

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

ЗВІТ ПРО УПРАВЛІННЯ
за 2025 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 2025 рік станом на 31 грудня 2025 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.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 розміщення

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 2020 р. 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».

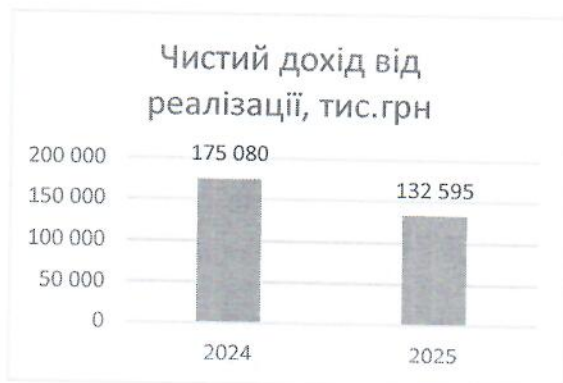
Готель пропонує комфортне розміщення, як представникам бізнесу так і сім'ям з дітьми та має в наявності 313 номерів, які оснащені всім необхідним для комфортного розміщення гостей, в тому числі:

- 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.

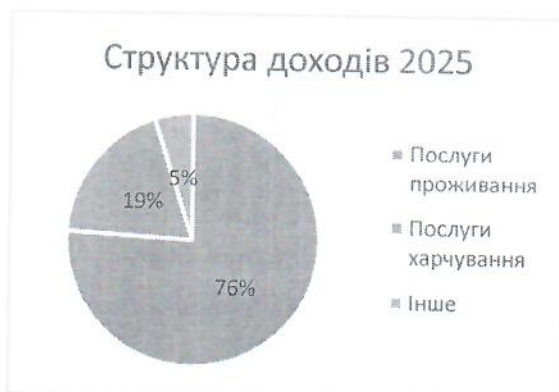
Більшість гостей Готелю є бізнесмени та туристи з різних країн. Популярність брендів «Aloft Kiev Hotel» та «Sky Loft Hotel by Rixwell» серед гостей у всьому світі, високий рівень сервісу в Готелі на локальному рівні, дозволяє Готелю підтримувати високу ринкову частку серед подібних зіркових готелів міста 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 2025 року Товариство визнало чистий дохід від реалізації товарів та послуг у розмірі 132 595 тис. грн., що нижче показника 2024 року на 24%. На загальне зниження доходу у 2025 році, вплинула нестабільна економічна ситуація в Україні, що призвело до погіршення бізнес середовища підприємства і падіння попиту на готельні послуги.



В структурі доходів Товариства за 2025 рік основну частку складають доходи від продажу номерів (76 %) та доходи від продажу продуктів харчування та напоїв (19 %).



У 2025 році собівартість реалізованих товарів, робіт та послуг склала 87 323 тис.грн. і зменшилась на 10% в порівнянні з аналогічним періодом 2024 року (95 885 тис.грн.) та склала 66 % від чистого доходу .

Доля витрат на оплату праці у загальній сумі витрат складає 16%, доля амортизаційних відрахувань 19 %, доля товарів та послуг 11%.



Валовий прибуток за 2025 рік складає **45 363 тис. грн.** Фінансовий результат від операційної діяльності Товариства зменшився, в основному через зменшення чистого доходу від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) на **24%**, в порівнянні з аналогічним періодом 2024 року, за рахунок падіння попиту на послуги готелю внаслідок нестабільної економічної ситуації в Україні.

Показники рентабельності:	2025 рік	2024 рік
Рентабельність валового прибутку	34%	45%
Рентабельність операційного прибутку	-10%	16%

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 ремонтів на суму 19 750 тис. грн., зменшення за рахунок амортизації, тому загальна вартість станом на 31 грудня 2025 року склала 158 130 тис.грн, що на 3,9 % менше за загальну вартість попереднього періоду.

Оборотні активи станом на 31 грудня 2025 року зменшилися на 9,5%, що не є значною зміною.

Власний капітал

Значних змін у власному капіталі у 2025 році у порівнянні з 2024 роком не відбулося, зменшення становить 11,1% що є не значною зміною.

Рентабельність активів та капіталу Товариства:

Показник, тис.грн.	2025 рік	2024 рік	Відхилення
Активи	393 041	420 977	-7,1%
Капітал	100 300	111 477	-11,1%
Чиста рентабельність активів	-2,8%	5,6%	
Чиста рентабельність капіталу	-10,6%	21,8%	

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 2025 рік становить 16 741 тис.грн., що майже на 43% менше показника 2024 року. Причиною такого падіння є зменшення надходжень від реалізації товарів, робіт, послуг.

В умовах зменшення надходжень від операційної діяльності за 2025 рік, витрачання на оплату товарів, робіт і послуг також зменшилися на 25%, що пов'язано із скороченням обсягів діяльності.

У 2025 році Товариство залишилося сумлінним платником податків. Загалом до бюджету було сплачено податків і зборів на суму 14 181 тис.грн.

Рух коштів від інвестиційної діяльності у 2025 році пов'язаний з надходженнями від отриманих відсотків та придбанням необоротних активів:

- надходження від отриманих відсотків склали 1 276 тис. грн.,
- витрати на придбання необоротних активів склали -25 361 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 2025 року робочий капітал Товариства складав -65 247 тис.грн., що на 8% менше показника минулого періоду. Зменшення вартості робочого капіталу в порівнянні з аналогічним показником на 31 грудня 2024 року відбулося за рахунок зменшення оборотних активів.

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	2025 рік	2024 рік
Грошові кошти та їх еквіваленти	19 840	32 918
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	1 470	381
Інша поточна дебіторська заборгованість	197 149	205 275
Дебіторська заборгованість за розрахунками за виданими авансами	3 250	3 539
Товари	1 184	1 948
Виробничі запаси	2 652	3 314
Інші оборотні активи	1 949	1 706
Загалом	227 494	249 081

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

Поточні зобов'язання	2025 рік	2024 рік
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	177 691	184 518
Кредиторська заборгованість за одержаними авансами	1 198	958
Поточні зобов'язання за довгостроковими позиками	-	7 012
Інші короткострокові зобов'язання	109 640	111 067
Загалом	288 529	303 555

Показники ліквідності та платоспроможності Товариства:

Показники	2025 рік	2024 рік
Кпл – коефіцієнт поточної ліквідності (оборотні активи / поточні зобов'язання)	0,78	0,8
Кшл – коефіцієнт швидкої ліквідності (оборотні активи - запаси / поточні зобов'язання)	0,76	0,79
Кмл – коефіцієнт миттєвої ліквідності (грошові активи / поточні зобов'язання)	0,07	0,11

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	2025 рік	2024 рік
Довгострокові фінансові зобов'язання	0	0
Поточні фінансові зобов'язання	78 941	87 224
Загалом	78 941	87 224

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 **33 299 тис. грн.** на 01 січня 2025 року та **21 310 тис. грн.** на 31 грудня 2025 року.

Фінансові активи (тис.грн.)	31.12.2025	31.12.2024
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	1 470	381
Грошові кошти та їх еквіваленти	19 840	32 918
Загалом	21 310	33 299

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 **19 840** тис. грн. На 31 грудня 2025 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	Станом на 31.12.2025		Станом на 31.12.2024	
	тис. дол. США	тис. Євро	тис. дол. США	тис. Євро
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	-	4	-	2
Грошові кошти та їх еквіваленти	2	185	2	268
Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	134	12	134	41
Чиста сума	-132	177	-132	229

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./