

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«ГОТЕЛЬ МЕНЕДЖМЕНТ»
(36413399)

ЗВІТ ПРО УПРАВЛІННЯ
за 2022 рік

м. Київ

ЗМІСТ

1. Організаційна структура та опис діяльності підприємства.....	3
2. Результати діяльності Товариства.....	6
3. Ліквідність та зобов'язання.....	8
4. Екологічні аспекти.....	10
5. Соціальні аспекти та кадрова політика.....	11
6. Ризики.....	13
7. Дослідження та інновації.....	15
8. Фінансові інвестиції.....	15
9. Перспективи розвитку.....	15
10. Корпоративне управління	16

Звіт про управління Товариства з обмеженою відповідальністю «ГОТЕЛЬ МЕНЕДЖМЕНТ» (надалі – Товариство) складений за 2022 рік станом на 31 грудня 2022 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:

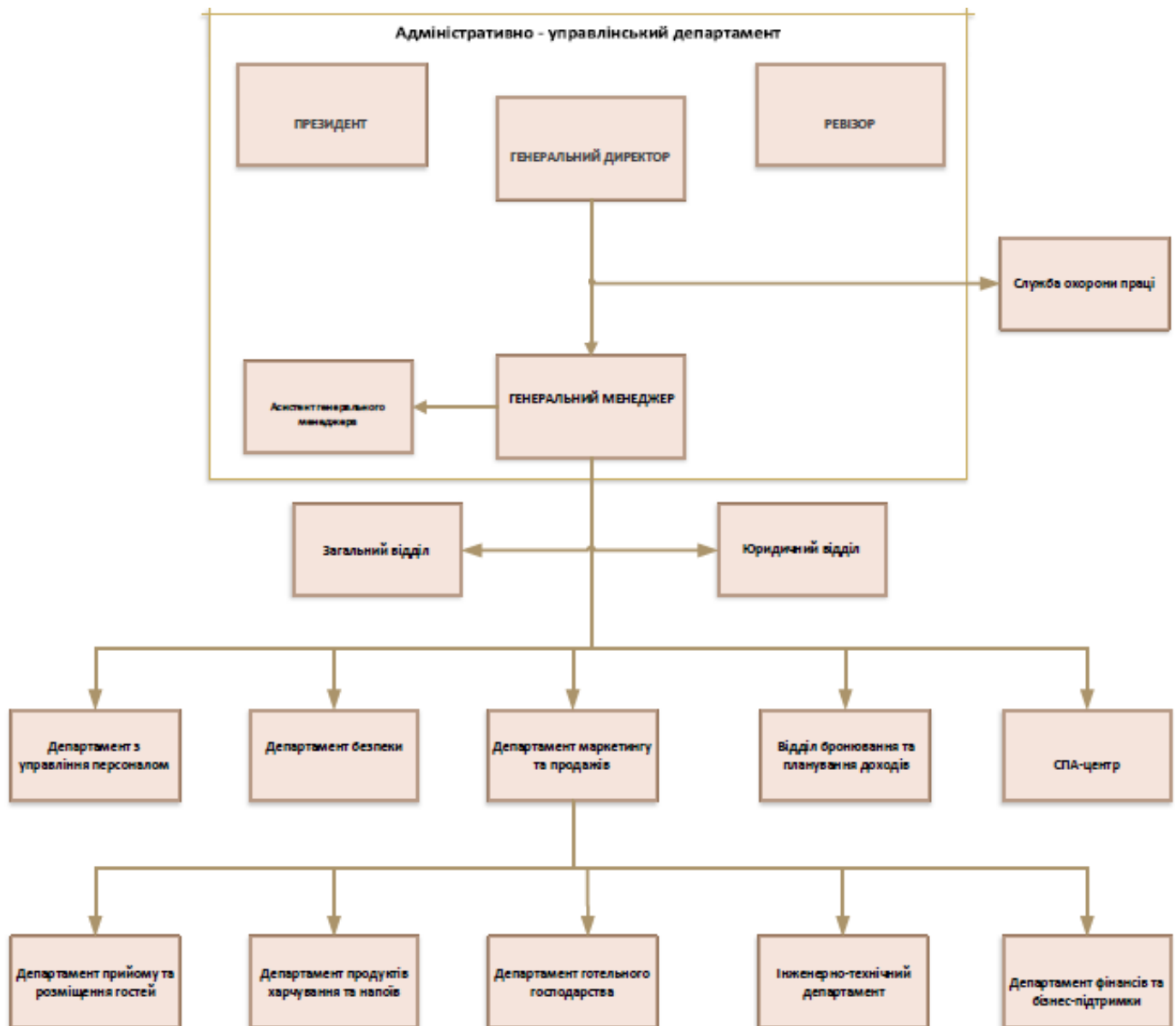
55.10 Діяльність готелів і подібних засобів тимчасового розміщування;

