

2022

**ТОВАРИСТВО З
ОБМЕЖЕНОЮ
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«ЕДЖАІЛ КОВОРКІНГ»**

ЗВІТ ПРО УПРАВЛІННЯ

м. Київ
2022 рік

1. Мета документа

Звіт про управління складено Товариством з обмеженою відповідальністю «ЕДЖАЛ КОВОРКІНГ» (далі – підприємство або компанія) відповідно до вимог Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» № 996-XIV від 16 липня 1999 року (далі – Закон України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні»).

2. Інформація про підприємство

Основні відомості про підприємство наведено у Таблиці 1.

Таблиця 1. Загальна інформація про підприємство

Повне найменування підприємства	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЕДЖАЛ КОВОРКІНГ»
Скорочене найменування підприємства	ТОВ «ЕДЖАЛ КОВОРКІНГ»
Код з єдиного державного реєстру підприємств, установ, організацій (ЄДРПОУ)	42958033
Індивідуальний податковий номер платника ПДВ	429580326589
Податкова адреса	03124, Київ, Бульвар Вацлава Гавела, будинок № 6-3

2. Регуляторні вимоги до документа

Відповідно до вимог Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» № 996-XIV від 16 липня 1999 року, на підставі наведених у Таблиці 2 показників у порівнянні з критеріями оцінки за рік, що передують звітному підприємство визнається середнім підприємством.

Таблиця 2. Критерії віднесення до середнього підприємства

Найменування показників	Період 2021	Критерії оцінки	Ознака належності
Чистий дохід від реалізації (тис. грн)	306 442	-	
Чистий дохід від реалізації у перерахунку за офіційним курсом НБУ на 31.12.2021р. (тис. євро)	9 910	від 8 млн. євро до 40 млн. євро	Так
Балансова вартість активів (тис. грн)	171 569	-	
Балансова вартість активів у перерахунку за офіційним курсом НБУ на 31.12.2021р. (тис. євро)	5 548	від 4 млн. євро до 20 млн. євро	Так
Середня кількість працівників, осіб	135	від 50 осіб до 250 осіб	Так

За результатами аналізу показників Товариства з обмеженою відповідальністю «ЕДЖАЛ КОВОРКІНГ», показники на дату складання річної фінансової звітності за рік, що передує звітному, відповідають трьом із критеріїв, що належать до ознак середніх підприємств.

3. Зміст документа

Зміст документа визначено вимогами Наказу Міністерства фінансів України від 07.12.2018 № 982 «Про затвердження Методичних рекомендацій зі складання звіту про управління» з врахуванням права Платника податків як середнього підприємства, визначеного Закон України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» зазначати в звіті про управління виключно фінансову інформацію.

Відповідно до зазначених вимог цей документ містить вибрані фінансові результати діяльності ТОВ «ЕДЖАЛ КОВОРКІНГ» за 2022 рік, опис діяльності та стратегії ділової активності підприємства, його структури власності та структури групи, до якої належить компанія.

4. Обмеження щодо використання

Цей звіт створено відповідно до вимог Закон України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» для інформування трудового колективу, інвесторів та інших представників кола зацікавлених в інформації про підприємство, користувачів.

Повне або часткове копіювання матеріалів цього Документа можливо лише із зазначенням цього звіту про управління як джерела походження інформації.

5. Опис діяльності та організаційна структура

Загальна інформація про підприємство.

Види діяльності (КВЕД) Товариство з обмеженою відповідальністю «ЕДЖАЛ КОВОРКІНГ» зареєстровані підприємством у єдиному державному реєстрі, зазначено у Таблиці 3.

Таблиця 3. Види діяльності

№	Код КВЕД	Найменування виду діяльності
1	68.20	Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна (основний);

2	77.33	Надання в оренду офісних машин і устаткування, у тому числі комп'ютери;
3	82.11	Надання комбінованих офісних адміністративних послуг;
4	82.19	Фотокопіювання, підготування документів та інша спеціалізована допоміжна офісна діяльність;
5	82.30	Організування конгресів і торговельних виставок;
6	82.91	Діяльність агентств зі стягування платежів і бюро кредитних історій;
7	82.92	Пакування
8	82.99	Надання інших допоміжних комерційних послуг, н. в. і. у.;
9	62.02	Консультавання з питань інформатизації;
10	63.11	Оброблення даних, розміщення інформації на веб-вузлах і пов'язана з ними діяльність;
11	63.12	Веб-портали;
12	69.10	Діяльність у сфері права;
13	69.20	Діяльність у сфері бухгалтерського обліку й аудиту; консультавання з питань оподаткування;
14	70.10	Діяльність головних управлінь (хед-офісів);
15	70.21	Діяльність у сфері зв'язків із громадськістю;
16	70.22	Консультавання з питань комерційної діяльності й керування;
17	73.11	Рекламні агентства;
18	73.12	Посередництво в розміщенні реклами в засобах масової інформації;
18	73.20	Дослідження кон'юнктури ринку та виявлення громадської думки

Товариства з обмеженою відповідальністю «ЕДЖАЛІ КОВОРКІНГ» здійснює діяльність з надання в суборенду та експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна та офісних машин і устаткування, у тому числі комп'ютерів, тобто надає послуги коворкінгу, що є основним видом діяльності компанії.

У широкому розумінні коворкінг - це спільний робочий простір, де створені додаткові опції для орендарів. Якщо просто, то це колективний офіс, що має свої правила функціонування та культуру. Коворкінг (англ. *co-working* - спільна робота, утворено від слова *collaboration* (співпраця) та слова *working* (робота)) - це модель організації роботи людей із різним типом зайнятості в єдиному робочому просторі. Термін може сприйматися в широкому та вузькому сенсі. У широкому сенсі, коворкінг - це підхід до організації людей, що працюють в спільному просторі, займаючись різними видами діяльності. У вузькому сенсі, коворкінг - це і є простір, офіс або інше подібне місце. З точки зору розуміння здійснення діяльності з надання послуг коворкінгу, вищезазначене означає, що це - послуга доступу до приміщення, з

правом платного користування майном підприємства відповідно до правил користування, встановлених цим підприємством та нормами чинного законодавства. При цьому умови щодо послуги коворкінгу встановлюються однаковими для всіх споживачів.

Орендаторами робочого простору (резидентами) коворкінгу – приватні підприємці, спеціалісти ІТ, спеціалісти з підбору персоналу, маркетингологи, юристи та фахівці інших сфер.

