

**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ**  
**«ГОТЕЛЬ МЕНЕДЖМЕНТ»**  
**(36413399)**

**ЗВІТ ПРО УПРАВЛІННЯ**  
**за 2020 рік**

**м. Київ**

## ЗМІСТ

|                                                                 |    |
|-----------------------------------------------------------------|----|
| 1. Організаційна структура та опис діяльності підприємства..... | 3  |
| 2. Результати діяльності Товариства.....                        | 6  |
| 3. Ліквідність та зобов'язання.....                             | 7  |
| 4. Екологічні аспекти.....                                      | 9  |
| 5. Соціальні аспекти та кадрова політика.....                   | 10 |
| 6. Ризики.....                                                  | 11 |
| 7. Дослідження та інновації.....                                | 12 |
| 8. Фінансові інвестиції.....                                    | 13 |
| 9. Перспективи розвитку.....                                    | 13 |
| 10. Корпоративне управління .....                               | 14 |

Звіт про управління Товариства з обмеженою відповідальністю «ГОТЕЛЬ МЕНЕДЖМЕНТ» (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 "ГОТЕЛЬ МЕНЕДЖМЕНТ" (ТОВ "ГОТЕЛЬ МЕНЕДЖМЕНТ") |
| Організаційно-правова форма                                                 | Товариство з обмеженою відповідальністю                                               |
| Країна реєстрації                                                           | Україна                                                                               |
| Адреса Товариства                                                           | 01001, м.Київ,<br>вул. Велика Житомирська, будинок 2А                                 |
| Офіційна сторінка в Інтернеті, на якій доступна інформація про підприємство | <i>hotel-mng.com.ua</i>                                                               |
| Адреса електронної пошти                                                    | <i>info@hotel-mng.com.ua</i>                                                          |

Товариство з обмеженою відповідальністю «ГОТЕЛЬ МЕНЕДЖМЕНТ» зареєстровано за законодавством України в 2009 році.

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

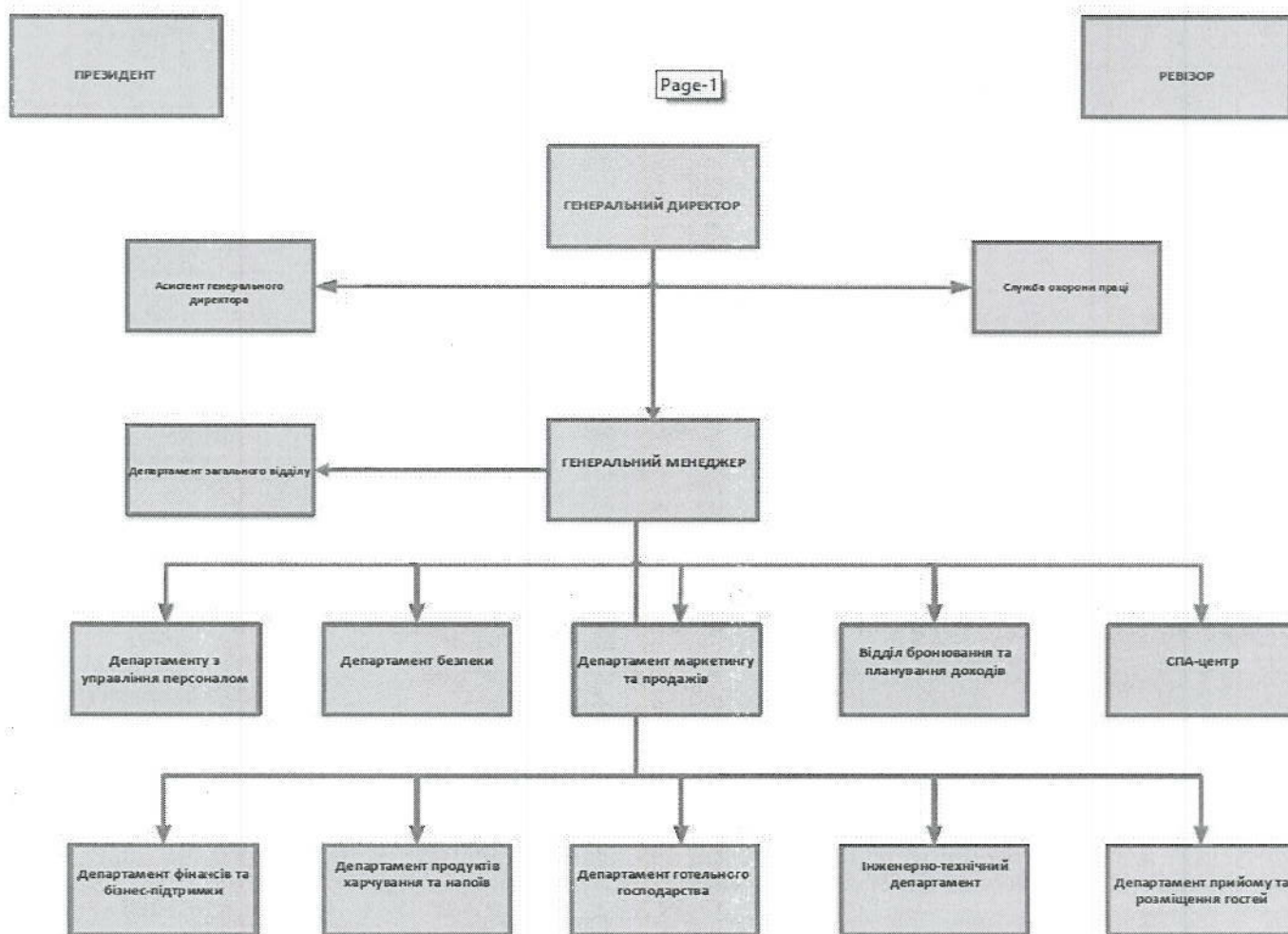
55.10 Діяльність готелів і подібних засобів тимчасового розміщування;