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 31.12.2022 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 у 2022 році є медіа корпорації з різних країн, що висвітлювали військові події в Україні. 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.

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

Готель надає послуги з харчування, які можуть задовольнити навіть 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.

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 сучасні релакс-процедури, широкий вибір косметичних послуг. До послуг гостей Готелю: басейн, сауна, солярій та фітнес-центр.

2. РЕЗУЛЬТАТИ ДІЯЛЬНОСТІ

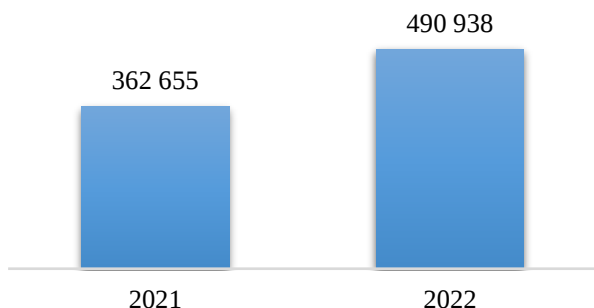
За результатами 2022 року Товариство визнало чистий дохід від реалізації товарів та послуг у розмірі 490 938 тис.грн, що на 35,4% перевищує показник 2021 року.

З початку повномасштабного вторгнення російської федерації в Україну Товариство жодного дня не припиняло своєї діяльності. В той час, коли більшість готелів міста, в тому числі готелі конкурентного ряду не надавали послуг, InterContinental Kyiv працював із завантаженістю більше 60%. Такий показник був забезпечений в основному за рахунок постійного проживання представників міжнародних медіа корпорацій. Починаючи з травня місяця, Готель приймав велику кількість міжнародних дипломатичних делегацій, волонтерських місій, забезпечував проведення заходів за участю представників української та міжнародної дипломатії найвищого рівня.

В лютому- березні Товариство зіштовхнулось з багатьма викликами та змушене було працювати у важких умовах, забезпечуючи при цьому сервіс високого рівня. Менеджмент Товариства зумів налагодити ланцюги постачання продукції, організувати роботу персоналу, забезпечити максимально безпечні умови перебування персоналу та гостей у Готелі. Зокрема, було організовано та обладнано всім необхідним укриття на рівні -3 поверху, сформовано запаси продуктів харчування, питної води, палива, забезпечено наявність альтернативних джерел живлення, тепло/водопостачання.

У зв'язку з військовими діями у Києві та області та введеними обмеженнями в роботі закладів харчування, комендантської години, частина ресторанів та барів Готелю була закрыта. Часткове відновлення роботи ресторанів розпочато лише з травня місяця. Дані обставини зумовили перерозподіл у структурі доходів та витрат Товариства.

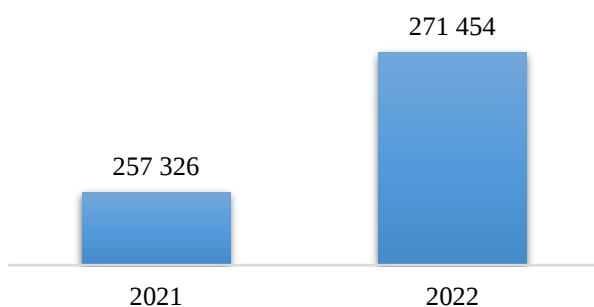
Чистий дохід від реалізації, тис.грн.



В структурі доходів Товариства основну частку складали доходи від продажу номерів (73,9% доходів за 2022 рік) та доходи від продажу продуктів харчування та напоїв (22,5% доходів за 2022 рік).

