



**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ  
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МІЖНАРОДНО-  
ДІЛОВИЙ ЦЕНТР»**

**ФІНАНСОВА ЗВІТНІСТЬ**

**відповідно до Міжнародних Стандартів  
Фінансової Звітності зі звітом про управління та  
звітом незалежного аудитора, за рік що  
закінчився 31 грудня 2023 року**



## Зміст

<b>ЗВІТ ПРО УПРАВЛІННЯ</b> .....	5
Баланс (звіт про фінансовий стан).....	12
Звіт про фінансові результати (звіт про сукупний дохід) .....	14
Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом) .....	16
Звіт про власний капітал .....	17
<b>ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ</b> .....	19
<b>1. ІНФОРМАЦІЯ ПРО КОМПАНІЮ</b> .....	19
1.1 Діяльність Компанії.....	19
1.2 Інформація про розподілення часток у статутному капіталі Компанії.....	19
<b>2. ОПЕРАЦІЙНЕ СЕРЕДОВИЩЕ</b> .....	19
2.1 Операційне середовище в Україні.....	19
2.2 Безперервність діяльності та забезпечення сталої операційної діяльності Компанії в осяжній перспективі.....	20
<b>3. ЗАГАЛЬНА ОСНОВА ФОРМУВАННЯ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ</b> .....	22
3.1. Достовірне подання та відповідність МСФЗ .....	22
3.2. Зміни в обліковій політиці та принципах розкриття інформації.....	22
3.3. Стандарти та поправки, що були випущені, але ще не вступили в дію .....	22
3.4. Валюта подання звітності та функціональна валюта, ступінь округлення .....	23
3.5. Припущення про безперервність діяльності.....	23
3.6. Рішення про затвердження фінансової звітності.....	23
3.7. Звітний період фінансової звітності .....	23
<b>4. СУТТЄВА ІНФОРМАЦІЯ ПРО ОБЛІКОВІ ПОЛІТИКИ</b> .....	23
4.1 Загальні положення щодо облікових політик.....	23
4.1.1 Основа формування облікових політик .....	23
4.1.2 Форма та назви фінансових звітів.....	24
4.2 Облікові політики .....	24
4.2.1 Основні засоби та незавершені капітальні інвестиції .....	24
4.2.2 Процентні витрати за запозиченнями .....	25
4.2.3 Інвестиційна нерухомість.....	25
4.2.4 Нематеріальні активи.....	26
4.2.5 Запаси .....	26
4.2.6 Грошові кошти та їх еквіваленти.....	26
4.2.7 Фінансові інструменти – первісне визнання і подальша оцінка .....	27
4.2.8 Фінансові активи.....	27
4.2.9 Фінансові зобов'язання .....	30
4.2.10 Взаємозалік фінансових інструментів .....	31
4.2.11 Оцінка справедливої вартості .....	31



4.2.12	Оренда.....	32
4.2.13	Зменшення корисності нефінансових активів.....	34
4.3	Облікові політики щодо інших активів та зобов'язань .....	34
4.3.1	Забезпечення та інші зобов'язання .....	34
4.4	Інші застосовані облікові політики, що є доречними для розуміння фінансової звітності.....	35
4.4.1	Визнання доходів.....	35
4.4.2	Витрати.....	36
4.4.3	Операції в іноземних валютах .....	36
4.4.4	Оподаткування.....	37
5.	<b>СУТТЄВІ ОБЛІКОВІ СУДЖЕННЯ ТА ОСНОВНІ ДЖЕРЕЛА НЕВИЗНАЧЕНОСТІ ОЦІНОК.....</b>	<b>38</b>
5.1	Судження.....	38
5.2	Оцінки та припущення.....	39
6.	<b>ЧИСТИЙ ДОХІД ВІД РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОДУКЦІЇ (ТОВАРІВ РОБІТ ПОСЛУГ).....</b>	<b>41</b>
7.	<b>СОБІВАРТІСТЬ РЕАЛІЗОВАНОЇ ПРОДУКЦІЇ (ТОВАРІВ РОБІТ ПОСЛУГ).....</b>	<b>41</b>
8.	<b>ІНШІ ОПЕРАЦІЙНІ ДОХОДИ, ІНШІ ОПЕРАЦІЙНІ ВИТРАТИ.....</b>	<b>41</b>
9.	<b>АДМІНІСТРАТИВНІ ВИТРАТИ.....</b>	<b>42</b>
10.	<b>ВИТРАТИ НА ЗБУТ .....</b>	<b>42</b>
11.	<b>ФІНАНСОВІ ВИТРАТИ.....</b>	<b>42</b>
12.	<b>ІНШІ ДОХОДИ ТА ІНШІ ВИТРАТИ .....</b>	<b>43</b>
13.	<b>ПОДАТОК НА ПРИБУТОК .....</b>	<b>43</b>
14.	<b>НЕМАТЕРІАЛЬНІ АКТИВИ .....</b>	<b>44</b>
15.	<b>ОСНОВНІ ЗАСОБИ.....</b>	<b>45</b>
16.	<b>ІНВЕСТИЦІЙНА НЕРУХОМІСТЬ.....</b>	<b>47</b>
17.	<b>ЗАПАСИ.....</b>	<b>48</b>
18.	<b>ТОРГОВЕЛЬНА ДЕБІТОРСЬКА ЗАБОРГОВАНІСТЬ.....</b>	<b>48</b>
19.	<b>АВАНСИ ВИДАНІ ЗА ТОВАРИ, РОБОТИ, ПОСЛУГИ ТА ІНША ПОТОЧНА ДЕБІТОРСЬКА ЗАБОРГОВАНІСТЬ .....</b>	<b>50</b>
20.	<b>ГРОШОВІ КОШТИ ТА ДЕПОЗИТИ .....</b>	<b>50</b>
21.	<b>ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ .....</b>	<b>51</b>
22.	<b>ДОВГОСТРОКОВІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ .....</b>	<b>51</b>
22.1	<b>ДОВГОСТРОКОВІ КРЕДИТИ БАНКІВ.....</b>	<b>51</b>
22.2	<b>ІНШІ ДОВГОСТРОКОВІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ.....</b>	<b>52</b>
23.	<b>ДОВГОСТРОКОВІ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ.....</b>	<b>54</b>
24.	<b>ПОТОЧНА КРЕДИТОРСЬКА ЗАБОРГОВАНІСТЬ ЗА ДОВГОСТРОКОВИМИ ЗОБОВ'ЯЗАННЯМИ, ПОТОЧНІ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТА ІНШІ ПОТОЧНІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ (СТАТТІ 1610, 1660 ТА 1695).....</b>	<b>54</b>
25.	<b>ОРЕНДА .....</b>	<b>55</b>
25.1	<b>ІНШІ НЕОБОРОТНІ АКТИВИ .....</b>	<b>55</b>



