

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказ Фонду державного майна України

від 24.02.2025 року № 303

(у редакції наказу Фонду державного майна України)

від 24.07.2025 № 1107)

**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 29 293 тис грн.
2. **Покриття операційних витрат:** доходи підприємства мають бути достатніми для покриття всіх операційних витрат Товариства. Плановий показник витрат на 2025 рік становить 555 658 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 584 951 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 526 560 тис грн.
5. **Забезпечення рентабельності:** плановий показник рентабельності діяльності на 2025 рік становить 0,0509, 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	0,0509	0,0576	0,0578
коефіцієнт рентабельності операційних витрат	0	0,0855	0,1584	0,1500	0,1226
коефіцієнт зростання операційних витрат	0	0	9,8557	9,9919	10,0261
коефіцієнт рентабельності EBITDA	0	0,0807	0,1382	0,1319	0,1115
коефіцієнт рентабельності власного капіталу	0	0,0012	0,0114	0,0129	0,0138
коефіцієнт рентабельності активів	0	0,0012	0,0095	0,0108	0,0103
коефіцієнт зростання доходів	0	0	10,5773	(0,0240)	(0,0098)
Коефіцієнти платоспроможності:					

	Минулий 2023 рік (факт) діяльність не проводилась	Поточний 2024 рік (план)	Плановий 2025 рік	Плановий 2026 рік	Плановий 2027 рік
коефіцієнт фінансової стійкості	0	141,2469	4,9943	5,1958	4,6634
коефіцієнт покриття EBITDA фінансових витрат	0	0	0	0	0
коефіцієнт відношення боргу до EBITDA	0	(0,1182)	(5,0439)	(4,5936)	(5,4662)
коефіцієнт відношення боргу до власного капіталу	0	0	0	0	0
коефіцієнт відношення боргу до активів	0	0,0070	0,1655	0,1611	0,1607
Коефіцієнти ліквідності:					
коефіцієнт поточної ліквідності	0	0,4628	0,9525	0,9320	0,9339
коефіцієнт швидкої ліквідності	0	0,4628	0,9525	0,9313	0,9332
коефіцієнт абсолютної ліквідності	0	0,0256	0,7836	0,7061	0,6796
період обороту дебіторської заборгованості	0	0	48,2519	32,6525	33,5153
період обороту кредиторської заборгованості	0	0	362,5515	262,5250	254,5250
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	46 055	523 734	561 516	590 009
Податок на прибуток	0	700	6 511	16 343	16 377
Позитивне значення «МПЗ- різниці»	0	0	55 732	42 146	42 139
ПДВ	0	9 420	131 211	143 980	151 179
Військовий збір	0	259	1 427	1 575	1 668
Податок на доходи фізичних осіб	0	1 516	5 136	5 670	6 005
Земельний податок	0	9 469	4 890	0	0
Орендна плата	0	22 837	312 384	344 872	365 219
Єдиний соціальний внесок	0	1 854	6 277	6 930	7 339
Інші податки та збори	0	0	166	0	83

	2023 рік (факт) діяльність не проводилась	Поточний 2024 рік (план)	Плановий 2025 рік	Плановий 2026 рік	Плановий 2027 рік
Неподаткові, разом, з них:	0	2 551	2 826	23 434	29 287
Частина чистого прибутку/дивіденди	0	2 551	2 826	23 434	29 287
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	49 350	576 027	635 934	641 454
Чистий фінансовий результат (тис. грн.)	0	3 189	29 293	36 609	37 061
Капітальні інвестиції (тис. грн.)	0	820	4 835	1 485	2 377
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.
 - **Політика управління ризиками** буде запроваджена не пізніше 31 грудня 2025 року.
2. 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. План заходів з поліпшення цільових фінансових показників Товариства

Обчислені планові цільові фінансові показники рентабельності, платоспроможності та ліквідності Товариства у 2025 році, ґрунтуються на планових результатах фінансово-господарської діяльності за повний рік (12 місяців) тоді як планові та фактичні показники господарської діяльності у 2024 році, обчислювались виходячи з фактичної господарської діяльності Товариством лише за пів року (з серпня по грудень 2024 року), що суттєво впливає на відхилення показників при здійсненні порівняльного аналізу двох звітних періодів (5 місяців 2024 та 12 місяців 2025 року) та не можуть демонструвати класичний порівняльний аналіз коефіцієнтів рентабельності, платоспроможності та ліквідності очікувань у середньостроковій перспективі.