56.10 Діяльність ресторанів, надання послуг мобільного харчування;

68.20 Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна.

Товариство не має філій, представництв, відділень та інших відокремлених підрозділів. Організаційна структура Товариства станом на 31.12.2020 р. представлена на схемі:

ОРГАНІЗАЦІЙНА СТРУКТУРА  
ТОВ «ГОТЕЛЬ МЕНЕДЖМЕНТ»



Всі види послуг надаються Товариством в адміністративно-готельному комплексі (надалі – Готель або InterContinental Kyiv) за адресою: вул. Велика Житомирська, 2-А, м. Київ, Україна, 01001 під брендом INTERCONTINENTAL (надалі – бренд IHG).

InterContinental Kyiv – 5-зірковий готель, був відкритий в 2009 році, розташований в центрі столиці в серці його бізнес та історичної частини поряд з Михайлівською площею та з Міністерством Іноземних Справ України, на відстані 5 хвилин від центральної вулиці Хрещатик та Майдану Незалежності, а також головних історичних місць Києва.

Готель має в наявності 272 номери, які оснащені всім необхідним для комфортного розміщення гостей:

123 Класичні номери (вкл. 2 номери для гостей з особливими потребами та 5 Класичних номерів Твін)

88 номерів Делюкс (вкл. 5 Делюкс твін номерів)

33 номери Клуб Делюкс

20 номерів Клуб Екзек'ютів

## АПАРТАМЕНТИ

4 Посольські Апартаменти  
Губернаторські Апартаменти  
Сенаторські Апартаменти  
Королівські Апартаменти  
Президентські Апартаменти

Більшість гостей Готелю є бізнесмени та туристи з різних країн. Популярність бренду IHG серед гостей у всьому світі, та високий рівень сервісу в InterContinental Kyiv на локальному рівні, дозволяє Готелю підтримувати високу ринкову частку серед 5-зіркових готелів міста Києва.

Так Revenue Generated Index (RGI) Готелю, який характеризує оптимальне співвідношення заповнюваності та середньої вартості номера, складає 115 (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 на 15% більше володіти ринком, ніж в середньому серед конкурентів.

В Готелі працюють 2 ресторани та 2 бари з французькою, українською, середземноморською та азійською кухнею.

Готель надає послуги з харчування, які можуть задовольнити наших дуже вимогливих гостей різноманітністю страв та стандартами обслуговування від бренду IHG:

\* *Ресторан Comme Il Faut* поєднує традиційні французьку та українську кухні. Для відвідувачів доступне меню з сучасними стравами, яке оновлюється шеф-кухарями відповідно до уподобань гостей та сезонних пропозицій.

Особливість ресторану в наявності широкого вибору вин на будь-який випадок. В ресторані працює один з кращих сомельє України, переможець XVI Всеукраїнського конкурсу сомельє «Український сомельє 2018»). Ресторан Comme Il Faut було визнано кращим рестораном України при готелі в 2019 році за версією Національної ресторанної премії «Сіль».

Comme Il Faut являється дуже популярним серед бізнесменів (місцевих та міжнародних), представників уряду держави та міжнародних установ (посольств тощо).

Велика та відремонтована літня тераса з квітучим садом - ідеальне місце для проведення приватних заходів (весілля, день народження тощо).

Літня тераса є тільки в готелі InterContinental Kyiv серед 5-зіркових готелів міста.

\* Панорамний *B-hush лаунж бар* розташований на даху Готелю, пропонує гостям унікальний та захоплюючий вид на Київ з висоти пташиного польоту, яким можна милуватись через панорамні вікна або з літньої тераси, це сучасне місце для відпочинку, насолоди від музики, фірмових коктейлів, які оновлюються на регулярній основі, кальянів та смачної азійської кухні.

