

ТОВ «ЛАСТІВКА ЛТД»
 Код ЄДРПОУ 32252797
 04070, м. Київ, вул. Іллінська, 8
 Тел.: 044-425-05-88
illinsky@illinsky.com.ua

ЗВІТ ПРО УПРАВЛІННЯ за результатами 2021 року

Керуючись нормами Наказу Міністерська Фінансів України від 07 грудня 2018 року №982 «Про затвердження Методичних рекомендацій зі складання звіту про управління», ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЛАСТІВКА ЛТД» (далі за текстом - Товариство) надає інформацію про свою діяльність за підсумками 2021 року, а також про перспективи розвитку на 2022 рік.

Основні відомості про Товариство

Повна назва	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЛАСТІВКА ЛТД»
Скорочена назва	ТОВ «ЛАСТІВКА ЛТД»
Організаційно-правова форма	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
Ознака особи	Юридична
Форма власності	Приватна
Код за ЄДРПОУ	32252797
Місцезнаходження	Україна, 04070, місто Київ, вул. Іллінська, будинок 8
Дата державної реєстрації	23.12.2002
Види діяльності КВЕД	68.20 Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна
	43.99 Інші спеціалізовані будівельні роботи, не включені до інших категорій
	46.21 Оптова торгівля зерном, необробленим тютюном, насінням та кормами для тварин
	77.31 Оренда та лізинг сільськогосподарської техніки та устаткування
	46.69 Оптова торгівля іншою технікою та устаткуванням
Учасники Товариства	46.90 Неспеціалізована оптова торгівля
	71.11 Діяльність у галузі архітектури
Керівник	АГРА ОПОРТУНІТІ ФАНД ЛІМІТЕД (AGRA OPPORTUNITY FUND LIMITED) ГАЛІЄВ Ернест Едуардович
Кількість працівників на 31.12.2021 року	ВЖЕСІНСЬКИЙ Олексій Анатолійович
Статутний капітал	35 осіб
Річний дохід від реалізації товарів (робіт, послуг)	4 054 тис.грн.
Чистий фінансовий результат (прибуток)	384 285 тис.грн.
	133 647 тис.грн.

Товариство є юридичною особою, має самостійний баланс, рахунки в установах банків, має право від свого імені укладати будь-які договори, контракти та інші правочини, набувати майнові та немайнові права та нести зобов'язання.

Товариство здійснює свою діяльність відповідно до чинного законодавства України.

Структура власності Товариства станом на 31 грудня 2021 року виглядає наступним чином:



Директор ТОВ «ЛАСТІВКА ЛТД» координує діяльність всього Товариства. У його компетенції знаходяться всі питання поточної діяльності Товариства, за винятком питань, віднесених до компетенції Загальних зборів учасників.

Товариство самостійно визначає свою організаційну структуру, встановлює чисельність працівників і штатний розпис.



Види діяльності

ТОВ «ЛАСТІВКА ЛТД» здійснює діяльність у сфері оренди нерухомості (як основний напрямок) і агросектору (як додатковий напрямок).

Вид діяльності	Характеристика виду діяльності
Надання в оренду власного нерухомого майна (бізнес-центр)	Товариство є власником БЦ «Іллінський», який розташований у Подільському районі міста Києва. Загальна площа офісного центру становить 43 235,40 кв.м. Будучи власником вказаного бізнес-центру, Товариство здає в оренду його офісні приміщення
Надання в оренду сільськогосподарської техніки та комплексу	У даній сфері Товариство здає в оренду власне рухоме майно - сільськогосподарську техніку та майновий комплекс
Експорт зернових культур	У даній сфері діяльності Товариство здійснює продаж сільськогосподарської продукції. Основою сільськогосподарської продукції, яка продається Товариством, є зернові культури. Продаж сільськогосподарської продукції здійснюється на експорт іноземним покупцям

