

ЗВІТ ПРО УПРАВЛІННЯ
за 2021 рік
ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
"ІНВЕСТОПТИМ"

(Ідентифікаційний код юридичної особи: 25479446)

1. Організаційна структура та опис діяльності підприємства.

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ІНВЕСТОПТИМ" (надалі – Товариство або підприємство) проводить свою господарську діяльність в будівлі культурно-туристичного комплексу розташованого за адресою: місто Запоріжжя, бульвар Шевченка, будинок 71-А. Підприємство ідеально розташоване в самому центрі міста, у діловій та культурній частині Запоріжжя: всього в 15 хвилинах ходьби від мерії та 5 хвилинах ходьби від набережної річки Дніпро, а також в 30 хвилинах їзди від Міжнародного аеропорту Запоріжжя (OZH) та в 1 годині їзди від міжнародного аеропорту Дніпропетровськ (DNK). Товариство має дочірнє підприємство ТОВ «Хортиця-Палац».

Оперативне керівництво діяльністю підприємства здійснює Директор. Органом управління Товариством є: Загальні збори, Директор. Змін в організаційній структурі підприємства протягом звітного періоду не було.

Основними видами діяльності підприємства є:

- Діяльність готелів і подібних заходів тимчасового розміщування;
- Діяльність ресторанів, надання послуг мобільного харчування;
- Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна.

Номерний фонд 148 номерів (183 місць)

Номери вищої категорії:

Номери	Кількість номерів	Кількість житлових кімнат	Кількість місць
президентський апартамент	1	4	2
люкс	19	2	2
напівлюкс (студія)	128	1	1
разом	148		

Багатомісні номери і номери, які можна об'єднати (суміжні):

Номери	Кількість номерів	Кількість місць
з двох кімнат	19	2
трьох і більше кімнат	1	2
разом	20	

Наші комфортні номери різноманітних категорій, обладнаних всіма зручностями як для роботи, так і для відпочинку. Всі номери оснащені фірмовим ліжком, 42 дюймовим LCD телевізором, вільним доступом до WI-FI інтернету, індивідуальною системою клімат контроль. Ми хочемо щоб ви відчували себе як вдома.

Абсолютно всі наші номери оснащені:

- Фірмове ліжко
- Чайник
- Клімат контроль
- 42 дюймовий LCD телевізор
- WI-FI інтернет (безкоштовно)
- Праска і прасувальна дошка
- Супутникове телебачення
- Сейф
- Радіо \ будильник
- Безпроводний телефон
- Міжнародний і міжміський зв'язок
- Дитяче ліжко (за бажанням)

Також наше підприємство дбає про зручність гостей з обмеженими можливостями, для їх зручності у нас обладнанні зручні пандуси, наявні номери з розширеними дверима та обладнаними поручнями для зручного перебування таких гостей. На першому поверсі готелю також обладнана туалетна кімната для гостей з обмеженими можливостями.

Ресторани:

Основний ресторан Flavours розташований на 2-му поверсі

Відкрита кухня ресторану працює протягом всього дня. Просторе, залите світлом приміщення ресторану Flavours виконано переважно у відтінках бурштину та дерева, що надає ресторану комфортний і особливо елегантний стиль.

Столики різних розмірів можуть бути об'єднані для створення розсадження за вашим бажанням.

Місткість ресторану - 92 гостя

Бар River Lounge розташований на 2-му поверсі

Місткість - 36 гостей

Літня Тераса - Лобі Бар розташована на 1-му поверсі

Місткість - 72 чол.

Лобі Бар розташований на 1-му поверсі

Місткість - 30 гостей

Конференції та Банкети

- Гнучкий та сучасний простір для проведення конференцій та світських заходів
- 2 кімнати переговорів, кожна для 10-15 гостей
- 4 конференц-зали для 30 гостей
- Комбінований зал на 120 посадкових місць 120 м²
- Зал для кава-пауз
- Всі зали обладнані доступом до Wi-Fi, вбудованими LCD-проекторами й екранами.
- Надається новітнє аудіо / відео обладнання і широкий спектр банкетних послуг.

Фітнес Центр

Добре оснащений спортзал. Завжди у розпорядженні гостей сучасні тренажери будь-якого типу: кардіо, аеробні та силові. Доступ в інтернет з екранів тренажерів дозволяє нашим гостям весело провести час або навіть працювати під час занять. Тренажери оснащені відео-дисплеями, що мають підключення до мережі Інтернет, телетрансляції та iPod / iPhone роз'єми.