25.2	<b>ЗОБОВ'ЯЗАННЯ З ОРЕНДИ</b> .....	56
26.	<b>ЗМІНИ ЗОБОВ'ЯЗАНЬ, ПОВ'ЯЗАНИХ З ФІНАНСОВОЮ ДІЯЛЬНІСТЮ</b> .....	56
27.	<b>УМОВНІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ</b> .....	57
27.1	Судові позови.....	57
27.2	Бізнес середовище .....	57
27.3	Оподаткування.....	57
27.4	Ступінь повернення дебіторської заборгованості та інших фінансових активів.....	58
28.	<b>ПОВ'ЯЗАНІ СТОРОНИ</b> .....	58
29.	<b>ОЦІНКА СПРАВЕДЛИВОЇ ВАРТОСТІ</b> .....	59
30.	<b>ЦІЛІ ТА ПОЛІТИКА УПРАВЛІННЯ ФІНАНСОВИМИ РИЗИКАМИ</b> .....	60
30.1	Валютний ризик .....	60
30.2	Кредитний ризик.....	61
30.3	Ризик ліквідності.....	62
30.4	Управління капіталом.....	62
31.	<b>ІНФОРМАЦІЯ ПРО ПОДІЇ ПІСЛЯ ДАТИ БАЛАНСУ</b> .....	63



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2023 року, тис. грн.

## **ЗВІТ ПРО УПРАВЛІННЯ**

### **1. ІНФОРМАЦІЯ ПРО КОМПАНІЮ**

#### **Діяльність Компанії**

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МІЖНАРОДНО-ДІЛОВИЙ ЦЕНТР» (далі – Компанія), діє відповідно до законодавства України.

Повне найменування компанії:

- ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МІЖНАРОДНО-ДІЛОВИЙ ЦЕНТР» - українською мовою;
- INTERNATIONAL BUSINESS CENTER LIMITED LIABILITY COMPANY – англійською мовою.

Місце знаходження Компанії: 01030, Київська обл., м. Київ, бул. Тараса Шевченка, 30.

Компанія була заснована у 2003 році. Статутний капітал було сформовано у сумі – 126 тис. грн. та сплачено повністю.

Види діяльності, відповідно яких компанія здійснює свою діяльність:

1. Діяльність готелів і подібних засобів тимчасового розміщування;
2. Діяльність ресторанів, надання послуг мобільного харчування;
3. Обслуговування напоями;
4. Купівля та продаж власного нерухомого майна;
5. Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна;
6. Постачання пари, гарячої води та кондиційованого повітря;
7. Будівництво житлових і нежитлових будівель (основний)

Компанія володіє та оперує готелем (надалі «Готель» або «Готель Hilton Kyiv»), який здійснює свою діяльність під всесвітньо відомим брендом HILTON INTERNATIONAL INC. Готель Hilton Kyiv успішно здійснює свою діяльність з надання готельних послуг на ринку України, та є одним із топ-готелів України.

Інше основне направлення діяльності компанії, це надання в оренду житлових апартаментів люкс-класу, які є власністю Компанії.

Компанія також надає супутні послуги які пов'язані з обслуговуванням житлових апартаментів та комфортним проживанням орендарів.

Компанія не займає суттєвої частини ринку у сфері надання готельних послуг та послуг оренди нерухомості, у співвідношенні до всього ринку надання готельних послуг та ринку оренди нерухомості України.



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2023 року, тис. грн.

## 2. РЕЗУЛЬТАТИ ДІЯЛЬНОСТІ КОМПАНІЇ ЗА 2023 РІК

За результатами діяльності за 2023 рік Компанія має основні показники результатів фінансової діяльності (нижче стисло наведені показники звіту про прибутки та збитки та інший сукупний дохід Компанії за 2023 рік):

	<u>2023</u>
Виручка від операційної діяльності	554 166
Собівартість продажів	<u>(154 052)</u>
<b>Валовий прибуток</b>	<b>400 114</b>
Інші операційні доходи	18 086
Адміністративні витрати	(59 914)
Витрати на збут	(72 523)
Інші операційні витрати	<u>(66 576)</u>
<b>Операційний прибуток</b>	<b>219 187</b>
Фінансові витрати	(319 044)
Інші доходи та витрати, разом	<u>11 473</u>
<b>Збиток до оподаткування</b>	<b>(88 384)</b>
Доходи з податку на прибуток	<u>13 592</u>
<b>ЧИСТИЙ ЗБИТОК ЗА РІК</b>	<b>(74 792)</b>

Аналізуючи показники наведені у звіті Компанії, можна зробити висновки:

- операційна виручка за звітний рік сформована в основному з доходів від готельної, ресторанної діяльності та доходів від оренди.
- інші операційні доходи представлені в основному позитивними курсовими різницями та доходами від надання додаткових (допоміжних) послуг, пов'язаних з готельною та ресторанною діяльністю.
- операційні витрати Компанії складаються з собівартості продажів, витрат адміністративного призначення, витрат на збут та інших операційних витрат.
- фінансові витрати складаються з нарахованих відсотків по банківським кредитам та іншим довгостроковим фінансовим зобов'язанням, що оцінюються з використанням методу ефективної процентної ставки, процентних витрат за зобов'язаннями з оренди та інших фінансових витрат.

## 3. ЛІКВІДНІСТЬ ТА ЗОБОВ'ЯЗАННЯ КОМПАНІЇ

Ризик ліквідності являє собою ризик того, що Компанія не буде здатна виконати свої зобов'язання по мірі настання їхніх строків.

Як зазначено у Примітці 22 фінансової звітності, що додається, у 2021 році відбулася реструктуризація кредиту отриманого від АТ «Укресімбанк». Станом на 31 грудня 2023 року Компанія має стабільний фінансовий стан, щоденно має наявні грошові ресурси.

Керівництво відстежує щомісячні поточні прогнози грошових потоків Компанії. Ліквідність компанії забезпечується поточними торговими операціями і є достатньою для ведення діяльності.

## 4. ЕКОЛОГІЧНІ АСПЕКТИ

Компанія не веде діяльності яка б мала суттєвий вплив на зовнішнє середовище та яка б накладала на Компанію додаткові обтяження у екологічній сфері. Компанія має у складі активів газову котельню, яка забезпечує діяльність готелю Hilton Kyiv. Газова котельня належить до стаціонарних джерел забруднення атмосферного повітря, тому Компанія обліковує та сплачує екологічний податок за викиди шкідливих речовин у повітря стаціонарними джерелами.





Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2023 року, тис. грн.

## **5. СОЦІАЛЬНІ АСПЕКТИ ТА КАДРОВА ПОЛІТИКА**

### **5.1 Інформація про склад трудового колективу**

Загальна кількість працівників Компанії станом на 31 грудня 2023 року складає 160 осіб, з них 85 жінок та 75 чоловіків (31 грудня 2022 року: 142 особи, з них 76 жінок та 66 чоловіків).

Трудовий колектив в основному молодь, середній вік працюючих 25-45 років.

#### **Інформація щодо оплати праці**

Нарахування заробітної плати в Компанії регулюється за рахунок Положення про оплату праці (надалі – Положення). Цим Положенням визначаються економічні, правові та організаційні основи оплати праці працівників, що перебувають у трудових відносинах з Компанією на підставі трудового договору (контракту), укладеного як в усній, так і письмовій формі.

Додаткові виплати регулюються Положенням про преміювання працівників апарату управління, що розроблене у відповідності до законодавства України та визначає порядок і норми виплат премій працівникам.

Нарахування премій працівникам «Hilton Kyiv» регулюється Положенням про преміювання працівників готелю «Hilton Kyiv».

Преміювання працівників здійснюється на основі індивідуальної оцінки Керуючим готелю «Hilton Kyiv» досягнень кожного структурного підрозділу та особистого внеску кожного працівника в загальні результати праці за підсумками роботи за місяць.

### **5.3 Охорона праці**

В Компанії, відповідно до вимог статті 13 Закону України «Про охорону праці» та вимог міжгалузевих нормативно-правових актів з охорони праці, створені відповідні служби і призначені посадові особи, які повинні забезпечувати вирішення конкретних питань безпечного ведення робіт і охорони праці.

Усі працівники при прийнятті на роботу і в процесі роботи проходять інструктаж (навчання) з питань охорони праці, з техніки безпеки, виробничої санітарії, гігієни праці і протипожежної охорони.

## **6. РИЗИКИ**

### **6.1 Кредитний ризик**

Кредитний ризик пов'язаний з можливою несплатою або несвоєчасною сплатою заборгованості покупцями товарів/робіт/послуг. Цей ризик стосується ситуації, коли контрагент отримавши товари/роботи/послуги, стає нездатним або не бажає виконати свої зобов'язання перед Компанією у строк .

Для нівелювання кредитного ризику Компанія співпрацює виключно з відомими та фінансово стабільними контрагентами. Операції з новими контрагентами здійснюються в основному на основі попередньої оплати. Дебіторська заборгованість підлягає постійному моніторингу. Станом на 31 грудня 2023 року, на думку керівництва Компанії, вірогідність невиконання контрагентами своїх зобов'язань була низькою.

### **6.2 Ризик ліквідності**

Ризик ліквідності представляє собою ризик того, що Компанія не зможе погасити свої зобов'язання по мірі настання строків їхнього погашення. Компанія здійснює аналіз термінів відшкодування своїх активів та термінів погашення своїх зобов'язань та планує свою ліквідність у залежності від очікуваного погашення різноманітних інструментів.



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2023 року, тис. грн.

Позиція ліквідності Компанії ретельно контролюється та управляється. Компанія використовує процес детального бюджетування та прогнозування грошових потоків для того, щоб гарантувати наявність достатніх ресурсів для виконання своїх платіжних зобов'язань.

Зведена інформація про профіль термінів погашення фінансових зобов'язань Компанії на основі недисконтованих виплат за договорами наведені в Примітці 30.3 фінансової звітності, що додається.

Найбільш суттєвим ризиком для Компанії є можливе невиконання своїх зобов'язань перед АТ «Укресімбанк». В результаті невиконання умов кредитних угод Компанія може зазнати ризиків, таких як:

- вимоги банку щодо дострокового погашення кредиту, що призведе до суттєвого відтоку активів Компанії, та до неможливості Компанії виконання свого зобов'язання перед кредитором;
- накладення штрафних санкцій та пені з боку АТ «Укресімбанк».

### 6.3 Управління капіталом

Задачею Компанії при управлінні капіталом є забезпечення спроможності продовжувати функціонувати на безперервній основі з метою отримання прибутків для учасників та вигід для інших зацікавлених осіб, а також для забезпечення фінансування своїх операційних потреб, капіталовкладень та стратегії розвитку Компанії.

Керівництво Компанії здійснює огляд структури капіталу на щоквартальній основі. При цьому керівництво аналізує вартість капіталу та ризики, притаманні його складовим. На основі отриманих висновків Компанія здійснює регулювання капіталу шляхом залучення додаткового капіталу або фінансування та погашення існуючих позик.

Як вбачається, за результатами господарської діяльності у 2023 році вартість чистих активів Компанії менша за розмір статутного капіталу. Для ефективного управління капіталом, Компанія повинна забезпечити належне виконання умов кредитних договорів.

### 6.4 Валютний ризик

Валютний ризик являє собою ризик того, що справедлива вартість майбутніх потоків грошових коштів від фінансового інструмента коливатиметься у результаті змін курсів обміну валют.

Обмінні курси іноземних валют, в яких виражені фінансові активи та зобов'язання Компанії, по відношенню до української гривні встановлені Національним Банком України (надалі «НБУ») на відповідні дати, були наступними:

	<u>Євро</u>	<u>Долар США</u>
На 31 грудня 2023 року	42,2079	37,9824
На 31 грудня 2022 року	38,9510	36,5686

Інформація щодо балансової вартості монетарних активів та зобов'язань виражених в іноземних валютах наведена в Примітці 30.1 фінансової звітності, що додається.

Ризик Компанії, пов'язаний зі змінами валютних курсів, стосується насамперед деномінованих в іноземних валютах довгострокових кредитів і позик, за якими нараховуються відсотки, торгової дебіторської та кредиторської заборгованості, а також грошових коштів та короткострокових депозитів. Компанія не проводила операцій, призначених для хеджування цих валютних ризиків. У Примітці 30.1 фінансової звітності, що додається, представлена чутливість прибутку до оподаткування Компанії до обґрунтовано можливих змін обмінних курсів, причому усі інші змінні величини залишаються без змін.





Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2023 року, тис. грн.

## 7. ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ

Як описано у Примітці 2.1, з початку повномасштабного військового вторгнення російської федерації з 24 лютого 2022 року в країні продовжується дія воєнного стану.

