

**2023**

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

# **ЗВІТ ПРО УПРАВЛІННЯ**

м. Київ  
2023 рік

## ЗМІСТ

1. Мета документа .....	2
2. Інформація про підприємство .....	2
3. Регуляторні вимоги до документа .....	2
4. Зміст документа.....	3
5. Обмеження щодо використання .....	3
6. Опис діяльності та організаційна структура.....	3
7. Результати діяльності .....	9
8. Ліквідність та зобов'язання.....	12
9. Екологічні аспекти .....	14
10. Соціальні аспекти та кадрова політика .....	14
11. Ризики.....	16
12. Фінансові інвестиції.....	18
13. Перспективи розвитку .....	18
14. Благодійність .....	19
15. Заключення .....	20

## 1. Мета документа

Звіт про управління складено Товариством з обмеженою відповідальністю «ЕДЖАІЛ 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 «ЕДЖАІЛ КОВОРКІНГ»
Скорочене найменування підприємства	ТОВ «ЕДЖАІЛ 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

## 3. 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.

За результатами аналізу показників Товариства з обмеженою відповідальністю «ЕДЖАІЛ КОВОРКІНГ», показники на дату складання річної фінансової звітності за рік, що передують звітному, не відповідає двом із критеріїв, що належать до ознак середніх підприємств.

Таблиця 2. Критерії віднесення до середнього підприємства

Найменування показників	Період 2022 рік	Критерії оцінки	Ознака належності
Чистий дохід від реалізації (тис. грн)	147 848	-	
Чистий дохід від реалізації у перерахунку за офіційним курсом НБУ на 31.12.2022р. 38,9510грн. за 1 Євро (тис. євро)	3 796	від 8 млн. євро до 40 млн. євро	Ні
Балансова вартість активів (тис. грн)	151 888	-	

Балансова вартість активів у перерахунку за офіційним курсом НБУ на 31.12.2022р. 38,9510грн. за 1 Євро (тис. євро)	3 899	від 4 млн. євро до 20 млн. євро	Ні
Середня кількість працівників, осіб	108	від 50 осіб до 250 осіб	Так

#### 4. 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 Звіт про управління містить вибрані фінансові результати діяльності ТОВ «ЕДЖАЛІ КОВОРКІНГ» за 2023 рік, опис діяльності та стратегії ділової активності підприємства, його структури власності та структури групи, до якої належить компанія.

#### 5. 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.

#### 6. Опис діяльності та організаційна структура

*Загальна інформація про підприємство.*

Види діяльності (КВЕД) Товариства з обмеженою відповідальністю «ЕДЖАЛІ 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;
19	73.20	Дослідження кон'юнктури ринку та виявлення громадської думки;

Товариство 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.

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 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 настрій. 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 витрат;
- Наявність інфраструктури.

Економічність витрат. 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 можливість он-лайн зустрічей та інше, кухня, кімнати для ігор, зони відпочинку, тренажерний зал, місце для паркування.

Наявність інфраструктури. 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 «ЕДЖАІЛ 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.