Цілі діяльності

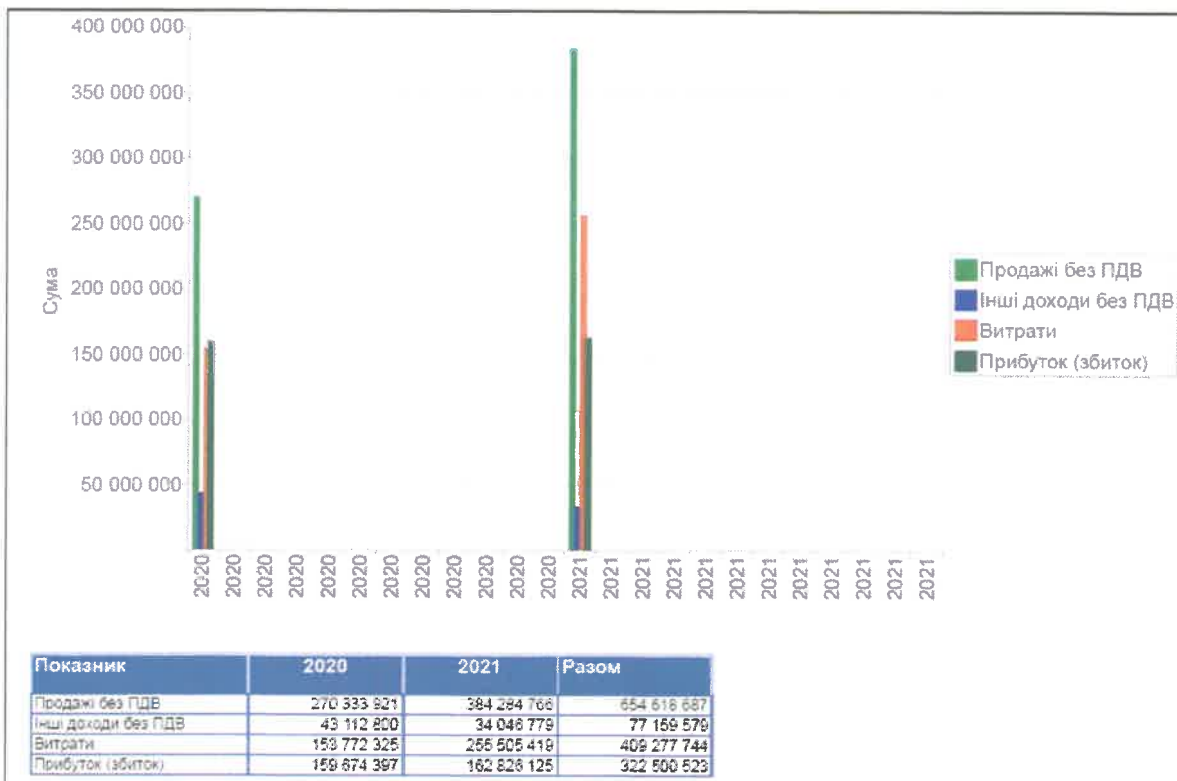
Основним цілями ТОВ «ЛАСТІВКА ЛТД» є підвищення економічної ефективності діяльності Товариства з метою отримання максимального прибутку. Стратегія націлена на довгострокове зростання бізнесу, розширення та зміцнення партнерської мережі, задоволення попиту споживачів.

Цілі та завдання Товариства ґрунтуються на активному аналізі ринкових умов, в яких працює ТОВ «ЛАСТІВКА ЛТД», в усвідомленні завдань, які стоять перед ним. Це сприяє виникненню проектів розвитку, які зумовлюють вибір таких варіантів стратегії розвитку, які б максимально забезпечували стабільність діяльності Товариства та ефективні економічні результати.

