

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«СОЛЕЛАТ ПАЛАЦ»
(код ЄДРПОУ 41413558)

ЗВІТ ПРО УПРАВЛІННЯ
за 2022 рік

м. Київ

ЗМІСТ

| | |
|---|---|
| 1. Організаційна структура та опис діяльності підприємства..... | 3 |
| 2. Результати діяльності Товариства..... | 5 |
| 3. Ліквідність та зобов'язання..... | 7 |
| 4. Ризики..... | 9 |

Звіт про управління Товариства з обмеженою відповідальністю «СОЛЕЛАТ ПАЛАЦ» (надалі – Товариство) складений за 2022 рік станом на 31 грудня 2022 року у відповідності до вимог:

- Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність» від 16.07.1999 року №996-XIV із змінами та доповненнями;

- 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 ТОВАРИСТВА

Загальна інформація про Товариство:

| | |
|--|--|
| Повна та скорочена назва Товариства: | Товариство з обмеженою відповідальністю "СОЛЕЛАТ ПАЛАЦ" (ТОВ "СОЛЕЛАТ ПАЛАЦ") |
| Організаційно-правова форма | Товариство з обмеженою відповідальністю |
| Країна реєстрації | Україна |
| Адреса Товариства | <u>Місцезнаходження юридичної особи:</u> 01023, м.Київ, вулиця Еспланадна, Будинок 17 |
| Офіційна сторінка в Інтернеті, на якій доступна інформація про підприємство: | http://solelatpalace.uaфин.net/ |
| Адреса електронної пошти: | info.slh@rixwell.com |
| Тел./факс (код міста/ країни – обов'язково) | +38 044 222 27 27; + 38 066 380 50 11 |

Товариство з обмеженою відповідальністю «СОЛЕЛАТ ПАЛАЦ» зареєстровано за законодавством України в 2017 році (код ЄДРПОУ 41413558). Товариство не має філій, представництв, відділень та інших відокремлених підрозділів.

Основними напрямками діяльності Товариства, згідно з Єдиним державним реєстром юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань протягом звітного періоду були:

Основний:

68.32 Управління нерухомим майном за винагороду або на основі контракту;

Інші:

81.10 Комплексне обслуговування об'єктів

47.19 Інші види роздрібної торгівлі в неспеціалізованих магазинах

55.10 Діяльність готелів і подібних засобів тимчасового розміщування

56.10 Діяльність ресторанів, надання послуг мобільного харчування

68.20 Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна

70.22 Консультування з питань комерційної діяльності й керування

Організаційна структура ТОВ «СОЛЕЛАТ ПАЛАЦ» має наступний вигляд:

ТОВ «СОЛЕЛАТ ПАЛАЦ» здійснює основну господарську діяльність у сфері готельно-ресторанного бізнесу. Відмінною рисою компанії є те, що вона пропонує широкий спектр готельних та ресторанних послуг, користуючись послугами відомих міжнародних Операторів з управління готелями, таких як компанія «Marriott International» (США), в тому числі готель під брендом «Aloft Kiev Hotel» та компанія «Mogotel Hotel Group» (Латвія).

З вересня 2020р. управління готелем перейшло від оператора компанії «Marriott International» до нового оператора компанії «Mogotel» під брендом «Sky Loft Hotel by Rixwell». Всі види основних та додаткових готельних послуг надаються в готельно-ресторанному комплексі за адресою: 01023, м.Київ, вулиця Еспланадна, будинок 17. Інші види робіт та послуг підприємства надаються в офісному приміщенні за адресою: м.Київ, вул. Круглоуніверситетська, будинок 10.

Готель створено з метою надання готельних послуг та забезпечення високоякісного прийому, обслуговування, тимчасового проживання, харчування, організації заходів, надання інших послуг громадянам, що прибули у відрядження або з діловою метою, іншим фізичним та юридичним особам України та іноземних держав.

Готель знаходиться в діловому та історичному центрі, поряд з відомими та значущими об'єктами м. Києва: вулиці Хрещатик, Національного спортивного комплексу, Бізнес-центру «Гулівер», Володимирського собору, а також на відстані 33 км від аеропорту «Бориспіль».

Готель пропонує комфортне розміщення, як представникам бізнесу так і сім'ям з дітьми та має в наявності 310 номерів, які оснащені всім необхідним для комфортного розміщення гостей, в тому числі:

- 305 класичні номери (включаючи 32 Сімейних номера; 9 покращених номерів Скай Твін та 121 номер Скай Дабл;
- 133 номера Стандартний Кінг Дабл та 10 номерів Стандартний Твін Дабл);
- 5 номерів Люкс Скай Лофт.

