

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 2022 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 2022 року, а також про перспективи розвитку на 2023 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 46.90 Неспеціалізована оптова торгівля 71.11 Діяльність у галузі архітектури
Учасники Товариства	АГРА ОПОРТУНІТІ ФАНД ЛІМІТЕД (AGRA OPPORTUNITY FUND LIMITED) ГАЛІЄВ Ернест Едуардович
Керівник	ВЖЕСІНСЬКИЙ Олексій Анатолійович
Кількість працівників на 31.12.2022 року	34 особи
Статутний капітал	4 054 тис.грн.
Річний дохід від реалізації товарів (робіт, послуг)	275 485 тис.грн.
Чистий фінансовий результат (збиток)	3 669 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 2022 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

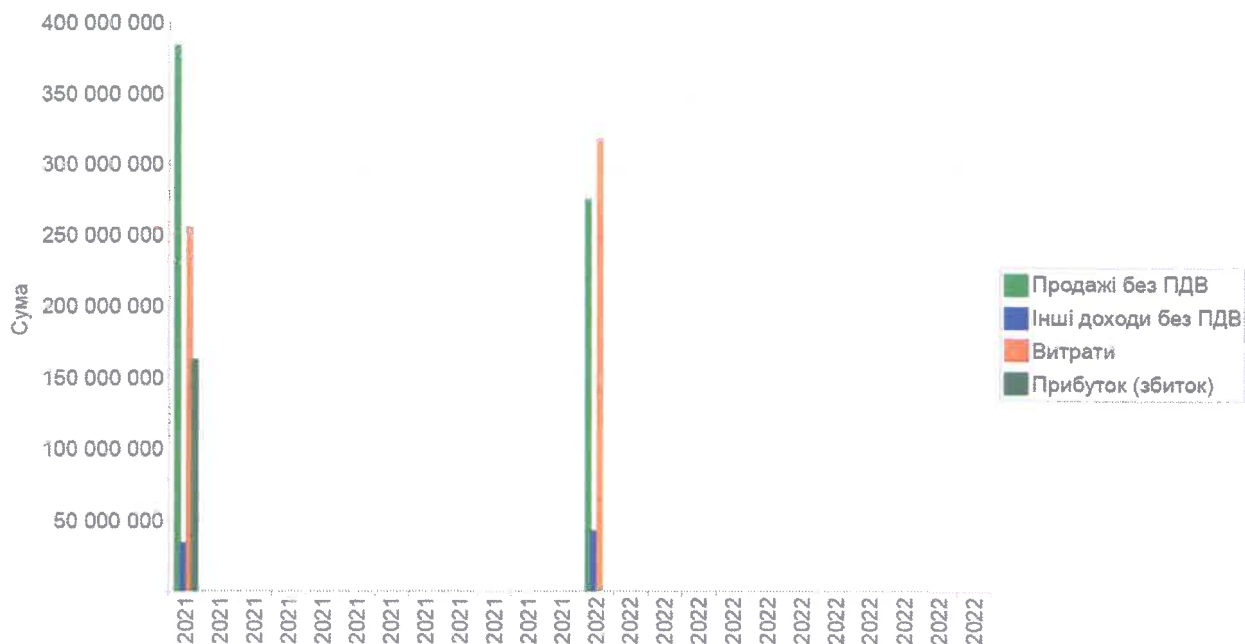
Основним цілями ТОВ «ЛАСТІВКА ЛТД» є підвищення економічної ефективності діяльності Товариства з метою отримання максимального прибутку. Стратегія націлена на довгострокове зростання бізнесу, розширення та зміцнення партнерської мережі, задоволення попиту споживачів.