Зміни в структурі доходів зумовлені перерозподілом в сторону збільшення доходів від продажу номерів.

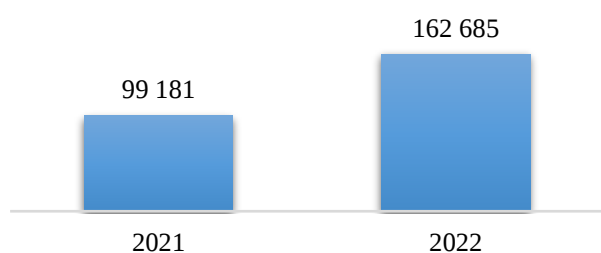
Собівартість реалізації, тис.грн.



У 2022 році собівартість реалізованих товарів та послуг склала 55,3% від чистого доходу (для порівняння показник 2021 року 71,0%). Зниження собівартості пов'язане з перерозподілом у структурі доходів в сторону збільшення доходів від продажу номерів з нижчою собівартістю.

Доля витрат на оплату праці у загальній собівартості складає 32,5%, доля амортизаційних відрахувань 31,2%, доля товарів та послуг 36,3%.

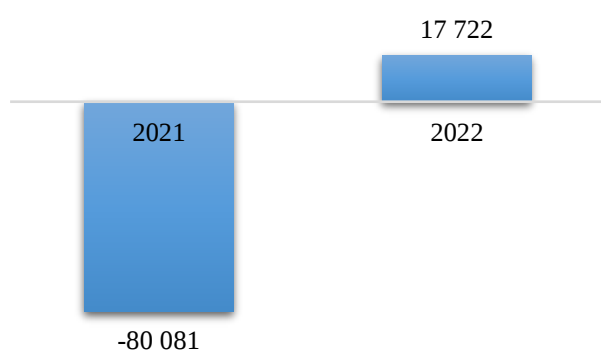
Фінансовий результат від операційної діяльності, тис.грн



Фінансовий результат від операційної діяльності Товариства збільшився за рахунок зростання доходів від реалізації на 35,4% та зниження собівартості на 15,7 п.п. Водночас зменшилися інші операційні доходи на 26,2% (доходи від оренди приміщень).

Збільшилися у 3 рази інші операційні витрати за рахунок переоцінки похідного фінансового інструменту за договором позики та збитків від операційних курсових різниць.

Чистий прибуток, тис.грн



У 2022 році Товариство отримало чистий прибуток у розмірі 17 722 тис.грн.

Товариством у 2022 році залучено додаткове фінансування для придбання фінансового активу, що зумовило збільшення фінансових витрат, а саме, відсотків за позиками у 2 рази.

Загалом, фінансові витрати у порівнянні з 2021 роком зменшені на 27,0%, що пов'язано з визнанням у 2021 році збитків від списання недоамортизованої суми дисконту при достроковому погашенні фінансових зобов'язань.

Основні показники рентабельності Товариства за період 2021 – 2022рр:

Показник	2022 рік	2021 рік
Чиста рентабельність продаж	44,7%	29,0%
Чиста рентабельність операційної діяльності	33,1%	27,3%
Чиста рентабельність діяльності	3,6%	-22,1%

Активи

50,6% активів Товариства відносяться до основних засобів, з яких найбільш суттєвою є вартість будівлі Готелю (77,1% вартості основних засобів Товариства).

48,3% активів Товариства складають довгострокові фінансові інвестиції. У 2022 році Товариство інвестувало в придбання частки статутного капіталу дочірньої компанії.

Зменшення загальної вартості основних засобів у 2022 році за рахунок амортизації частково компенсовано проведенням ремонту номерного фонду Готелю, модернізації внутрішніх інженерних комунікацій. У 2022 році завершено модернізацію системи контролю доступу, проведено додаткову модернізацію системи відео-нагляду, триває процес модернізації локально-обчислювальної системи. Значні кошти інвестовано в оновлення покриття території Готелю, частково оновлено приміщення СПА-центру, розширено та переобладнано приміщення пральні.