Більшість гостей Готелю є бізнесмени та туристи з різних країн. Популярність брендів «Aloft Kiev Hotel» та «Sky Loft Hotel by Rixwell» серед гостей у всьому світі, високий рівень сервісу в Готелі на локальному рівні, дозволяє Готелю підтримувати високу ринкову частку серед подібних зіркових готелів міста Києва.

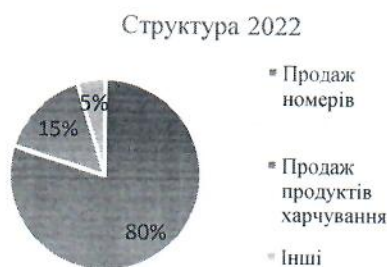
В 27-поверховому приміщенні готелю крім номерів, також знаходяться 4 ультрасучасних конференц-зали, лаунж-зона для щоденних ділових зустрічей та вечірнього відпочинку, цілодобовий фітнес -центр. Готель відомий сучасним вражаючим дизайнерським оформленням, високим рівнем обслуговування. Готель «Sky Loft Hotel by Rixwell» надає послуги з харчування, які можуть задовольнити дуже вимогливих гостей різноманітністю страв та високими стандартами обслуговування. В Готелі працюють комфортний ресторан «Easy-Breezy» з українською, французькою, середземноморською, азійською кухнею та Лоббі бар. Ресторан «Easy-Breezy» знаходиться на 3 поверху Готеля, та щоденно пропонує гостям сніданки (що входять до вартості проживання гостей у номері), з великим переліком різноманітних страв.

2. РЕЗУЛЬТАТИ ДІЯЛЬНОСТІ



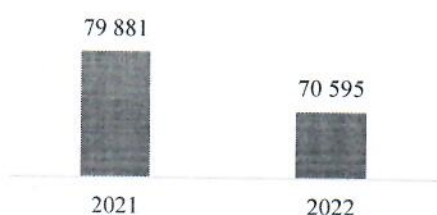
За результатами 2022 року Товариство визнало чистий дохід від реалізації товарів та послуг у розмірі 107 136 тис. грн., що нижче показника 2021 року на 55 %. На загальне зниження доходу у 2022 році вплинула дестабілізація ситуації в Україні після введення воєнного стану на території України Указом Президента України від 24.02.2022 р. №64/2022 «Про введення воєнного стану в Україні», затвердженим Законом України від

24.02.2022 р. №2102-ІХ., що привело до суттєвого зменшення заповнення готелю і пасивізації бізнес-процесів.



В структурі доходів Товариства за 2022 рік, основну частку складають доходи від продажу номерів (80 %) та доходи від продажу продуктів харчування та напоїв (15 %).

Собівартість реалізації, тис.грн.



У 2022 році собівартість реалізованих товарів, робіт та послуг зменшилась на 12 % в порівнянні за аналогічний період попереднього 2021 року та склала 66 % від чистого доходу.

Доля витрат на оплату праці у загальній собівартості складає 20 %, доля амортизаційних відрахувань 27 %, доля товарів та послуг 13 %.

Фінансовий результат від операційної діяльності, тис.грн.



Валовий прибуток за 2022 рік складає 36 541 тис. грн. Фінансовий результат від операційної діяльності Товариства зменшився, в основному за рахунок спаду чистого доходу від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) на 55%, в порівнянні з аналогічним періодом 2021 року через зменшення доходів Готелю, спричинене введенням воєнного стану в державі, а також за рахунок зменшення інших операційних доходів до 5 395 тис.грн., що складає 63% минулорічного результату.

| Показники рентабельності: | 2022 рік | 2021 рік |
|--------------------------------------|----------|----------|
| Рентабельність валового прибутку | 34% | 67% |
| Рентабельність операційного прибутку | -6% | 29% |

Активи

Майже 40% активів Товариства відносяться до основних засобів, з яких найбільш суттєвою є вартість Готелю (75 % вартості основних засобів Товариства). Зменшення вартості основних засобів за рахунок амортизації частково компенсувалось зростанням незавершених капітальних інвестицій за рахунок реконструкції системи тепlopостачання та водовідведення адміністративної будівлі, ремонту готелю та інших капітальних інвестицій на суму 5 324 тис. грн.

Оборотні активи станом на 31 грудня 2022 року збільшились на 7 %. Здебільшого зміни відбулись за рахунок збільшення дебіторської заборгованості, виробничих запасів та надходження на розрахунковий рахунок Товариства коштів за кредитною лінією.