\* *Лобі-бар* дуже популярний серед відвідувачів як протягом дня для ділових зустрічей, так і для вечірнього дозвілля. Меню бару включає велику різноманітність класичних коктейлів, вина, алкогольних напоїв, чаю і кави.

Перевагою бару є кондитерський куточок, де пропонуються десерти на різні смаки, азійське меню та великий вибір сигар, які дозволено палити в спеціальній зоні.

\* *Ресторан Olivera* працює лише на сніданок та для проведення приватних заходів.

InterContinental Kyiv має одну з найбільших Бальних Зал серед готелів 5-зіркового рівня площею 347 кв. м. Всього Готель пропонує 6 конференц залів загальною площею понад 1000 кв.м.

Готель вважається ідеальною локацією для проведення державних та ділових заходів.

InterContinental Kyiv залишається одним із лідерів на ринку в сегменті 5-зіркових готелів в місті Київ. Конфігурація залів для проведення конференцій забезпечує Готель попитом, як бажане місце для проведення національних днів та прийомів понад 500 осіб.

Центр краси та здоров'я готелю InterContinental пропонує кращі традиційні терапії та сучасні релакс-процедури, широкий вибір косметичних послуг. До послуг гостей Готелю басейн, сауна, солярій та надсучасний фітнес-центр.

## 2. РЕЗУЛЬТАТИ ДІЯЛЬНОСТІ

За результатами 2020 року Товариство визнало чистий дохід від реалізації товарів та послуг у розмірі 121 099 тис.грн., що нижче показника 2019 року на 65,8%. 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 основну частку складають доходи від продажу номерів (60,4% доходів за 2020 рік) та доходи від продажу продуктів харчування та напоїв (37,3% доходів за 2020 рік).

У 2020 році собівартість реалізованих товарів та послуг зменшилась на 63,5% та склала 78,3% від чистого доходу (для порівняння показник 2019 року 73,2%). Доля витрат на оплату праці у загальній собівартості складає 47,0%, доля амортизаційних відрахувань 23,2%, доля товарів та послуг 17,3%.

Фінансовий результат від операційної діяльності Товариства зменшився в основному за рахунок збільшення інших операційних витрат до 76 421 тис.грн., 69,8% яких складають амортизаційні відрахування, 11,3% складають витрати на енергоносії та обслуговування будівлі, інженерних мереж та комунікацій.

Позитивно вплинуло на чистий прибуток зменшення фінансових витрат на 58,4% по відношенню до 2019 року. Зниження облікової ставки НБУ до 6% у червні 2020 року сприяло домовленості з кредитором про зниження ставки кредитування на 11 п.п. починаючи з серпня поточного року.

| Показник                                    | 2020 рік | 2019 рік |
|---------------------------------------------|----------|----------|
| Чиста рентабельність продаж                 | 21,7%    | 26,8%    |
| Чиста рентабельність операційної діяльності | -43,6%   | 12,7%    |
| Чиста рентабельність діяльності             | -93,1%   | -22,4%   |

### Активи

Майже 97% активів Товариства відносяться до основних засобів, з яких найбільш суттєвою є вартість Готелю (75,5% 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 збільшилися на 13,9%. Здебільшого збільшення відбулося за рахунок накопичення грошових коштів на банківських рахунках для формування спроможності Товариства відповідати за зобов'язаннями перед кредиторами, бюджетом та персоналом в умовах нестабільної економічної ситуації в країні. Слід зазначити, що заборгованість за одержаними авансами залишилася на рівні 2019 року.

Водночас були вжиті заходи щодо оптимізації запасів (на 11,6% зменшені виробничі запаси та на 29,3% зменшені залишки товарів на складах), зменшена на 54,5% дебіторська заборгованість за виданими авансами.

### **Власний капітал**

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

Рентабельність активів та капіталу Товариства:

| Показник, тис.грн.                   | 2020 рік      | 2019 рік      | Відхилення |
|--------------------------------------|---------------|---------------|------------|
| Активи                               | 815 241       | 1 117 257     | -302 016   |
| Капітал                              | 292 990       | 388 973       | -95 983    |
| <b>Чиста рентабельність активів</b>  | <b>-13,8%</b> | <b>-7,1%</b>  |            |
| <b>Чиста рентабельність капіталу</b> | <b>-38,5</b>  | <b>-20,4%</b> |            |

### **3. ЛІКВІДНІСТЬ ТА ЗОБОВ'ЯЗАННЯ**

Товариство управляє своєю ліквідністю для забезпечення безперервної діяльності в майбутньому і одночасної максимізації прибутку власника за рахунок оптимізації співвідношення позикових і власних коштів. Керівництво Товариства регулярно переглядає структуру свого капіталу та вживає заходів для збалансування загальної структури капіталу, приймає рішення про необхідність отримання кредитів або 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 21 736 тис.грн., що у майже 6 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, СПА та фітнес залів, що призвели до втрати значної частини доходів Товариства.

В умовах зменшення у 2,6 рази надходжень від операційної діяльності виплати зменшилися лише у 2,1 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 43 878 тис.грн.