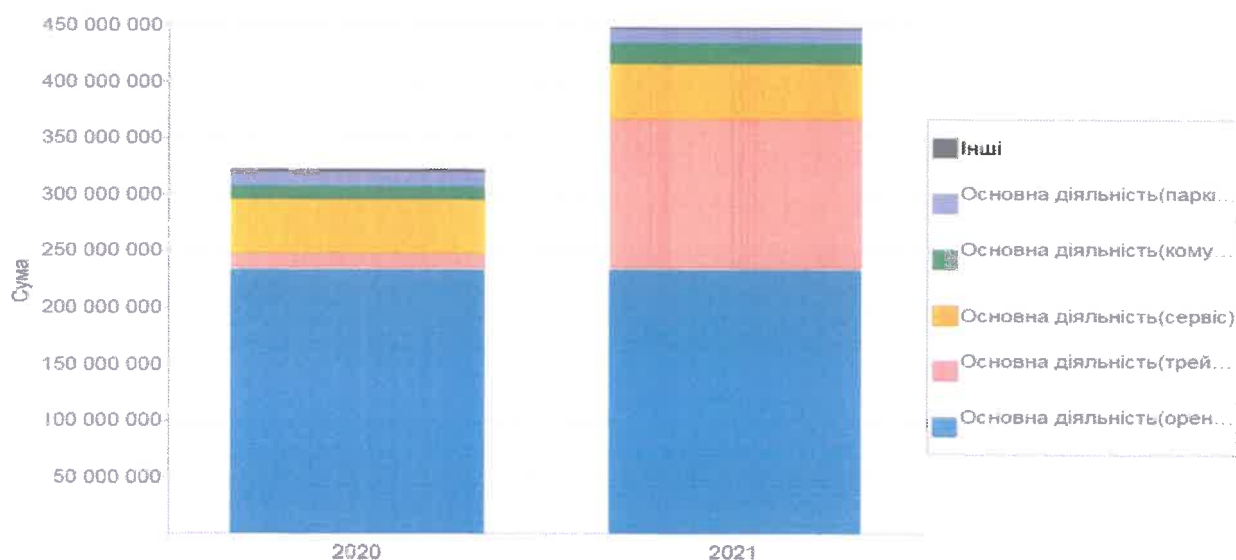
Результати діяльності

За результатами 2021 року, показники продажів, витрат та прибутку Товариства порівняно із 2020 роком, мали наступний вигляд:

Показник	%	Примітка
Продажі без ПДВ	70,3	зростання у 2021 році, порівняно із 2020 роком
Інші доходи без ПДВ	-79,0	зменшення у 2021 році, порівняно із 2020 роком
Витрати	60,2	зростання у 2021 році, порівняно із 2020 роком
Прибуток (збиток)	98,1	зростання у 2021 році, порівняно із 2020 роком



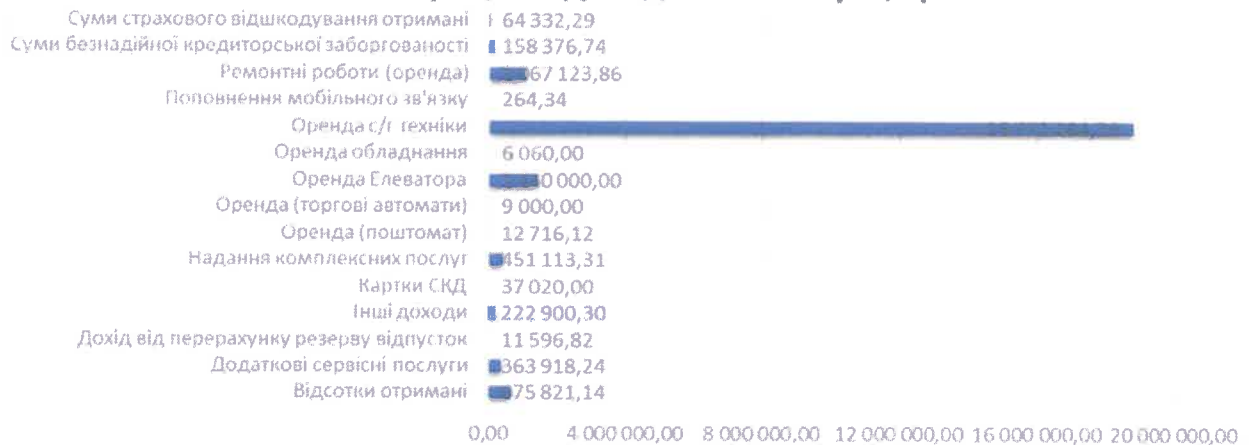
За результатами 2021 року, показники доходів Товариства від основної діяльності, порівняно із 2020 роком, мали наступний вигляд:



Номенклатурна група	Разом	2020	2021
Основна діяльність(оренда)	468 880 515	234 255 981	234 623 534
Основна діяльність(трейдинг)	147 359 051	14 140 767	133 248 284
Основна діяльність(сервіс)	95 902 307	47 511 068	48 391 239
Основна діяльність(комунальні)	33 162 344	13 029 056	20 133 287
Основна діяльність(паркінг)	22 044 789	11 227 707	10 817 082
Основна діяльність(реклама)	1 250 905	644 712	606 193
Основна діяльність(агентська)	767 493	390 243	377 250
Основна діяльність(конференц)	543 330	252 800	290 438
Основна діяльність(картки КДІ)	3 780	3 780	

При цьому, інші операційні доходи Товариства у 2021 році, порівняно із 2020 роком, зросли на 89,2%.

Інші операційні доходи за 2021 рік, грн.



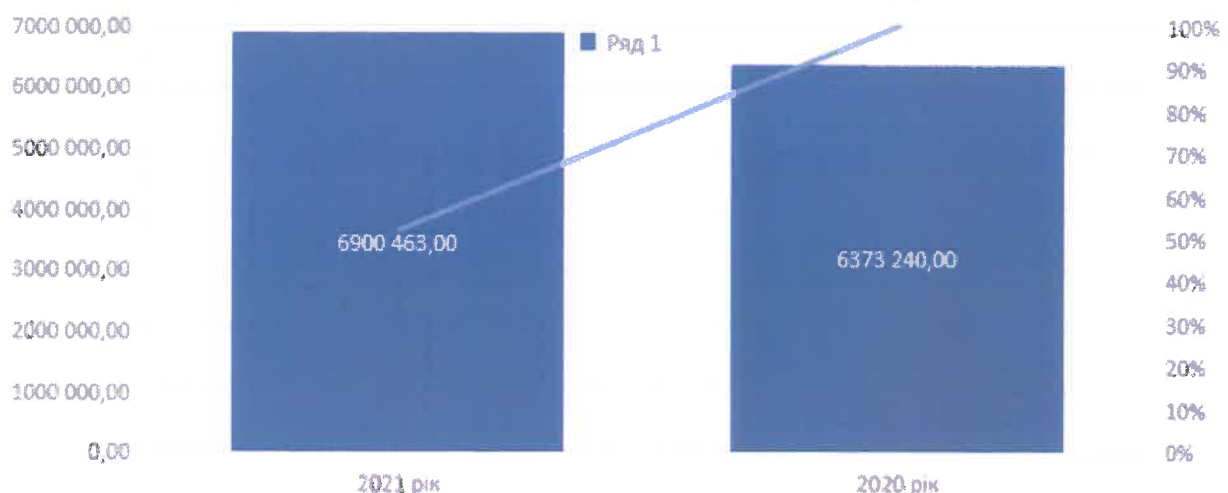
Інші операційні доходи за 2020 рік, грн.



Ліквідність та зобов'язання

Порівняно з 2020 роком, у 2021 році Товариство на 4% збільшило свої довгострокові зобов'язання, отримавши додатковий транш позики у вигляді грошових коштів.

