

ЗВІТ ПРО УПРАВЛІННЯ за результатами 2023 року

Керуючись нормами Наказу Міністерства 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 2023 року, а також про перспективи розвитку на 2024 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	38 осіб
Статутний капітал	4 054 тис.грн.
Річний дохід від реалізації товарів (робіт, послуг)	197 747 тис.грн.
Чистий фінансовий результат (прибуток)	38 439 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 2023 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

Цілі діяльності

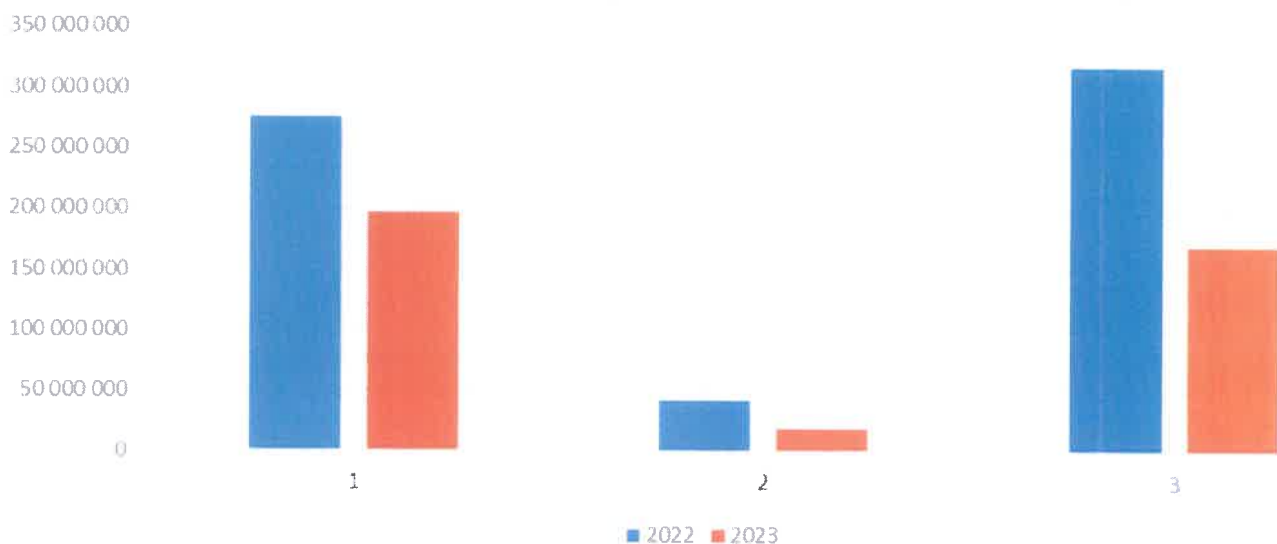
Основним цілями ТОВ «ЛАСТІВКА ЛТД» є підвищення економічної ефективності діяльності Товариства з метою отримання максимального прибутку. Стратегія націлена на довгострокове зростання бізнесу, розширення та зміцнення партнерської мережі, задоволення попиту споживачів.