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

У 2020 році Товариство частково виконало свої зобов'язання по сплаті відсотків за довгостроковим кредитом на суму 23 500 тис.грн.

### Ліквідність та зобов'язання

Станом на 31 грудня 2020 року робочий капітал Товариства складав 1 992 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 57,5% зобов'язань перед постачальниками.

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

| Оборотні активи                                       | 2020 рік      | 2019 рік      |
|-------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Грошові кошти та їх еквіваленти                       | 10 023        | 3 079         |
| Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги | 3 538         | 3 336         |
| Інша поточна дебіторська заборгованість               | 3 475         | 2 642         |
| Товари                                                | 4 586         | 6 490         |
| Виробничі запаси                                      | 1 968         | 2 226         |
| <b>Загалом</b>                                        | <b>23 590</b> | <b>17 773</b> |

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

| Поточні зобов'язання                                   | 2020 рік      | 2019 рік      |
|--------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги | 3 920         | 9 215         |
| Кредиторська заборгованість за одержаними авансами     | 12 355        | 12 849        |
| Інші короткострокові зобов'язання                      | 5 323         | 7 775         |
| <b>Загалом</b>                                         | <b>21 598</b> | <b>29 839</b> |

Показники ліквідності та платоспроможності Товариства:

| Показники                                                                                         | 2020 рік    | 2019 рік    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Кзл – коефіцієнт загальної ліквідності</b><br>(оборотні активи / поточні зобов'язання)         | <b>1,09</b> | <b>0,59</b> |
| <b>Кпл – коефіцієнт поточної ліквідності</b><br>(оборотні активи - запаси / поточні зобов'язання) | <b>0,79</b> | <b>0,30</b> |
| <b>Кшл – коефіцієнт швидкої ліквідності</b><br>(грошові активи / поточні зобов'язання)            | <b>0,46</b> | <b>0,10</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 | 375 935        | 354 607        |
| Поточні фінансові зобов'язання       | 7 680          | -              |
| <b>Загалом</b>                       | <b>383 615</b> | <b>354 607</b> |

#### 4. ЕКОЛОГІЧНІ АСПЕКТИ

Одним з головних пріоритетів діяльності Товариства є впровадження і використання сучасних технологій та економного використання ресурсів. Хоча специфіка господарської діяльності Товариства не передбачає суттєвого забруднення навколишнього середовища, Товариство намагається ощадливо використовувати паливо та енергетичні ресурси, оптимізувати використання паперу, картриджив, пластикового посуду та інших матеріалів. Серед працівників Товариства постійно ведеться роз'яснювальна робота щодо поширення екологічної відповідальності та свідомості.

Екологічна політика Товариства заснована на розумінні того, що робочі процеси повинні призводити до позитивних змін у навколишньому середовищі та здоров'я персоналу та населення. Основними принципами екологічної політики Товариства є:

- Визнання конституційного права людини на сприятливе навколишнє середовище;
- Дотримання національного законодавства, регіональних та галузевих вимог, що регламентують роботу підприємств в галузі охорони навколишнього середовища;
- Контроль у встановлених межах, прагнення до максимально можливого усунення забруднення повітря, води і землі, пов'язаного з виробничою діяльністю Товариства;
- Застосування виробничого обладнання, технологій і матеріалів, що забезпечують екологічну безпеку у відповідності з кращими світовими стандартами;
- Раціональне використання природних ресурсів;
- Скорочення кількості відходів виробництва і своєчасна їх утилізація;
- Забезпечення необхідних санітарно-гігієнічних умов праці персоналу;
- Пріоритет заходів попередження і запобігання забруднення навколишнього середовища над заходами по ліквідації негативних екологічних впливів;
- Постійне вдосконалення процесів у галузі охорони навколишнього середовища;
- Навчання персоналу культурі безпеки, охороні здоров'я і навколишнього середовища.

Для досягнення цілей в області екологічної політики Товариством щорічно розробляються комплексні плани по раціональному використанню ресурсів та збереженню навколишнього середовища.

##### *Вплив на довкілля*

Основними екологічними аспектами діяльності Товариства є контроль викидів парникових газів в атмосферне повітря, управління відходами та раціональне споживання води та енергії.

| 2020 рік                                                       |          |
|----------------------------------------------------------------|----------|
| Раціональне використання води                                  |          |
| Питні та санітарно-гігієнічні потреби, тис.м3                  | 0,9      |
| Виробничо-технологічні потреби, тис.м3                         | 14,5     |
| Управління відходами                                           |          |
| Утилізовано відпрацьованих люмінесцентних ламп, шт.            | 593      |
| Утилізовано відпрацьованих, зіпсованих елементів живлення, кг. | 61       |
| Передано на переробку папір та картон пакувальні, т.           | 5,18     |
| Передано на переробку відпрацьовані харчові, рослинні олії, л. | 490      |
| Передано твердих побутових відходів, т.                        | 1,2      |
| Раціональне використання енергії                               |          |
| Споживання природного газу, тис.м3                             | 371,898  |
| Споживання електроенергії, тис. кВт/год                        | 4 235,22 |
| Споживання теплової енергії, тис. Гкал                         | 3,372    |
| Викиди парникових газів                                        |          |
| Викиди в атмосферу парникових газів, т.                        | 0,821    |

