

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«ГОТЕЛЬ МЕНЕДЖМЕНТ»
(36413399)

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. Екологічні аспекти.....	9
5. Соціальні аспекти та кадрова політика.....	10
6. Ризики.....	12
7. Дослідження та інновації.....	13
8. Фінансові інвестиції.....	14
9. Перспективи розвитку.....	14
10. Корпоративне управління	15

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

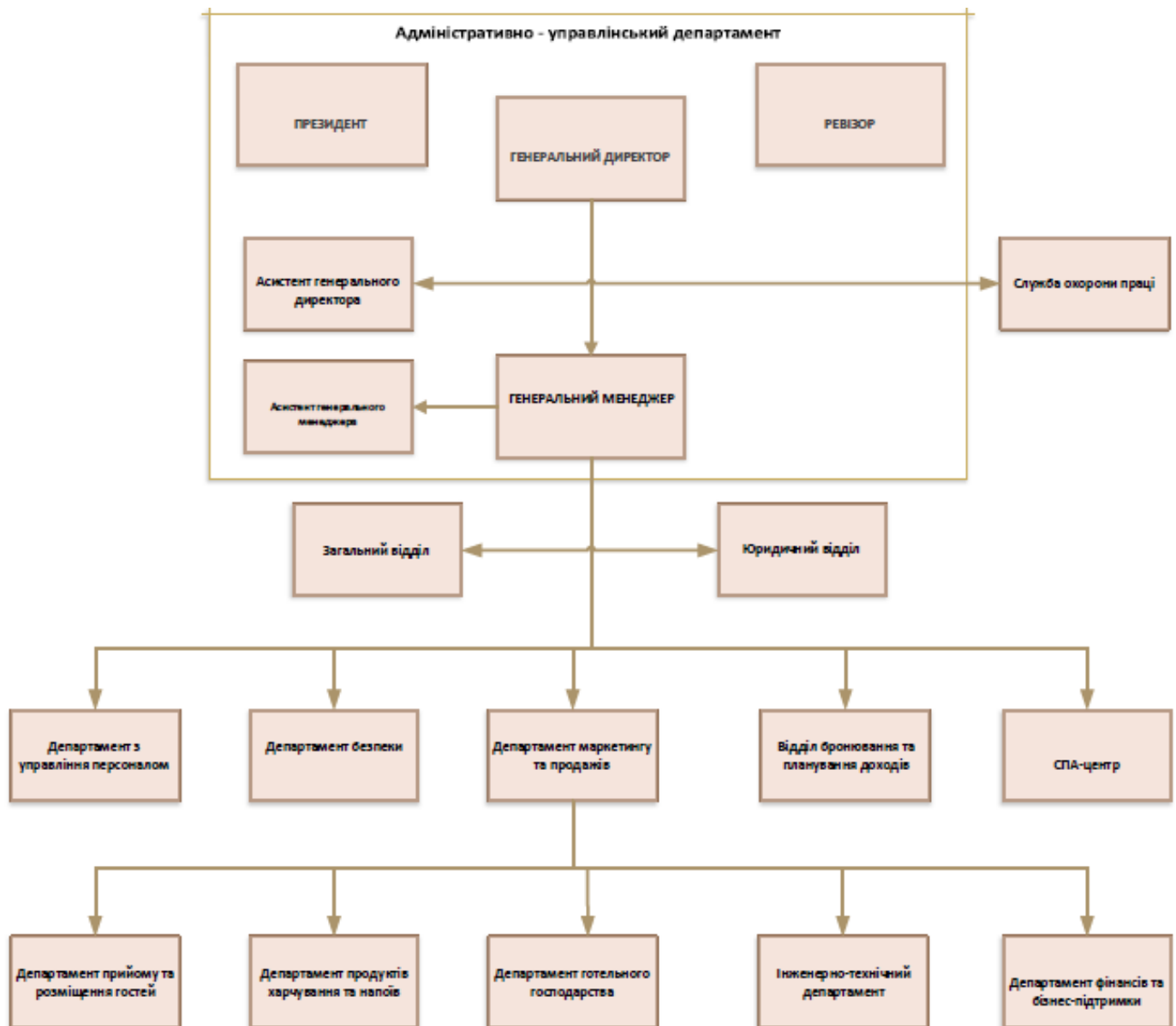
Товариство з обмеженою відповідальністю «ГОТЕЛЬ МЕНЕДЖМЕНТ» зареєстровано за законодавством України в 2009 році.