Заборгованість по валютним позикам, дол. США



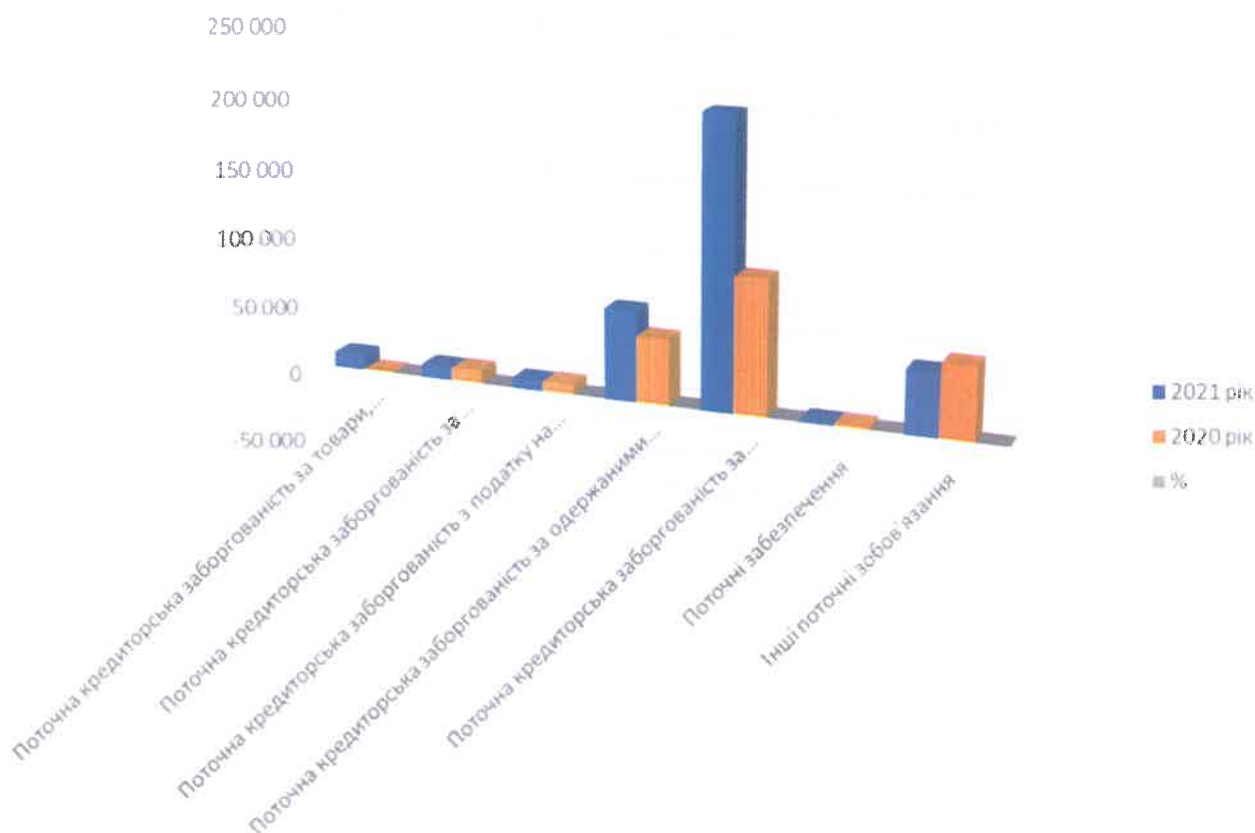
Щодо поточних зобов'язань Товариства, то вони зросли у 2021 році, порівняно із 2020 роком та мають наступний вигляд:

тис.грн.

Показник	2021 рік	2020 рік	%
Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	10 915	672	-93,8
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	9 593	9 415	-1,9
Поточна кредиторська заборгованість з податку на прибуток	6 994	7 234	3,4
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	64 712	47 098	-27,2
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками	205 498	96 079	-53,2
Поточні забезпечення	2 563	2 248	-12,3
Інші поточні зобов'язання	44 869	51 833	15,5

При цьому, зростання кредиторської заборгованості пов'язане в більшій мірі із нарахуванням дивідендів засновникам Товариства, із придбання товару для експортних операцій, отримання авансових (грошових) платежів за договорами оренди офісних приміщень.