## 5. СОЦІАЛЬНІ АСПЕКТИ ТА КАДРОВА ПОЛІТИКА

Станом на 31 грудня 2020 року облікова кількість штатних працівників Товариства становила 273 особи, що на 72 особи менше в порівнянні з аналогічним періодом 2019 року.

| Інформація про персонал              | Станом на 31.12.2020 |             | Станом на 31.12.2019 |             |
|--------------------------------------|----------------------|-------------|----------------------|-------------|
| <b>Кількість працівників всього</b>  | <b>273</b>           | <b>100%</b> | <b>345</b>           | <b>100%</b> |
| Керівники, менеджери                 | 41                   | 15%         | 41                   | 12%         |
| в т. ч. жінки (керівники, менеджери) | 17                   | 6%          | 18                   | 5%          |

Система управління персоналом Товариства спрямована на всебічний та гармонійний розвиток працівників, як особистостей з європейськими цінностями та повагою до прав людини.

В основі кадрової розстановки та ротації Товариства лежить принцип гендерної рівності. На будь-яку посаду може претендувати кожна особистість з необхідним рівнем кваліфікаційної підготовки та досвідом, не залежно від статі, віросповідання та політичної приналежності.

Гарантія безпечних умов праці є одним із пріоритетів роботи Товариства.

### *Охорона праці*

Нормативні акти Товариства про охорону праці спрямовані на побудову чіткої системи управління охороною праці та забезпечення в кожному структурному підрозділі і на робочому місці безпечних і нешкідливих умов праці, встановлюють правила виконання робіт і поведінки працівників у виробничих приміщеннях, на робочих місцях відповідно до державних міжгалузевих і галузевих нормативних актів про охорону праці.

У Товаристві 16 осіб виконують роботи підвищеної небезпеки та експлуатують обладнання підвищеної небезпеки, а саме:

- роботи із застосуванням ручних електроінструментів;
- роботи на висоті.

Товариством отримано дозволи на експлуатацію ліфтів пасажирських, технологічного устаткування, лінійних частин та елементів систем газопостачання природним газом (газопроводи середнього та низького тисків, шафовий газорегуляторний пункт (ШРП), шафовий пункт обліку газу, водогрійні котли).

Товариством створена служба з охорони праці, затверджено «Положення про службу охорони праці, «Положення про систему управління охороною праці на підприємстві», «Інструкції по охороні праці» по професіям та видам робіт. Навчання, перевірка знань та інструктажі з питань охорони праці є складовою частиною системи управління охороною праці.

Товариством створена постійно діюча комісія з перевірки знань з питань охорони праці, члени комісії пройшли навчання та перевірку знань в ліцензованих учбових центрах та мають посвідчення про перевірку знань з законодавства про охорону праці, електро- та пожежної безпеки, надання першої медичної допомоги. Затверджено «Положення про порядок проведення навчання та перевірки знань з питань охорони праці».

Затверджено графік проведення перевірки знань з питань охорони праці, робітники ознайомлені підпис з планом-графіком проведення навчання та перевірки знань з питань охорони праці.

Перевірка знань з питань охорони праці оформлюються протоколами для допуску робітників до виконання робіт.

Працівників Товариства відповідно до «Положення про порядок забезпечення працівників спеціальним одягом, спеціальним взуттям та іншими засобами індивідуального захисту» повністю забезпечено спецодягом, спецвзуттям і засобами індивідуального захисту.

### *Заохочення працівників*

В основі системи навчання Товариства лежать світові тенденції розвитку готельно - ресторанної індустрії. Забезпечується як первинна підготовка працівників, так і їх перепідготовка та підвищення

їх кваліфікації. Працюючи над систематичним вдосконалення знань, умінь та навичок працівників, Товариство підтримує високий рівень професійності своєї команди, що позитивно відображається на ефективній діяльності Товариства в цілому.

Для забезпечення високого рівня досягнень працівників Товариства на підприємстві створена система мотивації, що націлена на підтримання позитивного емоційного клімату.

Впроваджена Система мотивації включає матеріальну та нематеріальну складову. Тут і прозора система оплати праці (основна та додаткова), і інструменти заохочення різного характеру (нематеріальна мотивація). Додаткова оплата праці – це і преміальні виплати, і надбавки, і доплати.

На рівень додаткових виплат впливають рівень професійної підготовки, період роботи працівника на підприємстві, володіння іноземною (-ими) мовами, показники продуктивності та якості праці, участь у навчанні нових працівників та тих, хто прагне розвитку.