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 31.12.2021 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: 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 Клаб Делюкс

20 номерів Клаб 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 109 (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 9% 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.

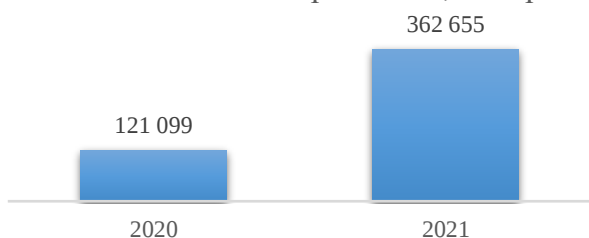
InterContinental Kyiv залишається одним із лідерів на ринку в сегменті 5-зіркових готелів в місті Київ. Конфігурація залів для проведення конференцій забезпечує Готель попитом, як бажане місце для проведення національних днів та прийомів понад 500 осіб.

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

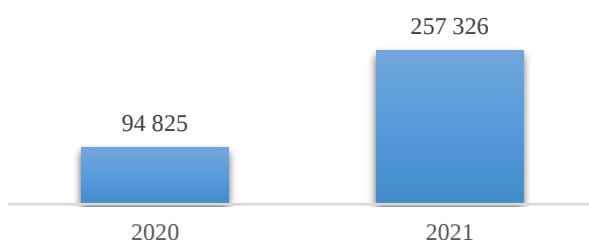
За результатами 2021 року Товариство визнало чистий дохід від реалізації товарів та послуг у розмірі 362 655 тис.грн., що у три рази перевищує показник 2020 року. На загальне підвищення доходу у 2021 році в основному вплинуло послаблення карантинних заходів пов'язаних з пандемією коронавірусу. Вже з червня місяця Товариство змогло вийти на нормальну потужність діяльності, що дозволило досягти та перевищити річні планові показники доходів.

Чистий дохід від реалізації, тис.грн.



В структурі доходів Товариства основну частку складають доходи від продажу номерів (68,7% доходів за 2021 рік) та доходи від продажу продуктів харчування та напоїв (28,5% доходів за 2021 рік).

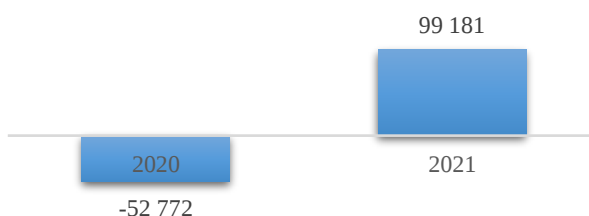
Собівартість реалізації, тис.грн.



У 2021 році собівартість реалізованих товарів та послуг склала 71,0% від чистого доходу (для порівняння показник 2020 року 78,3%).

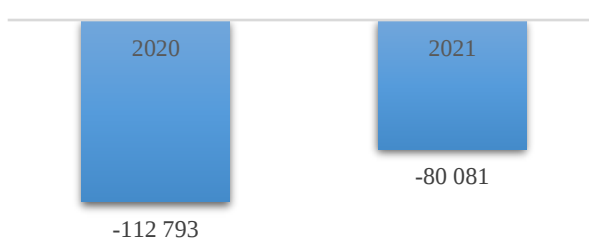
Доля витрат на оплату праці у загальній собівартості складає 30,7%, доля амортизаційних відрахувань 31,7%, доля товарів та послуг 37,6%.

Фінансовий результат від операційної діяльності, тис.грн.



Фінансовий результат від операційної діяльності Товариства збільшився за рахунок збільшення доходів від реалізації у три рази, інших операційних доходів у 2,7 рази (доходи від оренди приміщень), з одночасним зменшенням собівартості та інших операційних витрат.

Чистий прибуток, тис.грн



На чистий прибуток вплинуло збільшення фінансових витрат. Товариство у 2021 році визнало збитки від списання недоамортизованої суми дисконту при достроковому погашенні фінансових зобов'язань.

Показник	2021 рік	2020 рік
Чиста рентабельність продаж	29,0%	21,7%
Чиста рентабельність операційної діяльності	27,3%	-43,6%
Чиста рентабельність діяльності	-22,1%	-93,1%

Активи

98% активів Товариства відносяться до основних засобів, з яких найбільш суттєвою є вартість Готелю (80,3% вартості основних засобів Товариства). Зменшення загальної вартості основних засобів у 2021 році за рахунок амортизації частково компенсовано проведенням реконструкції та ремонту фасадної частини будівлі Готелю, модернізації внутрішніх комунікацій. Так, у 2021 році повністю оновлено системи телебачення, Wi-Fi, відеоспостереження, розпочато модернізацію системи контролю доступу та локально-обчислювальної системи.

