

**ЗВІТ ПРО УПРАВЛІННЯ**  
**за 2022 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 м<sup>2</sup>
- 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 м<sup>2</sup>, 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 реалізується через юридичних осіб та приватних підприємців, з якими Товариством укладені договори надання готельних послуг, договори оренди нежитлових приміщень, та приватним особам.

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

## 2. Результати діяльності.

Фінансові результати підприємства за 2022 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	2022 р.	2021 р.	Збільшення/ зменшення (%)
Чистий дохід від реалізації продукції	тис. грн.	25817	57203	-54,87
Собівартість реалізованої продукції	тис. грн.	11019	17492	-37,01
Валовий прибуток	тис. грн.	14798	39711	-62,74
Інші операційні доходи*	тис. грн.	12021	7089	+69,57
Адміністративні витрати	тис. грн.	24314	32066	-24,18
Витрати на збут	тис. грн.	144	934	-84,58
Інші операційні витрати**	тис. грн.	27822	7218	+285,45
<b>Фінансовий результат від операційної діяльності</b>	<b>тис. грн.</b>	<b>-25461</b>	<b>6582</b>	<b>-486,83</b>
Інші доходи***	тис. грн.	-	56655	-100
Інші фінансові доходи****	тис. грн.	3252	700	+364,57
Фінансові витрати	тис. грн.	64993	62681	+3,69
Інші витрати****	тис. грн.	314326	23279	+1250,26
<b>Фінансовий результат до оподаткування</b>	<b>тис. грн.</b>	<b>(401528)</b>	<b>(22023)</b>	<b>+1723,22</b>
<b>Чистий фінансовий результат</b>	<b>тис. грн.</b>	<b>(320439)</b>	<b>(22023)</b>	<b>+1355,02</b>

По результатам роботи у 2022 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	2022 р.	2021 р.
Дохід від операційної курсової різниці	11967	7008
Дохід від списання кредиторської заборгованості	1	41
Інші доходи від операційної діяльності	53	40
<b>Усього</b>	<b>12021</b>	<b>7089</b>

\*\*Інші операційні витрати:

Показник	2022 р.	2021 р.
Сумнівні та безнадійні борги	-	2
Витрати від операційної курсової різниці	27376	6304
Інші витрати операційної діяльності	446	912
<b>Усього</b>	<b>27822</b>	<b>7218</b>

\*\*\*Інші доходи:

Показник	2022 р.	2021 р.
Дохід від не операційної курсової різниці	-	56655
<b>Усього</b>	<b>-</b>	<b>56655</b>

\*\*\*\*Інші витрати:

Показник	2022 р.	2021 р.
Втрати від не операційних курсових різниць	314326	23279
<b>Усього</b>	<b>314326</b>	<b>23279</b>

\*\*\*\*\* Інші фінансові доходи:

Показник	2022 р.	2021 р.
Проценти отримані	1	15
Інші доходи від фінансових операцій	3251	685
<b>Усього</b>	<b>3252</b>	<b>700</b>

### 3. Ліквідність та зобов'язання.

На кінець 2022 року підприємство має 41192 тис. грн. поточних активів, з них: 36859 тис. грн. – поточна дебіторська заборгованість, 2391 тис. грн. – аванси видані та 408 тис. грн. – гроші

та їх еквіваленти. У січні-лютому 2023 року більшість дебіторів повинна погасити свою заборгованість.

На 31 грудня 2022 поточні зобов'язання підприємства склали 723192 тис. грн., з них: поточні зобов'язання за кредитами отриманими склала 721737 тис. грн., за товари, роботи, послуги – 751 тис. грн., розрахунки з бюджетом – 84 тис. грн. Строк погашення кредитів отриманих в продовж 2023, кредиторської заборгованості за товари, роботи, послуги – здебільшого січень 2023 року.

На кінець звітного періоду 2022 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 2022 року підприємство не має заборгованості по заробітній платі, податкам (крім поточних) та іншим обов'язковим платежам.