Оборотні активи станом на 31 грудня 2022 року збільшились на 50,0%. Збільшення, зокрема, відбулося за рахунок накопичення грошових коштів на банківських рахунках для формування спроможності Товариства відповідати за зобов'язаннями. Зростання торгової дебіторської

заборгованості пов'язане із збільшенням завантаженості Готелю та зміною умов розрахунків з покупцями. Основну частину гостей Готелю складають корпоративні групи з відстроченням оплати до 30 днів. Водночас, показник тривалості обороту торгової дебіторської заборгованості за 2022 рік складає 17 днів, що всього на 2 дні більше показника 2021 року.

Вжиті заходи щодо оптимізації запасів та удосконалення процесів управління запасами. При збільшенні на 35,4% доходів від реалізації спостерігається приріст всього на 23,0% залишків товарів на складах. Залишки виробничих запасів збільшилися на 48,2%. При цьому, показник тривалості обороту запасів складає 7 днів, що відповідає показнику 2021 року.

Власний капітал

Збільшення власного капіталу на кінець 2022 року відбулося за рахунок отримання чистого прибутку.

Рентабельність активів та капіталу Товариства:

Показник, тис.грн.	2022 рік	2021 рік	Відхилення
Активи	1 040 838	768 839	272 221
Капітал	165 346	196 554	-31 208
Чиста рентабельність активів	1,7%	-10,4%	
Чиста рентабельність капіталу	10,7%	-40,7%	

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 капіталу та вживає заходів для збалансування загальної структури капіталу, приймає рішення про необхідність отримання позик 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 2022 рік становить 267 168 тис.грн, що на 41,3% вище показника 2021 року. Суттєве підвищення пов'язане з тим, що у першій половині 2021 року Товариство працювало в умовах карантинних обмежень та змогло вийти на нормальну потужність діяльності лише з червня місяця. У 2022 році Товариство жодного дня не припинило своєї діяльності. У березні-червні, коли більшість готелів міста, в тому числі готелі конкурентного ряду, були закриті, InterContinental Kyiv працював із завантаженістю більше 60%.

На фоні збільшення на 17,6% надходжень від операційної діяльності, контрольовано відбувається зменшення операційних виплат на 2,7%. При цьому, Товариство в повному обсязі виконує зобов'язання по виплатам перед постачальниками, державним бюджетом та персоналом.

У 2022 році Товариство залишилося сумлінним платником податків. Загалом до бюджету було сплачено податків і зборів на суму 80 602 тис.грн, що на 22,4% більше ніж у 2021 році.

В умовах військової агресії російської федерації більшість орендарів призупинило свою діяльність на період березень-червень 2022 року. З другої половини року орендарі поступово відновили свою роботу, проте для ключових орендарів ставки орендної плати переглянуто в сторону зменшення. Загалом надходження від операційної оренди зменшилися на 70,5%.

Рух коштів від інвестиційної та фінансової діяльності у 2022 році пов'язаний з придбанням необоротних активів. Товариство інвестувало в модернізацію та капітальний ремонт будівлі Готелю, IT інфраструктури, інженерних мереж та комунікацій.

У 2022 році Товариство залучило додаткове фінансування та інвестувало в придбання частки статутного капіталу дочірньої компанії.

Товариством у 2022 році сплачено відсотків за позиками на суму 123 763 тис.грн, що на 7,6% більше у порівнянні з 2021 роком.

Ліквідність та зобов'язання

Товариство ретельно контролює динаміку та співвідношення поточних активів та зобов'язань, вживає заходів щодо оптимізації їх обороту:

Показники тривалості операційного циклу	Днів
Тривалість обороту торгової дебіторської заборгованості	17
Тривалість обороту дебіторської заборгованості	27
Тривалість обороту запасів	7
Тривалість обороту операційної кредиторської заборгованості	44
Тривалість грошового циклу	-10

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

Оборотні активи	2022 рік	2021 рік
Грошові кошти та їх еквіваленти	19 244	15 259
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	22 545	14 475
Дебіторська заборгованість за виданими авансами	7 753	5 959
Інша поточна дебіторська заборгованість	5 895	3 092
Товари	6 442	5 234
Виробничі запаси	2 586	1 745
Інші оборотні активи	12 955	6 064
Загалом	77 420	51 828