Оренда робочого простору для підприємців, дає можливість оптимізувати кількість членів команди, що задіяні у проекті в залежності від поставлених бізнес цілей. Робота в рамках коворкінгу дає можливість мінімізувати витрати на обслуговування спільної інфраструктури, маючи при цьому можливість доступу до спільної комунікації. А перебування у спільному робочому просторі надає можливість для розвитку навичок та професійного зростання спеціалістів, які отримують можливість для консультування та ознайомлення з досвідом інших членів команди, з метою вдосконалення власної кваліфікації.

Коворкінг як вид організації праці являє собою поєднання фрілансу, звичайного офісу, а також аутсорсингу (аутсорсинг – передання частини виробничих процесів на сторону).

У сучасності, головний недолік роботи фізичних осіб-підприємців (фрілансерів) - це ізоляція та самотність. Люди, працюючи вдома ізольовані від інших, від колективу, тому що над різними проектами працюють люди з різними спеціальностями.

Мета коворкінгу - вирішити проблему самотності, створити колектив, щоб кожен виконував свої завдання, але був частиною колективу. В одному приміщенні можуть працювати дизайнери, програмісти та брокери. Таким чином, створюється ділова атмосфера. Згідно з різними дослідженнями, в колективі, якщо є ділова атмосфера, продуктивність вище. А враховуючи, що коворкінг є платною послугою, мотивація до якісної роботи стає вищою. Адже робота в домашніх умовах часто позбавляє можливості спілкування, коло людей з якими можна спілкуватися значно скорочується, а ще погіршуються навички комунікації. Люди – соціальні істоти, яким перебувати постійно на самоті дуже складно, також це негативно позначається на якості роботи і продуктивності. Перебуваючи в колі однодумців, завжди можна знайти загальні професійні теми та навіть розширити своє коло спілкування.

Ще до безумовних переваг спільної роботи відноситься - самодисципліна та настрої. Якщо є проблеми з дисципліною, вдома це питання не можна вирішити, скоріше, навпаки, погіршити. В коворкінг-центрах зібратися простіше, оскільки поруч люди, які працюють, не сидять на місці, вони продуктивні і це відмінно мотивує. Коли всі навколо щось вирішують, займаються творчістю та активно працюють, - це надихає.

Звичайно, робота в коворкінгу - це не просто спілкування та робота, а ще й розвиток. Спілкуючись з іншими людьми, можна отримувати нові знання, а ще це можливість відразу знаходити клієнтів або партнерів, робити свою роботу ще більш прибутковою.

Серед основних переваг коворкінгу варто відзначити такі як:

- економічність;
- інфраструктура.

Економічність. Фізичні особи-підприємці (фрілансери), орендують місце в коворкінг-центрі, щоб продуктивно працювати, вирішуючи при цьому багато проблем за доступну ціну. І дійсно до складу простору коворкінгу підприємства входить не тільки офісне приміщення,

але й, усі інші складові, що забезпечують безперебійну діяльність та роботу бізнесу, а саме: переговорні кімнати, оснащені засобами необхідними для проведення зустрічей, конференцій, тренінгів та інших заходів включаючи можливості он-лайн зустрічей та інше, кухня, кімнати для ігор, зони відпочинку, тренажерний зал, місце для паркування.

Інфраструктура. Коворкінг-центри підприємства, тобто приміщення, що є місцем надання послуг коворкінгу, розташовані поблизу зручних транспортних маршрутів, або підприємство здійснює транспортування користувачів коворкінг-центрів до найближчих транспортних вузлів, станцій метро, задля створення усіх умов для покращення відвідуваності та зручності резидентів коворкінг-центрів.

Одною з причин популярності коворкінг-центрів підприємства - є позбавлення споживачів від вирішення таких дрібних питань як пошук та організація роботи офісу, закупівля офісних та господарських товарів, заміна картриджів та обслуговування оргтехніки, пошук, налаштування та підтримання у робочому стані постійного швидкісного доступу до мережі інтернет та таке інше.

Безумовною перевагою для споживачів є можливість відвідувати коворкінг-центри у зручний час, можливість самостійно вирішувати де, коли з ким працювати, що дає можливість перебування у колі однодумців та бути частиною продуктивної спільноти.

Основною стратегією ТОВ «ЕДЖАЛІ КОВОРКІНГ» - є надання своїм клієнтам високоякісних конкурентоспроможних послуг та найкращого сервісу. Підприємство чітко дотримується та постійно удосконалює процеси обслуговування та якість надання послуг, гарантує якісний сервіс, чітке виконання договірних зобов'язань, орієнтується на потреби ринку та впроваджує сучасні технології, що є запорукою сервісу найвищої якості.

Постійне технічне вдосконалення комп'ютерних систем, оновлення та пошук оптимального програмного забезпечення для надання високоякісних сервісних послуг, також підтримання приміщень, що передаються у використання, у привабливому презентабельному вигляді - є виявом прагнення підприємства до залучення та збільшення кількості орендарів (резидентів) робочого простору. З метою забезпечення якості послуг та сервісів на підприємстві діє система менеджменту, що здійснює постійний контроль процесів з надання сервісних послуг.