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

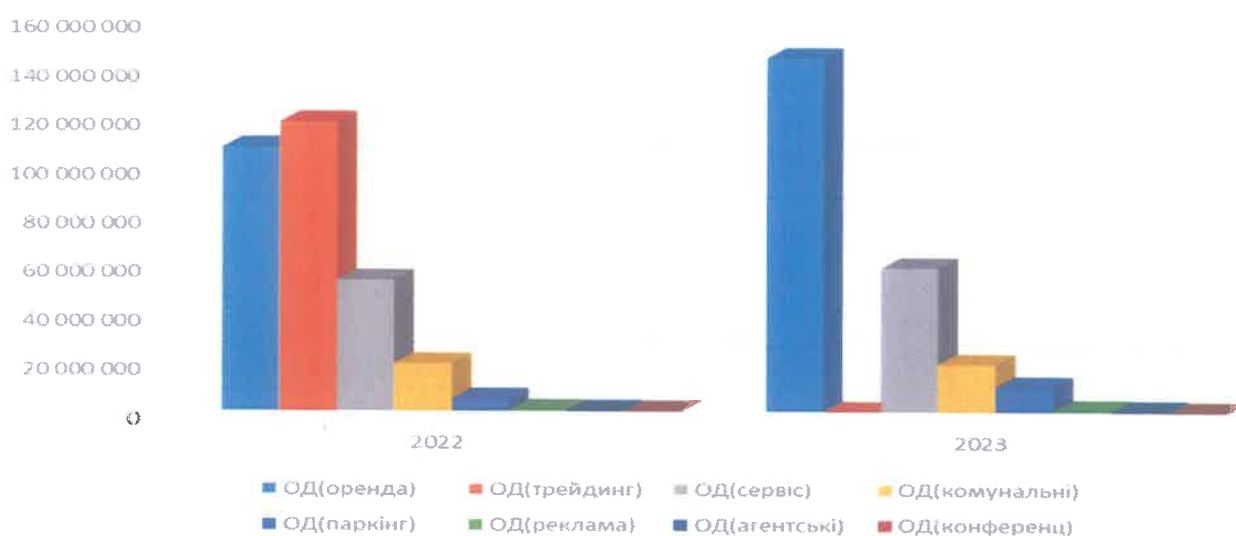
За результатами 2023 року, показники продажів, витрат та прибутку Товариства порівняно із 2022 роком, мали наступний вигляд:

Показник	%	Примітка
Продажі без ПДВ	28,2	зменшення у 2023 році, порівняно із 2022 роком
Інші доходи без ПДВ	54,9	зменшення у 2023 році, порівняно із 2022 роком
Витрати	46,3	зменшення у 2023 році, порівняно із 2022 роком



За результатами 2023 року, показники доходів Товариства від основної діяльності, порівняно із 2022 роком, мали наступний вигляд:

Показники доходів від основної діяльності

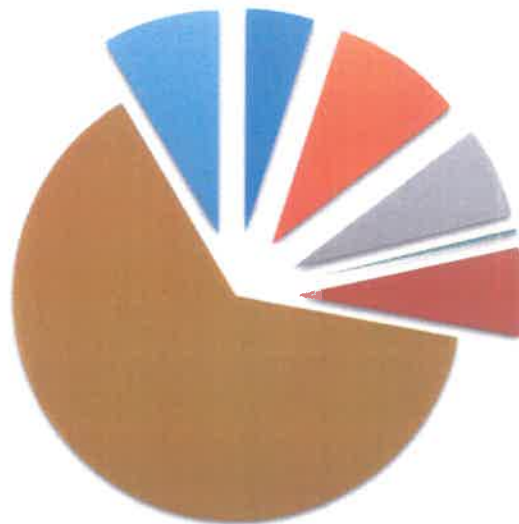


Номенклатурна група	%	Примітка
Основна діяльність(оренда)	34,2	збільшення у 2023 році, порівняно із 2022 роком
Основна діяльність(трейдинг)	0	у 2023 році Товариство не займалось трейдингом
Основна діяльність(сервіс)	9,8	збільшення у 2023 році, порівняно із 2022 роком
Основна діяльність(комунальні)	0,1	на рівні 2022 року
Основна діяльність(паркінг)	100,7	збільшення у 2023 році, порівняно із 2022 роком
Основна діяльність(реклама)	15,3	збільшення у 2023 році, порівняно із 2022 роком
Основна діяльність(агентські)	22,1	збільшення у 2023 році, порівняно із 2022 роком
Основна діяльність(конференц)	0	у 2023 році, послуги не надавались

При цьому, інші операційні доходи Товариства у 2023 році, порівняно із 2022 роком, зменшились на 4,1%.