Сауна і Парна

Наша Сауна і Парна розроблена італійським постачальником Starpool.

Загальна площа офісних приміщень, що здаються в оренду складає 4771 м², усі офіси обладнані системами пожеже гасіння та кондиціонування.

У березні 2016 року підприємство отримало свідоцтво про встановлення категорії готелю **** (чотири зірки) серія ЗП№6 та регулярно проходить сертифікацію та технічний нагляд за послугами з тимчасового розміщення, послугами харчування.

Виробництво готельних послуг та послуг ресторанів здійснюється без зупинок 24/7.

Основні споживачі наших послуг гості нашого міста, які приїжджають з бізнес метою, у відрядження. Послуги підприємства реалізуються громадянам України, а також гостям із-за кордону. Українським споживачам послуги реалізуються через юридичних осіб та приватних підприємців, з якими Товариством укладені договори надання готельних послуг, договори оренди нежитлових приміщень, та приватним особам. Суттєвим каналом збуту на території України та закордоном є туристичні агенції, розміщення закордонних та українських спортивних команд, проживання пілотів та льотних екіпажів.

Частка іноземних громадян в загальному обсязі реалізації становить близько 25%. Найбільше з країн Євросоюзу (Німеччина, Італія, Словачія, Румунія, Естонія, Латвія, Литва,

Греція), Великобританію, Грузію, Ізраїль, а також Сполучені Штати Америки. Реалізацією в Товаристві займається відділ з продажів та відділ маркетингу та реклами.

На попит мають вплив сезонні зміни: січень-лютий період обсяги реалізації Товариства знижуються, а в інші місяці зростає до грудня місяця, у грудні ділова активність іде на спад. Підприємство приймає участь у різних благодійних заходах – надає благодійну допомогу, благодійним організаціям, дитячим будинкам тощо.

Галузь, в якій проводить діяльність Товариство, розвивається досить динамічно, попит на послуги достатньо високий, як і рівень конкуренції в галузі.

2. Результати діяльності.

Фінансові результати підприємства за 2021 рік розкриті на сторінці 2 фінансової звітності у звіті про фінансові результати.

Зміни у фінансових результатах господарської діяльності Товариства представлені в таблиці нижче:

Показники	Одиниця виміру	2021 р.	2020 р.	Збільшення/ зменшення (%)
Чистий дохід від реалізації продукції	тис. грн.	57203	34383	+66,37
Собівартість реалізованої продукції	тис. грн.	17492	11484	+52,32
Валовий прибуток	тис. грн.	39711	22899	+73,42
Інші операційні доходи*	тис. грн.	7089	29103	-75,64
Адміністративні витрати	тис. грн.	32066	23852	+34,44
Витрати на збут	тис. грн.	934	378	+147,09
Інші операційні витрати**	тис. грн.	7218	26247	-72,50
Фінансовий результат від операційної діяльності	тис. грн.	6582	1525	+331,61
Інші доходи***	тис. грн.	56655	44566	+27,13
Інші фінансові доходи****	тис. грн.	700	5502	-87,28
Фінансові витрати	тис. грн.	62681	66985	-6,43
Інші витрати****	тис. грн.	23279	190892	-87,81
Фінансовий результат до оподаткування	тис. грн.	(22023)	(206284)	-89,32
Чистий фінансовий результат	тис. грн.	(22023)	(206284)	-89,32

По результатам работы у 2021 році підприємство не має заборгованості по заробітній платні та податкам (крім поточних). Фінансова звітність складається та подається до державних органів у повному обсязі і своєчасно.

До складу показників, які згруповані в категорії "Інші" віднесено:

*Інші операційні доходи:

Показник	2021 р.	2020 р.
Дохід від операційної курсової різниці	7008	28152
Дохід від списання кредиторської заборгованості	41	688
Інші доходи від операційної діяльності	40	263
Усього	7089	29103

**Інші операційні витрати:

Показник	2021 р.	2020 р.
Сумнівні та безнадійні борги	2	7
Витрати від операційної курсової різниці	6304	25236
Інші витрати операційної діяльності	912	1004
Усього	7218	26247

***Інші доходи:

Показник	2021 р.	2020 р.
Дохід від не операційної курсової різниці	56655	44566
Усього	56655	44566

****Інші витрати:

Показник	2021 р.	2020 р.
Втрати від не операційних курсових різниць	23279	190892
Списання необоротних активів		-
Усього	23279	190892

***** Інші фінансові доходи:

Показник	2021 р.	2020 р.
Проценти отримані	15	27,4
Інші доходи від фінансових операцій	685	5474,6
Усього	700	5502

3. Ліквідність та зобов'язання.

