

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«ГОТЕЛЬ МЕНЕДЖМЕНТ»
(36413399)

ЗВІТ ПРО УПРАВЛІННЯ
за 2024 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.....	12
6. Ризики.....	14
7. Дослідження та інновації.....	15
8. Фінансові інвестиції.....	15
9. Перспективи розвитку.....	16
10. Корпоративне управління	16

Звіт про управління Товариства з обмеженою відповідальністю «ГОТЕЛЬ МЕНЕДЖМЕНТ» (надалі – Товариство) складений за 2024 рік станом на 31 грудня 2024 року у відповідності до вимог:

- Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність» від 16.07.1999 року №996-XIV із змінами та доповненнями;
- Методичних рекомендацій зі складання звіту про управління, затверджених Наказом Міністерства фінансів України від 07.12.2018 № 982, а також у відповідності до вимог директив Європейського Союзу – Директиви 2013/34/ЄС та Директиви 2014/95/ЄС.

1. ОРГАНІЗАЦІЙНА СТРУКТУРА ТА ОПИС ДІЯЛЬНОСТІ ТОВАРИСТВА

Загальна інформація про Товариство

Повна та скорочена назва Товариства:	Товариство з обмеженою відповідальністю "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	lawyers@ickyiv.com

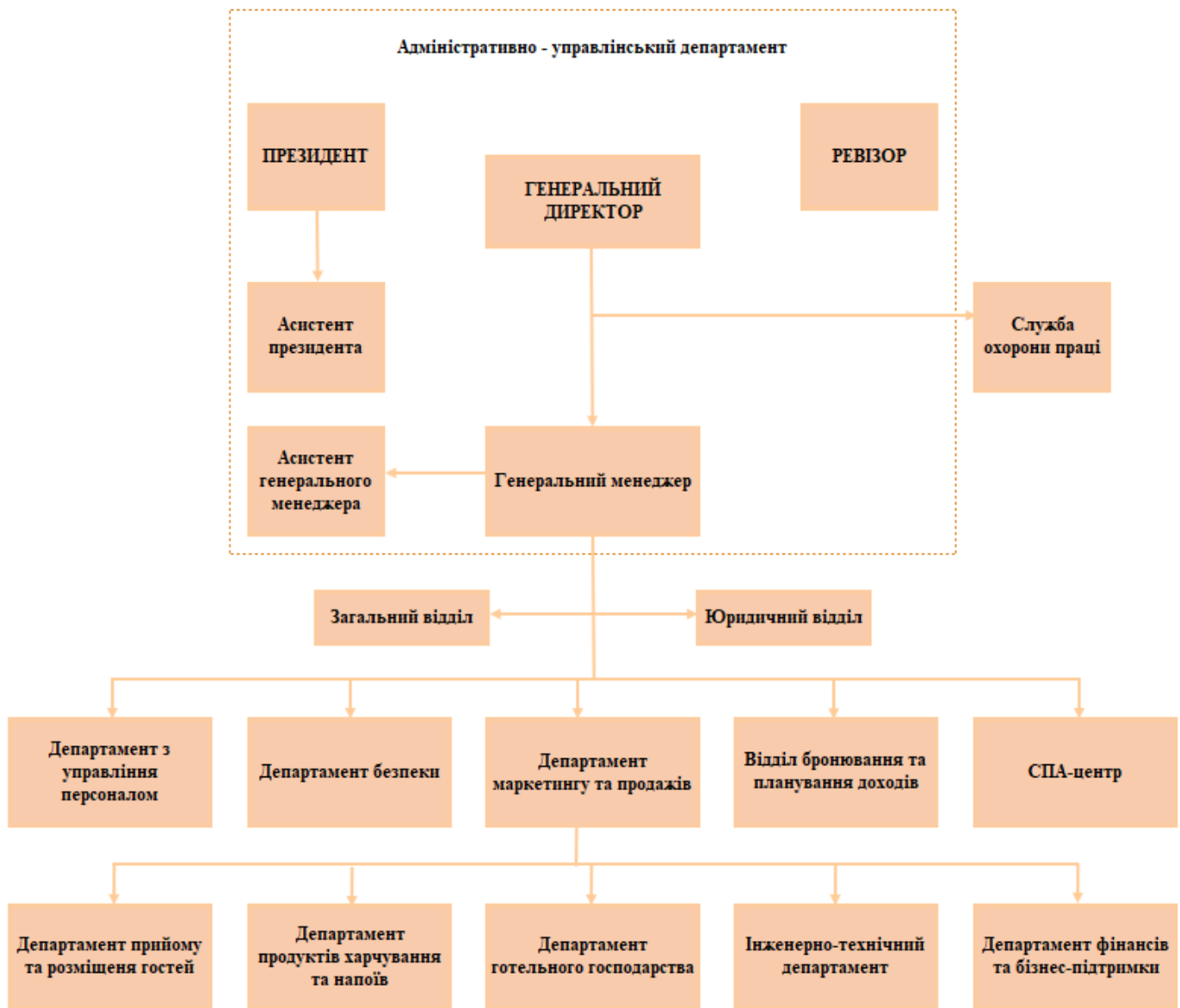
Товариство з обмеженою відповідальністю «ГОТЕЛЬ МЕНЕДЖМЕНТ» зареєстровано за законодавством України в 2009 році.