Однак, згідно фактичних показників діяльності за 2024 рік Товариство у минулому році здійснило свою діяльність отримавши всього доходів на суму 42 220 тис грн, що в середньому кварталному еквіваленті становить 21 110 тис грн. в квартал, тоді як у 2025 році плановий середньоквартальний дохід становитиме 146 238 тис грн. Така позитивна динаміка зростання доходів Товариства у 2025 році пояснюється розпочатою діяльністю лише у III кварталі 2024 року, заповненням штату кваліфікованими фахівцями, які займаються оформленням документації, що потребується для передачі в суборенду земель та як наслідок збільшенням обсягів надання послуг суборенди.

Одним із суттєвих факторів що впливатиме на очікувану операційну діяльність, що візуалізують динаміку зменшення коефіцієнтних показників зростання операційних витрат, рентабельності EBITDA, рентабельності операційних витрат, зростання доходів, відношення боргу до EBITDA, поточної ліквідності, швидкої ліквідності, абсолютної ліквідності є операційні витрати, які Товариству необхідно здійснити для досягнення основної мети діяльності – отримання доходу від надання в суборенду земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності. Левова частка операційних витрат складається з витрат на собівартість реалізованої продукції, що становить майже 83 %, та передбачають такі витрати, як витрати на орендну плату (68%), витрат на розмінування та обстеження земельних ділянок (28 %) та інших витрат, що є необхідними для реалізації послуг надання в суборенду земельних ділянок державної власності.

Отже, вжиття оперативних організаційно-управлінських заходів в частині оформлення документації та проведення успішних аукціонів, забезпечать підвищення привабливості показників рентабельності діяльності, шляхом наповнення дохідної частини від реалізації послуг з надання в суборенду земельних ділянок.

План заходів з поліпшення цільових фінансових показників

Заходи, спрямовані на поліпшення цільових показників	Строки виконання
Здійснення робіт щодо повного оформлення права оренди земельних ділянок площею 26 399,05098 га строком на 50 років з річною орендною платою не менше 12 відсотків від нормативної грошової оцінки	21.08.2025 року
Проведення земельних торгів на прозорих та конкурентних засадах через онлайн-аукціони на Prozogo та підписання договорів з переможцями на 1 418 земельних ділянок	31.12.2025 року
Проведення робіт з розмінування земельних ділянок загальною площею 5 079,4398 га	31.12.2025 року
Заповнення вакансій висококваліфікованим персоналом, задіяним у виробничій діяльності Товариства	30.09.2025 року
Розробити технічну документацію на 100 ділянок до складу яких входять водні об'єкти, виготовити проекти землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь на 122 земельні ділянки загальною площею 4334,2425 га та організувати проведення земельних торгів та підписання з переможцями аукціонів договорів суборенду земельної ділянки.	01.08.2025 року

.Консультації з наглядовою радою (виконавчим органом) Товариства

Консультації з Наглядовою радою Товариства щодо узгодження Листа очікувань власника Товариства на 2025 рік проводились (протокол засідання від 11.02.2025 № 2/25). Лист очікувань власника Товариства на 2025 рік затверджено наказом Фонду державного майна України від 24.02.2025 № 303.

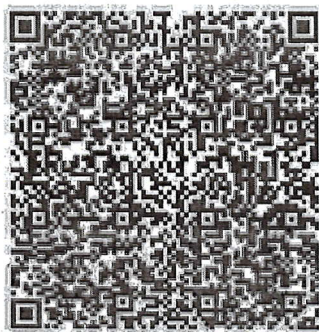
Консультації з Наглядовою радою Товариства щодо погодження внесення змін до Листа очікувань власника Товариства на 2025 рік проведено (протокол засідання від 14.05.2025 року № 6/25, від 18 червня 2025 року № 7/25).

Генеральний директор

Ярослав ЯРОСЛАВСЬКИЙ

ЕП Ярославський
Ярослав Іванович





ТОВ "ДЕРЖЗЕМБАНК"

Універсальний документ від 05.06.2025

Директор: Ярославський Ярослав Іванович

Дата підпису: 05.06.2025 16:24:23

Печатка: ТОВ "ДЕРЖАВНИЙ ЗЕМЕЛЬНИЙ БАНК"

Дата підпису: 05.06.2025 16:24:32