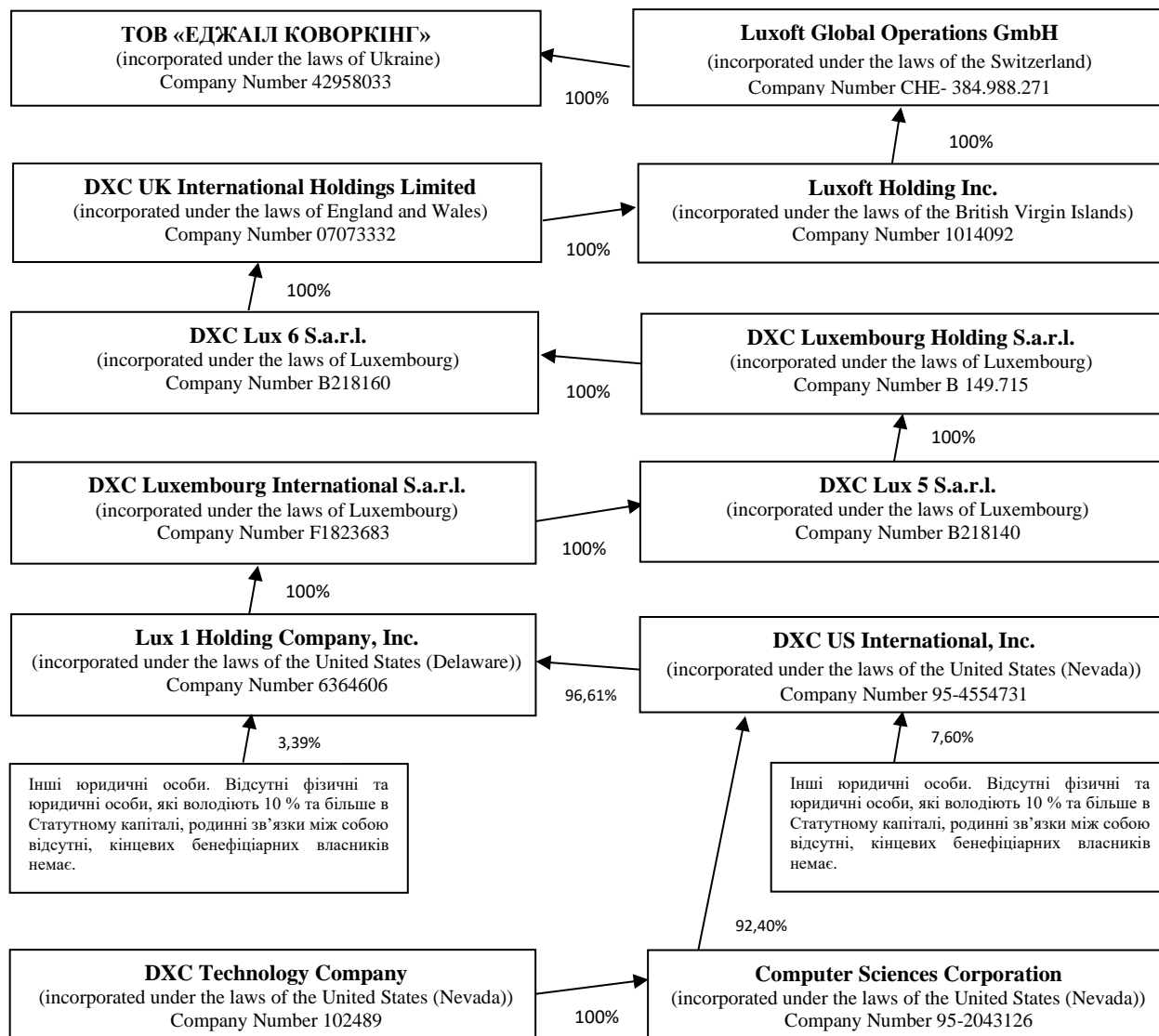
### *Структура власності*

Єдиним учасником (засновником) ТОВ «ЕДЖАІЛ КОВОРКІНГ» на початку 2023 року була КОМПАНІЯ ЛЮКСОФТ ІНТЕРНЕТІОНАЛ КОМПАНІ ЛІМІТЕД. Країна резиденства: Кіпр. Місцезнаходження: Кіпр, ТЕМІКСТОКЛІ ДЕРВІ, 5, ЕЛЕНІОН БІЛДІНГ, 2-ИЙ ПОВЕРХ, 1066, НІКОСІЯ. Частка власності 100. Але у березні 2023 року відбулася зміна єдиного учасника (засновника) ТОВ «ЕДЖАІЛ КОВОРКІНГ». Після проведених змін єдиним учасником (засновником) ТОВ «ЕДЖАІЛ КОВОРКІНГ» стала КОМПАНІЯ LUXOFT GLOBAL OPERATIONS GMBH (Реєстраційний номер: СНЕ-384.988.271) Країна резиденства: Швейцарія, Губельштрассе 24, 6300 місто Цуг.

Кінцевою материнською компанією є DXC Technology Company USA, Tysons, зареєстрована за законодавством США, реєстраційний номер 102489, 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 та у м. Одеса. Загальна площа орендованих приміщень компанією для цілей здійснення господарської діяльності у 2023 році складала 26 224,72 м кв., зокрема: у м. Києві 18 018, 4 м кв., у м. Дніпро 1499,02 м кв., 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 підсумувати, 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 2023 році основними замовниками послуг надання в оренду робочого простору залишалися фізичні особи-підприємці та незначною мірою юридичні особи. Валовий дохід від реалізації послуг фізичним особам-підприємцям орендарям робочого простору склав 350 034 тис. грн. з урахування ПДВ 20%, що склало 99,24% із загального обсягу наданих послуг з оренди 352 708 тис. грн. з урахуванням ПДВ 20%.