Разом із цим, Товариство змогло оптимізувати на 3,4% податок на прибуток та на 15,5% зменшити свою заборгованість по нарахованим відсоткам за користування позиками та частково погасити короткострокові позики, отримані від вітчизняних кредиторів.



Екологічні аспекти

Товариство слідкує за станом навколишнього середовища та в межах своєї господарської діяльності здійснює оплату:

- 1) відповідним державним органам за водовідведення додаткового об'єму стічних вод;
- 2) відповідним приватним підприємствам:
 - за визначення фізико-хімічного складу стічних вод;
 - за визначення фізико-хімічного складу зливових вод;
 - за вивезення твердих побутових відходів;
 - за утилізацію відпрацьованих люмінесцентних ламп.

Соціальні аспекти та кадрова політика

Станом на 31 грудня 2021 року у штаті Товариства налічувалося 35 співробітників, 8 з яких – жінки, 1 - інвалід. Всі працівники мають рівні права та обов'язки, офіційно працевлаштовані, відповідно до внутрішніх положень за виконання додаткових обсягів робіт згідно посадових обов'язків отримують премії, мають право на оплату лікарняних та щорічних і додаткових відпусток.

Товариство слідкує за дотриманням правил з охорони праці та безпеки своїх співробітників (у штатному розкладі передбачені відповідні посади). По мірі необхідності, певні категорії співробітників проходять перевірку знань та навичок, відвідують семінари.

Ризики

Враховуючи економічні аспекти ринку нерухомості в місті Києві, беручи до уваги стратегії постачальників аналогічних послуг, Товариство постійно здійснює контроль за операційними та фінансовими ризиками у своїй діяльності.

Основними фінансовими ризиками в діяльності Товариства є:

- 1) інфляційний ризик – знецінення реальної вартості капіталу (у формі активів Товариства), а також очікуваних доходів і прибутку від укладення угод у зв'язку із зростанням інфляції;
- 2) валютний ризик – одержання збитків у результаті несприятливих короткострокових або довгострокових коливань курсів валют на фінансових ринках;
- 3) COVID-19 - який став причиною зниженням платоспроможності окремих орендарів.

Операційні ризики у Товариства виникають в процесі його поточної діяльності, а саме: ризик прямих або непрямих втрат, які можуть бути викликані помилками або недосконалістю процесів, помилками персоналу сторін договірних відносин або несприятливих зовнішніх подій нефінансової природи (форс-мажор тощо).

Залежно від ступеня визначеності можливих наслідків фінансових та операційних ризиків, з якими стикається управлінський персонал Товариства, ним приймаються наступні кроки:

- 1) виявляються потенційні ризики діяльності;
- 2) виявляються фактори, що впливають на рівень кожного з виду ризиків;
- 3) аналізуються виявлені ризики;
- 4) вибираються методи визначення шляхів нейтралізації виявлених ризиків;
- 5) застосовуються обрані методи;
- 6) оцінюється результат;
- 7) розробляються заходи щодо зниження ризиків.

Дослідження та інновації

В рамках поточної господарської діяльності, Товариство не здійснює досліджень, розробок та витрат на інноваційну діяльність.

Фінансові інвестиції

Станом на 31 грудня 2021 року, Товариство обліковує довгострокові фінансові інвестиції в розмірі **2 880 000,00** грн. у вигляді п'яти простих векселів обліковою вартістю по **576 000,00** грн. кожен та **8,00** грн. – корпоративні права.

Перспективи розвитку

Утримання діючих покупців послуг, які надаються ТОВ «ЛАСТІВКА ЛТД», подальше підтримання позитивного іміджу БЦ «Іллінський», зниження ризиків для безперервної діяльності.

**Директор
ТОВ «ЛАСТІВКА ЛТД»**



Олексій ВЖЕСІНСЬКИЙ