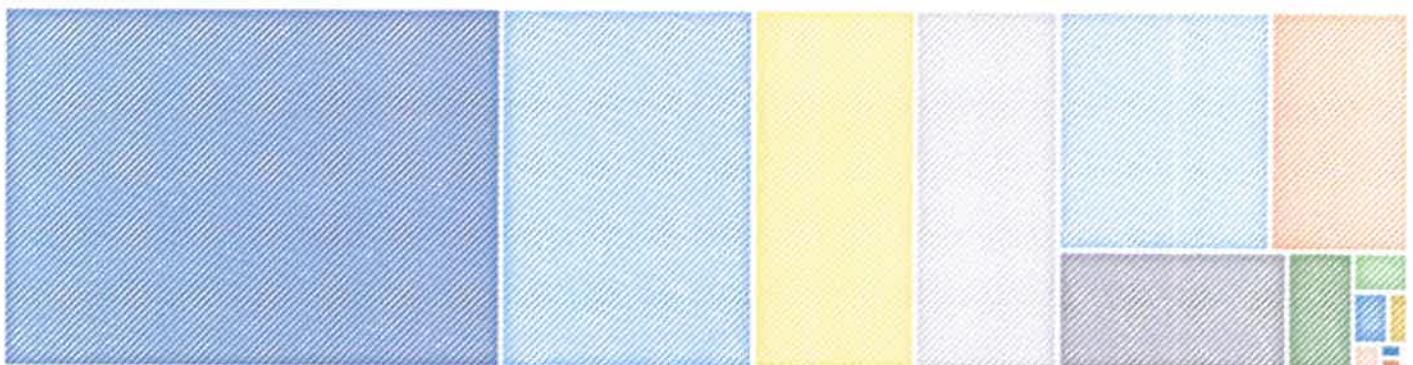
Інші операційні доходи за 2022 рік, грн.

- Відсотки отримані
- Додаткові сервісні послуги
- Дохід від коригування резервів
- Інші доходи
- Картки СКД
- Оренда (поштомат)
- Оренда (торгові автомати)
- Оренда Елеватора
- Оренда обладнання
- Оренда с/г техніки
- Поповнення мобільного зв'язку
- Продаж запасів
- Ремонтні роботи (оренда)



ІНШІ ОПЕРАЦІЙНІ ДОХОДИ ЗА 2023 РІК, ГРН.

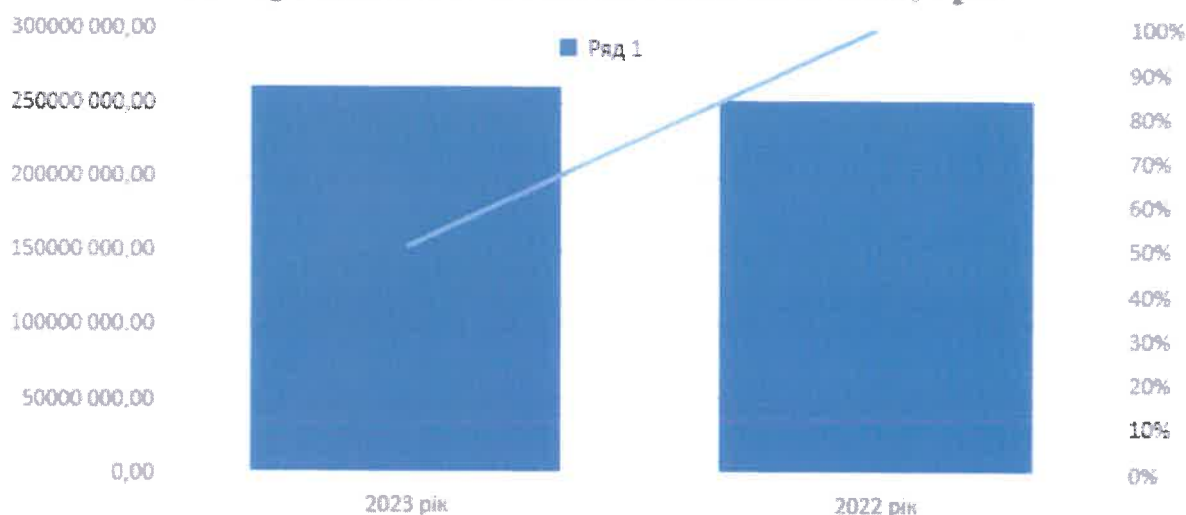
- | | |
|---|----------------------------------|
| ■ Відсотки отримані | ■ Додаткові сервісні послуги |
| ■ Дохід від перерахунку резерву відпусток | ■ Дохід від коригування резервів |
| ■ Інші доходи | ■ Картки СКД |
| ■ Оренда (поштомат) | ■ Оренда (торгові автомати) |
| ■ Оренда Елеватора | ■ Оренда обладнання |
| ■ Оренда с/г техніки | ■ Телекомунікаційні послуги |
| ■ Ремонтні роботи (оренда) | ■ Оренда службового авто |
| ■ Продаж запасів | |



Ліквідність та зобов'язання

У 2023 році Товариство не отримувало нових валютних позик та не погашало заборгованість по ним. При цьому, за рахунок значних коливань валютних курсів, на 3,73% зріс гривневий еквівалент кредиторської заборгованості по валютним позикам.