#### **4. Екологічні аспекти.**

Екологічна політика підприємства базується на Глобальному договорі ООН та державних стандартах щодо збереження довкілля. Діяльність підприємства спрямована на мінімізацію обсягу утворення відходів, що не підлягають переробці, впровадження безвідходних технологій та скорочення обсягів утворення відходів. В усіх видах своєї щоденної діяльності підприємство намагається дотримуватися стандартів "Зеленого офісу" та залучає співробітників до екологічного та раціонального споживання.

Основними напрямками «зеленого офісу» є:

- збір макулатури;
- зменшення використання паперу;
- вторинна переробка відходів;
- використання енергозберігаючих технологій;
- ощадливе споживання енергоресурсів (тепло, вода, електроенергія);

- зменшення впливу на довкілля;
- перехід на цифровий електронний документообіг (у рамках чинного законодавства)

Завдяки цим старанням ми зменшуємо шкідливий вплив на довкілля й створюємо кращий світ для майбутніх поколінь. Підприємство активно підтримує діяльність, спрямовану на покращення довкілля, і завжди віднаходить нові способи для збереження ресурсів та переробки ужитих матеріалів. Підприємство використовує тільки сучасні світлодіодні лампи, скорочуючи таким чином споживання електроенергії та обсяги утворення відпрацьованих ламп. Підприємство працює над зменшенням паперового документообігу та заохочує працівників зберігати всі документи в електронному вигляді, за винятком тих, де це передбачено вимогами чинного законодавства. Ми проводимо тренінги для нашого персоналу з використання електронних документів та презентацій. Разом із тим Підприємство є прихильником електронного підпису для того, щоб максимально спростити всі процедури, що вимагають підпису клієнтів. Це дозволяє не лише зменшити кількість використаного паперу, але й підвищити ефективність роботи. Ресурсоцінні відходи, такі як оргтехніка, яка вичерпала свій ресурс, відходи, що містять кольорові та чорні метали, картонно-паперові відходи тощо передаються спеціалізованим організаціям для вторинної переробки. Небезпечні відходи, зокрема акумуляторні батареї, які в невеликих кількостях утворюються на об'єктах підприємства у процесі роботи, також передаються на вторинну переробку та утилізацію спеціалізованим організаціям, які мають відповідну матеріально-технічну базу та ліцензії. В якості аварійного джерела живлення для безперебійного надання послуг зв'язку в Компанії використовуються дизельні електростанції, що обладнані сучасними системами очищення відпрацьованих газів для мінімізації шкідливого впливу на навколишнє середовище. Відеоконференції для тренінгів та стратегічних зустрічей дозволяють максимально скоротити кількість подорожей і в такий спосіб зменшити шкідливі викиди в атмосферу. Правила підприємства, які зобов'язують до помірному використанню транспортних засобів, також сприяють мінімізації викидів вуглекислого газу.

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 2022 році склала:

<i>Вид зайнятості</i>	<i>Кількість</i>
Загальна кількість	79
Штатні	79

Фонд заробітної плати, порівняно з попереднім звітним роком, зменшився на 42,91%. Причиною зменшення фонду заробітної плати є те, що у зв'язку з повномасштабним вторгненням РФ до України багато співробітників вимушено переїхали в інші регіони або закордон.

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 умовах повномасштабного вторгнення РФ в Україну, 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. Підприємство 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;
- близькість лінії фронту;

#### **7. Фінансові інвестиції.**

Інвестицій у вигляді купівлі корпоративних прав інших підприємств у 2022 році Товариство не здійснювало.

#### **8. Перспективи розвитку.**

Повномасштабна війна в Україні внесла серйозні корективи у плани розвитку. Після її початку комерційні питання відійшли на другий план, головним для Товариства стала підтримка людей - зручність сервісу й безпека під час війни. Враховуючи всі ризики та виклики Товариство очікує тимчасове зниження обсягів продажів. За умови збереження стабільно високої якості продукції та послуг Товариство розглядає можливість коригування цінової 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*