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 31.12.2024 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 2024 році є перші особи та послы різних держав, закордонні інвестори, представники міжнародних організацій та світових ЗМІ. 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 задовільнити 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 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.

СПА-центр готелю InterContinental Kyiv пропонує кращі сучасні релакс-процедури, широкий вибір косметичних послуг. До послуг гостей Готелю: басейн, сауни та фітнес-центр.

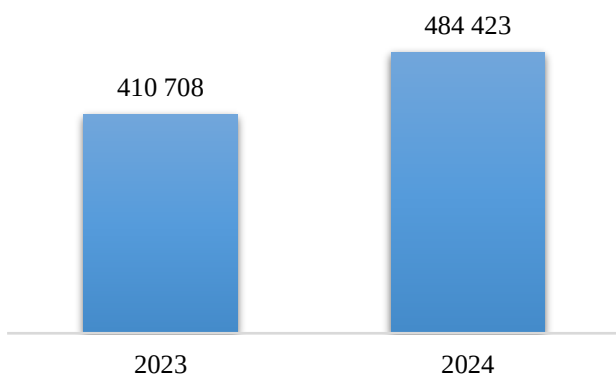
2. РЕЗУЛЬТАТИ ДІЯЛЬНОСТІ

За результатами діяльності 2024 року Товариство визнало чистий дохід від реалізації товарів та послуг у розмірі 484 423 тис.грн, що на 17,9% вище показника 2023 року.

З початку повномасштабного вторгнення російської федерації в Україну Товариство жодного дня не припиняло своєї діяльності. Високий показник доходів у 2024 році був забезпечений за рахунок активного зростання діяльності міжнародних торгівельних та фінансових організацій в Україні, кількості урядових та дипломатичних делегацій. На постійному рівні залишається проживання представників міжнародних медіа корпорацій, які висвітлюють події в Україні.

У 2024 році Готель забезпечує проведення великої кількості заходів за участю представників української та міжнародної дипломатії найвищого рівня. Доходи від проведення заходів перевищили на 69% планові показники бюджету та на 62% показники 2023 року.

Чистий дохід від реалізації, тис.грн.

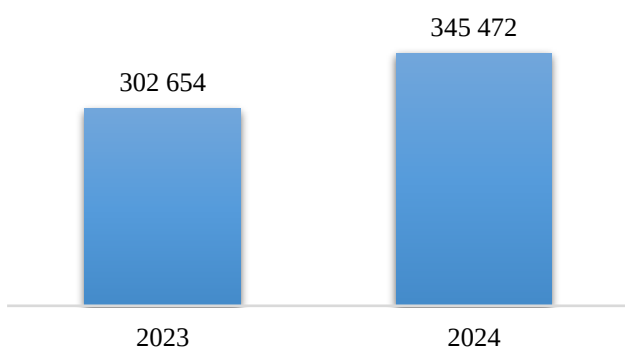


В структурі доходів Товариства за 2024 рік основну частку - 57,3% складала доходи від продажу номерів та доходи від продажу продуктів харчування та напоїв - 40,6%.