### *Організаційна структура*

Товариство з обмеженою відповідальністю «ЕДЖАІЛ 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 «ЕДЖАІЛ КОВОРКІНГ» в м. Дніпро та відокремлений підрозділ ТОВ «ЕДЖАІЛ 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.

## **7. Результати діяльності**

За результатами діяльності Товариство з обмеженою відповідальністю «ЕДЖАІЛ КОВОРКІНГ» у 2023 році отримало чистий фінансовий результат у вигляді збитку у розмірі 9 536 тис. грн.

Серед причин збитковості скорочення відвідування коворкінг-центрів, у зв'язку з розпочатою 24 лютого 2022 року військовою агресією 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. Негативний вплив на результати роботи компанії продовжувався через відтік орендарів робочого простору у зв'язку з масовою евакуацією населення до західних регіонів та за межі території України та через постійні загрози обстрілів. До прикладу протягом 2023 року кількість орендарів вільного робочого простору скоротилася на 363 замовники, які розірвали з Компанією договори оренди.

Товариство з обмеженою відповідальністю «ЕДЖАІЛ КОВОРКІНГ» підтримує надалі орендовані площі у придатному для відвідування стані, очікуючи відвідувачів у коворкінг-центрах з покращенням ситуації і планує в подальшому здійснювати господарську діяльність.

#### *Операційні доходи та витрати*

Чистий дохід від реалізації товарів та послуг Компанією у 2023 році склав 293 380 тис. грн.

Собівартість реалізованих послуг з надання в оренду робочого простору у 2023 році сягнула 245 187 тис. грн.

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

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.

Істотний вплив на собівартість послуг має 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 не основним, але суттєвим чинником, що позначилися на негативному фінансовому результаті компанії у 2023 році.

Також чинником високої 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 у кінці 2022 року та на початку 2023 року. Зокрема закупівлі енергогенеруючого обладнання у 2023 році склали 17 189 тис. грн., серед якого були зарядні станції до ноут-буків, зарядні пристрої, акумуляторні батареї, сонячні панелі.

За підсумками 2023 року адміністративні витрати Компанії становили 23 005 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 13 029 тис. грн., що складає 56,6% від загального обсягу адміністративних витрат, амортизаційні відрахування складають 92 тис. грн., що становить 0,4% від усіх адміністративних витрат у 2023 році.

Товариство з обмеженою відповідальністю «ЕДЖАІЛ КОВОРКІНГ» у 2023 році продовжувало здійснювати активну маркетингову діяльність з метою популяризації компанії. На маркетингові цілі компанією було витрачено 880 тис. грн.

Інші операційні витрати компанії у 2023 році склали 10 570 тис. грн. та складаються на 81,6% з витрат на операційних курсових різницях, що склали за підсумками 2023 року 8 625 тис. грн., це стало одним із головних чинників формування збиткового фінансового результату від діяльності підприємства у 2023 році.

З урахуванням вищезазначеного показники діяльності підприємства за 2023 рік у порівнянні з показниками за попередні роки наведені у Таблиці 5.

Таблиця 5. Ключові фінансові показники ТОВ «ЕДЖАЛ КОВОРКІНГ» за 2021 - 2023 роки.

