

**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ**

**«СОЛЕЛАТ ПАЛАЦ»**

**(код ЄДРПОУ 41413558)**

**ЗВІТ ПРО УПРАВЛІННЯ**

**за 2020 рік**

**м. Київ**

## ЗМІСТ

1. Організаційна структура та опис діяльності підприємства.....	3
2. Результати діяльності Товариства.....	4
3. Ліквідність та зобов'язання.....	5
4. Ризики.....	6

Звіт про управління Товариства з обмеженою відповідальністю «СОЛЕЛАТ ПАЛАЦ» (надалі – Товариство) складений за 2020 рік станом на 31 грудня 2020 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:	<a href="http://solelatpalace.uaфин.net/">http://solelatpalace.uaфин.net/</a>
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:

68.32. Управління нерухомим майном за винагороду або на основі контракту;

55.10 Діяльність готелів і подібних засобів тимчасового розміщування;

56.10 Діяльність ресторанів, надання послуг мобільного харчування;

Організаційна структура ТОВ «СОЛЕЛАТ ПАЛАЦ» має наступний вигляд:



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

- 68.32. Управління нерухомим майном за винагороду або на основі контракту;
- 55.10 Діяльність готелів і подібних засобів тимчасового розміщування;
- 56.10 Діяльність ресторанів, надання послуг мобільного харчування;

ТОВ «СОЛЕЛАТ ПАЛАЦ» здійснює основну господарську діяльність у сфері готельно-ресторанного бізнесу. Відмінною рисою компанії є те, що вона пропонує широкий спектр готельних та ресторанных 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.Киева: 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. Так Revenue Generated Index (RGI) Готелю, який характеризує оптимальне співвідношення заповнюваності та середньої вартості номера, складає 90,1% (співвідношення RGI Готелю до середнього серед готелів конкурентів - за даними STR звітності). Показник RGI характеризує частку, яку Готель займає на ринку, та показує, що при найбільшій кількості номерів серед конкурентів, Готелю вдасться більше володіти ринком, ніж в середньому серед конкурентів. Показник RevPAR (середній дохід на номер) - один із найважливіших показників діяльності готелю, що планується при формуванні бюджету і становить 75%. Показник RevPAR відображує наскільки ефективно працює готельний бізнес.

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 2020 року Товариство визнало чистий дохід від реалізації товарів та послуг у розмірі 78 851 тис.грн., що нижче показника 2019 року на 66 %. На загальне зниження доходу у 2020 році, в основному вплинула пандемія коронавірусу та введені карантинні заходи, і, як наслідок, Товариство не отримало очікуваних доходів.

В структурі доходів Товариства за 2020рік, основну частку складають доходи від продажу номерів (78 %) та доходи від продажу продуктів харчування та напоїв (22 %).

У 2020 році собівартість реалізованих товарів, робіт та послуг зменшилась на 50 % в порівнянні за аналогічний період попереднього 2019 року та склала 70 % від чистого доходу . Доля витрат на оплату праці у загальній собівартості складає 22 %, доля амортизаційних відрахувань 35 %, доля товарів та послуг 43%.

Валовий прибуток за 2020рік складає 23867тис.грн. Фінансовий результат від операційної діяльності Товариства зменшився, в основному за рахунок зменшення чистого доходу від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) на 66%, в порівнянні з аналогічним періодом 2019 року, за рахунок значних амортизаційних відрахувань, витрат на енергоносії та обслуговування будівлі Готелю, інженерних мереж та комунікацій, а також за рахунок збільшення інших операційних витрат до 4906 тис.грн., 78 % яких складають втрати від операційної курсової різниці.

Показники рентабельності:	2020 рік	2019 рік
Валова рентабельність продаж	31%	54%
Валова рентабельність операційної діяльності	29%	53%

### *Активи*

Майже 60 % активів Товариства відносяться до основних засобів, з яких найбільш суттєвою є вартість Готелю (76 % вартості основних засобів Товариства). Зменшення загальної вартості основних засобів у 2020 році за рахунок амортизації частково компенсовано проведенням модернізації та ремонту фасадної частини будівлі Готелю.

Оборотні активи станом на 31 грудня 2020 року збільшились на 37 %. Здебільшого збільшення відбулося за рахунок інвестиційної діяльності підприємства, накопичення виробничих запасів підприємства, для зростання обсягу реалізації товарів.

### *Власний капітал*

Зменшення власного капіталу у 2020 році у порівнянні з 2019 роком відбулося за рахунок отримання чистого збитку -21475тис.грн.

Рентабельність активів та капіталу Товариства:

Показник, тис.грн.	2020 рік	2019 рік	Відхилення
Активи	335841	335904	-63

Капітал	48178	69977	-21799
<b>Чиста рентабельність активів</b>	-	<b>21%</b>	<b>-21%</b>
<b>Чиста рентабельність капіталу</b>	-	<b>101%</b>	<b>-101%</b>

### 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.

Позиція ліквідності Товариства ретельно контролюється і управляється. Товариство використовує процес детального бюджетування та прогнозу грошових коштів для того, щоб гарантувати наявність коштів для виконання своїх платіжних зобов'язань.

#### *Грошовий потік*

Чистий рух грошових коштів від операційної діяльності за 2020 рік становить -9089 тис.грн., що майже у 3 разів нижче показника 2019 року. Причиною такого суттєвого зниження є негативний вплив на готельну індустрію в цілому, пандемії коронавірусу та введені карантинні заходи, починаючи з середини березня місяця, закриття кордонів для вільного переміщення, припинення міжнародних рейсів - залізничних, авіаційних, автобусних, обмеження діяльності ресторанів і барів, фітнес залів, що призвели до втрати значної частини доходів Товариства.