Для порівняння, у 2023 році частки доходів складала 69,3% та 29,4% відповідно.

Зміни в структурі доходів зумовлені перерозподілом в сторону збільшення доходів від проведення заходів та продажу продуктів харчування та напоїв.

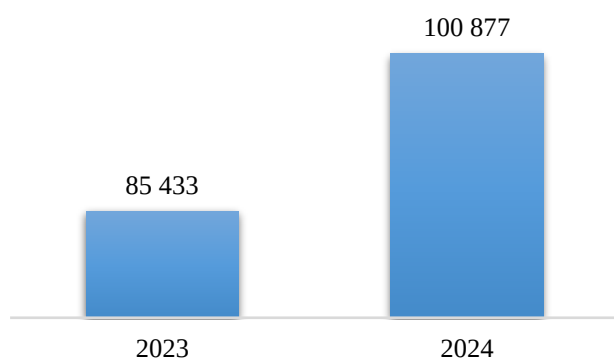
Собівартість реалізації, тис.грн.



У 2024 році собівартість реалізованих товарів та послуг склала 71,3% від чистого доходу (для порівняння показник 2024 року складав 73,7%). Зменшення собівартості пов'язане з перерозподілом у структурі доходів в сторону збільшення доходів від проведення заходів з нижчою собівартістю.

Доля витрат на оплату праці у загальній собівартості складає 33,7%, амортизаційних відрахувань 27,2%, товарів та послуг 37,6%.

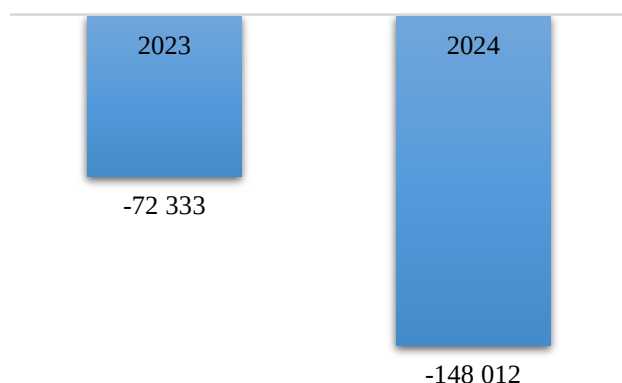
Фінансовий результат від операційної діяльності, тис.грн



Фінансовий результат від операційної діяльності Товариства збільшився на 18,1% за рахунок зростання чистого доходу від реалізації на 17,9%.

Пропорційне зростанню чистого доходу і збільшенню операційних витрат: адміністративних витрат на 40,9% з часткою в доході 7,1% (у 2023 році частка 5,9%); витрат на збут на 15,2% з часткою в доході 5,4% (у 2023 році частка 5,5%); інших операційних витрат на 12,2% з часткою в доході 4,5% (у 2023 році частка 4,8%). Інші операційні доходи залишилися на рівні 2023 року.

Чистий прибуток, тис.грн



У 2024 році Товариство отримало чистий збиток у розмірі 148 012 тис.грн.

Товариство у 2023 році визнало дохід від переоцінки фінансового активу на суму 109 460 тис.грн. У 2024 році визнано збиток від переоцінки на суму 15 034 тис.грн.

У вересні 2024 року між Товариством та позичальником досягнуто домовленості щодо зниження процентної ставки за довгостроковою позикою з 29% до 18%, що дозволило зменшити фінансові витрати, а саме, відсотки за позиками на 11,5%.