З самого початку повномасштабної війни Компанія зосередила зусилля на фізичній безпеці працівників, а також підтриманні необхідного технічного стану будівлі та операційного функціонування Компанії. На дату затвердження фінансової звітності активи Компанії не зазнали руйнувань чи пошкоджень та знаходяться в хорошому функціональному стані.

Наразі потенційні ризики та вплив війни на Компанію є наступними:

- ризик фізичної втрати та/або пошкодження активів в результаті бойових дій;
- небезпека ракетних обстрілів та, як результат, потенційні проблеми з енергопостачанням в разі пошкодження об'єктів енергетики, що в свою чергу впливає на якість та об'єм надання послуг;
- на період дії військового стану НБУ запровадило певні валютні обмеження;
- незважаючи на стабілізацію діяльності готельного бізнесу та покращення операційної діяльності Компанії, що призвело до зростання виручки, як це описано нижче, Компанія понесла чисті збитки за рік, що закінчився 31 грудня 2023 року в розмірі 74 792 тис. грн. (2022: 500 471 тис. грн.);
- ризик, пов'язаний з непередбачуваним курсом національної валюти, враховуючи, що Компанія має валютні зобов'язання та кредити. Протягом року, що закінчився 31 грудня 2023 року, Компанія зазнала чистих курсових збитків у розмірі 43 380 тис. грн. (2022: 283 628 тис. грн.).

Компанія вжила та продовжує вживати ряд заходів для стабільної роботи готелю:

- забезпечує належне технічне функціонування готелю та апартаментів;
- вдосконалила протоколи безпеки, облаштувала укриття для клієнтів та персоналу, відпрацювала алгоритм дій, у разі оголошення повітряної тривоги;
- вжила ряд заходів щодо забезпечення комфортного проживання клієнтів;
- 31 січня 2023 року між Компанією та кредитором був підписаний договір про внесення змін до плану реструктуризації від 29 червня 2021 року, в результаті чого було переглянуто графік сплати заборгованості перед банком. Також, в рамках процедури було застосовано новий підхід до погашення кредиту в 2023 та 2024 роках через застосування розрахунку чистого грошового потоку («ЧГП»).

Завдяки своєчасному впровадженню в Компанії антикризового плану заходів щодо стабілізації бізнесу, вдалося відновити операційну діяльність та вийти на поступове зростання економічних показників. Як результат, за підсумками 2023 року середньорічна завантаженість готелю суттєво зросла, що дозволило Компанії збільшити виручку від діяльності готелю, ресторанів та оренди апартаментів з 181 236 тис. грн. у 2022 році до 554 166 тис. грн. у 2023 році.

Протягом 2023 року, Компанія виконувала свої зобов'язання з обслуговування банківського кредиту (погашення щомісячних відсотків, комісій за управління та тіла кредиту) відповідно до умов кредитних договорів. Станом на дату затвердження цієї фінансової звітності до випуску, Компанія погасила заборгованість по тілу кредиту, сплата якої, відповідно до графіків погашення заборгованості, очікувалась протягом 2023-2025 років.

## 8. КОРПОРАТИВНЕ УПРАВЛІННЯ

Органами управління та контролю Компанії є:

1. Загальні збори учасників;
2. Дирекція;
3. Наглядова рада.



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2023 року, тис. грн.

#### Загальні збори Учасників

Вищим органом Компанії є Загальні збори Учасників. Орган складається з учасників або призначених ними представників. Представники можуть бути постійними або призначеними на певний строк. Учасники мають право в будь-який час замінити свого представника, сповістивши про це інших Учасників.

Учасники мають кількість голосів, пропорційну розміру їх часток у Статутному капіталі Компанії. Загальні збори Учасників можуть обирати Голову зборів учасників та вирішувати будь-які питання Компанії.

До виключної компетенції зборів належать:

- Визначення основних напрямів діяльності Компанії;
- Внесення змін до статуту Компанії, прийняття рішення про здійснення діяльності Компанією на підставі модельного статуту;
- Зміна розміру статутного капіталу Компанії;
- Затвердження грошової оцінки негрошового вкладу Учасників;
- Перерозподіл часток між Учасниками Компанії;
- Обрання та припинення повноважень Наглядової ради Компанії або окремих її членів;
- Обрання одноосібного виконавчого органу Компанії або членів колегіального виконавчого органу;
- Визначення форм контролю та нагляду за діяльністю виконавчого органу Компанії;
- Створення інших органів Компанії, визначення їх порядку діяльності;
- Прийняття рішення про придбання частки Учасника;
- Затвердження результатів діяльності Компанії за рік або інший період;
- Розподіл чистого прибутку Компанії, визначення порядку їх діяльності;
- Прийняття рішення про виділ, злиття, поділ, приєднання, ліквідацію та перетворення Компанії;
- Надання попередньої згоди на вчинення значного правочину.
- Інші рішення віднесені законодавством України до компетенції Загальних зборів Учасників.

Станом на 31 грудня 2023 р. частки учасників Компанії розподілялись наступним чином:

Учасники Компанії	31 грудня 2023 року	31 грудня 2022 року
	%	%
Юридична особа 1 – ТОВ «Трайверт Інвестмент Компані»	49%	49%
Юридична особа 2 - ТОВ «Концептпроект»	25%	25%
Юридична особа 3 - ТОВ «Консалтингова компанія «ПАРТНЕР»	25%	25%
Юридична особа 4 - ТОВ «Альянс технологій»	1%	1%
<b>Разом</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

#### Дирекція

Дирекція є колегіальним виконавчим органом Компанії, який здійснює керівництво її поточною діяльністю. Дирекція підзвітна Загальним зборам учасників та організовує виконання їх рішень.

Дирекція обирається за рішенням Загальних зборів учасників. До складу Дирекції входять Генеральний директор, який очолює Дирекцію, та Фінансовий директор.

До компетенції Дирекції належать всі питання діяльності Компанії, крім тих, що віднесені до компетенції інших органів Компанії.

До компетенції Дирекції належать зокрема:

- Організація скликання та проведення чергових та позачергових Загальних зборів учасників;
- Розробка проектів щоквартальних бюджетів та планів роботи Дирекції у діяльності Компанії, та звітів про їх виконання;
- Підготовка пропозицій щодо організаційної структури Компанії;



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2023 року, тис. грн.

- Забезпечення виконання рішень Загальних зборів учасників;
- Організація бухгалтерського, податкового, статистичного, управлінського обліку та звітності Компанії;
- Забезпечення аудиторської перевірки діяльності Компанії;
- Укладення та виконання колективного договору Компанії;
- Вирішення інших питань віднесених до компетенції Дирекції рішенням Загальних зборів.