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

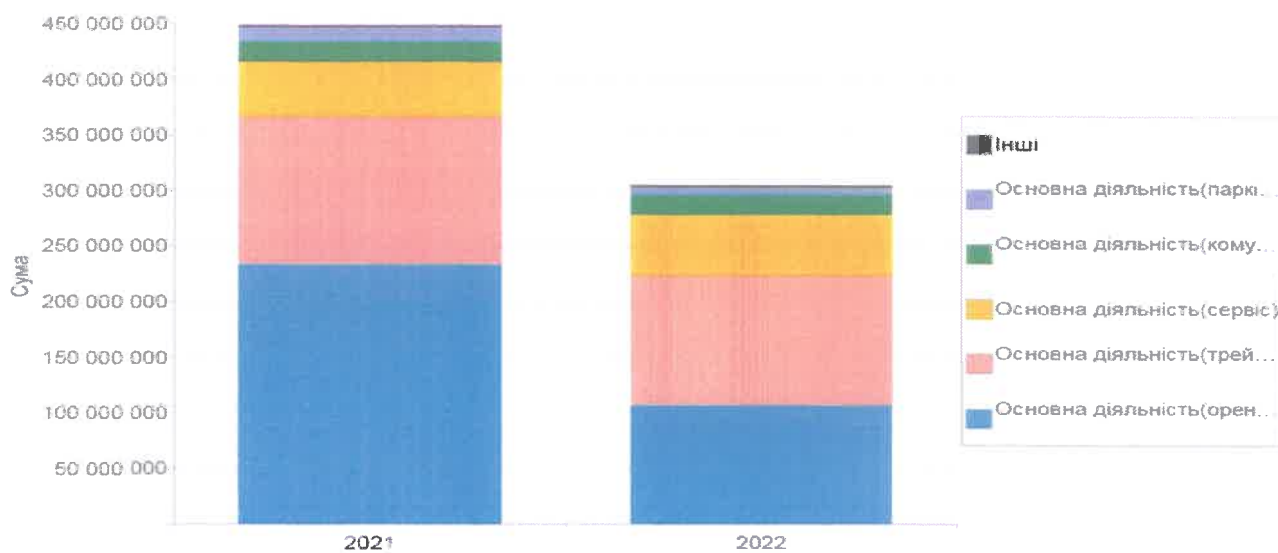
За результатами 2022 року, показники продажів, витрат та прибутку Товариства порівняно із 2021 роком, мали наступний вигляд:

Показник	%	Примітка
Продажі без ПДВ	39,5	зменшення у 2022 році, порівняно із 2021 роком
Інші доходи без ПДВ	-20,4	зростання у 2022 році, порівняно із 2021 роком
Витрати	-19,7	зростання у 2022 році, порівняно із 2021 роком



Показник	2021	2022	Разом
Продажі без ПДВ	384 284 766	275 484 926	659 769 692
Інші доходи без ПДВ	34 046 779	42 784 122	76 830 900
Витрати	255 505 418	318 213 807	573 719 226
Прибуток (збиток)	162 826 125	55 241	162 881 366

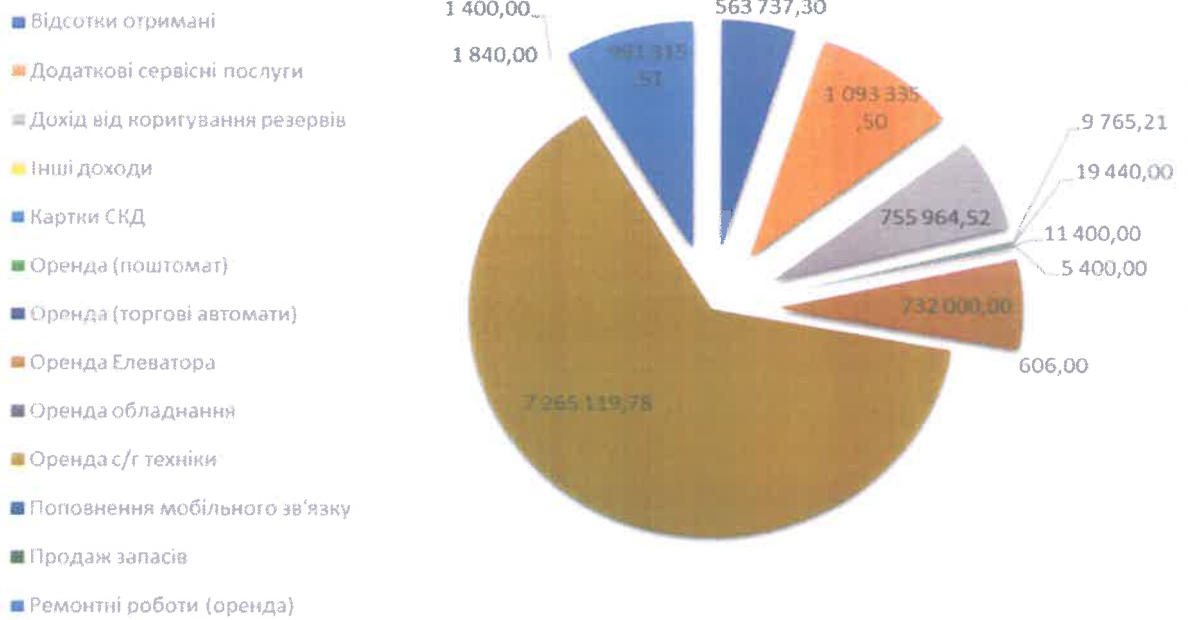
За результатами 2022 року, показники доходів Товариства від основної діяльності, порівняно із 2021 роком, мали наступний вигляд:



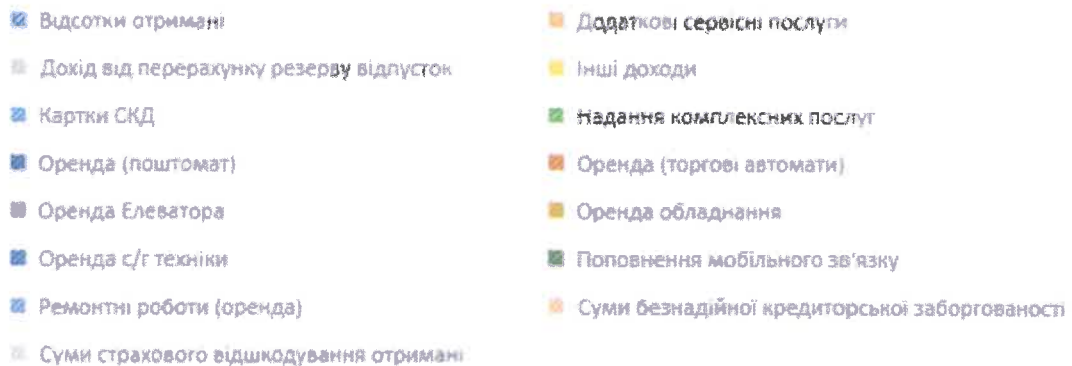
Номенклатурна група	Разом	2021	2022
Основна діяльність(оренда)	342 084 830	234 623 534	107 461 296
Основна діяльність(трейдинг)	251 096 156	133 248 264	117 847 872
Основна діяльність(сервіс)	101 822 287	48 391 239	53 431 048
Основна діяльність(комунальні)	39 468 292	20 133 287	19 355 005
Основна діяльність(паркинг)	15 919 258	10 817 082	5 102 175
Основна діяльність(реклама)	1 263 047	608 183	656 854
Основна діяльність(агентськ)	710 261	377 250	333 011
Основна діяльність(конференц)	456 459	290 439	166 000
Ітого	752 840 570	448 487 309	304 353 262

При цьому, інші операційні доходи Товариства у 2022 році, порівняно із 2021 роком, зменшились на 49,2%.

Інші операційні доходи за 2022 рік, грн.



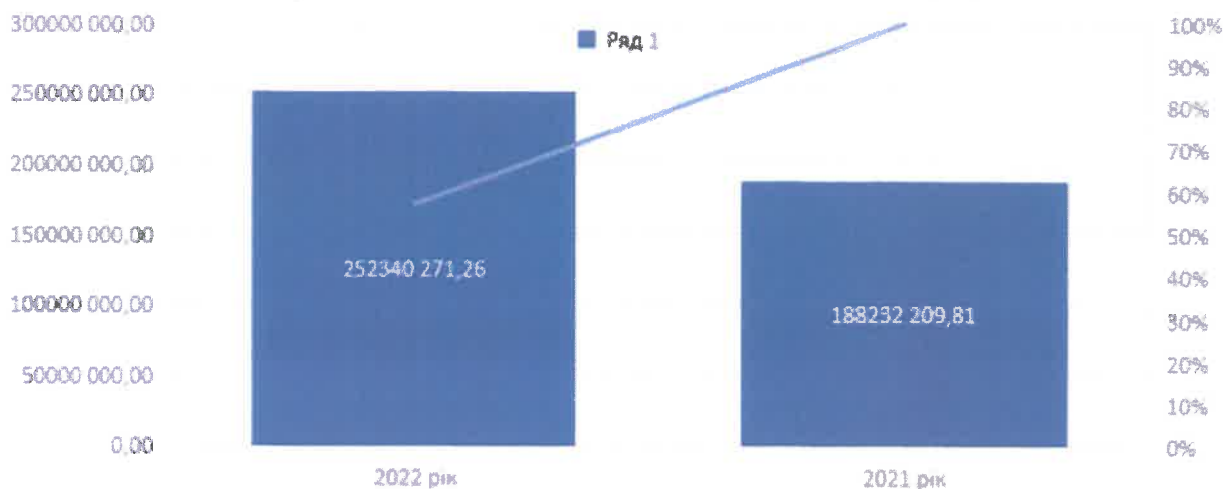
ІНШІ ОПЕРАЦІЙНІ ДОХОДИ ЗА 2021 РІК, ГРН.