Основні показники рентабельності Товариства за період 2023 – 2024рр:

Показник	2024 рік	2023 рік
Чиста рентабельність продаж	28,7%	26,3%
Чиста рентабельність операційної діяльності	20,8%	20,8%
Чиста рентабельність діяльності	-30,6%	-17,6%

Активи

38,8% активів Товариства відносяться до основних засобів, з яких найбільш суттєвою є вартість будівлі Готелю (68,7% вартості основних засобів Товариства).

54,1% активів Товариства складають довгострокові фінансові інвестиції. У 2022 році Товариство інвестувало в придбання частки статутного капіталу дочірньої компанії. У 2023 та 2024 роках Товариство здійснювало переоцінку фінансових інвестицій до справедливої вартості.

Зменшення загальної вартості основних засобів у 2024 році за рахунок амортизації частково компенсовано проведенням ремонту номерного фонду Готелю, внутрішніх інженерних комунікацій, реставрацією меблів в номерах. Зокрема, завершено проекти заміни системи кондиціонування

приміщень серверних, системи живлення основної серверної, заміну холодильного обладнання, а саме, холодильної машини - чилера. Значні кошти інвестовано у заміну кухонного обладнання. Тривають проекти модернізації системи водопостачання номерів, системи диспетчеризації Готелю, телевізійної станції Готелю. Розпочато проект реконструкції СПА-центру.

Оборотні активи станом на 31 грудня 2024 року збільшились на 25,2%, зокрема, за рахунок збільшення у 2,4 рази торгової дебіторської заборгованості та у 1,9 рази дебіторської заборгованості за виданими авансами. Показник тривалості обороту торгової дебіторської заборгованості за 2024 рік складає 10 днів, що всього на 5 днів більше показника 2023 року.

Водночас, Товариство збільшило на 11,4% накопичення грошових коштів на банківських рахунках для формування спроможності Товариства відповідати за зобов'язаннями.

Вживаються заходи щодо оптимізації запасів та удосконалення процесів управління запасами. По відношенню до 2023 року, залишки виробничих запасів збільшилися на 12,2%, залишки товарів на складах збільшилися всього на 7,3%. При цьому, показник тривалості обороту запасів складає 7 днів, що на 1 день менше показника 2023 року.

Показники тривалості операційного циклу, днів	2024 рік	2023 рік
Тривалість обороту торгової дебіторської заборгованості	10	5
Тривалість обороту дебіторської заборгованості	21	15
Тривалість обороту запасів	7	8
Тривалість обороту операційної кредиторської заборгованості	52	46
Тривалість грошового циклу	-14	-18

Власний капітал

У 2024 році рішенням учасників Товариства на 110 000 тис.грн. збільшено статутний капітал: до 153 971 тис.грн.

При цьому, на кінець року відбулося зменшення власного капіталу за рахунок отримання чистого збитку.

Рентабельність активів та капіталу Товариства:

Показник, тис.грн.	2024 рік	2023 рік	Відхилення
Активи	1 288 023	1 351 751	-63 728
Капітал	85 592	138 519	-52 927
<i>Рентабельність активів</i>	7,8%	6,3%	
<i>Рентабельність капіталу</i>	117,9%	61,7%	
Чисті активи	66 586	104 598	-36,3%
<i>Чиста рентабельність активів</i>	-11,5%	-5,4%	
<i>Чиста рентабельність капіталу</i>	-172,9%	-52,2%	

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 2024 рік становить 193 082 тис.грн, що на 7,7% вище показника 2023 року.

Високий показник надходжень від операційної діяльності у 2024 році був забезпечений активним зростанням діяльності міжнародних торгівельних та фінансових організацій в Україні, кількості урядових та дипломатичних делегацій. На постійному рівні залишається проживання представників міжнародних медіа корпорацій, які висвітлюють події в Україні. Загалом надходження від операційної діяльності склали 542 386 тис.грн, що на 13,7% більше ніж у 2023 році.

Водночас, збільшилися і надходження від операційної оренди на 13,3%. У 2024 році спостерігається незначне зростання попиту та стабільна динаміка надходжень від операційної оренди. У липні 2024 року Товариство передало додаткові площі в довгострокову операційну оренду.