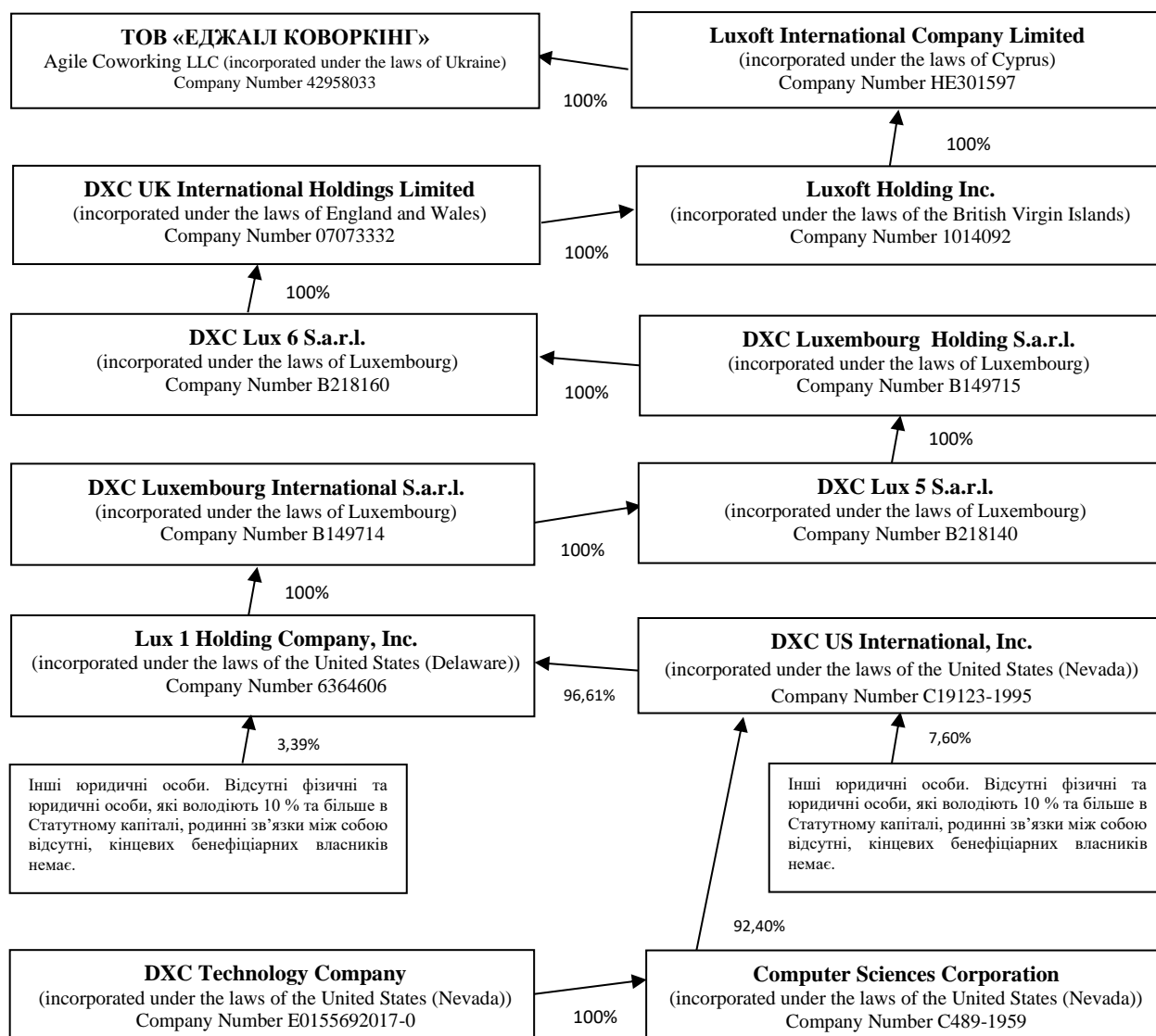
Підприємство організувало діяльність та здійснює надання послуг коворкінгу у кількох регіонах України, зокрема, у м. Києві, м. Дніпро та м. Одесі.

Структура власності

Засновниками ТОВ «ЕДЖАЛІ КОВОРКІНГ» у 2022 році є КОМПАНІЯ ЛЮКСОФТ ІНТЕРНЕТІВЛІ КОМПАНІ ЛІМІТЕД, Країна резиденства: Кіпр, Місцезнаходження: Кіпр, ТЕМІКСТОКЛІ ДЕРВІ, 5, ЕЛЕНІОН БІЛДІНГ, 2-ИЙ ПОВЕРХ, 1066, НІКОСІЯ з часткою власності 100.

Кінцевою материнською компанією є DXC Technology Company USA, Tysons, зареєстрована за законодавством США, реєстраційний номер E0155692017-1, з часткою володіння 100%. Детальне зображення структури власності наведено на схемі нижче у Таблиці 4:

Таблиця 4: Структура власності



Опис діяльності

Товариство з обмеженою відповідальністю «ЕДЖАЛІ КОВОРКІНГ» здійснює свою діяльність на території України та розташоване у м. Київ за адресою: Бульвар Вацлава Гавела, будинок № 6-3. Підприємство має структурні підрозділи у м. Дніпро, загальна площа орендованих приміщень компанією для цілей здійснення господарської діяльності у 2022 році складала 27 159,27 м кв. на 01.01.2022р., та 26 224,72 м кв. на 31.12.2022р., зокрема: у м. Києві 18 018, 4 м кв., у м. Дніпро 2 433,57 м кв. на 01.01.2022р., та 1499,02 м кв. станом на 31.12.2022р., у м. Одеса 6 707,3 м кв.

Робочі простори (коворкінг-центри) підприємства пропонують багато можливостей, починаючи від робочих місць у загальній зоні та закінчуючи спеціалізованими приміщеннями, що призначені для резидентів зайнятих у різних галузях ІТ індустрії.

Коворкінг-центри відрізняються один від одного за розмірами та розміщенням, але незалежно від розташування та розміру їх об'єднує наявність активного співтовариства споживачів, однодумців, залучених до улюбленої справи.

Робочі простори включають в себе, але не обмежуються:

- Багатофункціональні простори з гнучким плануванням;
- Ретельно продумані інтер'єри приміщень, що спонукають до продуктивної роботи та комунікацій;
- Приміщення обладнані ергономічними меблями та сучасним обладнанням, що забезпечують максимальний комфорт та продуктивність резидентам;
- Приватні офіси для окремих команд, коли є необхідність перебування групи споживачів у безпосередньому контакті один з одним;

Серед багатьох переваг оренди робочого місця у коворкінг-центрі варто виділити кілька, зокрема:

- Гнучкість. Підприємство пропонує послуги оренди робочого простору на гнучких умовах. Відсутність будь-яких довгострокових зобов'язань, договір оренди можливо припинити у будь-який час без сплати штрафів та неустойки.

- Економічність. Самостійна оренда офісу потягне фінансові витрати на саму оренду, не враховуючи необхідність закупити меблі, обладнання, оплатити інтернет та офісне приладдя. Тоді як оренда робочого простору у коворкінг-центрі включає в себе забезпечення усім вищезазначеним. Навіть більше, орендарю не потрібно витрачати час на пошук обслуговуючого персоналу для офісу, за необхідності витрачати кошти та час на пошук конференц-залу чи переговорної кімнати, або на придбання програмного забезпечення що дозволить проведення запланованої зустрічі у он-лайн форматі. Зазвичай дрібні підприємства та підприємці не готові до таких витрат, що матимуть негативні наслідки для рентабельності невеликого бізнесу або індивідуального підприємця, тож можливість зекономити на них має вирішальне значення.

- Підвищення продуктивності. Це особливо важливо для певної категорії працівників, що працюють з дому, де, дуже часто, в силу об'єктивних факторів, важко концентрувати увагу. Перебуваючи у коворкінг-центрі, де всі резиденти зайняті своїми завданнями, підприємець (резидент) занурюється у ділову атмосферу та має можливість легше впоратися із поставленими завданнями, а також відчувати себе більш продуктивним.

- Бізнес-контакти. Можливість спілкування з однодумцями, являється великою перевагою робочого простору. Тоді як праця з дому чи з традиційного офісу позбавляє можливості отримати важливі зв'язки, що можуть стати запорукою успішного бізнесу.