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

Поточні зобов'язання	2022 рік	2021 рік
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	41 209	11 455
Кредиторська заборгованість за одержаними авансами	18 038	24 501
Поточні зобов'язання за довгостроковими позиками	35 060	1 060
Інші короткострокові зобов'язання	7 323	9 106
Загалом	101 630	46 122

Станом на 31 грудня 2022 року робочий капітал Товариства складав -24 210 тис.грн. Від'ємне значення робочого капіталу сформоване за рахунок збільшення поточних зобов'язань за довгостроковими позиками на кінець року. Зобов'язання з відсотків за позиками складають 34,4% всіх поточних зобов'язань.

Керівництво Товариства ретельно контролює динаміку накопичення зобов'язань, проводить ретельний аналіз об'єктів фінансування та дотримується політики відкритого діалогу з кредиторами.

Станом на 31 грудня 2022 року Керівництво Товариства вважає, що ресурсів, які будуть сформовані як результат операційної діяльності в найближчому майбутньому, буде достатньо для покриття поточних зобов'язань, в тому числі за довгостроковими позиками.

Показники ліквідності та платоспроможності Товариства:

Показники	2022 рік	2021 рік
Кзл – коефіцієнт загальної ліквідності (оборотні активи / поточні зобов'язання)	0,77	1,12
Кпл – коефіцієнт поточної ліквідності (оборотні активи - запаси / поточні зобов'язання)	0,68	0,97
Кшл – коефіцієнт швидкої ліквідності (грошові активи / поточні зобов'язання)	0,19	0,33

Зростання довгострокових фінансових зобов'язань у 2022 році пов'язане із залученням додаткового фінансування для придбання фінансового активу.

Фінансові зобов'язання	2022 рік	2021 рік
Довгострокові фінансові зобов'язання	995 924	490 094
Поточні фінансові зобов'язання	0	0
Загалом	995 924	490 094

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, 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.

2022 рік	
Раціональне використання води	
Питні та санітарно-гігієнічні потреби, тис.м ³	1,35
Виробничо-технологічні потреби, тис.м ³	25,6
Управління відходами	
Утилізовано відпрацьованих люмінесцентних ламп, шт.	2000
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	498,078
Споживання електроенергії, тис. кВт/год	5500,084
Споживання теплової енергії, тис. Гкал	-
Викиди парникових газів	
Викиди в атмосферу парникових газів, т.	0,821

5. СОЦІАЛЬНІ АСПЕКТИ ТА КАДРОВА ПОЛІТИКА

У 2022 році Товариство зіштовхнулось з багатьма викликами та змушене було працювати в важких умовах. Попри все, Менеджмент Товариства зумів зберегти робочі місця, забезпечити соціальні гарантії для кожного працівника, організувати роботу персоналу, забезпечити максимально безпечні умови праці.

Станом на 31 грудня 2022 року облікова кількість штатних працівників Товариства становила 279 осіб, що всього на 17 осіб менше в порівнянні з аналогічним періодом 2021 року.

Інформація про персонал	Станом на 31.12.2022		Станом на 31.12.2021	
Кількість працівників всього	279	100%	296	100%
Керівники, менеджери	41	15%	41	15%
в т. ч. жінки (керівники, менеджери)	18	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.

Товариство має дозволи на експлуатацію ліфтів пасажирських, технологічного устаткування, лінійних частин та елементів систем газопостачання природним газом (газопроводи середнього та низького тисків, шафований газо-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.

В умовах війни Товариством організовано та обладнано всім необхідним укриття на рівні -3 поверху для безпечного перебування працівників та гостей Готелю, сформовано достатні запаси продуктів харчування, питної води, забезпечено наявність альтернативних джерел живлення, тепло/водопостачання. Для комфортного перебування в укритті облаштовано кімнати відпочинку для персоналу, зони для занять спортом.

29 працівників пройшли навчання з надання першої допомоги на базі «Центру першої допомоги» та отримали відповідні сертифікати.