Показники	2023 тис. грн.	2022 тис. грн.	2021 тис. грн.
Чистий дохід від реалізації товарів та послуг	293 380	147 848	306 442
Інші операційні доходи	770	1 100	5 931
Інші фінансові доходи	305	8 964	1 921
Інші доходи		-	-
Собівартість реалізованих товарів, послуг	(245 187)	(265 619)	(255 749)
Адміністративні витрати	(23 005)	(33 671)	(36 175)
Витрати на збут	(880)	(880)	(347)
Інші операційні витрати	(10 570)	(52 094)	(7 266)
Фінансові витрати	(24 395)	(15 179)	(2 289)
Інші витрати	(49)	(32)	(1 253)
<i>Фінансовий результат до оподаткування прибуток (збиток)</i>	<i>(9 631)</i>	<i>(209 563)</i>	<i>11 215</i>
<i>Витрати (дохід) з податку на прибуток</i>	<i>95</i>	<i>1 323</i>	<i>(754)</i>
<i>Чистий прибуток (збиток)</i>	<i>(9 536)</i>	<i>(208 240)</i>	<i>10 461</i>
<b>Власний капітал</b>	<b>(181 691)</b>	<b>(172 150)</b>	<b>36 090</b>
<b>Активи</b>	<b>100 941</b>	<b>151 888</b>	<b>171 569</b>

#### Активи

Загальна вартість активів Товариства з обмеженою відповідальністю «ЕДЖАЛ КОВОРКІНГ» на 31.12.2023 року склала 100 941 тис. грн., з них оборотні активи 20 676 тис. грн. Детальна інформація щодо структури активів наведена у Таблиці 6.

Таблиця 6. Структура активів підприємства

Показники	2023 тис. грн.	2022 тис. грн.	2021 тис. грн.
<i>Необоротні активи</i>	<i>80 265</i>	<i>110 502</i>	<i>138 793</i>
Нематеріальні активи	337	1 079	4943
Основні засоби	72 510	103 954	129 247
Відстрочені податкові активи	5 412	5 317	3994
Інші необоротні активи	2 006	152	609
<i>Оборотні активи</i>	<i>20 676</i>	<i>41 386</i>	<i>32 776</i>
Запаси	1	15	25

Дебіторська заборгованість	1 332	2 510	984
Дебіторська заборгованість за авансами	8 390	15 174	17 061
з бюджетом	3 912	3 902	7 376
Інша поточна дебіторська заборгованість	73	52	412
Гроші та їх еквіваленти	2 578	12 116	1 662
Витрати майбутніх періодів	3 407	5 639	4 637
Інші оборотні активи	983	1978	619
<b>Активи</b>	<b>100 941</b>	<b>151 888</b>	<b>171 569</b>

### *Грошові потоки*

У 2022 році чистий грошовий потік від операційної діяльності склав 112 602 тис. грн., чистий рух грошових коштів від фінансової діяльності у 2023 році становили (65 031) тис. грн.

У 2024р. Компанією не планується збільшення площ коворкінг-центрів для оренди робочих місць, команда компанії зосередить свої зусилля на оптимізації кількості та якості орендних площ, а також на підтриманні діяльності підприємства на наявних орендованих площах, покращенні якості обслуговування існуючих замовників та залученні нових клієнтів.

Досвід отриманий командою компанії у 2022-2023 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, в умовах війни.

## **8. 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 «ЕДЖАЛЛ 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 «ЕДЖАІЛ 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	31.12.23р.	31.12.22р.	31.12.21р.
Високоліквідні активи (А1)	2 578	12 116	1 662
Активи, що швидко реалізуються (А2)	13 707	21 638	25 833
Активи, що повільно реалізуються (А3)	4 391	7 632	5 281
Активи, що важко реалізуються (А4)	80 265	110 502	138 793
<b>Баланс</b>	<b>100 941</b>	<b>151 888</b>	<b>171 569</b>

Таблиця 7.2 Аналіз ліквідності балансу (Пасив)