Оборотні активи станом на 31 грудня 2021 року збільшились на 71,9%. Здебільшого збільшення відбулося за рахунок накопичення грошових коштів на банківських рахунках для формування спроможності Товариства відповідати за зобов'язаннями. Зростання дебіторської заборгованості за виданими авансами пов'язане з проведенням передплат за обладнання для модернізації локально-обчислювальної системи та системи контролю доступу.

Водночас були вжиті заходи щодо оптимізації запасів. Зменшені на 11,3% виробничі запаси. При збільшенні у три рази доходів від реалізації спостерігається приріст всього на 14,1% залишків товарів на складах.

Власний капітал

Зменшення власного капіталу у 2021 році у порівнянні з 2020 роком відбулося за рахунок отримання чистого збитку.

Рентабельність активів та капіталу Товариства:

Показник, тис.грн.	2021 рік	2020 рік	Відхилення
Активи	768 839	815 241	-46 402
Капітал	196 554	292 990	-96 436
Чиста рентабельність активів	-10,4%	-13,8%	
Чиста рентабельність капіталу	-40,7%	-38,5%	

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 2021 рік становить 189 102 тис.грн., що у майже 10 разів вище показника 2020 року. Причиною такого суттєвого підвищення є послаблення карантинних заходів пов'язаних з пандемією коронавірусу. Відкриття кордонів для вільного переміщення, поновлення міжнародних рейсів - залізничних, авіаційних, автобусних, відновлення діяльності ресторанів і барів, СПА та фітнес залів, позитивно вплинуло на готельну індустрію в цілому та сприяло значному нарощуванню доходів Товариства зокрема.

На фоні збільшення у 2,7 рази надходжень від операційної діяльності нарощування виплат контролювано відбувається лише у 1,7 рази. Товариство в повному обсязі виконує зобов'язання 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 65 827 тис.грн.

Рух коштів від інвестиційної діяльності у 2021 році пов'язаний з придбанням необоротних активів. Товариством прийнято рішення додатково залучити фінансування та інвестувати в модернізацію та капітальний ремонт будівлі Готелю, ІТ інфраструктури, інженерних мереж та комунікацій в період мінімальної активності.

У 2021 році Товариство залучило додаткове фінансування та в повному обсязі виконало свої зобов'язання по сплаті відсотків за довгостроковими кредитами на суму 115 060 тис.грн.

Ліквідність та зобов'язання

Станом на 31 грудня 2021 року робочий капітал Товариства складав 5 707 тис.грн. Зростання вартості робочого капіталу в порівнянні з аналогічним показником на 31 грудня 2020 року відбулося за рахунок накопичення резерву грошових коштів на рахунках Товариства. Товариство ретельно контролює динаміку та співвідношення поточних активів та зобов'язань:

Показники тривалості операційного циклу	Днів
Тривалість обороту торгової дебіторської заборгованості	15
Тривалість обороту дебіторської заборгованості	24
Тривалість обороту запасів	7
Тривалість обороту операційної кредиторської заборгованості	36
Тривалість грошового циклу	-5

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

Оборотні активи	2021 рік	2020 рік
Грошові кошти та їх еквіваленти	15 259	10 023
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	14 475	3 538
Дебіторська заборгованість за виданими авансами	5 959	2 099
Інша поточна дебіторська заборгованість	3 092	3 475
Товари	5 234	4 586
Виробничі запаси	1 745	1 968
Інші оборотні активи	6 064	4 454
Загалом	51 828	30 143

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	11 455	3 920
Кредиторська заборгованість за одержаними авансами	24 501	12 355
Інші короткострокові зобов'язання	10 166	5 323
Загалом	46 122	21 598

Показники ліквідності та платоспроможності Товариства:

Показники	2021 рік	2020 рік
Кзл – коефіцієнт загальної ліквідності (оборотні активи / поточні зобов'язання)	1,12	1,39
Кпл – коефіцієнт поточної ліквідності (оборотні активи - запаси / поточні зобов'язання)	0,97	1,09
Кшл – коефіцієнт швидкої ліквідності (грошові активи / поточні зобов'язання)	0,33	0,46

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 зростання довгострокових фінансових зобов'язань. Керівництво Товариства ретельно контролює динаміку накопичення зобов'язань та проводить політику діалогу з кредиторами.