Організаційною формою роботи Дирекції є засідання, які проводяться у разі необхідності або наради. Засідання та наради Дирекції вважаються правомочними, якщо в них беруть участь обидва члени Дирекції, які мають по одному голосу.

#### *Наглядова рада*

Наглядова рада є органом, що контролює та регулює діяльність виконавчого органу Компанії, здійснює захист прав учасників Компанії та представляє їх інтереси у період між проведення Загальних зборів учасників в кількості, визначається зборами, на певний строк або безстроково.

Наглядова рада складається з членів Наглядової ради. Члени Наглядової ради перебувають у трудових та цивільно-правових відносинах з Компанією.

До компетенції Наглядової ради належать:

- Підготовка та подання Загальним зборам учасників Компанії пропозицій щодо змін до Статуту Компанії та інших внутрішніх актів Компанії;
- Розробка та передача на затвердження Загальним зборам організаційної структури Компанії;
- Проведення переговорів з українськими та іноземними фізичними та юридичними особами з питань співробітництва, встановлення відносин щодо співпраці задля досягнення мети діяльності Компанії;
- Вирішення питань призначення виконуючих обов'язків членів колегіального виконавчого органу Компанії;
- Виконання інших повноважень, наданих Наглядовій раді рішенням Загальних зборів учасників Компанії.

Організаційною формою роботи Наглядової ради є засідання. Засідання Наглядової ради проводяться за необхідності. Засідання Наглядової ради вважається правомочним, якщо в ньому беруть участь не менше 2/3 від її складу.

Генеральний директор

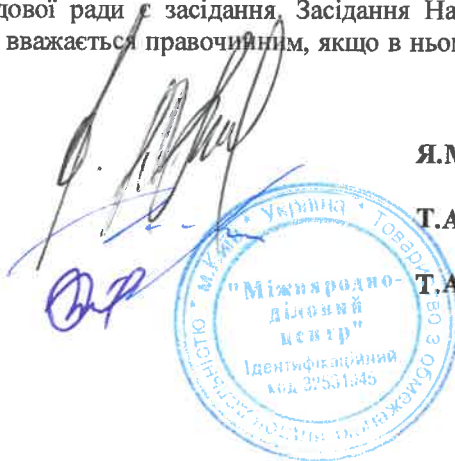
Фінансовий директор

Головний бухгалтер

Я.М. Розпутня

Т.А. Погребняк

Т.А. Осадчук





## Звіт незалежного аудитора

Учасникам та Наглядовій раді Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр»

### *Думка*

Ми провели аудит фінансової звітності Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр» («Компанія»), представленої на сторінках 12 – 63, що складається зі звіту про фінансовий стан на 31 грудня 2023 р., та звіту про сукупний дохід, звіту про зміни у власному капіталі та звіту про рух грошових коштів за рік, що закінчився зазначеною датою, та приміток до фінансової звітності, включаючи суттєву інформацію про облікову політику.

На нашу думку, фінансова звітність, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Компанії на 31 грудня 2023 р., та її фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності («МСФЗ») та відповідає вимогам Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» № 996-ХІV щодо складання фінансової звітності.

### *Основа для думки*

Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів аудиту (МСА). Нашу відповідальність згідно з цими стандартами викладено в розділі «Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності» нашого звіту. Ми є незалежними по відношенню до Компанії згідно з прийнятим Радою з міжнародних стандартів етики для бухгалтерів («РМСЕБ») Міжнародним кодексом етики професійних бухгалтерів (включаючи Міжнародні стандарти незалежності) («Кодекс РМСЕБ») та етичними вимогами, застосовними в Україні до нашого аудиту фінансової звітності, а також виконали інші обов'язки з етики відповідно до цих вимог та Кодексу РМСЕБ. Ми вважаємо, що отримані нами аудиторські докази є достатніми і прийнятними для використання їх як основи для нашої думки.

### *Суттєва невизначеність, що стосується безперервності діяльності*

Ми звертаємо увагу на Примітку 2.2 у фінансовій звітності, в якій зазначається, що воєнне вторгнення Російської Федерації в Україну негативно вплинуло на діяльність Компанії. В результаті цього Компанія зазнала чистих збитків у сумі 74 792 тис. грн. протягом року, що закінчився 31 грудня 2023 р. Як зазначено в Примітці 2.2, ці події або умови разом із іншими питаннями, викладеними в Примітці 2.2, вказують, що існує суттєва невизначеність, що може поставити під значний сумнів здатність Компанії продовжувати свою діяльність на безперервній основі. Нашу думку не було модифіковано щодо цього питання.

### *Інша інформація, що включена до Звіту про управління Компанії за 2023 рік*

Інша інформація складається з інформації, яка міститься в Звіті про управління Компанії за 2023 рік, але не включає фінансову звітність та наш звіт аудитора щодо неї. Управлінський персонал несе відповідальність за іншу інформацію.

Наша думка щодо фінансової звітності не поширюється на іншу інформацію та ми не робимо висновку з будь-яким рівнем впевненості щодо цієї іншої інформації.

У зв'язку з нашим аудитом фінансової звітності нашою відповідальністю є ознайомитися з іншою інформацією та при цьому розглянути, чи існує суттєва невідповідність між іншою інформацією та фінансовою звітністю або нашими знаннями, отриманими під час аудиту, або чи ця інша інформація виглядає такою, що містить суттєве викривлення. Якщо, на основі проведеної нами роботи, ми доходимо висновку, що існує суттєве викривлення цієї іншої інформації, ми зобов'язані повідомити про цей факт. Ми не виявили таких фактів, які б необхідно було включити до звіту.

#### ***Відповідальність управлінського персоналу та Наглядової ради за фінансову звітність***

Управлінський персонал несе відповідальність за складання і достовірне подання фінансової звітності відповідно до МСФЗ та за таку систему внутрішнього контролю, яку управлінський персонал визначає потрібною для того, щоб забезпечити складання фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень внаслідок шахрайства або помилки.

При складанні фінансової звітності управлінський персонал несе відповідальність за оцінку здатності Компанії продовжувати свою діяльність на безперервній основі, розкриваючи, де це застосовно, питання, що стосуються безперервності діяльності, та використовуючи припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку, окрім випадків, коли управлінський персонал або планує ліквідувати Компанію чи припинити діяльність, або не має інших реальних альтернатив цьому.

Наглядова рада несе відповідальність за нагляд за процесом фінансового звітування Компанії.