Власний капітал

Зменшення власного капіталу у 2022 році у порівнянні з 2021 роком відбулося за рахунок отримання збитку.

Рентабельність активів та капіталу Товариства:

| Показник, тис.грн. | 2022 рік | 2021 рік | Відхилення |
|--------------------------------------|--------------|------------|---------------|
| Активи | 414 349 | 414 579 | -230 |
| Капітал | 104 176 | 109 952 | -5 776 |
| Чиста рентабельність активів | -1,3% | 17% | -18,3% |
| Чиста рентабельність капіталу | -5,2% | 56% | -61,2% |

3. ЛІКВІДНІСТЬ ТА ЗОБОВ'ЯЗАННЯ

Товариство управляє своєю ліквідністю для забезпечення безперервної діяльності в майбутньому і одночасної максимізації прибутку власника за рахунок оптимізації використання власних коштів. Керівництво Товариства регулярно переглядає структуру свого капіталу та вживає заходів для збалансування загальної структури капіталу, приймає рішення погашення існуючої заборгованості.

Грошовий потік

Чистий рух грошових коштів від операційної діяльності за 2022 рік становить 8 613 тис.грн., що майже на 14% нижче показника 2021 року. Причиною зниження є негативний вплив на ситуацію в країні та готельну індустрію зокрема від введення воєнного стану в державі. Адже військові дії та введення воєнного стану істотно зменшили кількість туристів, що відвідують країну, що призвело до зниження обсягів бронювань у готелях.

В умовах зменшення у 2,4 рази надходжень від операційної діяльності за 2022 рік, витрачання також зменшилися у 2,6 рази. Це пов'язано зі зменшенням витрачання на оплату товарів (робіт, послуг) та інших витрачання.

У 2022 році Товариство залишилося сумлінним платником податків. Загалом до бюджету було сплачено податків і зборів на суму 12 674 тис.грн..

Рух коштів від інвестиційної діяльності у 2021 році пов'язаний з надходженням від отриманих відсотків та придбанням необоротних активів, в т. ч.

- надходження від отриманих відсотків склали 1 911 тис. грн.;
- витрати на придбання об'єктів нерухомості – 13 317 тис. грн.

Ліквідність та зобов'язання

Потреба в аналізі ліквідності та інших показників фінансового стану виникає в умовах ринку в зв'язку з необхідністю оцінки кредитоспроможності Товариства для планування майбутньої господарської та фінансової діяльності Товариства. Фінансовий стан Товариства характеризується насамперед розміщенням і використанням коштів та інших ліквідних активів, наявністю джерел їх формування та співвідношенням величини ліквідних активів з зобов'язаннями Товариства.

Станом на 31 грудня 2022 року робочий капітал Товариства складав - 59 393 тис. грн., що на 22% більше порівняно з 2021р. Позитивно оцінюється його зростання у динаміці. Зростання вартості робочого капіталу в порівнянні з аналогічним показником на 31 грудня 2021 року відбулося здебільшого за рахунок надходження кредитних коштів на рахунок Товариства та збільшення виробничих запасів.

Для підтримки ліквідності на належному рівні Товариство повинно мати достатній обсяг грошових коштів та інших ліквідних активів, які в разі потреби можна перетворити в готівку і використати для погашення зобов'язань. Всі активи Товариства мають різну ліквідність – здатність швидко перетворюватись на грошові засоби. Найбільш ліквідними активами є грошові кошти та їх еквіваленти, а також поточна дебіторська заборгованість. Менш ліквідними активами є товари,

готова продукція, запаси. При високому рівні ліквідності обсяг ліквідних активів значно перевищує обсяг поточних зобов'язань.

Основними джерелами забезпечення ліквідності Товариства станом на початок та кінець звітного періоду є наступні активи:

| Показники | 2022 рік | 2021 рік |
|---|----------------|----------------|
| Грошові кошти та їх еквіваленти | 23 681 | 18 140 |
| Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги | 21 | 1 664 |
| Інша поточна дебіторська заборгованість | 203 495 | 197 803 |
| Дебіторська заборгованість за розрахунками за виданими авансами | 7 006 | 2 897 |
| Товари | 755 | 657 |
| Виробничі запаси | 4 868 | 1 835 |
| Інші оборотні активи | 306 | 1 107 |
| Загалом | 235 264 | 224 761 |

Поточні зобов'язання Товариства на станом на початок та кінець звітного періоду:

| Поточні зобов'язання | 2022 рік | 2021 рік |
|--|----------------|----------------|
| Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги | 180 621 | 175 701 |
| Кредиторська заборгованість за одержаними авансами | 2 073 | 2 848 |
| Інші короткострокові зобов'язання | 114 100 | 117 874 |
| Загалом | 296 794 | 296 423 |