Фінансові зобов'язання	2021 рік	2020 рік
Довгострокові фінансові зобов'язання	490 094	375 935
Поточні фінансові зобов'язання	0	7 680
Загалом	490 094	383 615

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, картриджів, пластикового посуду та інших матеріалів. Серед працівників Товариства постійно ведеться роз'яснювальна робота щодо поширення екологічної відповідальності.

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.

Вплив на довкілля

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

2021 рік	
Раціональне використання води	
Питні та санітарно-гігієнічні потреби, тис.м ³	1,8
Виробничо-технологічні потреби, тис.м ³	26,1
Управління відходами	
Утилізовано відпрацьованих люмінесцентних ламп, шт.	1326
Утилізовано відпрацьованих, зіпсованих елементів живлення, кг.	73
Передано на переробку папір та картон пакувальні, т.	7,75
Передано на переробку відпрацьовані харчові, рослинні олії, л.	1000
Передано твердих побутових відходів, т.	278,3
Раціональне використання енергії	
Споживання природного газу, тис.м ³	577,92
Споживання електроенергії, тис. кВт/год	6103,62
Споживання теплової енергії, тис. Гкал	5,258
Викиди парникових газів	
Викиди в атмосферу парникових газів, т.	0,821

5. СОЦІАЛЬНІ АСПЕКТИ ТА КАДРОВА ПОЛІТИКА

Станом на 31 грудня 2021 року облікова кількість штатних працівників Товариства становила 296 осіб, що на 23 особи більше в порівнянні з аналогічним періодом 2020 року.

Інформація про персонал	Станом на 31.12.2021		Станом на 31.12.2020	
Кількість працівників всього	296	100%	273	100%
Керівники, менеджери	41	15%	41	15%
в т. ч. жінки (керівники, менеджери)	17	6%	17	6%

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 19 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, шафований газ-регуляторний пункт (ШРП), шафований 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 під 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.

У зв'язку з поширенням випадків захворювання на COVID-19 в Україні та відсутність можливості переходу на дистанційну роботу, Товариство, відповідно до ст. 13 Закону України «Про охорону праці» створило безпечні умови праці та забезпечило необхідні профілактичні заходи. Облаштовано пункт лабораторного дослідження на виявлення COVID-19 для працівників та гостей Готелю. Організовано пункти щеплення із залученням виїзних мобільних медичних бригад для проведення первинної та повторної добровільної вакцинації від COVID-19 працівників на території Готелю.

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 покоїв», тощо.

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.)	31.12.2021	31.12.2020
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	14 475	3 538
Грошові кошти та їх еквіваленти	15 259	10 023
Загалом	29 734	13 561

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 15 259 тис. грн. На 31 грудня 2021 р. грошові кошти та їх еквіваленти були розміщені в основному в АТ «АЛЬФА-БАНК».

На 31 грудня 2021 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 31.12.2021		Станом на 31.12.2020	
	дол. США	Євро	дол. США	Євро
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	0	964	0	821
Грошові кошти та їх еквіваленти	22	11 258	877	2 975
Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	(2 730)	(115)	(852)	(72)
Інша поточна дебіторська заборгованість	0	3 092	0	3 474
Чиста сума	(2 708)	15 199	25	7 198

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.

З початком пандемії COVID-19 в Готелі запроваджені та постійно удосконалюються 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 фінансових інвестицій на протязі 2020 та 2021 років та не має у власності жодних активів, що можуть класифікуватися у якості фінансових інвестицій.

9. ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ

В 2021 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 2022 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, ІТ, 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 стало надання Товариством дозволу на діяльність казино орендарю приміщень Готелю та отримання ним відповідних ліцензій. Готель отримав перспективу розміщення 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.

У 2021 році повністю оновлено системи телебачення, Wi-Fi, відеоспостереження, розпочато проект повної модернізації системи контролю доступу та локально-обчислювальної системи.

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 31.12.2021 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 2021 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 2021 рік, укладеного Товариством з ТОВ «Аудиторська фірма «М.Т.Д. Аудит» (код за ЄДРПОУ 31518331).

У 2021 році відбулися зміни в структурі учасників Товариства та їх часток в статутному капіталі. Зокрема, змінено кінцевого бенефіціарного власника з типом бенефіціарного володіння - не прямий вирішальний вплив.

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 зборам 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 2021 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.