На фоні підвищення на 13,7% надходжень від операційної діяльності, контрольовано відбувається збільшення операційних виплат на 15,0%, пов'язане, в основному, з погашенням кредиторської заборгованості за товари, роботи та послуги та сплатою податків.

Товариство в повному обсязі виконує зобов'язання по виплатам перед постачальниками, державним бюджетом та персоналом.

У 2024 році Товариство залишається сумлінним платником податків. Загалом до бюджету було сплачено податків і зборів на суму 93 812 тис.грн, що на 16,6% більше ніж у 2023 році.

Рух коштів від інвестиційної та фінансової діяльності у 2024 році пов'язаний з придбанням необоротних активів та погашенням відсотків за позиками. Товариство інвестувало у 2 рази більше у порівнянні з 2023 роком в оновлення обладнання, модернізацію та капітальний ремонт будівлі Готелю, ІТ інфраструктури, інженерних мереж та комунікацій.

У 2024 році рішенням учасників Товариства статутний капітал збільшено на 110 000 тис.грн. Надходження від власного капіталу дали можливість збільшити виплати на погашення заборгованості з відсотків за позиками. Товариством у 2024 році сплачено відсотків за позиками на суму 287 203 тис.грн, що на 77,5%% більше у порівнянні з 2023 роком.

Ліквідність та зобов'язання

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

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

Оборотні активи	2024 рік	2023 рік
Грошові кошти та їх еквіваленти	34 441	30 921
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	13 143	5 372
Дебіторська заборгованість за виданими авансами	9 967	5 077
Інша поточна дебіторська заборгованість	4 401	6 322
Товари	7 193	6 701
Виробничі запаси	2 530	2 254
Інші оборотні активи	17 931	14 933
Загалом	89 606	71 580

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

Поточні зобов'язання	2024 рік	2023 рік
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	45 402	33 599
Кредиторська заборгованість за одержаними авансами	15 901	12 714
Поточні зобов'язання за довгостроковими позиками	105 080	148 650
Інші короткострокові зобов'язання	12 293	7 896
Загалом	178 676	202 859

У порівнянні з 2023 роком робочий капітал Товариства на 31 грудня 2024 збільшився на 47,4% та складав -89 070 тис.грн.

Від'ємне значення робочого капіталу сформоване в основному за рахунок поточних зобов'язань за довгостроковими позиками. Зобов'язання з відсотків складають 58,8% всіх поточних зобов'язань, що на 14,5 п.п нижче показника 2023 року.

Керівництво Товариства ретельно контролює динаміку накопичення зобов'язань, проводить ретельний аналіз об'єктів фінансування та дотримується політики відкритого діалогу з кредиторами. У вересні 2024 року між Товариством та позичальником досягнуто домовленості щодо зниження процентної ставки за довгостроковою позикою з 29% до 18%.

Станом на 31 грудня 2024 року Керівництво Товариства вважає, що ресурсів, які будуть сформовані як результат операційної діяльності в найближчому майбутньому, буде достатньо для покриття поточних зобов'язань.

Показники ліквідності та платоспроможності Товариства:

Показники	2024 рік	2023 рік
Кзл – коефіцієнт загальної ліквідності (оборотні активи / поточні зобов'язання)	0,50	0,35
Кпл – коефіцієнт поточної ліквідності (оборотні активи - запаси / поточні зобов'язання)	0,45	0,31
Кшл – коефіцієнт швидкої ліквідності (грошові активи / поточні зобов'язання)	0,19	0,15

Зростання довгострокових фінансових зобов'язань у 2024 році на 0,7% відбулося за рахунок переоцінки до справедливої вартості.

Фінансові зобов'язання	2024 рік	2023 рік
Довгострокові фінансові зобов'язання	1 005 418	998 464
Поточні фінансові зобов'язання	0	0
Загалом	1 005 418	998 464

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 раціонально використовувати паливо та енергетичні ресурси, оптимізувати використання паперу, картриджів, пластикового посуду та інших матеріалів. Товариство постійно веде роз'яснювальну роботу 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.