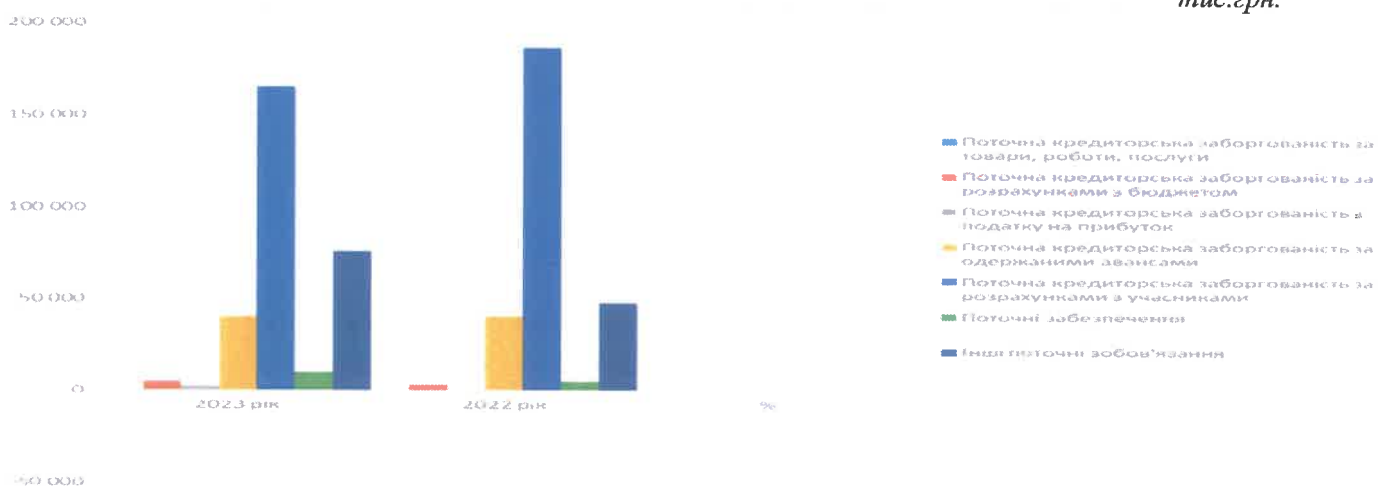
Заборгованість по валютним позикам, грн.



Щодо поточних зобов'язань Товариства, то вони зросли у 2023 році, порівняно із 2022 роком та мали наступний вигляд:

Показник	%	Примітка
Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	-21,2	зменшення у 2023 році, порівняно із 2022 роком
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	66,7	збільшення у 2023 році, порівняно із 2022 роком
Поточна кредиторська заборгованість з податку на прибуток	100,0	збільшення у 2023 році, порівняно із 2022 роком
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	0,4	на рівні 2022 року
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками	-11,3	зменшення у 2023 році, порівняно із 2022 роком
Поточні забезпечення	101,6	збільшення у 2023 році, порівняно із 2022 роком
Інші поточні зобов'язання	59,3	збільшення у 2023 році, порівняно із 2022 роком

тис.грн.



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 101,6% 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 2023 році, порівняно із 2022 роком на 59,3% пов'язане із нарахуванням

відсотків по позикам, які Товариство не мало можливості погашати через зміни у валютному законодавстві країни в особливий період та від'ємним значенням курсових різниць, які виникли при нарахуванні вищезазначених відсотків.

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 2023 року у штаті Товариства налічувалося 38 співробітників, 12 з яких – жінки, 3 - інваліди. 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

Товариство обліковує довгострокові фінансові інвестиції, станом на 31 грудня 2023 року порівняно з 2022 роком змін у інвестуванні не відбулось.

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