Крім цього кожен працівник може приймати участь у мотиваційних програмах: «Кращий працівник місяця/року», «Кращий працівник місяця служби покоївок», «Порекомендуй друга».

Деякі працівники отримують винагороду за здійснення додаткових продажів (Upsell).

В атмосфері сприятливих стимулів, працівники мають всі можливості проявити свої здібності на найвищому рівні.

## 6. 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 ризикам 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 | 3 538         | 3 336        |
| Інша поточна дебіторська заборгованість               | 3 475         | 2 642        |
| Грошові кошти та їх еквіваленти                       | 10 023        | 3 079        |
| <b>Загалом</b>                                        | <b>17 036</b> | <b>9 057</b> |

Відповідно до договірних умов очікуваний термін погашення дебіторської заборгованості покупців є незначним та 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 10 023 тис. грн. На 31 грудня 2020 р. грошові кошти та їх еквіваленти були розміщені в основному в АТ «АЛЬФА-БАНК».

На 31 грудня 2020 року зменшення корисності грошових коштів та їх еквівалентів, розміщених в АТ «АЛЬФА-БАНК» оцінене Товариством на основі очікуваних кредитних збитків за 12 місяців як несуттєве.

### **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          |                      | 821          | 22                   |             |
| Грошові кошти та їх еквіваленти                                | 877                  | 2 975        |                      | 14          |
| Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги | (852)                | (72)         | (1 760)              | (42)        |
| <b>Чиста сума</b>                                              | <b>25</b>            | <b>3 724</b> | <b>(1 738)</b>       | <b>(28)</b> |

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.

## **7. ДОСЛІДЖЕННЯ ТА ІНОВАЦІЇ**

Товариство самостійно не займається дослідженнями та інноваціями в галузі готельного бізнесу, але як один з лідерів українського ринку готельних послуг бере участь в різноманітних конференціях та зустрічах, які направлені на позитивні зміни, вдосконалення та розвиток ринку готельних послуг.

Товариство є членом Європейської Бізнес Асоціації та Американської торговельної палати в Україні, що дозволяє його співробітникам активно приймати участь в конференціях та онлайн-заходах, присвячених обговоренню галузевих питань.

Працівники Товариства проводять зустрічі з колегами інших провідних готелів Києва та з місцевими туристичними організаціями, де обговорюються досягнення та новації готельної індустрії.

У Готелі постійно впроваджуються рекомендовані брендом IHG програми та політики удосконалення систем обслуговування та безпеки. В 2020 році в Готелі запроваджені превентивні заходи щодо поширення COVID-19, які включають ретельне очищення дезінфікуючими засобами, удосконалені всі процедури, що стосуються обслуговування:

- поселення: мінімізація контакту при реєстрації, безконтактні транзакції, скляні перегородки на стійці реєстрації, дезінфікуючі станції, продезінфіковані електронні ключі та письмові ручки;
- зони спільного громадського користування: додаткове ретельне очищення поверхонь, соціальне дистанціювання, впровадження найновіших та найкращих практик очищення басейнів, фітнес-центрів та лаунж зон;
- продукти харчування та напої: нові стандарти та підхід до обслуговування громадського харчування, фуршетів, банкетів, тощо;
- гостьові кімнати: зменшення меблювання / предметів частого дотику в приміщенні, впровадження нових протоколів прання, використання електростатичної технології та додавання в кімнату карток IHG Clean Promise з процедурами прибирання.

## **8. ФІНАНСОВІ ІНВЕСТИЦІЇ**

Товариство не здійснювало придбання фінансових інвестицій на протязі 2019 та 2020 років та не має у власності жодних активів, що можуть класифікуватися у якості фінансових інвестицій.

## **9. ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ**

В 2020 році у зв'язку з поширенням COVID-19 підтвердився той факт, що розвиток діяльності Товариства, що належить до готельної індустрії, залежить не тільки від його внутрішніх реальних і потенційних можливостей та впливів ринкового оточення (конкурентів), але й від глобальної епідеміологічної ситуації в світі.

Основною стратегією на 2021 рік буде підтримка тісних відносин з місцевими підприємствами, які планують розміщувати своїх колег в Готелі та проводити заходи, та залучення нових бізнес-партнерів, пропонуючи додаткові вигоди (Business Rewards, I Business Club, високу якість та безпечність сервісу, харчування, гнучкість та професіоналізм, спеціальні акції, нестандартні рішення тощо).

Готель завжди орієнтований на співпрацю з провідними потенційними партнерами в топових індустріях: сільське господарство, телекомунікації, IT, банківська справа, спорт, урядові установи та галузеві асоціації.

Готель залишається у тісному взаємозв'язку з існуючими та потенційними партнерами, докладаючи максимум зусиль, щоб виграти тендери на розміщення гостей та проведення різнопланових заходів та знати тенденції розвитку ринку.