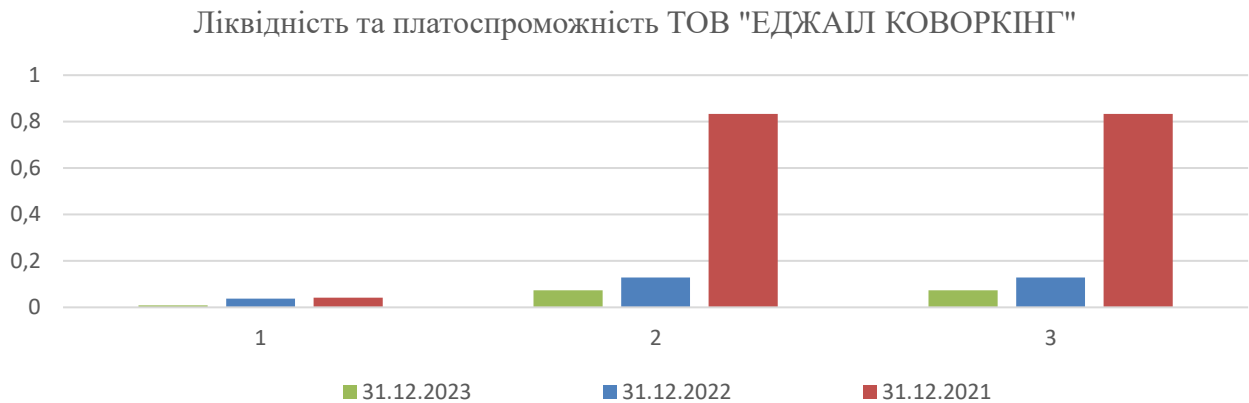
Ранжування пасивів балансу	31.12.23р.	31.12.22р.	31.12.21р.
Термінові зобов'язання (П1)	227 240	207 777	26 161
Короткострокові пасиви (П2)	55 392	116 261	13 166
Довгострокові пасиви (П3)	-	-	96 152
Постійні пасиви (П4)	(181 691)	(172 150)	36 090
<b>Баланс</b>	<b>100 941</b>	<b>151 888</b>	<b>171 569</b>

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

Таблиця 8. Аналіз показників ліквідності та платоспроможності

Номер	Показник	Формула	31.12.22р.	31.12.22р.	31.12.21р.
1	Коефіцієнт абсолютної ліквідності	$\frac{A1}{(P1 + P2)}$	0,009	0,037	0,042
2	Коефіцієнт поточної ліквідності	$\frac{\text{Обор. активи}}{(P1 + P2)}$	0,073	0,128	0,833
3	Коефіцієнт швидкої ліквідності	$\frac{\text{Обор. активи} - \text{Запаси}}{(P1 + P2)}$	0,073	0,128	0,833

### 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 «ЕДЖАЛІ КОВОРКІНГ» у 2023 році відбувалось за рахунок власних та залучених обігових коштів. Таким чином робочого капіталу підприємства було достатньо для поточних потреб товариства.

## 9. 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.

## 10. 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 2023 рік складає 108 осіб.

У 2023 році Товариства з обмеженою відповідальністю «ЕДЖАІЛ КОВОРКІНГ» не спостерігало високого рівня відтоку працівників. Відсутність глобального відтоку працівників та низьку плинність кадрів забезпечує достатньо високий рівень оплати праці та гнучка заохочувально-преміальна система оплати.

ТОВ «ЕДЖАІЛ КОВОРКІНГ» 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 2021-2023 продовжено та розширено можливості віддаленої роботи офісних працівників підприємства спочатку у зв'язку з епідемічною ситуацією та загрозою розповсюдження Covid-19, а згодом у зв'язку з розпочатою російською федерацією військовою агресією.

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

*Таблиця 9. Категорії персоналу*

№	Категорія працівників	Всього працівників	із них жінок
1	Найпростіші професії	22	22
2	Професіонали та фахівці	28	16
3	Керівники	13	7
4	Технічні службовці	45	9
<b>Разом:</b>		<b>108</b>	<b>54</b>

#### *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*

В Компанії 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 2023 рік склав 50 984 тис. грн.

Середньомісячний дохід штатних працівників у 2023 році склав 38 361,22 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 2023 році на підприємстві нещасних випадків на виробництві не траплялося.

### *Запобіжні заходи*

У 2023 році службою охорони праці підприємства регулярно проводився інструктаж з техніки безпеки та пожежної безпеки. В усіх приміщеннях 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.

## **11. Ризики**

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

- головним викликом починаючи з 2022 року 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 спочатку через безпосередню близькість бойових дій, а згодом через загрози обстрілів та їх наслідки;

- 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 80,9%, що є стримуючим фактором у застосуванні новітніх інформаційних технологій та підвищенні якості послуг, що надаються підприємством. Цей ризик Компанія намагається мінімізувати шляхом постійних модернізацій обладнання та придбанням нової комп'ютерної та офісної техніки, що відповідає сучасним вимогам;