На кінець 2021 року підприємство має 44197 тис. грн. поточних активів, з них: 38670 тис. грн. – поточна дебіторська заборгованість, 3465 тис. грн. – аванси видані та 738 тис. грн. – гроші та їх еквіваленти. У січні 2022 року більшість дебіторів повинна погасити свою заборгованість.

На 31 грудня 2021 поточні зобов'язання підприємства склали 518102 тис. грн., з них: поточні зобов'язання за кредитами отриманими склала 517084 тис. грн., за товари, роботи, послуги – 333 тис. грн., розрахунки з бюджетом – 329 тис. грн. Строк погашення кредитів отриманих лютий 2023, кредиторської заборгованості за товари, роботи, послуги – здебільшого січень 2022 року.

На кінець звітного періоду 2021 року підприємство не має умовних зобов'язань.

Контроль ліквідності Товариство здійснює шляхом планування поточної ліквідності для чого керівництво підприємства:

- аналізує терміни платежів, які пов'язані з дебіторською заборгованістю та іншими фінансовими активами і зобов'язаннями;
- регулярно здійснює заходи для визначення відповідності діяльності Товариства цільовим параметрам розвитку і потенційним можливостям;
- забезпечує виявлення різного роду відхилень від норм, диспропорцій, структурних деформацій; - здійснює пошук можливостей виправлення несприятливих і ризикових ситуацій;
- регулярно здійснює заходи впливу на чинники, що обумовлюють зміну рівня ліквідності та платоспроможності.

На кінець 2021 року підприємство не має заборгованості по заробітній платі, податкам (крім поточних) та іншим обов'язковим платежам.

4. Екологічні аспекти.

Стратегія підприємства в області виробничої та екологічної безпеки і охорони праці орієнтована на недопущення шкоди людям, довкіллю і майну при виконанні робіт.

Свою діяльність підприємство проводить з дотриманням всіх норм екологічної безпеки, встановлених діючим законодавством.

Сміття сортується: окремо папір, пластик та скло, окремо побутові відходи.

На регулярній основі проводяться лабораторні дослідження аналізу стічних вод Басейновим управлінням водних ресурсів річок Приазов'я.

5. Соціальні аспекти та кадрова політика.

Середньооблікова чисельність працівників у 2021 році склала:

<i>Вид зайнятості</i>	<i>Кількість</i>
Загальна кількість	87
Штатні	87

Фонд заробітної плати, порівняно з попереднім звітним роком, збільшено на 23,62%. Причиною збільшення фонду заробітної плати є політика керівництва підприємства щодо його регулювання в залежності від загальних соціально - економічних умов в країні (збільшення мінімальної заробітної плати та нарахування індексації заробітної плати).

В Товаристві розроблено та впроваджено низку програм, які спрямовані на розвиток персоналу та підвищення його кваліфікації. Розроблена та впроваджена програма адаптації новоприйнятих працівників до максимально ефективного виконання ними своїх функціональних обов'язків, прийняття ними корпоративної культури та політики компанії, а також забезпечення їм належної підтримки. На підприємстві діє програма визначення необхідного рівня компетентності персоналу, залученого до робіт, яка впливає на якість продукції та послуг; впроваджена програма навчання персоналу, що задовольняє потреби персоналу у самовдосконаленні та професійному розвитку; відбувається оцінка ефективності проведеного навчання, забезпечується обізнаність персоналу щодо доцільності та важливості свого внеску в досягнення цілей у сфері виробництва та якості. Крім цього, за рахунок Товариства, працівники підвищують рівень своїх знань на семінарах, удосконалюють свою майстерність, приймаючи участь в професійних конкурсах, змаганнях.

Існуюча на підприємстві система винагороди персоналу пов'язана із стратегією підприємства і спрямована на забезпечення конкурентоспроможності винагороди, утримання і розвиток талантів, підтримку кар'єрного і професійного зростання співробітників. Товариство проводить регулярний моніторинг ринку праці, включаючи спеціальні огляди кадрового ринку окремих висококваліфікованих професій. Перегляд заробітних плат проводиться на регулярній основі відповідно до динаміки ринку праці.