Вплив на довкілля

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

2024 рік	
Раціональне використання води	
Питні та санітарно-гігієнічні потреби, тис.м ³	1,55
Виробничо-технологічні потреби, тис.м ³	25,353
Управління відходами	
Утилізовано відпрацьованих люмінесцентних ламп, т.	0,165
Утилізовано відпрацьованих, зіпсованих елементів живлення, кг.	51
Передано на переробку папір та картон пакувальні, т.	7,5
Передано на переробку відпрацьовані харчові, рослинні олії, л.	1 707
Передано металевого брухту, т.	5,6
Передано твердих побутових відходів, т.	467,795
Раціональне використання енергії	
Споживання природного газу, тис.м ³	533,590
Споживання електроенергії, тис. кВт/год	6 361,973
Споживання теплової енергії, тис. Гкал	0,000
Викиди парникових газів	
Викиди в атмосферу парникових газів, т.	0,821

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

5. СОЦІАЛЬНІ АСПЕКТИ ТА КАДРОВА ПОЛІТИКА

У 2024 році Товариство зіштовхнулось з багатьма викликами та змушене було працювати в важких умовах. Попри все, керівництво Товариства зумів зберегти робочі місця, забезпечити соціальні гарантії для кожного працівника, організувати роботу персоналу, забезпечити максимально безпечні умови праці.

Станом на 31 грудня 2024 року облікова кількість штатних працівників Товариства становила 289 осіб, що на 6 осіб більше в порівнянні з аналогічним періодом 2023 року.

Інформація про персонал	Станом на 31.12.2024		Станом на 31.12.2023	
Кількість працівників всього	289	100%	283	100%
Керівники, менеджери	42	15%	43	15%
в т. ч. жінки (керівники, менеджери)	19	7%	18	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.

Товариством створена служба з охорони праці та затверджені відповідні нормативні документи: «Положення про службу охорони праці», «Положення про систему управління охороною праці», «Положення про вимоги безпеки і охорони здоров'я при використанні працівниками засобів індивідуального захисту», «Порядок проведення медичних оглядів працівників», «Положення про порядок проведення навчання та перевірки знань з питань охорони праці» «Інструкції по охороні праці» по професіям та видам робіт.

Товариство має дозволи на експлуатацію ліфтів пасажирських та ліфтів малих вантажних, обладнання, що працює під тиском (котли модульні опалювальні), устаткування напругою понад 1000В (трансформатори силові).

В територіальному органі Державної служби з питань праці зареєстровано декларації відповідності матеріально-технічної бази Товариства на право виконання робіт на висоті та право експлуатації технологічного устаткування, лінійних частин та елементів систем газопостачання природним газом (газопроводи середнього та низького тисків, шафований газо-регуляторний пункт, шафований пункт обліку газу).

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.

Для фахівців та спеціалістів Товариства організовано проведення навчання і перевірки знань з питань охорони праці у галузевих навчальних центрах та отримано відповідні протоколи та посвідчення.

Проводяться інструктажі з охорони праці, під час проведення вступного інструктажу працівників інформують під розпис про умови праці та про наявність або відсутність на їх робочих

місцях небезпечних і шкідливих виробничих факторів та про права працівника на пільги й компенсації за роботу в таких умовах відповідно до законодавства.

Організовано проведення тренінгів для працівників Товариства з надання домедичної допомоги.

На робочих місцях проводяться лабораторні дослідження умов праці з визначенням шкідливих та небезпечних факторів виробничого середовища і трудового процесу працівників для визначення категорії працівників, які підлягають попередньому (періодичному) медичному огляду відповідно до гігієнічної класифікації праці за показниками шкідливості та небезпечності факторів виробничого середовища, важкості і напруженості трудового процесу

Організовано проходження медичних оглядів працівниками під час прийняття на роботу та протягом трудової діяльності, зайнятих на важких роботах, роботах зі шкідливими чи небезпечними умовами праці, або таких, де є потреба в професійному доборі, щорічного обов'язкового медичного огляду осіб віком до 21 року.