- ризики пов'язані із збутом та зниження попиту на послуги у зв'язку евакуацією спеціалістів до більш безпечних регіонів країни та за межі країни. У разі військового загострення цей фактор впливу може 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 2023 році. Наявність заборгованості в іноземній валюті перед нерезидентом суттєво позначилася на фінансових показниках компанії. Станом на 31 грудня 2023 року офіційний обмінний курс гривні по відношенню до долара США становив 37,9824 гривень за 1 доллар США, тоді як на 31 грудня 2022 року офіційний обмінний курс гривні по відношенню до долара США становив 36,5686 гривень за 1 доллар США. Таким чином погіршення позиції гривні до іноземної валюти стало чинником виникнення негативних курсових різниць, що вплинули на фінансовий результат діяльності Компанії у 2023 році. 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 військовою агресією 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 «ЕДЖАЛІ 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 Компанії, 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.

## **12. 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.

## **13. Перспективи розвитку**

Товариство з обмеженою відповідальністю «ЕДЖАІЛ КОВОРКІНГ» вбачає основними напрямками подальшого розвитку компанії у 2024 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 орендарів робочих місць у майбутньому;

Головне завдання компанії на 2024 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 2022-2023 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.

## 14. 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 2023 року Компанія передала у власність на безоплатній основі 1 588 одиниць комп'ютерного, офісного обладнання та меблів, що було вивільнене у зв'язку з модернізацією чи оптимізацією орендованих площ.

Серед отримувачів безоплатних активів у 2023 році були:

- 23 ЗАГІН МОРСЬКОЇ ОХОРОНИ АДМІНІСТРАЦІЇ ДЕРЖАВНОЇ ПРИКОРДОННОЇ СЛУЖБИ УКРАЇНИ
- БЛАГОДІЙНА ОРГАНІЗАЦІЯ «БЛАГОДІЙНИЙ ФОНД «КОЛО»
- БЛАГОДІЙНА ОРГАНІЗАЦІЯ «БЛАГОДІЙНИЙ ФОНД «СТРІЛОК»
- БЛАГОДІЙНА ОРГАНІЗАЦІЯ «МІЖНАРОДНИЙ БЛАГОДІЙНИЙ ФОНД «ЄДНІСТЬ ТА ПІДТРИМКА»
- Військова академія (м.Одеса)

- ВІЙСЬКОВА ЧАСТИНА А7367
- Державний університет інтелектуальних технологій і зв'язку
- КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ ІМЕНІ ТАРАСА ШЕВЧЕНКА
- КОМУНАЛЬНЕ НЕКОМЕРЦІЙНЕ ПІДПРИЄМСТВО «РОЗДІЛЬНЯНСЬКА БАГАТОПРОФІЛЬНА ЛІКАРНЯ» РОЗДІЛЬНЯНСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ
- НАЦІОНАЛЬНИЙ ВІЙСЬКОВО-МЕДИЧНИЙ КЛІНІЧНИЙ ЦЕНТР «ГОЛОВНИЙ ВІЙСЬКОВИЙ КЛІНІЧНИЙ ГОСПІТАЛЬ»
- Національний Технічний Університет «Дніпровська політехніка»
- НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ «ОДЕСЬКА ПОЛІТЕХНІКА»
- НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ «ЧЕРНІГІВСЬКА ПОЛІТЕХНІКА»
- ХАРКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ ПОВІТРЯНИХ СИЛ ІМЕНІ ІВАНА КОЖЕДУБА
- Чернівецький Національний Університет Імені Юрія Федьковича

З поміж обладнання та меблів, що були передані отримувачам, можна виокремити передачу техніки та меблів за найменуваннями згідно відомостей у Таблиці 10.

*Таблиця 10 Перелік безкоштовно переданих активів*

Найменування	Одиниця виміру	Кількість
Джерело безперебійного живлення	Шт.	424
Кластер з двох міжмер.екранів	Шт.	1
Комп'ютер	Шт.	267
Комутатор	Шт.	14
ЛВС по радіоканалу	Шт.	15
Меблі	Шт.	415
Монітор	Шт.	443
Принтер	Шт.	1
Проектор	Шт.	1
Система відеоконференції	Шт.	1
Точка доступу	Шт.	6

## 15. 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 «ЕДЖАЛ КОВОРКІНГ»

«29» березня 2024 року  
м. Київ



Ком'ягін І. П.