#### ***Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності***

Нашими цілями є отримання обґрунтованої впевненості, що фінансова звітність в цілому не містить суттєвого викривлення внаслідок шахрайства або помилки, та випуск звіту аудитора, що містить нашу думку. Обґрунтована впевненість є високим рівнем впевненості, проте не гарантує, що аудит, проведений відповідно до МСА, завжди виявить суттєве викривлення, коли воно існує. Викривлення можуть бути результатом шахрайства або помилки; вони вважаються суттєвими, якщо окремо або в сукупності, як обґрунтовано очікується, вони можуть впливати на економічні рішення користувачів, що приймаються на основі цієї фінансової звітності.

Виконуючи аудит відповідно до вимог МСА, ми використовуємо професійне судження та професійний скептицизм протягом всього завдання з аудиту. Окрім того, ми:

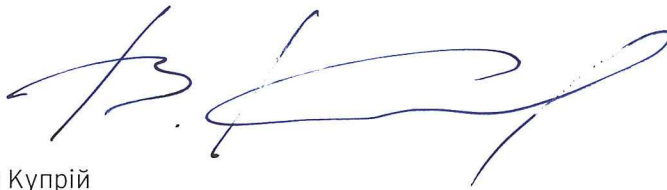
- ▶ ідентифікуємо та оцінюємо ризики суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства чи помилки, розробляємо та виконуємо аудиторські процедури у відповідь на ці ризики, та отримуємо аудиторські докази, що є достатніми та прийнятними для використання їх як основи для нашої думки. Ризик невиявлення суттєвого викривлення внаслідок шахрайства є вищим, ніж для викривлення внаслідок помилки, оскільки шахрайство може включати змову, підробку, навмисні пропуски, невірні твердження або нехтування заходами внутрішнього контролю;
- ▶ отримуємо розуміння заходів внутрішнього контролю, що стосуються аудиту, для розробки аудиторських процедур, які б відповідали обставинам, а не для висловлення думки щодо ефективності системи внутрішнього контролю Компанії;
- ▶ оцінюємо прийнятність застосованих облікових політик та обґрунтованість облікових оцінок і відповідних розкриттів інформації, зроблених управлінським персоналом;
- ▶ доходимо висновку щодо прийнятності використання управлінським персоналом припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку та, на основі отриманих аудиторських доказів, доходимо висновку, чи існує суттєва невизначеність щодо подій або умов, що може поставити під значний сумнів здатність Компанії продовжувати свою діяльність на безперервній основі. Якщо ми доходимо

висновку щодо існування такої суттєвої невизначеності, ми повинні привернути увагу в нашому звіті аудитора до відповідних розкриттів інформації у фінансовій звітності або, якщо такі розкриття інформації є неналежними, модифікувати свою думку. Наші висновки ґрунтуються на аудиторських доказах, отриманих до дати нашого звіту аудитора. Тим не менш, майбутні події або умови можуть примусити Компанію припинити свою діяльність на безперервній основі;

- ▶ оцінюємо загальне подання, структуру та зміст фінансової звітності включно з розкриттями інформації, а також те, чи показує фінансова звітність операції та події, що лежать в основі її складання, так, щоб досягти достовірного подання.

Ми повідомляємо Наглядовій раді разом з іншими питаннями інформацію про запланований обсяг та час проведення аудиту та суттєві аудиторські результати, включаючи будь-які суттєві недоліки системи внутрішнього контролю, виявлені нами під час аудиту.

Партнером завдання з аудиту, результатом якого є цей звіт незалежного аудитора, є В'ячеслав Купрій.



В'ячеслав Купрій  
Партнер  
Від імені ТОВ «Ернст енд Янг Аудиторські послуги»

м. Київ, Україна

29 березня 2024 р.

ТОВ «Ернст енд Янг Аудиторські послуги» включено до Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності, який веде Орган суспільного нагляду за аудиторською діяльністю.  
Номер реєстрації у Реєстрі: 3516.





Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр»,  
за рік що закінчився 31 грудня 2023 року, тис. грн.

Підприємство: Товариство з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр»  
Територія: м. Київ, Україна  
Організаційно-правова форма господарювання: Товариство з обмеженою відповідальністю  
Вид економічної діяльності: Готельний бізнес  
Середня кількість працівників: 140  
Адреса, телефон: 01030, Київська обл., м. Київ, бул. Тараса Шевченка, 30  
Одиниця виміру: у тисячах гривень без десяткового знаку (окрім розділу IV Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) (форма N 2), грошові показники якого наводяться в гривнях з копійками)  
Складено (зробити позначку «v» у відповідній клітинці):  
за національними положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку  
Міжнародними стандартами фінансової звітності

Дата (рік, місяць, день)	КОДИ		
	2023	12	31
ЄДРПОУ	32531945		
КАТОТТГ	UA80000000001078669		
КОПФГ	240		
КВЕД	41.20		

v
---

**Баланс (звіт про фінансовий стан)  
на 31 грудня 2023 року**

Форма № 1 Код за ДКУД 1801001

Актив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду	Примітки
1	2	3	4	5
<b>I. Необоротні активи</b>				
Нематеріальні активи:	1000	235	18	14
первісна вартість	1001	3 840	3 840	14
накопичена амортизація	1002	(3 605)	(3 822)	14
Основні засоби:	1010	1 275 306	1 377 332	15
первісна вартість	1011	1 942 460	2 191 695	15
знос	1012	(667 154)	(814 363)	15
Інвестиційна нерухомість	1015	1 374 112	1 376 162	16
Інші необоротні активи	1090	5 415	5 055	25.1
<b>Усього за розділом I</b>	<b>1095</b>	<b>2 655 068</b>	<b>2 758 567</b>	
<b>II. Оборотні активи</b>				
Запаси:	1100	10 686	12 751	17
Дебіторська заборгованість за продукцію товари роботи послуги	1125	15 859	46 397	18
Дебіторська заборгованість за розрахунками: за виданими авансами	1130	2 673	7 602	19
з бюджетом	1135	395	1 439	19
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	901	1 205	19
Гроші та їх еквіваленти:	1165	99 685	156 573	20
Інші оборотні активи	1190	42 752	-	20
<b>Усього за розділом II</b>	<b>1195</b>	<b>172 951</b>	<b>225 967</b>	
<b>III. Необоротні активи утримувані для продажу та групи вибуття</b>				
Баланс	1200	-	-	
<b>Баланс</b>	<b>1300</b>	<b>2 828 019</b>	<b>2 984 534</b>	



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2023 року, тис. грн.

