

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ

«СОЛЕЛАТ ПАЛАЦ»

(код ЄДРПОУ 41413558)

ЗВІТ ПРО УПРАВЛІННЯ

за 2024 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.....	8

Звіт про управління Товариства з обмеженою відповідальністю «СОЛЕЛАТ ПАЛАЦ» (надалі – Товариство) складений за 2024 рік станом на 31 грудня 2024 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	Місцезнаходження юридичної особи: Україна, 01023, місто Київ, вулиця Еспланадна, Будинок 17
Офіційна сторінка в Інтернеті, на якій доступна інформація про підприємство:	http://solelatpalace.uafin.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 **313** 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.

- 1 Покращений Люкс;

- 1 Покращений Люкс з двома спальнями;

- 1 Покращений Кінг Люкс.

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.

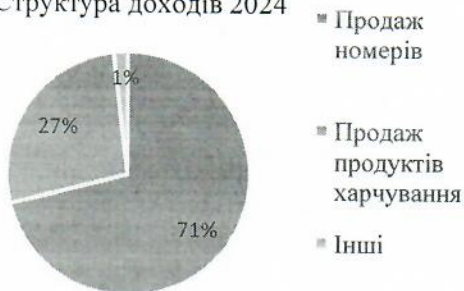
В 27-поверховому приміщенні Готелю крім номерів, також знаходяться 4 ультрасучасних конференц-зали, лаунж-зона для щоденних ділових зустрічей та вечірнього відпочинку, цілодобовий фітнес -центр. Готель відомий сучасним вражаючим дизайнерським оформленням, високим рівнем обслуговування. Готель «Sky Loft Hotel Kyiv by Rixwell International (Kyiv)» 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 Лобі-бар. Ресторан «Easy-Breezy» знаходиться на 3 поверсі Готелю, та щоденно пропонує гостям сніданки (що входять до вартості проживання гостей у номері), з великим переліком різноманітних страв.

2. РЕЗУЛЬТАТИ ДІЯЛЬНОСТІ



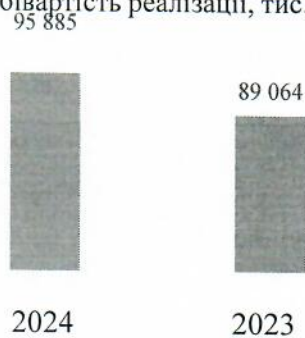
За результатами 2024 року Товариство визнало чистий дохід від реалізації товарів та послуг у розмірі 175 080 тис. грн., що вище показника 2023 року на 21 %. На загальне підвищення доходу у 2024 році, вплинула відносна стабілізація ситуації в Україні, що призвело до покращення бізнес середовища підприємства.

Структура доходів 2024



В структурі доходів Товариства за 2024 рік, основну частку складають доходи від продажу номерів (71 %) та доходи від продажу продуктів харчування та напоїв (27 %).

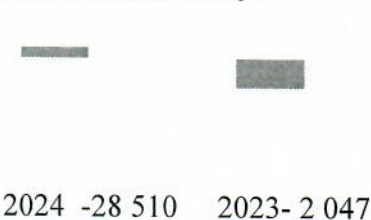
Собівартість реалізації, тис.грн



У 2024 році собівартість реалізованих товарів, робіт та послуг (95 885) збільшилася на 8 % в порівнянні за аналогічний період 2023 року (89 064) та склала 55 % від чистого доходу .

Доля витрат на оплату праці у загальній сумі витрат складає 20 %, доля амортизаційних відрахувань 21 %, доля товарів та послуг 14%.

Фінансовий результат до оподаткування, тис.грн



Валовий прибуток за 2024 рік складає **79 195 тис. грн.** Фінансовий результат від операційної діяльності Товариства збільшився, в основному через зростання чистого доходу від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) на **26 %**, в порівнянні з аналогічним періодом 2023 року, за рахунок збільшення попиту на послуги готелю в наслідок стабілізації ситуації в Україні.

Показники рентабельності:	2024 рік	2023 рік
Рентабельність валового прибутку	45%	36%
Рентабельність операційного прибутку	13%	1%

Активи

Майже 40% активів Товариства відносяться до основних засобів, з яких найбільш суттєвою є вартість Готелю (72 % вартості основних засобів Товариства). Зростання вартості основних засобів за рахунок надходженням нових ОЗ та ремонтами на суму 34 381 тис. грн. ,

зменшення за рахунок амортизації тому загальна вартість станом на 31 грудня 2024 року на 0,3 % більша за загальну вартість попереднього періоду.

Оборотні активи станом на 31 грудня 2024 року зросли на 3,6 %, що є не значною зміною.

Власний капітал

Значних змін у власному капіталі у 2024 році у порівнянні з 2023 роком не відбулося, приріст становить 5% що є не значною зміною.