В Товаристві визначені напрями і завдання корпоративної культури. Це система цінностей, норми, правила, традиції і принципи, за якими живуть співробітники:

- безпека і турбота про екологію: наш пріоритет - безпека людини, довкілля і майна;
- чесність: ми відкриті і чесні по відношенню один до одного, нашим партнерам, конкурентам і суспільству. Наші слова не розходяться зі справою;

- лідерство: ми проявляємо ініціативу і прагнемо бути кращими у всьому, що робимо; ми ставимо перед собою амбітні цілі і несемо особисту відповідальність за результат;

- відповідальність: ми дбайливо відносимося до активів і ресурсів підприємства, піклуємося про збереження і примноження;

- менталітет переможця: ми позитивні і віримо в успіх, не боїмося труднощів і розвиваємо компетентність працівників для ефективного вирішення масштабних завдань;

- взаємоповага і довіра: ми поважаємо себе та інших; вирішуємо складні завдання разом, довіряючи професіоналізму один одного, і допомагаємо колегам бути успішними.

Всі ці принципи сприяють поліпшенню соціально-психологічного клімату по захисту прав людини і попереджають корупцію і хабарництво.

6. Ризики.

В сучасних умовах економічного розвитку країни, з урахуванням характеру державного регулювання фінансової діяльності підприємства, темпів інфляції, рівня конкуренції в окремих сегментах ринку, Товариство в достатній мірі є схильним до ринкових ризиків, кредитного ризику, ризику ліквідності.

Ринковий ризик.

Всі фінансові інструменти схильні до ринкового ризику - ризику того, що майбутні ринкові умови можуть знецінити інструмент. Валютний ризик виникає у наслідок майбутніх комерційних операцій або визнаних активів та зобов'язань деномінованих у валюті, яка не є функціональною валютою підприємства. Компанія має валютний ризик через зміну курсу євро та долара США.

Керівництво встановлює ліміти розміру ризику, який може бути прийнятий, і який контролюється періодично. Однак використання цього підходу не запобігає втратам за межами цих лімітів у разі більш значних рухів валютного ринку. Ціновим ризиком є ризик того, що вартість фінансового інструменту буде змінюватися внаслідок змін ринкових цін. Ці зміни можуть бути викликані факторами, характерними для окремого інструменту або факторами, які впливають на всі інструменти ринку.

Ризик ліквідності та кредитний ризик.

Товариство періодично проводить моніторинг показників ліквідності та вживає заходів для запобігання зниженню встановлених показників ліквідності. Товариство здійснює контроль ліквідності шляхом планування поточної ліквідності, аналізує терміни платежів, які пов'язані з дебіторською заборгованістю та іншими фінансовими активами, а також прогнозує грошові потоки від операційної діяльності. З метою запобігання втрати ліквідності керівництво

підприємства регулярно здійснює заходи впливу на чинники, що обумовлюють зміну рівня ліквідності та платоспроможності.

Кредитний ризик.

Підприємство схильне до кредитного ризику, який виражається як ризик того, що контрагент - дебітор не буде здатний у повному обсязі і в певний час погасити свої зобов'язання. Кредитний ризик регулярно контролюється. Управління кредитним ризиком здійснюється, в основному, за допомогою аналізу здатності контрагента сплатити заборгованість. Підприємство укладає угоди виключно з відомими та фінансово стабільними сторонами. Дебіторська заборгованість регулярно перевіряється на існування ознак знецінення, за необхідності під знецінення створюються резерви.

Крім зазначених вище, суттєвий вплив на діяльність Товариства можуть мати такі зовнішні ризики, як:

- нестабільність та суперечливість законодавства;
- непередбачені дії державних органів;
- нестабільність економічної (фінансової, податкової, зовнішньоекономічної і ін.) політики;
- непередбачена зміна кон'юнктури внутрішнього і зовнішнього ринку;
- непередбачені дії конкурентів;

7. Фінансові інвестиції.

Інвестицій у вигляді купівлі корпоративних прав інших підприємств у 2021 році Товариство не здійснювало.

8. Перспективи розвитку.

В планах Товариства на поточний рік є розширення обсягів існуючого виробництва та послуг, посилене просування на внутрішньому та зовнішньому ринку підприємства за допомогою реклами. За умови збереження стабільно високої якості продукції та послуг розглядається можливість коригування ценової політики для підтримки рентабельності продукції. Підприємство постійно працює над реконструкцією діючих виробничих потужностей з метою їх оновлення та підтримання у робочому стані, а при необхідності і повної заміни застарілого обладнання на нове, більш сучасне і продуктивне.

Директор

ТОВ "ІНВЕСТОПТИМ"



О.А. Пузанов