Значною перевагою у 2021 році стане відкриття казино в приміщенні Готелю, в якості привабливості для зацікавлених осіб з країн, де діяльність казино заборонена.

Товариство спрямовує максимальні інвестиції у реконструкцію будівлі Готелю та оновлення виробничого обладнання. Значні кошти виділено на модернізацію внутрішніх комунікацій, систем телебачення та Wi-Fi. Така політика інвестування, як очікує Товариство, значною мірою підвищить задоволеність гостей отриманим сервісом, дохідність від операційної діяльності та конкурентоспроможність на ринку готельних послуг.

Стратегічними пріоритетами Товариства є забезпечення фінансової та операційної стабільності, а саме, збільшення запасу ліквідності за рахунок максимізації грошового потоку та доступу до зовнішнього фінансування, зосередження на інвестиціях з низьким рівнем ризику.

## 10. КОРПОРАТИВНЕ УПРАВЛІННЯ

Станом на 31.12.2019 структуру корпоративного управління Товариства складають його органи управління, відповідно до статуту Товариства, а саме:

Вищий орган Товариства – Загальні збори учасників;

Одноосібний виконавчий орган - Генеральний директор;

Наглядовий орган – Президент;

Для здійснення контролю за фінансовою діяльністю Товариства Загальними зборами учасників призначається Ревізор.

Загальні збори учасників є вищим органом Товариства. До виключної компетенції Загальних зборів учасників Товариства належить визначення основних напрямів діяльності; внесення змін до статуту Товариства; зміна розміру статутного капіталу Товариства; перерозподіл часток між учасниками Товариства; обрання одноосібного виконавчого органу Товариства; визначення форм контролю та нагляду за діяльністю виконавчого органу Товариства; прийняття рішення про придбання Товариством частки (частини частки) учасника; затвердження результатів діяльності Товариства за рік або інший період; розподіл чистого прибутку Товариства, прийняття рішення про виплату дивідендів; прийняття рішень про виділ, злиття, поділ, приєднання, ліквідацію та перетворення Товариства, обрання комісії з припинення (ліквідаційної комісії), затвердження порядку припинення Товариства, порядку розподілу між учасниками Товариства у разі його ліквідації майна, що залишилося після задоволення вимог кредиторів, затвердження ліквідаційного балансу Товариства та інших компетенцій, визначених статутом.

Загальні збори учасників Товариства скликаються не рідше двох разів на рік.

Позачергові загальні збори учасників скликаються у разі неплатоспроможності Товариства, а також у будь-якому іншому випадку, якщо цього потребують інтереси Товариства в цілому, зокрема, якщо виникає загроза значного скорочення статутного капіталу. Загальні збори Учасників Товариства повинні скликатися також на вимогу виконавчого органу, якщо вартість чистих активів Товариства знизилася більш як на 50 відсотків порівняно з цим показником станом на кінець попереднього року.

Скликання Загальних зборів учасників Товариства у 2020 році відбувалося з питань надання попереднього дозволу генеральному директору на укладення та підписання правочинів, що перевищують повноваження виконавчого органу за статутом Товариства та значних правочинів; затвердження (схвалення) окремих договорів, укладених Товариством; укладання та підписання додаткових угод до договору позики та до договору оренди приміщення; продовження дії договору на проведення обов'язкового аудиту фінансової звітності за 2020 рік, укладеного Товариством з ТОВ «Аудиторська фірма «М.Т.Д. Аудит» (код за ЄДРПОУ 31518331).

Змін в структурі учасників Товариства та їх часток в статутному капіталі за 2020 рік не відбувалося.

Виконавчим органом Товариства, що здійснює управління його поточною діяльністю, є Генеральний директор.

Генеральний директор Товариства забезпечує виконання рішень Загальних зборів учасників; розробляє поточні плани діяльності Товариства і заходи, що є необхідними для вирішення його завдань; подає на затвердження Загальних зборів учасників річну фінансову звітність Товариства; представляє інтереси Товариства у взаємовідносинах з іншими підприємствами, державними органами, громадянами; розпоряджається майном та коштами Товариства в межах, що визначені Загальними зборами учасників Товариства; здійснює інші дії, спрямовані на досягнення мети Товариства в межах прав, що надані йому Загальними зборами учасників.

Контроль за діяльністю Генерального директора Товариства здійснюється Загальними зборами учасників Товариства.

Президент є одноособовим наглядовим органом Товариства, який обирається Загальними зборами Учасників Товариства на необмежений строк.

До повноважень Президента входить нагляд за виконанням своїх обов'язків Генеральним директором, нагляд за здійсненням Генеральним директором фінансової, господарської та адміністративної діяльності; розробка стратегій розвитку діяльності Товариства та подання планів розвитку Товариства на затвердження Загальним збором Учасників; надання попереднього дозволу на внесення змін у штатному розписі Товариства та на здійснення преміювання; розробка та винесення на розгляд та затвердження Загальними зборами Учасників рекомендацій стосовно підвищення ефективності керівної діяльності посадових осіб Товариства; надання Генеральному директору рекомендацій щодо здійснення ним своєї діяльності.

