

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

**ЗВІТ ПРО УПРАВЛІННЯ**  
**за 2021 рік**

**м. Київ**

## **ЗМІСТ**

1. Організаційна структура та опис діяльності підприємства.....	3
2. Результати діяльності Товариства.....	6
3. Ліквідність та зобов'язання.....	7
4. Ризики.....	8

Звіт про управління Товариства з обмеженою відповідальністю «СОЛЕЛАТ ПАЛАЦ» (надалі – Товариство) складений за 2021 рік станом на 31 грудня 2021 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:



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. 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. 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 вдається 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 2021 року Товариство визнало чистий дохід від реалізації товарів та послуг у розмірі 239 824 тис. грн., що вище показника 2020 року на 204 %. На загальне підвищення доходу у 2021 році, вплинуло послаблення жорстких форм карантинних обмежень, що сприяло активізації бізнес процесів та заповнення готелю.

В структурі доходів Товариства за 2021 рік, основну частку складають доходи від продажу номерів (89 %) та доходи від продажу продуктів харчування та напоїв (11 %).

У 2021 році собівартість реалізованих товарів, робіт та послуг збільшилась на 45 % в порівнянні за аналогічний період попереднього 2020 року та склала 33 % від чистого доходу . Доля витрат на оплату праці у загальній собівартості складає 21 %, доля амортизаційних відрахувань 24 %, доля товарів та послуг 55%.

Валовий прибуток за 2021 рік складає 159 943 тис. грн. Фінансовий результат від операційної діяльності Товариства збільшився, в основному за рахунок зросту чистого доходу від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) на 204%, в порівнянні з аналогічним періодом 2020 року, за рахунок зросту доходів Готеля за рахунок зняття карантинних обмежень в державі, а також за рахунок збільшення інших операційних витрат до 4906 тис.грн., 78 % яких складають втрати від операційної курсової різниці.

Показники рентабельності:	2021 рік	2020 рік
Рентабельність валового прибутку	67%	30%
Рентабельність операційного прибутку	29%	-27%

### *Активи*

Майже 44% активів Товариства відносяться до основних засобів, з яких найбільш суттєвою є вартість Готелю (76 % вартості основних засобів Товариства). Зменшення вартості основних засобів за рахунок амортизації компенсувалось зростанням незавершених капітальних інвестицій у реконструкцію системи тепlopостачання адміністративної будівлі на 563 тис. грн.

Оборотні активи станом на 31 грудня 2021 року збільшились на 73 %. Здебільшого збільшення відбулося за рахунок інвестиційної діяльності підприємства для зростання обсягу реалізації товарів, залишком грошових коштів на рахунках в банку та розрахунками з бюджетом.

### *Власний капітал*

Зростання власного капіталу у 2021 році у порівнянні з 2020 роком відбулося за рахунок отримання чистого прибутку у розмірі 62 080 тис.грн.

Рентабельність активів та капіталу Товариства:

Показник, тис.грн.	2021 рік	2020 рік	Відхилення
Активи	414 579	335 841	78 738
Капітал	109 952	48 178	61 774
<b>Чиста рентабельність активів</b>	<b>17%</b>	<b>-6%</b>	<b>23%</b>
<b>Чиста рентабельність капіталу</b>	<b>56%</b>	<b>- 45%</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 2021 рік становить 9 968 тис.грн., що майже у 2 рази вище показника 2020 року. Причиною такого суттєвого підвищення є позитивний вплив на готельну індустрію в цілому, спад пандемії коронавірусу та послаблення введених карантинних заходів, відкриття кордонів для вільного переміщення, відновлення міжнародних рейсів - залізничних, авіаційних, автобусних, зняття обмежень діяльності ресторанів і барів, фітнес залів, що сприяло відновленню нормальної діяльності Товариства та отриманню доходів.

В умовах збільшення у 2 рази надходжень від операційної діяльності за 2021 рік, виплати також збільшилися у 1,8 рази. Це пов'язано з виконанням Товариством зобов'язань по виплатам перед постачальниками, державним бюджетом та персоналом.

У 2021 році Товариство залишилося сумлінним платником податків. Загалом до бюджету було сплачено податків і зборів на суму 31 059 тис.грн., що майже вдвічі більше, ніж у 2020 році.

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

- надходження від продажу автомобілів склали 2 900 тис. грн., об'єктів нерухомості – 9 100 тис. грн.
- витрати на придбання автомобілів склали 14 529 тис. грн., об'єктів нерухомості – 10 348 тис. грн.

#### *Ліквідність та зобов'язання*

Станом на 31 грудня 2021 року робочий капітал Товариства складав – 76 376 тис.грн., що вдвічі більше порівняно з 2020р. Позитивно оцінюється його зростання у динаміці. Зростання вартості робочого капіталу в порівнянні з аналогічним показником на 31 грудня 2020 року відбулося за рахунок накопичення резерву грошових коштів на рахунках Товариства.

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

Показники	2021 рік	2020 рік
Грошові кошти та їх еквіваленти	18 140	7 534
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	1 664	869
Інша поточна дебіторська заборгованість	197 803	117 681
Дебіторська заборгованість за розрахунками за виданими авансами	2 897	1 595
Товари	657	763
Запаси	2 493	2 865
<b>Загалом</b>	<b>223 654</b>	<b>131 307</b>

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

Поточні зобов'язання	2021 рік	2020 рік
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	175 701	171 689
Кредиторська заборгованість за одержаними авансами	2 848	2 069
Інші короткострокові зобов'язання	117 874	110 052
<b>Загалом</b>	<b>296 423</b>	<b>283 810</b>

Показники ліквідності та платоспроможності Товариства:

Показники	2021 рік	2020 рік
<b>Кзл – коефіцієнт загальної ліквідності</b> (оборотні активи - запаси / поточні зобов'язання)	<b>0,7</b>	<b>0,46</b>
<b>Кпл – коефіцієнт поточної ліквідності</b> (оборотні активи / поточні зобов'язання)	<b>0,8</b>	<b>0,45</b>
<b>Кшл – коефіцієнт швидкої ліквідності</b> (грошові активи / поточні зобов'язання)	<b>0,06</b>	<b>0,03</b>

Станом на 31 грудня 2021 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 зниження 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	2021 рік	2020 рік
Довгострокові фінансові зобов'язання	-	-
Поточні фінансові зобов'язання	86 199	93 719
<b>Загалом</b>	<b>86 199</b>	<b>93 719</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.)	31.12.2021	31.12.2020
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	1 664	869
Інша поточна дебіторська заборгованість	197 803	117 681
Грошові кошти та їх еквіваленти	18 140	7 534
<b>Загалом</b>	<b>217 607</b>	<b>126 084</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 18 140 тис. грн. На 31 грудня 2021 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 31.12.2021		Станом на 31.12.2020	
	дол. США	Євро	дол. США	Євро
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	-	53	-	11
Грошові кошти та їх еквіваленти	2	1	75	62

Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	134	229	134	86
<b>Чиста сума</b>	<b>136</b>	<b>283</b>	<b>211</b>	<b>159</b>

Директор  
ТОВ «СОЛЕЛАТ ПАЛАЦ»



/ Кравець В.А./