Показники ліквідності та платоспроможності Товариства:

| Показники | 2022 рік | 2021 рік |
|--|-------------|-------------|
| Кпл – коефіцієнт поточної ліквідності (оборотні активи / поточні зобов'язання) | 0,8 | 0,75 |
| Кшл – коефіцієнт швидкої ліквідності (оборотні активи - запаси / поточні зобов'язання) | 0,78 | 0,75 |
| Кмл – коефіцієнт миттєвої ліквідності (грошові активи / поточні зобов'язання) | 0,08 | 0,06 |

Про незадовільний стан ліквідності Товариства може свідчити той факт, що потреба Товариства в коштах перевищує їх реальні надходження. Проте позиція ліквідності Товариства ретельно контролюється і управляється. Товариство використовує процес детального бюджетування та прогнозу грошових коштів для того, щоб гарантувати наявність достатніх коштів для виконання своїх платіжних зобов'язань.

Товариство не очікує, що грошові потоки, включені до аналізу строків погашення, можуть виникнути значно раніше або будуть суттєво відрізнятись у сумах.

| Фінансові зобов'язання | 2022 рік | 2021 рік |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| Довгострокові фінансові зобов'язання | 7 012 | - |
| Поточні фінансові зобов'язання | 83 334 | 86 199 |
| Загалом | 90 346 | 86 199 |

4. РИЗИКИ

Політика управління ризиками Товариства спрямована на своєчасне виявлення, оцінку, попередження та моніторинг ризиків, які можуть впливати на ефективність діяльності і репутацію Товариства.

Товариство проводить роботу з управління ризиками на горизонтальному та вертикальному рівнях менеджменту. Безперервний моніторинг та контроль, своєчасне виявлення та послідовне управління ризиками, що пов'язані з діяльністю Товариства, забезпечення безперешкодного каналу інформації та комунікації щодо виявлених наявних чи потенційних ризиків - саме так вибудовано роботу з управління ризиками. Елементами системи управління ризиками є посадові інструкції, нормативні акти, норми корпоративної культури, методики та процедури.

У зв'язку з використанням фінансових інструментів у Товариства виникають такі ризики:

- (а) кредитний ризик;
- (б) ризик ліквідності;
- (в) ринковий ризик.

Кредитні ризики

(а) Кредитний ризик являє собою ризик фінансового збитку для Товариства в результаті невиконання клієнтом або контрагентом за фінансовим інструментом своїх зобов'язань за договором. Кредитний ризик виникає у зв'язку з фінансовими активами. Максимальна сума кредитного ризику представлена балансовою вартістю кожного фінансового активу у звіті про фінансовий стан.

Рівень кредитного ризику залежить, головним чином, від індивідуальних характеристик кожного клієнта. Кожен клієнт підлягає індивідуальному або колективному аналізу (аналізу у сукупності) щодо очікуваних кредитних збитків на дату звітності. Товариство аналізує зростання кредитного ризику та момент настання дефолту, базуючись на припущенні, що суттєве зростання кредитного ризику відбувається при простроченні на 180 днів, а дефолт (подія знецінення) — при простроченні на 360 днів.

Максимальний рівень кредитного ризику дорівнює балансовій вартості фінансових активів, яка складає **19 804 тис. грн.** на **01 січня 2022 року** та **23 702 тис. грн.** на **31 грудня 2022 року**.

| Фінансові активи (тис.грн.) | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|---------------|---------------|
| Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги | 21 | 1 664 |
| Грошові кошти та їх еквіваленти | 23 681 | 18 140 |
| Загалом | 23 702 | 19 804 |

Відповідно до договірних умов очікуваний термін погашення дебіторської заборгованості покупців є незначним та в основному не перевищує 1 місяця. За оцінкою Товариства покупці мають достатні можливості для виконання своїх договірних зобов'язань по сплаті грошових коштів у найближчій перспективі, тому економічні макро-чинники мають незначний вплив на історичні рівні збитковості у зв'язку з короткостроковим характером дебіторської заборгованості.

Товариство утримує грошові кошти та їх еквіваленти на суму 23 681 тис. грн. На 31 грудня 2022 р. грошові кошти та їх еквіваленти були розміщені в основному на поточних розрахункових рахунках Товариства.

Ризики ліквідності

(б) Ризик ліквідності полягає у тому, що Товариство не буде мати можливості виконати свої фінансові зобов'язання в належні строки. Підхід Товариства до управління ліквідністю передбачає забезпечення, наскільки це можливо, постійної наявності ліквідності, достатньої для виконання