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 у Товаристві 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 працівники можуть приймати участь у мотиваційних програмах: «Кращий працівник місяця/року», «Кращий працівник місяця служби покоївок», 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 ризиками на горизонтальному та вертикальному рівнях менеджменту. Безперервний моніторинг та контроль, своєчасне виявлення та послідовне управління ризиками, що пов'язані з діяльністю Товариства, забезпечення безперешкодного каналу інформації та комунікації щодо виявлених наявних чи потенційних ризиків - саме так вибудовано роботу з управління ризиками. Елементами системи управління ризиками є посадові інструкції, нормативні акти, норми корпоративної культури, методики та процедури.

Кредитні ризики

Товариство визначає кредитний ризик як ризик фінансового збитку в результаті невиконання клієнтом або контрагентом своїх зобов'язань за договором.

Рівень кредитного ризику залежить від індивідуальних характеристик кожного клієнта. Кожен клієнт підлягає індивідуальному або колективному аналізу (аналізу у сукупності) щодо очікуваних кредитних збитків на дату звітності. Товариство аналізує зростання кредитного ризику та момент настання дефолту, базуючись на припущенні, що суттєве зростання кредитного ризику відбувається при простроченні на 30 днів, а дефолт (подія знецінення) — при простроченні на більш ніж 90 днів.

Максимальний рівень кредитного ризику дорівнює балансовій вартості фінансових активів:

Фінансові активи (тис.грн.)	31.12.2022	31.12.2021
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	22 545	14 475
Грошові кошти та їх еквіваленти	19 244	15 259
Загалом	41 789	29 734

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 19 244 тис. грн. На 31 грудня 2022 р. грошові кошти та їх еквіваленти були розміщені в основному в АБ «УКРГАЗБАНК».

На 31 грудня 2022 року зменшення корисності грошових коштів та їх еквівалентів, розміщених в АБ «УКРГАЗБАНК» 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 31.12.2022		Станом на 31.12.2021	
	дол. США	Євро	дол. США	Євро
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	0	3 481	0	964
Грошові кошти та їх еквіваленти	0,2	15 629	22	11 258
Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	(36 127)	(188)	(2 730)	(115)
Інша поточна дебіторська заборгованість	0	3 895	0	3 092
Чиста сума	(36 127)	22 817	(2 708)	15 199

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 та питань адаптації діяльності в умови війни.

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.

8. ФІНАНСОВІ ІНВЕСТИЦІЇ

У 2022 році Товариство інвестувало в придбання фінансового активу, а саме, контрольної частки статутного капіталу дочірньої компанії.

9. ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ

В 2022 році у зв'язку з повномасштабним вторгненням російської федерації в Україну підтвердився той факт, що розвиток діяльності Товариства в готельній індустрії залежить не тільки від його внутрішніх реальних і потенційних можливостей та впливів ринкового оточення, але й від військово-політичної ситуації в Україні та світі.

В умовах війни, основною стратегією Товариства на 2023 рік буде вдосконалення діючих та впровадження нових стандартів безпеки для надання сервісу найвищого рівня в безпечних умовах.

Значними конкурентними перевагами Готелю є укриття на рівні -3 поверху, облаштоване та обладнане всім необхідним для безпечного перебування гостей, та конференц зали на рівні -2 поверху.

З огляду на заяви міжнародних партнерів щодо подальшої підтримки України протягом 2023 року, Товариство очікує збільшення кількості візитів глав держав та міжнародних дипломатичних делегацій, волонтерських місій, проведення заходів за участю представників української та міжнародної дипломатії.

Основні зусилля буде спрямовано на продовження співпраці з міжнародними медіа корпораціями щодо постійного проживання їх представників у Готелі.

Товариство спрямовує максимальні інвестиції у реконструкцію будівлі Готелю та оновлення виробничого обладнання. Значні кошти виділено на модернізацію внутрішніх комунікацій.

У 2021-2022 роках повністю оновлено системи телебачення, Wi-Fi, відеоспостереження, системи контролю доступу, триває проект повної модернізації 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 31.12.2022 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;

Наглядний 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 2022 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 договорів позики, договору купівлі-продажу частини частки в статутному капіталі та додаткової угоди до договору оренди приміщення.

У 2022 році не відбувалося змін в структурі учасників Товариства та їх часток в статутному капіталі.

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 2022 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



Валентина ОСТАШЕВСЬКА