- Творчий поштовх. Працюючи у тісному контакті з іншими людьми, що мають схожі інтереси, резиденти відкривають для себе нові перспективи. Крім того зміна оточуючого середовища та спілкування, обмін успішним досвідом дає підґрунтя для пошуку альтернативного більш ефективного рішення бізнес-завдань.

Таким чином можемо з упевненістю стверджувати, що коворкінг-центри підприємства - це зони для роботи та відпочинку, зустрічей та активностей, що є максимально гнучкими та орієнтованими на споживача. Вони надають резидентам максимальні можливості для свободи, гнучкості, зростання та ведення успішного бізнесу.

Основні ринки збуту

Підприємство розпочало свою діяльність у квітні 2019 року. Основними замовниками підприємства виступали та виступають вітчизняні фізичні особи-підприємці та юридичні особи, що орендують робочий простір та приміщення для здійснення власної господарської діяльності.

За період діяльності у 2022 році основними замовниками послуг надання в оренду робочого простору залишалися фізичні особи-підприємці та незначною мірою юридичні особи. Дохід від реалізації послуг фізичним особам-підприємцям орендарям робочого простору склав 147 848,4 тис. грн. із загального обсягу наданих послуг з оренди 145 855,3 тис. грн., що склало 98,65%.

Організаційна структура

Товариство з обмеженою відповідальністю «ЕДЖАЛ КОВОРКІНГ» має загальну організаційну структуру управління.

Органи управління:

Загальні збори учасників - вищий орган товариства;

Виконавчим органом, що здійснює поточне управління діяльністю товариства є директор.

Основний підрозділ товариства розташований у м. Києві, також підприємство має Відокремлений підрозділ ТОВ «ЕДЖАЛ КОВОРКІНГ» в м. Дніпро та Відокремлений підрозділ ТОВ «ЕДЖАЛ КОВОРКІНГ» в м. Одеса.

До структури товариства входять відділи, зокрема: адміністративний відділ, відділ експлуатації офісних приміщень, відділ закупівель, відділ інформаційних технологій, відділ матеріально-технічного забезпечення, господарський відділ, служба безпеки, служба охорони праці, які обслуговують коворкінг-центри у м. Києві та регіонах .

6. Результати діяльності

За результатами діяльності Товариство з обмеженою відповідальністю «ЕДЖАЛ КОВОРКІНГ» у 2022 році отримало чистий фінансовий результат у вигляді збитку у розмірі 208 240,4 тис. грн.

Серед причин збитковості скорочення відвідування коворкінг-центрів, у зв'язку з періодичними загостреннями епідемічної ситуації та небезпекою поширення Covid-19. Таке загострення компанія відзначала на початку 2022 року, це спричинило зниження активності у

відвідуванні коворкінг-центрів, оскільки проводилися заходи щодо дезінфекції приміщень, і цей фактор певним чином вплинув на обсяги реалізації послуг.

Проте головним викликом для підприємства стала розпочата 24 лютого 2022 року військова агресія російської федерації проти України та введення воєнного стану з 24 лютого 2022 року згідно з Указом Президента України № 64/2022 від 24 лютого 2022 року. Безумовний негативний вплив на результати роботи компанії спричинив відтік орендарів робочого простору у зв'язку з масовою евакуацією населення до західних регіонів та за межі території України через безпосередню близькість бойових дій до коворкінг-центрів та загрози обстрілів, до прикладу 620 замовників розірвали договори оренди робочого простору.

Товариство з обмеженою відповідальністю «ЕДЖАІЛ КОВОРКІНГ» прийняло рішення підтримувати орендовані площі у придатному для відвідування стані навіть з огляду на відсутність відвідувачів у коворкінг-центрах з причин окреслених вище, оскільки очікувало покращення ситуації і планувало в подальшому здійснювати господарську діяльність.

Очікування компанії виявилися виправданими, починаючи з вересня 2022 року у зв'язку з настанням тривалої стабілізації ситуації, віддаленням активних бойових дій та відносною безпекою - Товариство з обмеженою відповідальністю «ЕДЖАІЛ КОВОРКІНГ» відновило відвідування коворкінг-центрів, та навіть уклало 701 новий договір про надання послуг коворкінгу.

Собівартість реалізованих послуг з надання в оренду робочого простору у 2022 році сягнула 265 619,7 тис. грн.

Варто зазначити, що собівартість реалізованих послуг товариства напряму залежить від вартості оренди приміщень та витрат на їх утримання та експлуатацію.

Наявність незатребуваних робочих місць через наявність вищезазначених факторів та суттєві витрати на утримання орендованих площ протягом 1 півріччя 2022 року, спонукало компанію до скорочення орендованих площ.

Суттєвою частиною витрат собівартості реалізованих послуг є також амортизаційні відрахування на повне відновлення комп'ютерної та іншої техніки, що використовується підприємством у ході здійснення господарської діяльності. Таким чином істотний вплив на собівартість послуг також спричинило різке зростання цін на комп'ютерну техніку та запасні частини і комплектуючі до неї, що було зумовлено зростанням курсів іноземних валют та знеціненням гривні з початком збройної агресії російської федерації, адже оновлення техніки - є запорукою надання високоякісних послуг, ця складова стала одним із суттєвих чинників що позначилися на негативному фінансовому результаті компанії у 2022 році.

Також чинником зростання собівартості стали інтенсивні закупки енергогенеруючої техніки для підтримання коворкінг-центрів у робочому стані на періоди відключень електропостачання у зв'язку з пошкодженнями енергетичної інфраструктури унаслідок обстрілів. Закупівлі енергогенеруючого обладнання у 2022 році склали 16 025,5 тис. грн., серед якого були зарядні станції до ноут-буків, зарядні пристрої, сонячні панелі до зарядних станцій, блоки безперебійного живлення.

Зусиллями колективу Товариства за час відсутності відвідувачів було здійснено не тільки оптимізацію орендованих приміщень, а й проведено поточний ремонт оргтехніки та

оновлення застарілого обладнання. Орендовані Товариством приміщення підтримувалися у робочому стані та повній готовності до відновлення відвідування, що зумовило понесення Товариством витрат за відсутності істотних доходів.

З урахуванням вищезазначеного показники діяльності підприємства за 2022 рік у порівнянні з показниками за попередні роки наведені у Таблиці 5.

Таблиця 5. Ключові фінансові показники ТОВ «ЕДЖАІЛ КОВОРКІНГ» за 2019 - 2022 роки.