Пасив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду	Примітки
1	2	3	4	5
<b>I. Власний капітал</b>				
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	126	126	21
Капітал у дооцінках	1405	467 483	568 034	21
Додатковий капітал	1410	10	142	21
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	(1 408 932)	(1 468 061)	21
<b>Усього за розділом I</b>	<b>1495</b>	<b>(941 313)</b>	<b>(899 759)</b>	
<b>II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення</b>				
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	86 755	98 536	13
Довгострокові кредити банків	1510	2 215 572	2 333 416	22.1
Інші довгострокові зобов'язання	1515	1 256 072	1 323 399	22.2
Довгострокові забезпечення	1520	7 905	21 658	23
<b>Усього за розділом II</b>	<b>1595</b>	<b>3 566 304</b>	<b>3 777 009</b>	
<b>III. Поточні зобов'язання і забезпечення</b>				
Поточна кредиторська заборгованість за: довгостроковими зобов'язаннями	1610	151 366	27 604	24
товари роботи послуги	1615	27 491	57 945	
розрахунками з бюджетом	1620	3 232	3 601	
розрахунками з оплати праці	1630	2 639	6 014	
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	1635	6 839	8 476	
Поточні забезпечення	1660	8 527	912	24
Інші поточні зобов'язання	1690	2 934	2 732	24
<b>Усього за розділом III</b>	<b>1695</b>	<b>203 028</b>	<b>107 284</b>	
<b>IV. Зобов'язання пов'язані з необоротними активами утримуваними для продажу та групами вибуття</b>				
Баланс	1700	-	-	
	<b>1900</b>	<b>2 828 019</b>	<b>2 984 534</b>	

Підписано і затверджено до випуску від імені керівництва Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр» 29 березня 2024 року.

Генеральний директор

Я.М. Розпутня

Фінансовий директор

Т.А. Погребняк

Головний бухгалтер

Т.А. Осадчук





Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2023 року, тис. грн.

Підприємство: Товариство з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр»

Дата (рік місяць число)  
за ЄДРПОУ

КОДИ		
2023	12	31
32531945		

**Звіт про фінансові результати (звіт про сукупний дохід)  
за 2023 рік**

Форма № 2

Код за ДКУД

1801003

**I. ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ**

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року	Примітки
1	2	3	4	5
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів робіт послуг)	2000	554 166	181 236	6
Собівартість реалізованої продукції (товарів робіт послуг)	2050	(154 052)	(115 155)	7
<b>Валовий:</b>				
<b>Прибуток</b>	<b>2090</b>	<b>400 114</b>	<b>66 081</b>	
Інші операційні доходи	2120	18 086	71 651	8
Адміністративні витрати	2130	(59 914)	(37 860)	9
Витрати на збут	2150	(72 523)	(24 916)	10
Інші операційні витрати	2180	(66 576)	(350 774)	8
<b>Фінансовий результат від операційної діяльності:</b>				
<b>Прибуток</b>	<b>2190</b>	<b>219 187</b>	<b>-</b>	
<b>Збиток</b>	<b>2195</b>	<b>-</b>	<b>(275 818)</b>	
Інші доходи	2240	19 577	203 016	12
Фінансові витрати	2250	(319 044)	(236 829)	11
Інші витрати	2270	(8 104)	(28 757)	12
<b>Фінансовий результат до оподаткування:</b>				
<b>Збиток</b>	<b>2295</b>	<b>(88 384)</b>	<b>(338 388)</b>	
(Витрати)/дохід з податку на прибуток	2300	13 592	(162 083)	13
<b>Чистий фінансовий результат:</b>				
<b>Збиток</b>	<b>2355</b>	<b>(74 792)</b>	<b>(500 471)</b>	

**II. СУКУПНИЙ ДОХІД**

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року	Примітки
1	2	3	4	5
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	2400	141 587	(102 359)	15, 21
<b>Інший сукупний збиток до оподаткування</b>	<b>2450</b>	<b>141 587</b>	<b>(102 359)</b>	
Податок на прибуток пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455	(25 373)	20 166	13
<b>Інший сукупний збиток після оподаткування</b>	<b>2460</b>	<b>116 214</b>	<b>(82 193)</b>	21
<b>Сукупний збиток (сума рядків 2350, 2355 та 2460)</b>	<b>2465</b>	<b>41 422</b>	<b>(582 664)</b>	

**III. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ**

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року	Примітки
1	2	3	4	5
Матеріальні витрати	2500	42 798	7 907	
Витрати на оплату праці	2505	67 407	44 729	
Відрахування на соціальні заходи	2510	11 289	7 766	
Амортизація	2515	53 993	56 712	
Інші операційні витрати	2520	177 578	410 714	
<b>Разом</b>	<b>2550</b>	<b>353 065</b>	<b>527 828</b>	



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2023 року, тис. грн.

#### IV. РОЗРАХУНОК ПОКАЗНИКІВ ПРИБУТКОВОСТІ АКЦІЙ

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року	Примітки
1	2	3	4	5
Середньорічна кількість простих акцій	2600	-	-	
Скоригована середньорічна кількість простих акцій	2605	-	-	
Чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2610	-	-	
Скоригований чистий прибуток на одну просту акцію	2615	-	-	
Дивіденди на одну просту акцію	2650	-	-	

Підписано і затверджено до випуску від імені керівництва Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр» 29 березня 2024 року.

Генеральний директор

Я.М. Розпутня

Фінансовий директор

Т.А. Погребняк

Головний бухгалтер

Т.А. Осадчук





Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2023 року, тис. грн.

Підприємство: Товариство з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр»

Дата (рік місяць число)  
за ЄДРПОУ

КОДИ		
2023	12	31
32531945		

**Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)  
за 2023 рік**

Форма № 3

Код за ДКУД

1801004

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року	Примітки
1	2	3	4	5
<b>I. Рух коштів у результаті операційної діяльності</b>				
Надходження від:				
Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	544 876	151 248	
Цільового фінансування	3010	327	729	
Надходження авансів від покупців та замовників	3015	6 410	3 017	
Надходження від повернення авансів	3020	1 049	248	
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	43	635	
Надходження операційної оренди	3040	31 700	32 574	
Інші надходження	3095	-	2 194	
Витрачання на оплату:				
Товарів (робіт, послуг)	3100	(142 475)	(97 388)	
Праці	3105	(51 434)	(33 090)	
Відрахувань на соціальні заходи	3110	(11 656)	(7 692)	
Зобов'язання з податків та зборів	3115	(46 779)	(23 751)	
Витрачання на оплату авансів	3135	(8 059)	(1 538)	
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	(1 185)	(2 579)	
Інші витрачання	3190	(6 172)	(3 393)	
<b>Чистий рух грошових коштів від операційної діяльності</b>	<b>3 195</b>	<b>316 645</b>	<b>21 214</b>	
<b>II. Рух грошових коштів у результаті інвестиційної діяльності</b>				
Інші надходження*				
	3250	44 138	-	
Витрачання на придбання:				
необоротних активів	3260	(5 912)	(9 111)	
Витрачання на надання позик	3275	-	(248)	
Інші платежі*	3290	-	(43 000)	
<b>Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності</b>	<b>3295</b>	<b>38 226</b>	<b>(52 359)</b>	
<b>III. Рух грошових коштів у результаті фінансової діяльності</b>				
Витрачання на:				
Погашення позик	3350	(267 562)	(10 340)	
Витрачання на сплату відсотків	3360	(34 344)	(36 304)	
Витрачання на сплату заборгованості з фінансової оренди	3365	(643)	(848)	25.2
<b>Чистий рух коштів від фінансової діяльності</b>	<b>3395</b>	<b>(302 549)</b>	<b>(47 492)</b>	
<b>Чистий рух коштів за звітний період</b>	<b>3400</b>	<b>52 322</b>	<b>(78 637)</b>	
Залишок коштів на початок року	3405	99 685	153 435	
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	4 566	24 887	
Залишок коштів на кінець року	3415	156 573	99 685	20

