	0
ОПЕРАЦІЙНІ ПОКАЗНИКИ (тис. грн.)					
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) (тис. грн.)	0	49350	563483	622085	658788
Чистий фінансовий результат (тис. грн.)	0	3189	4035	4454	4717
Капітальні інвестиції (тис. грн.)	0	820	6252	6902	7309
НЕФІНАНСОВІ ПОКАЗНИКИ					
Покращення корпоративного управління	-	-	100%	100%	100%
Дотримання соціальної відповідальності	-	-	100%	100%	100%
Забезпечення прозорості інформації щодо діяльності Товариства	-	-	100%	100%	100%
Дотримання вимог антикорупційного законодавства України.	-	-	100%	100%	100%

VI. Корпоративне управління

Товариство у своїй діяльності керується Конституцією та законами України, актами Президента України, Кабінету Міністрів України, наказами Фонду державного майна, нормативно-правовими актами, які видаються міністерствами, іншими органами виконавчої влади, рішеннями учасника Товариства та наглядової ради, а також діє відповідно до Статуту Товариства.

1. Структура органів управління:

- **Загальні збори учасників:** одноосібний учасник (100% частка у статутному капіталі) в особі Фонду державного майна України, що визначає основні напрямки діяльності Товариства відповідно до положень Статуту.

- **Наглядова рада:** до складу наглядової ради входить 5 членів, які контролюють діяльність виконавчого органу та визначають стратегічні напрямки розвитку Товариства, що здійснює діяльність відповідно до Положення та Статуту.
 - **Виконавчий орган:** одноосібним виконавчим органом є генеральний директор, який здійснює управління поточною діяльністю Товариства відповідно до положень Статуту та укладеного з ним контракту.
2. **Політика управління ризиками** буде запроваджена не пізніше 31 грудня 2025 року.
 3. Регулярне звітування з питання передачі в суборенду земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності.

VII. Очікування щодо управління дочірніми підприємствами

В Товаристві не заплановано створення дочірніх підприємств.

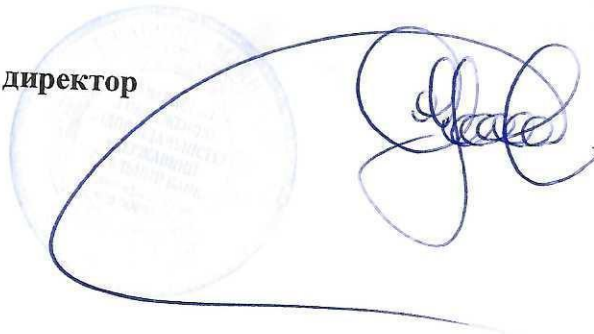
VIII. Пріоритети досягнення цілей

ТОВ "Державний земельний банк" має необхідні виробничі, технічні, інтелектуальні та людські ресурси для організації та проведення електронних торгів з проведення земельних торгів з продажу права суборенди земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності, які спрямовані на передачу в користування земельних ділянок на законних засадах сільськогосподарським агровиробникам та наповнення Державного та місцевого бюджетів, що є основними рівнозначними пріоритетами Товариства.

IX. Консультації з наглядовою радою (виконавчим органом) Товариства

Консультації з Наглядовою радою Товариства щодо узгодження Листа очікувань власника проводились (протокол засідання від 11.02.2025 № 2/25).

Генеральний директор



Ярослав ЯРОСЛАВСЬКИЙ