В умовах зменшення у 2,6 рази надходжень від операційної діяльності за 2020 рік, виплати зменшилися лише у 2,3 рази. Це пов'язано з виконанням Товариством зобов'язань по виплатах перед постачальниками, державним бюджетом та персоналом.

У 2020 році Товариство залишилося сумлінним платником податків. Загалом до бюджету було сплачено податків і зборів на суму 16915 тис.грн.

Рух коштів від інвестиційної діяльності у 2020 році також пов'язаний з придбанням нематеріальних активів (в т.ч. програмне забезпечення) на 751 тис.грн. Товариством прийнято рішення додатково залучити фінансування та інвестувати в модернізацію та ремонт будівлі Готелю, інженерних мереж та комунікацій в період мінімальної активності.

#### *Ліквідність та зобов'язання*

Станом на 31 грудня 2020 року робочий капітал Товариства складав 131307 тис.грн. Зростання вартості робочого капіталу в порівнянні з аналогічним показником на 31 грудня 2019 року відбулося за рахунок накопичення резерву грошових коштів на рахунках Товариства та зменшення на 7 % зобов'язань перед постачальниками.

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

Показники	2020 рік	2019 рік
Грошові кошти та їх еквіваленти	7534	15185
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	869	353
Інша поточна дебіторська заборгованість	117681	69005
Дебіторська заборгованість за розрахунками за виданими авансами	1595	3408
Товари	763	1209

Запаси	2865	2743
<b>Загалом</b>	<b>131307</b>	<b>91903</b>

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

Поточні зобов'язання	2020 рік	2019 рік
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	171689	184711
Кредиторська заборгованість за одержаними авансами	2069	1632
Інші короткострокові зобов'язання	110052	75254
<b>Загалом</b>	<b>283810</b>	<b>261597</b>

Показники ліквідності та платоспроможності Товариства:

Показники	2020 рік	2019 рік
<b>Кзл – коефіцієнт загальної ліквідності</b> <i>(оборотні активи / поточні зобов'язання)</i>	<b>0,46</b>	<b>0,37</b>
<b>Кпл – коефіцієнт поточної ліквідності</b> <i>(оборотні активи - запаси / поточні зобов'язання)</i>	<b>0,45</b>	<b>0,36</b>
<b>Кшл – коефіцієнт швидкої ліквідності</b> <i>(грошові активи / поточні зобов'язання)</i>	<b>0,03</b>	<b>0,06</b>

Станом на 31 грудня 2020 року Товариство володіє достатнім обсягом ресурсів, які сформувалися як результат операційної діяльності, для покриття поточних зобов'язань, про що свідчить, зокрема, коефіцієнт загальної ліквідності.

Водночас спостерігається зростання поточних фінансових зобов'язань. Керівництво Товариства ретельно контролює динаміку накопичення зобов'язань та проводить політику діалогу з кредиторами на предмет реструктуризації / відстрочення платежів без застосування санкцій.

Фінансові зобов'язання	2020 рік	2019 рік
Довгострокові фінансові зобов'язання	-	-
Поточні фінансові зобов'язання	93719	64956
<b>Загалом</b>	<b>93719</b>	<b>64956</b>

#### 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.

##### *Кредитні ризики*

Товариство визначає кредитний ризик як ризик фінансового збитку в результаті невиконання клієнтом або контрагентом своїх зобов'язань за договором.



Рівень кредитного ризику залежить 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 30 днів, а дефолт (подія знецінення) — при простроченні на більш ніж 90 днів.

Максимальний рівень кредитного ризику дорівнює балансовій вартості фінансових активів:

Фінансові активи (тис.грн.)	31.12.2020	31.12.2019
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	869	353
Інша поточна дебіторська заборгованість	117681	69005
Грошові кошти та їх еквіваленти	7534	15185
<b>Загалом</b>	<b>126084</b>	<b>84543</b>

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 7534 тис. грн. На 31 грудня 2020 р. грошові кошти та їх еквіваленти були розміщені в основному на поточних розрахункових рахунках Товариства.

### *Ризики ліквідності*

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 зобов'язань по мірі настання строків їх погашення як у звичайних умовах, так і в надзвичайних ситуаціях, уникаючи при цьому неприйнятних збитків чи ризику нанесення шкоди репутації Товариства.

Товариство дотримується наступних принципів управління ризиками ліквідності:

- постійний аналіз потреб Товариства в ліквідних активах з метою уникнення їх надлишку або дефіциту;
- планування та прогнозування дій у разі виникнення непередбачуваних і кризових ситуацій;
- пріоритет інвестування в найбільш ліквідні активи;
- гнучкі партнерські стосунки з основними клієнтами та постачальниками

### *Ринкові ризики*

Ринковий ризик полягає у зміні валютних курсів та процентних ставок які будуть впливати на доходи Товариства. Це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки будуть коливатися через зміни процентних ставок (процентний ризик), курсів валют (валютний ризик) або інших ринкових факторів (інші цінові ризики).

У Товариства виникає валютний ризик у зв'язку з продажами, закупками, залишками коштів у банках, деномінованими в іноземних валютах. Валютами, в яких, головним чином, деноміновані ці операції, є долари США та Євро.

Максимальний рівень валютного ризику у зв'язку з продажами, закупками, залишками коштів у банках, деномінованими в доларах США та Євро, представлений таким чином:

Показник (тис.грн.)	Станом на 31.12.2020		Станом на 31.12.2019	
	дол. США	Євро	дол. США	Євро
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	-	11	9	3
Грошові кошти та їх еквіваленти	75	62	35	318
Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	136	86	577	27
<b>Чиста сума</b>	<b>211</b>	<b>159</b>	<b>621</b>	<b>348</b>

Директор



В.А. Кравець