Показники	2022 тис. грн.	2021 тис. грн.	2020 тис. грн.	2019 тис. грн.
Чистий дохід від реалізації товарів та послуг	147 848	306 442	292 411	129 311
Інші операційні доходи	1 100	5 931	6539	3339
Інші фінансові доходи	8 964	1 921	345	
Інші доходи	-	-	86	
Собівартість реалізованих товарів, послуг	(265 619)	(255 749)	(253 000)	(130 890)
Адміністративні витрати	(33 671)	(36 175)	(27 237)	(8 159)
Витрати на збут	(880)	(347)	(570)	
Інші операційні витрати	(52 094)	(7 266)	(24 782)	(255)
Фінансові витрати	(15 179)	(2 289)	(3 798)	(1 286)
Інші витрати	(32)	(1 253)	(2 169)	
<i>Чистий прибуток (збиток)</i>	<i>(209 563)</i>	<i>11 215</i>	<i>(12 175)</i>	<i>(7 940)</i>
Власний капітал	(172 150)	36 090	25 629	(7 209)
Активи	151 888	171 569	157 674	145 715

Операційні витрати та доходи

За підсумками 2022 року адміністративні витрати підприємства становили 33 670,7 тис. грн. Основними статтями адміністративних витрат є витрати на розрахунки з персоналом та амортизація основних засобів, малоцінних необоротних матеріальних активів та нематеріальних активів адміністративного призначення. Витрати на оплату праці включно з податками та відрахуваннями на соціальні заходи становлять 12 025,4 тис. грн., що складає 35,7% від загального обсягу адміністративних витрат, амортизаційні відрахування складають 9 730,0 тис. грн., що становить 28,9% від усіх адміністративних витрат у 2022 році.

Товариство з обмеженою відповідальністю «ЕДЖАІЛ КОВОРКІНГ» у 2022 році здійснювало більш активну маркетингову діяльність з метою популяризації компанії. На маркетингові цілі компанією було витрачено 879,9 тис. грн., що значно більше у порівнянні з аналогічним показником у 347,1 тис. грн. за 2021 рік

Інші операційні витрати компанії у 2022 році склали 52 093,8 тис. грн. та складаються на 97,5% з витрат на операційних курсових різницях, що склали за підсумками 2022 року 50 780,7 тис. грн., це стало у тому числі одним із чинників для формування збиткового фінансового результату від діяльності підприємства у порівнянні з 2021 роком.

Активи

Загальна вартість активів Товариства з обмеженою відповідальністю «ЕДЖАІЛ КОВОРКІНГ» у 2022 році склала 151 888 тис. грн., з них оборотні активи 41 386 тис. грн. Детальна інформація щодо структури активів наведена у Таблиці 6.

Таблиця 6. Структура активів підприємства

Показники	2022 тис. грн.	2021 тис. грн.	2020 тис. грн.	2019 тис. грн.
<i>Необоротні активи</i>	<i>110 502</i>	<i>138 793</i>	<i>102 035</i>	<i>88 383</i>
Нематеріальні активи	1 079	4943	6 796	10 013
Основні засоби	103 954	129 247	92 563	78 166
Відстрочені податкові активи	5 317	3994	2 390	204
Інші необоротні активи	152	609	286	-
<i>Оборотні активи</i>	<i>41 386</i>	<i>32 776</i>	<i>55 639</i>	<i>57 332</i>
Запаси	15	25	-	-
Дебіторська заборгованість	2 510	984	5 156	2 482
Дебіторська заборгованість за авансами	15 174	17 061	20 517	19 692
з бюджетом	3 902	7 376	1840	15 980
Інша поточна дебіторська заборгованість	52	412	379	338
Гроші та їх еквіваленти	12 116	1 662	24 749	6 541
Витрати майбутніх періодів	5639	4 637	2 712	12 191
Інші оборотні активи	1978	619	286	108
Активи	151 888	171 569	157 674	145 715

Грошові потоки

У 2022 році чистий грошовий потік від операційної діяльності склав (62 998) тис. грн., чистий рух грошових коштів від фінансової діяльності у 2022 році становили 143 365 тис. грн.

У 2023р. не планується збільшення площ коворкінг-центрів для оренди робочих місць, команда компанії зосередить свої зусилля на підтриманні діяльності підприємства на наявних орендованих площах, покращенні якості обслуговування існуючих замовників та залученні нових клієнтів.

Досвід отриманий командою компанії у 2021-2022 роках свідчить, що завдяки гнучкості та ряду управлінських рішень, підприємство може підтримувати діяльність та розвиватись навіть у складних умовах сучасності, пов'язаних з викликами нестабільної економічної ситуації, з епідемією та небезпекою поширення Covid-19, та навіть в умовах війни.

7. Ліквідність та зобов'язання

Основними джерелами забезпечення ліквідності на підприємстві є оборотні активи, які забезпечують своєчасне виконання зобов'язань.

Основні фінансові зобов'язання товариства включають короткострокову заборгованість, заборгованість за позиковими коштами, торгіву та іншу кредиторську заборгованість та інші зобов'язання. Основна мета цих фінансових інструментів - забезпечити фінансування діяльності товариства. Товариство має різні фінансові активи, які включають дебіторську заборгованість з покупцями та замовниками та іншу дебіторську заборгованість, грошові кошти та їх еквіваленти, що виникають безпосередньо в ході господарської діяльності підприємства.

Зважене управління ліквідністю передбачає наявність достатніх грошових коштів та достатність фінансування для виконання чинних зобов'язань по мірі їх настання. Метою Товариства з обмеженою відповідальністю «ЕДЖАЛІ КОВОРКІНГ» - є підтримання балансу між безперебійним фінансуванням та гнучкістю у використанні кредитних умов, наданих постачальниками та позикодавцем. Передплати зазвичай використовуються для управління як ризиком ліквідності, так і кредитним ризиком. Підприємство здійснює аналіз за строками оплати активів та термінами погашення своїх зобов'язань і планує рівень ліквідності залежно від їх очікуваного погашення.

Товариства з обмеженою відповідальністю «ЕДЖАЛІ КОВОРКІНГ» проводить постійний контроль та аналіз зобов'язань розподілених на групи за відповідними термінами погашення, на основі залишкового періоду на звітну дату до терміну погашення за договорами. Суми, які розкриваються у Таблиці 7.1 та Таблиці 7.2 - є недисконтованими потоками грошових коштів за основною сумою боргу та відсотками.