Товариством проводиться атестація робочих місць за умовами праці та організовано забезпечення працівників пільгами і компенсаціями за важкі та шкідливі умови праці.

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, зону для занять спортом.

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 їхньої кваліфікації. Працюючи над систематичним вдосконалення знать, 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 спрямована на підвищення матеріальної та нематеріальної зацікавленості працівників у своєчасному та якісному виконанні трудових обов'язків, підвищенні ефективності роботи, поліпшенні якості надання сервісу гостям готелю, належному виконанні посадових (робочих) обов'язків та підтримку позитивного емоційного клімату.

Впроваджена Система мотивації включає матеріальну та нематеріальну складову. Тут і прозора система оплати праці, і додаткові види оплати праці (преміальні виплати, і надбавки, і доплати), і інструменти заохочення різного характеру (нематеріальна мотивація).

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», «Порекомендуй друга» тощо.

Деякі працівники отримують винагороду за здійснення додаткових продажів (Upsell), за обслуговування гостей Готелю (Tips). Передбачено грошові винагороди з нагоди ювілейних дат та професійних свят, з нагоди державних відзнак чи нагород.

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.)	31.12.2024	31.12.2023
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	13 143	5 372
Грошові кошти та їх еквіваленти	34 441	30 921
Загалом	47 584	36 293

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 34 441 тис. грн. На 31 грудня 2024 року грошові кошти та їх еквіваленти були розміщені в основному на рахунках в АТ «Райффайзен Банк» та АБ «УКРГАЗБАНК» у співвідношенні 29% та 71% відповідно.

На 31 грудня 2024 року зменшення корисності грошових коштів та їх еквівалентів 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 31.12.2024		Станом на 31.12.2023	
	дол. США	Євро	дол. США	Євро
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	0,5	1 247	15	1 535
Грошові кошти та їх еквіваленти	8	17 177	1055	18 031
Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	(38 246)	(552)	(27 614)	(204)
Інша поточна дебіторська заборгованість	0	4 393	0	4 221
Чиста сума	(38 238)	22 265	(26 544)	23 583

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

Товариство не здійснювало фінансових інвестицій у 2024 році.

Товариство володіє фінансовим активом, а саме, придбаною у 2022 році контрольною часткою статутного капіталу дочірньої компанії.

9. ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ

У 2024 році в умовах повномасштабної війни російської федерації проти України підтверджується 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 2025 рік буде вдосконалення діючих та впровадження нових стандартів безпеки для надання сервісу найвищого рівня в безпечних умовах.

Значними конкурентними перевагами Готелю є наявність укриття на рівні -3 поверху, що 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 2025 року, Товариство очікує збільшення кількості візитів глав держав та міжнародних дипломатичних делегацій, місій міжнародних торговельних та фінансових організацій, проведення заходів за участю представників української та міжнародної дипломатії.

Основні зусилля буде спрямовано на продовження співпраці з міжнародними медіа корпораціями, міжнародними торговельними та фінансовими організаціями 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 2023-2024 роках повністю оновлено систему телебачення Готелю, встановлено LED-екран у великій Бальній Залі, тривають проекти модернізації системи водопостачання номерів, системи диспетчеризації Готелю, системи кондиціонування та живлення приміщень серверних, телевізійної станції. Значні кошти інвестовано в заміну холодильного обладнання. Розпочато проект модернізації СПА-центру.

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 31.12.2024 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 2024 році відбувалися 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; збільшення розміру статутного капіталу шляхом залучення додаткових вкладів учасників; внесення змін до статуту Товариства щодо збільшення розміру статутного капіталу та розмірів часток та вартості вкладів учасників Товариства; збільшення кількості видів економічної діяльності Товариства.

У 2024 році відбулася зміна часток учасників Товариства у статутному капіталі без зміни в структурі учасників Товариства.

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 2024 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 зацікавленими 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