Ліквідність та зобов'язання

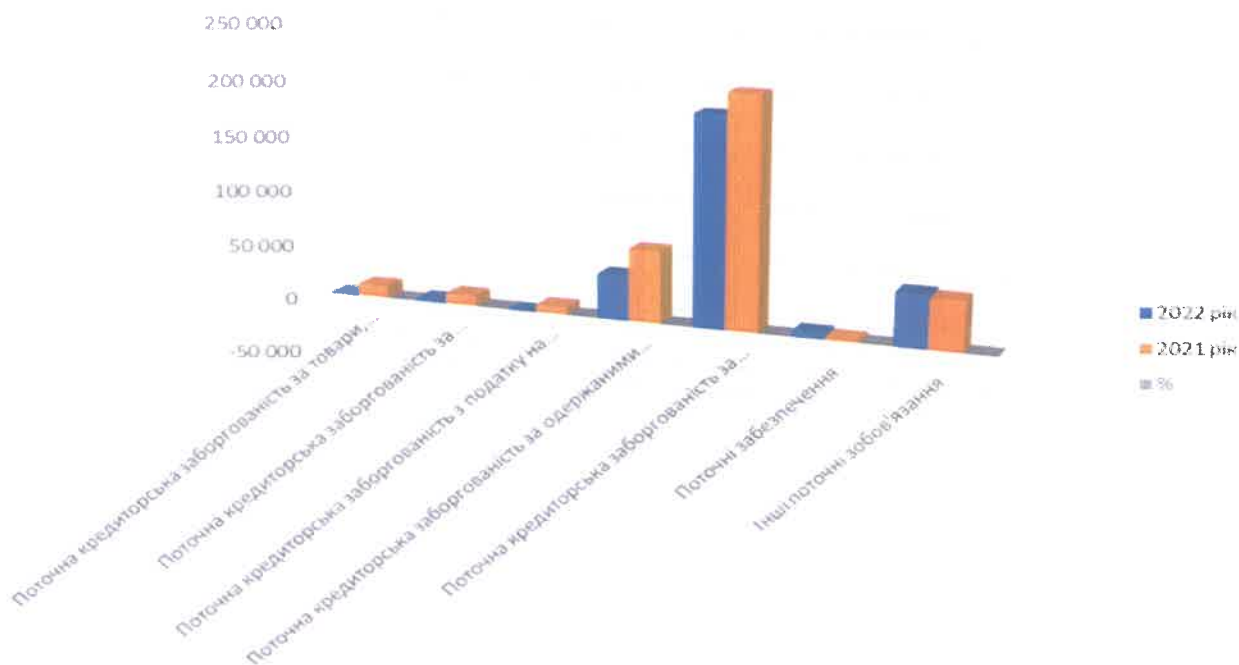
У 2022 році Товариство не отримувало нових валютних позик та не погашало заборгованість по ним. При цьому, за рахунок значних коливань валютних курсів, на 74,6% зріс гривневий еквівалент кредиторської заборгованості по валютним позикам.

Заборгованість по валютним позикам, грн.



Щодо поточних зобов'язань Товариства, то вони знизились у 2022 році, порівняно із 2021 роком та мали наступний вигляд:

Показник	2022 рік	2021 рік	%
Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	52	10 915	-99,5
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	2 973	9 593	-69,0
Поточна кредиторська заборгованість з податку на прибуток	0	6 994	-100,0
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	40 144	64 712	-38,0
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками	186 466	205 498	-9,3
Поточні забезпечення	4 887	2 563	90,6
Інші поточні зобов'язання	47 531	44 869	5,9



При цьому, не дивлячись на особливий стан в країні, Товариство змогло виконати свої поточні зобов'язання перед клієнтами та державним бюджетом.

Разом із цим, у Товариства на 90,6% зросла поточна заборгованість по нарахованим резервам на відпустки працівникам, які не змогли в повній мірі скористатись щорічними відпустками через зміни у трудовому законодавстві, а зростання інших поточних зобов'язань у 2022 році, порівняно із 2021 роком на 5,9% пов'язане із нарахуванням відсотків по позиках, які Товариство не мало можливості погашати через зміни у валютному законодавстві країни в особливий період.

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 2022 року у штаті Товариства налічувалося 34 співробітника, 7 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) військовий стан - 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 2022 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