Таблиця 7.1 Аналіз ліквідності балансу (Актив)

Ранжування активів балансу	31.12.22р.	31.12.21р.	31.12.20р.	31.12.19р.
Високоліквідні активи (A1)	12 116	1 662	24 749	6 541
Активи, що швидко реалізуються (A2)	21 653	29 725	27 892	38 492
Активи, що повільно реалізуються (A3)	7 617	5 256	2 998	12 299
Активи, що важко реалізуються (A4)	110 502	138 793	102 035	88 383
Баланс	151 888	171 569	157 674	145 715

Таблиця 7.2 Аналіз ліквідності балансу (Пасив)

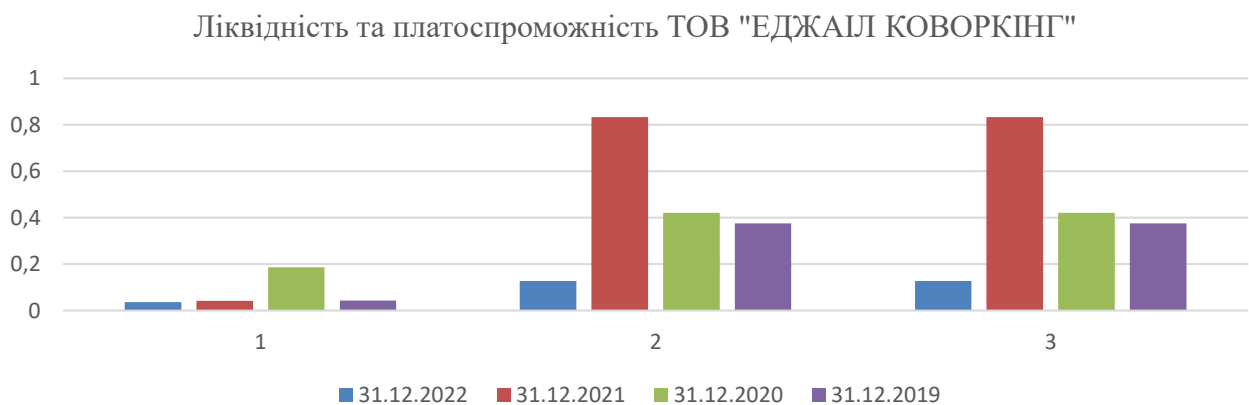
Ранжування пасивів балансу	31.12.22р.	31.12.21р.	31.12.20р.	31.12.19р.
Термінові зобов'язання (П1)	324 038	39 327	57 117	86 129
Короткострокові пасиви (П2)	-	-	74 928	66 795
Довгострокові пасиви (П3)	-	96 152	-	-
Постійні пасиви (П4)	(172 050)	36 090	25 629	(7 209)
Баланс	151 888	171 569	157 674	145 715

Аналіз коефіцієнтів ліквідності Товариства з обмеженою відповідальністю «ЕДЖАЛІ КОВОРКІНГ» наведено у Таблиці 8 та графічна демонстрація показників ліквідності представлена на Зображенні 1.

Таблиця 8. Аналіз показників ліквідності та платоспроможності

Номер показника	Показник	Формула	31.12.2022р.	31.12.2021р.	31.12.2020р.	31.12.2019р.
1	Коефіцієнт абсолютної ліквідності	$\frac{A1}{(P1 + P2)}$	0,037	0,042	0,187	0,043
2	Коефіцієнт поточної ліквідності	$\frac{\text{Обор. активи}}{(P1 + P2)}$	0,128	0,833	0,421	0,375
3	Коефіцієнт швидкої ліквідності	$\frac{\text{Обор. активи} - \text{Запаси}}{(P1 + P2)}$	0,128	0,833	0,421	0,375

Зображення 1. Ліквідність та платоспроможність



Метою підприємства є збереження балансу між безперервністю та гнучкістю фінансування шляхом використання умов кредитування, що надаються постачальниками. Аналогічно політиці управління кредитними ризиками, при управлінні ризиком ліквідності дирекція підприємства значною мірою покладається на власні рішення у плануванні та підтриманні ліквідності підприємства та забезпеченні достатніх грошових коштів для фінансування очікуваних операційних витрат, погашення фінансових зобов'язань та здійснення інвестиційної діяльності протягом року.

Покращення ліквідності можливе наступними засобами:

- вирівнювання грошового потоку шляхом надходження грошових коштів. Це можливо досягти завдяки врегулюванню платіжної дисципліни замовників та дебіторів;
- зменшення зобов'язань;
- збільшення обсягів реалізації.

Фінансування Товариства з обмеженою відповідальністю «ЕДЖАІЛ КОВОРКІНГ» у 2022 році відбувалось за рахунок власних та залучених обігових коштів. Таким чином робочого капіталу підприємства було достатньо для поточних потреб товариства.

8. Екологічні аспекти

Підприємство у своїй діяльності не має технологічних процесів, що шкодять навколишньому середовищу. У випадку коли основні засоби, необоротні матеріальні активи, малоцінні швидкозношувані предмети досягають фізичного та морального зносу одночасно із списанням таких активів підприємство здійснює утилізацію активів через стороннього підрядника, що має належним чином оформлені дозволи на проведення заходів з утилізації.

9. Соціальні аспекти та кадрова політика

Кадрова політика Товариства з обмеженою відповідальністю «ЕДЖАІЛ КОВОРКІНГ», спрямована на забезпечення рівня кваліфікації її працівників операційним потребам підприємства:

Персонал підприємства

Середньооблікова кількість штатних працівників Товариства з обмеженою відповідальністю «ЕДЖАІЛ КОВОРКІНГ» за 2022 рік складає 120 осіб.

У 2022 році Товариства з обмеженою відповідальністю «ЕДЖАІЛ КОВОРКІНГ» не спостерігало високим рівнем відтоку працівників. Відсутність глобального відтоку працівників та низьку плинність кадрів забезпечує достатньо високий рівень оплати праці та гнучка заохочувально-преміальна система оплати.

Підприємство вживає заходи щодо забезпечення продуктивної зайнятості та раціонального і ефективного використання робочого часу, оптимізації персоналу, поліпшення умов праці, розвитку нових форм організації праці, зокрема у 2020 році було запроваджено, а у 2021-2022 продовжено та розширено можливості віддаленої роботи офісних працівників підприємства у тому числі у зв'язку з епідемічною ситуацією та загрозою розповсюдження Covid-19 та розпочатою російською федерацією військовою агресією.

Підприємство заохочує до формування та дбає про збереження сприятливого морально-психологічного клімату серед працівників, спонукає до налагодження позитивного мікроклімату серед команд.

Таблиця 8. Категорії персоналу

№	Категорія працівників	Всього працівників	із них жінок
1	Найпростіші професії	28	27
2	Професіонали та фахівці	33	6

3	Керівники	12	5
4	Технічні службовці	47	5
Разом:		120	43

Підвищення кваліфікації персоналу

Досягненню поставленої мети у бізнесі, підвищенню капіталізації компанії сприяє чітка політика у галузі управління персоналом, однією з основних задач якої є постійне підвищення компетентності персоналу та його відповідності поставленим завданням.