Рентабельність активів та капіталу Товариства:

Показник, тис.грн.	2024 рік	2023 рік	Відхилення
Активи	420 977	410 034	10 943
Капітал	110 977	106 112	4 865
Чиста рентабельність активів	5,6%	0%	5,6%
Чиста рентабельність капіталу	21%	2%	19%

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 2024 рік становить - 57 795 тис.грн., що майже у 3 рази більше показника 2023 року. Причиною такого підвищення є зростання надходжень від реалізації товарів, робіт, послуг.

В умовах збільшення надходжень від операційної діяльності за 2024 рік, витрачання збільшилися на 17%. Це пов'язано з виконанням Товариством зобов'язань по виплатам перед постачальниками, державним бюджетом та персоналом.

У 2024 році Товариство залишилося сумлінним платником податків. Загалом до бюджету було сплачено податків і зборів на суму 20125 тис.грн.

Рух коштів від інвестиційної діяльності у 2024 році пов'язаний з надходженнями від отриманих відсотків, придбанням необоротних активів та інше в т. ч.

- надходження від отриманих відсотків склали 1310 тис. грн.,
- витрати на придбання необоротних активів – 28 658 тис. грн.
- виплата дивідендів-17 002 тис.грн.
- придбання фін.інвестицій-225 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 2024 року робочий капітал Товариства склав -60 419 тис.грн., що на 6% менше показника минулого періоду. Зменшення вартості робочого капіталу в порівнянні з аналогічним показником на 31 грудня 2023 року відбулося за рахунок збільшення короткострокових

зобов'язань у т.ч. за рахунок перенесення довгострокових зобов'язань в короткострокові по кредиту Товариства,

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.

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

Показники	2024 рік	2023 рік
Грошові кошти та їх еквіваленти	32 918	19 195
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	381	20
Інша поточна дебіторська заборгованість	205 275	203 207
Дебіторська заборгованість за розрахунками за виданими авансами	3 539	9 190
Товари	1 948	1 206
Виробничі запаси	3 314	5 551
Інші оборотні активи	684	771
Загалом	248 059	239 140

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

Поточні зобов'язання	2024 рік	2023 рік
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	184 518	180 741
Кредиторська заборгованість за одержаними авансами	958	2 133
Поточні зобов'язання за довгостроковими позиками	7 012	1 321
Інші короткострокові зобов'язання	111 067	110 728
Загалом	303 555	294 923

Показники ліквідності та платоспроможності Товариства:

Показники	2024 рік	2023 рік
Кпл – коефіцієнт поточної ліквідності (оборотні активи / поточні зобов'язання)	0,8	0,8
Кшл – коефіцієнт швидкої ліквідності (оборотні активи - запаси / поточні зобов'язання)	0,79	0,79
Кмл – коефіцієнт миттєвої ліквідності (грошові активи / поточні зобов'язання)	0,11	0,07

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 відрізнятися у сумах.

Фінансові зобов'язання	2024 рік	2023 рік
Довгострокові фінансові зобов'язання	0	7 012
Поточні фінансові зобов'язання	87 224	79 546
Загалом	87 224	86 558

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

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 **19 215 тис. грн. на 01 січня 2024 року та 33 299 тис. грн. на 31 грудня 2024 року.**

Фінансові активи (тис.грн.)	31.12.2024	31.12.2023
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	381	20
Грошові кошти та їх еквіваленти	32 918	19 195
Загалом	33 299	19 215

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 **32 918 тис. грн.** На 31 грудня 2024 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 тому, що зміни ринкових курсів, таких як валютні курси, процентні ставки та курси цінних паперів, будуть впливати на доходи або на вартість фінансових інструментів Товариства. Основними ринковими ризиками Товариства є валютні та процентні ризики.

Валютний ризик виникає у зв'язку з фінансовими активами та зобов'язаннями, а також залишками коштів у банках, номінованими в іноземних валютах. Валютами, в яких номіновані такі активи та зобов'язання, є долари США та Євро. Товариство не хеджує свій валютний ризик, оскільки українське законодавство обмежує спроможність Товариства застосовувати інструменти такого хеджування.

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 31.12.2024		Станом на 31.12.2023	
	дол. США	Євро	дол. США	Євро
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	-	-	-	-
Грошові кошти та їх еквіваленти	2	268	2	171
Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	134	41	134	7
Чиста сума	-132	227	-132	164

Товариство не має кредитів та позик зі змінними процентними ставками. Процентні ставки, за якими Товариство сплачує відсотки суттєво не відрізняється від переважаючої ринкової ставки відсотка за подібними зобов'язаннями.

Станом на дату підготовки цієї фінансової звітності управлінський персонал Товариства не має наміру залучати нові кредити та позики.

Т.в.о. Директора
ТОВ «СОЛЕЛАТ ПАЛАЦ»



_____ / Петрович Т.Ф./