Ревізор здійснює внутрішню ревізію фінансової та комерційної діяльності Товариства. Порядок роботи Ревізора і обсяг його компетенції визначаються складеним у відповідності зі Статутом Товариства Положенням, що затверджено Загальними зборами Учасників.

Ревізор здійснює планові та позапланові ревізії (перевірки) фінансово - господарської діяльності Товариства за підсумками діяльності Товариства за рік, а також у будь-який інший час за ініціативою осіб, визначених Статутом Товариства; збирає та аналізує всі документи і матеріали, які відносяться до предмету перевірки; фіксує порушення законодавства, нормативно-правових актів, Статуту Товариства, положень, правил та інструкцій посадовими особами Товариства та працівниками; надає до Наглядового органу, Генерального директора Товариства чи учасників, що володіють у сукупності більш, ніж 50 (п'ятдесят) відсотків голосів висновки про результати здійснених за їх ініціативою перевірок; інформує Загальні збори учасників про результати здійснених ним перевірок (ревізій), службових розслідувань; вимагає скликання засідань позачергових Загальних зборів, виконавчого органу, Наглядового органу, у разі виникнення загрози інтересам Товариства; виявлення зловживань, вчинених посадовими особами та працівниками Товариства; виявленні порушень у фінансово-господарській діяльності Товариства, які вимагають рішення з питань, що знаходяться в компетенції вищого органу управління Товариством.

Прибуток Товариства утворюється з надходжень від господарської діяльності після покриття матеріальних та прирівняних до них витрат і витрат на оплату праці. З балансового прибутку Товариства сплачуються проценти по кредитах банків та по облігаціях, а також вносяться передбачені законодавством України податки та інші платежі до бюджету. Чистий прибуток, одержаний після зазначених розрахунків та сплати дивідендів, залишається у повному розпорядженні Товариства, яке відповідно до установчих документів визначає напрями його використання.

Виплата частки прибутку проводиться один раз на рік за підсумками календарного року, або один раз у квартал за підсумками звітного кварталу, або один раз у місяць за підсумками звітного місяця у безготівковій формі на рахунок, вказаний учасником, або готівкою. Умови виплати часток прибутку можуть змінюватися у відповідності з рішенням Загальних зборів учасників.

За 2020 рік виплати частки прибутку учасникам не відбувалося.

З метою забезпечення впевненості Учасників, потенційних інвесторів, кредиторів та інших зацікавлених осіб у надійному функціонуванні системи внутрішнього контролю, підсилення вірогідності фінансової інформації, Товариство забезпечує проведення незалежного зовнішнього аудиту шляхом залучення аудиторів (аудиторських фірм), які мають право на проведення аудиторської діяльності відповідно до чинного законодавства.

Товариство проводить щорічну аудиторську перевірку публічної бухгалтерської звітності, обліку та іншої інформації стосовно фінансово-господарської діяльності за участю зовнішнього аудитора, який призначається Загальними зборами Учасників.

З метою забезпечення належної якості та об'єктивності аудиторська перевірка проводиться згідно з міжнародними стандартами аудиту, встановленими Міжнародною федерацією бухгалтерів (IFAC).

Призначення зовнішнього аудитора Загальними зборами Учасників, в свою чергу, демонструє, що зовнішній аудитор має обов'язок виконати аудит професійно та в інтересах всього Товариства, а

не кола осіб, які можуть бути заінтересованими у результатах проведення контролю або органу управління товариства, з якими він взаємодіє в процесі виконання своєї роботи.

Незалежність зовнішнього аудитора є важливою передумовою об'єктивного та ефективного контролю за фінансово-господарською діяльністю Товариства.

Важливу роль у забезпеченні незалежності зовнішнього аудитора відіграє Президент Товариства (наглядовий орган). Зокрема, Президент Товариства затверджує кандидатуру зовнішнього аудитора та визначає умови договору, що укладається з ним, забезпечує та контролює відповідність зовнішнього аудитора вимогам незалежності відповідно до чинного законодавства України.

Президент Товариства вимагає від виконавчого органу та контролює усунення недоліків, які були виявлені під час проведення перевірок Ревізором та зовнішнім аудитом.

Контроль за фінансово-господарською діяльністю Товариства допомагає досягти поставленої мети, забезпечує систематизований і послідовний підхід до оцінки й підвищення ефективності процесів управління ризиками.

Діяльність виконавчого, наглядового та ревізійного органів реалізовувалась відповідно до наданих статутом повноважень і прийнятих рішень Загальних зборів Товариства та створювали збалансований механізм корпоративного контролю, що забезпечував дотримання та належний захист корпоративних прав учасників ТОВ «Готель Менеджмент».

**Генеральний директор**



**Осташевська В.В.**