Важливим кроком для забезпечення рівня кваліфікації працівників є підвищення кваліфікації та здобуття нової інформації. Для цього з підприємством співпрацюють фахівці, які згідно до плану організують навчання молодих спеціалістів. На підприємстві відбуваються тренінги, що сприятливо позначається на взаєминах у робочому середовищі та створює позитивний мікроклімат для спілкування під час вирішення робочих питань.

Оплата праці

На підприємстві запроваджено окладно-преміальну систему та підсумований облік оплати праці:

- для керівників та фахівців – погодинна виходячи з установленого окладу за фактично відпрацьований час,
- для кваліфікованих працівників та інших категорій – погодинна виходячи з установленого окладу за фактично відпрацьований час та підсумований облік робочого часу для працівників структурного підрозділу служби безпеки.

Фонд оплати праці штатних працівників підприємства за 2022 рік склав 54 528 тис. грн.

Середньомісячний дохід штатних працівників у 2022 році склав 37 842,39 грн., що залишається конкурентним показником, порівняно із середніми показниками місячного доходу у м. Києві.

Безпека праці

Безпека праці - один з базових принципів діяльності підприємства і одна із головних цінностей підприємства.

Всі працівники підприємства, які працюють на умовах трудового договору (контракту), застраховані від нещасних випадків на виробництві та професійних захворювань, забезпечуються згідно з нормативами санітарно-побутовими приміщеннями, засобами індивідуального та колективного захисту та мають додаткове покриття медичного страхування від підприємства.

У 2022 році на підприємстві нещасних випадків на виробництві не траплялося.

Запобіжні заходи

У 2022 році службою охорони праці підприємства регулярно проводився інструктаж з техніки безпеки та пожежної безпеки. В усіх приміщення підприємства встановлено системи оповіщення на випадок пожежі та засобами пожежогасіння. Також працівникам компанії забезпечено доступ до бомбосховищ у всіх орендованих приміщеннях на випадок повітряної загрози, внаслідок бойових дій що ведуться у країні.

Працівників підприємств забезпечено спецодягом та засобами індивідуального захисту.

10. Ризики

Основними ризиками в діяльності Товариства з обмеженою відповідальністю «ЕДЖАІЛ КОВОРКІНГ»:

- головним викликом на 2022 рік стала розпочата 24 лютого 2022 року військова агресія Російської Федерації проти України та введенням воєнного стану з 24 лютого 2022 року згідно з Указом Президента України № 64/2022 від 24 лютого 2022 року. Безумовно, на діяльності компанії позначився відтік орендарів робочого простору у західні регіони та за межі території України через безпосередню близькість бойових дій та загрози обстрілів. У зв'язку з чим Товариство з обмеженою відповідальністю «ЕДЖАІЛ КОВОРКІНГ» прийняло рішення надати знижку на відвідування коворкінгу новим клієнтам та тимчасово призупинила доступ до приміщень коворкінгу у зв'язку із загрозами окупації та близькістю бойових дій.

- моральне та фізичне старіння основних засобів, зокрема машин та обладнання у тому числі комп'ютерної техніки що стає чинником погіршення якості послуг, що надаються підприємством. Ступінь зносу групи «Машин та обладнання», що містить підгрупу комп'ютерної техніки складає 62,14 %, що є стримуючим фактором у застосуванні новітніх інформаційних технологій та підвищенні якості послуг, що надаються підприємством. Цей ризик мінімізується шляхом постійних модернізацій обладнання та придбанням нової комп'ютерної та офісної техніки, що відповідає сучасним вимогам, що Товариство здійснює на постійній основі;

- ризики пов'язані із збутом та зниження попиту на послуги у зв'язку евакуацією спеціалістів до більш безпечних регіонів країни та за межі країни, а також епідемічною ситуацією та загрозою розповсюдження Covid-19. У разі військового загострення чи погіршення ситуації з захворюваністю ці фактори впливу можуть суттєво погіршити становище компанії на ринку, стати причиною порушення порядку та строків розрахунку за отримані послуги;

- підвищення тарифів на послуги природних монополій: зростання цін на природний газ, на електроенергію, зумовлює зростання цін на комунальні послуги, що є практично непрогнозованими та зумовлює зростання собівартості послуг, що звужує можливості для збуту за рахунок зниження вартості послуг з оренди робочого місця;

▪ девальвація національної валюти, яка була відчутною у дуже значній мірі у 2022 році. Наявність заборгованості в іноземній валюті перед нерезидентом суттєво позначилася на фінансових показниках компанії. Станом на 31 грудня 2022 року офіційний обмінний курс гривні по відношенню до долара США становив 36,5686 гривень за 1 долар США, тоді як на 31 грудня 2021 року офіційний обмінний курс гривні по відношенню до долара США вже становив 28,2746 гривень за 1 долар США. Таким чином погіршення позицій та здорожчання іноземної валюти на 22,68 % перевищило будь-які прогнозовані очікування компанії. Також варто також зазначити, що обмінний курс гривні по відношенню до долара США при укладанні комерційних контрактів на закупівлю комп'ютерної техніки та запасних частин і комплектуючих, джерел безперебійного живлення та енергогенеруючих приладів був ще значно вищим за офіційний.

Варто відзначити, що банківська система залишається вразливою через недостатню капіталізацію, низьку якість активів, викликану економічною ситуацією та розпочату 24 лютого 2022 року військову агресію Російською Федерацією. Урядом України, у зв'язку з цим було вжито ряд стабілізаційних заходів, з метою підтримки банківського сектору та забезпечення ліквідності українських банків і компаній, проте існує невизначеність щодо можливості доступу до джерел капіталу, а також вартості капіталу для підприємства, що може вплинути на фінансовий стан, результати діяльності, а також економічні перспективи країни в цілому та підприємства зокрема.

Товариство з обмеженою відповідальністю «ЕДЖАІЛ КОВОРКІНГ» додає значних зусиль щодо захисту та збереження своєї діяльності, приділяє значну увагу підтриманню діяльності підприємства у цей складний для країни час, продовжує вдосконалювати систему менеджменту, проводить модернізацію та технічне переоснащення своїх коворкінг-центрів, а також докладаючи зусиль з підтримання коворкінг-центрів у робочому стані сьогодні - дбає про розширення діяльності та залучення нових орендарів з метою збільшення збуту у майбутньому.

Підприємство сподівається на розширення кола резидентів коворкінг-центрів підприємства, за рахунок докладених зусиль з підвищення якості та конкурентоздатності послуг, а також збереження всього спектру додаткових послуг, що надавалися та надаються у комплексі з послугами оренди робочого місця. ТОВ «ЕДЖАІЛ КОВОРКІНГ» працює над створенням сприятливих умов, для постійних споживачів, та сподівається на зацікавленість у перспективі з боку споживачів, які у майбутньому можуть співпрацювати з компанією.

У даному випадку той факт, що компанія демонструє стабільність як мікроелемент всієї економіки України - є вагомим аргументом на користь підприємства.

11. Фінансові інвестиції

Товариство з обмеженою відповідальністю «ЕДЖАІЛ КОВОРКІНГ» не має фінансових інвестицій в асоційовані і дочірні підприємства, а також не має фінансових інвестицій у цінні папери інших підприємств.

12. Перспективи розвитку

Товариство з обмеженою відповідальністю «ЕДЖАІЛ КОВОРКІНГ» вбачає основними напрямками подальшого розвитку компанії у 2023 році наступні:

- підтримання коворкінг-центрів підприємства у робочому, функціональному стані з метою продовження та подальшого розширення діяльності після завершення явної загрози життю та безпеці відвідувачів, що виникла у зв'язку з військовою агресією російської федерації проти України;
- забезпечення безпечного перебування усім відвідувачам коворкінг-центрів та персоналу компанії через надання доступу до бомбосховищ та укриттів у разі оголошення повітряної небезпеки;
- контроль рівня витрат пов'язаних із наданням послуг;
- підтримання споживчих якостей та конкурентоспроможності послуг коворкінгу, що надаються, створення максимально комфортних умов перебування у коворкінг центрах, забезпечення можливості безперебійної роботи комп'ютерного обладнання, створення побутових умов для перебування у разі можливих відключень енергопостачання та постачання води;
- підтримання наявних та впровадження нових інноваційних елементів у існуючу інфраструктуру для забезпечення більш продуктивної роботи споживачів, резидентів коворкінг-центрів;
- забезпечення новітнім програмним забезпеченням та інформаційними технологіями;
- підтримання бізнес-просторів у належному технічному стані та підтримання естетичного вигляду інтер'єрів приміщень, що є запорукою для залучення більш широкого кола орендаторів робочих місць у майбутньому;
- здійснення контролю відвідуваності, вжиття усіх доступних заходів (у тому числі забезпечення засобами індивідуального захисту) для забезпечення максимально безпечного перебування резидентів у коворкінг-центрах, у зв'язку з наявними ризиками, пов'язаними з епідемією Covid-19;

Головне завдання компанії на 2023 рік зберегти існуючі позиції на ринку послуг з надання в оренду робочих місць, збереження робочих місць для працівників підприємства та підтримання діяльності з надання послуг коворкінг-центрами для споживачів, з використанням сучасних підходів до організації коворкінгових та офісних просторів.

Товариство з обмеженою відповідальністю «ЕДЖАІЛ КОВОРКІНГ» витримало виклики 2022 року та продовжує позиціонувати себе як компанія, що веде прозорий бізнес, у

повній відповідності до чинного законодавства України, при цьому надаючи своїм клієнтам високоякісні послуги. Компанія прагне підтримувати свою ділову репутацію та докладає значних зусиль задля збереження позицій на ринку. Підприємство активно впроваджує найновітніші технології, систематично оновлює обладнання на більш сучасне та високопродуктивне. Докладаючи зусилля сьогодні – колектив підприємства сподівається закласти надійні підвалини для ведення конкуренто-спроможного бізнесу у майбутньому, що стане запорукою добробуту кожної родини, кожного працівника.

13. Благодійність

Одним із аспектів діяльності компанії є благодійність.

Постійне оновлення комп'ютерної техніки та меблевих компонентів інтер'єру, зумовлює вивільнення обладнання та меблів, що перебувають у нормальному технічному стані, але є морально застарілими для цілей ведення господарської діяльності.

Серед об'єктів, що потребують постійного оновлення, з метою надання високоякісних послуг резидентам коворкінг-центрів Товариства з обмеженою відповідальністю «ЕДЖАІЛ КОВОРКІНГ» є зокрема: монітори, системні блоки, ноутбуки, офісна техніка, меблі, столи офісні крісла та стільці.

Протягом 2022 року компанія передала у власність на безоплатній основі 572 одиниці комп'ютерного, офісного обладнання та меблів, що було вивільнене у зв'язку з модернізацією.

Серед отримувачів безоплатних активів у 2022 році були:

- Національний Університет «Києво-Могилянська Академія»;
- Київський Національний Університет Будівництва і Архітектури;
- РЕЛІГІЙНА МІСІЯ «КАРІТАС-СПЕС»/CARITAS-SPES/РИМСЬКО-КАТОЛИЦЬКОЇ ЦЕРКВИ В УКРАЇНІ;
- ВІЙСЬКОВА ЧАСТИНА А3750;
- Військова частина А4440;
- Військова частина А7047;
- Військова частина 1788;
- Військова частина А1277;
- 23 ЗАГІН МОРСЬКОЇ ОХОРОНИ АДМІНІСТРАЦІЇ ДЕРЖАВНОЇ ПРИКОРДОННОЇ СЛУЖБИ УКРАЇНИ;
- ГРОМАДСЬКА СПІЛКА «МОЯ ДОРОГА»;
- ВІЙСЬКОВА ЧАСТИНА А4699;
- Асоціація «Інформаційні Технології України».

З поміж обладнання та меблів, що були передані отримувачам, можна виокремити 263 комп'ютера, 3 ноутбука, 92 монітори, 142 одиниці різних меблів (офісні крісла, столи, тумби, шафи, стільці), 13 комутаторів, 58 джерел безперебійного живлення та 1 точка доступу.

14. Заключення

Товариство з обмеженою відповідальністю «ЕДЖАІЛ КОВОРКІНГ» з впевненістю позиціонує себе як компанія, що веде прозорий бізнес, у повній відповідності до чинного законодавства України, при цьому надаючи своїм клієнтам високоякісні послуги. Для підтримання своєї ділової репутації підтримання та збереження позицій на ринку, підприємство вживає максимально можливих заходів, активно впроваджує новітні технології та оновлює обладнання на більш сучасне та високопродуктивне. Таким чином підприємство сподівається закласти надійні підвалини для ведення конкуренто-спроможного бізнесу у майбутньому.

Директор
ТОВ «ЕДЖАІЛ КОВОРКІНГ»

«30» березня 2023 року
м. Київ



Ком'ягін І. П.