\*Рядки «Інші надходження» та «Інші платежі» представлені поверненням та розміщенням депозиту, відповідно.

Підписано і затверджено до випуску від імені керівництва Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр» 29 березня 2024 року.

Генеральний директор

Я.М. Розпутня

Фінансовий директор

Т.А. Погребняк

Головний бухгалтер

Т.А. Осадчук





Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2023 року, тис. грн.

Підприємство: Товариство з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр»

Дата (рік місяць число)  
за ЄДРПОУ

КОДИ		
2023	12	31
32531945		

Звіт про власний капітал  
за 2023 рік

Форма № 4

Код за ДКУД

1801005

Стаття	Код рядка	Зареєстрований капітал	Капітал у дооцінках	Додатковий капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Неоплачений капітал	Вилучений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Залишок на початок року	4000	126	467 483	10	-	(1 408 932)	-	-	(941 313)
Скоригований залишок на початок року	4095	126	467 483	10	-	(1 408 932)	-	-	(941 313)
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	-	-	-	-	(74 792)	-	-	(74 792)
Інший сукупний дохід за звітний період	4110	-	116 214	-	-	-	-	-	116 214
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	4111	-	116 214	-	-	-	-	-	116 214
Інші зміни в капіталі	4290	-	(15 663)	132	-	15 663	-	-	132
Разом змін в капіталі	4295	-	100 551	132	-	(59 129)	-	-	41 554
Залишок на кінець періоду	4300	126	568 034	142	-	(1 468 061)	-	-	(899 759)

Підписано і затверджено до випуску від імені керівництва Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр» 29 березня 2024 року.

Генеральний директор

Фінансовий директор

Головний бухгалтер

Я.М. Розпутня



Т.А. Погребняк

Т.А. Осадчук





Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр»,  
за рік що закінчився 31 грудня 2023 року, тис. грн.

Підприємство: Товариство з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр»

Звіт про власний капітал  
за 2022 рік

Дата (рік місяць число)  
за ЄДРПОУ

КОДИ		
2023	12	31
32531945		

Форма № 4

Код за ДКУД

1801005
---------

Стаття 1	Код рядка 2	Зареєстрований капітал 3	Капітал у дооцінках 4	Додатковий капітал 5	Резервний капітал 6	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток) 7	Неоплачений капітал 8	Вилучений капітал 9	Всього 10
Залишок на початок року	4000	126	566 323	10	-	(925 108)	-	-	(358 649)
Скоригований залишок на початок року	4095	126	566 323	10	-	(925 108)	-	-	(358 649)
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	-	-	-	-	(500 471)	-	-	(500 471)
Інший сукупний дохід за звітний період	4110	-	(82 193)	-	-	-	-	-	(82 193)
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	4111	-	(82 193)	-	-	-	-	-	(82 193)
Інші зміни в капіталі	4290	-	(16 647)	-	-	16 647	-	-	-
Разом зміни в капіталі	4295	-	(98 840)	-	-	(483 824)	-	-	(582 664)
Залишок на кінець періоду	4300	126	467 483	10	-	(1 408 932)	-	-	(941 313)

Підписано і затверджено до випуску від імені керівництва Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр» 29 березня 2024 року.

Генеральний директор

Фінансовий директор

Головний бухгалтер



Я.М. Розпутня

Т.А. Погребняк

Т.А. Осадчук

Товариство з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр»  
(International business center Limited Liability Company)  
Україна, 01030, місто Київ, бульвар Тараса Шевченка, 30, ідентифікаційний код 32531945



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2023 року, тис. грн.

## ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

### 1. ІНФОРМАЦІЯ ПРО КОМПАНІЮ

#### 1.1 Діяльність Компанії

Товариство з обмеженою відповідальністю «МІЖНАРОДНО-ДІЛОВИЙ ЦЕНТР» («Компанія») (код ЄДРПОУ 32531945) було засноване у 2003 році. Статутний капітал було сформовано у сумі – 126 тис. грн. та сплачено повністю.

Головний напрямок діяльності Компанії – готельна, ресторанна діяльність та діяльність з надання в оренду власного майна.

Місцезнаходження та місце реєстрації Компанії: 01030, Київська обл., м. Київ, бул. Тараса Шевченка, 30.

Станом на 31 грудня 2023 року, загальна кількість працівників Компанії становила 160 осіб (31 грудня 2022 року: 142 особи).

#### 1.2 Інформація про розподілення часток у статутному капіталі Компанії

Станом на 31 грудня 2023 та 2022 років частки учасників Компанії розподілялись наступним чином:

Учасники Компанії	31 грудня 2023	31 грудня 2022
	року %	року %
Юридична особа 1 – ТОВ «Трайверт Інвестмент Компані»	49%	49%
Юридична особа 2 - ТОВ «Концептпроект»	25%	25%
Юридична особа 3 - ТОВ «Консалтингова компанія «ПАРТНЕР»	25%	25%
Юридична особа 4 - ТОВ «Альянс технологій»	1%	1%
<b>Разом</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

### 2. ОПЕРАЦІЙНЕ СЕРЕДОВИЩЕ

#### 2.1 Операційне середовище в Україні

24 лютого 2022 року російська федерація повномасштабно вторглася в Україну і розпочала ракетні обстріли, наземні та морські операції на багатьох фронтах. Як результат, 24 лютого 2022 року Указом Президента в Україні було введено воєнний стан. Багато українських населених пунктів зазнали значних руйнувань через постійні ракетні удари та артилерійські обстріли. Бойові дії призвели до значного руйнування інфраструктури, вимушеного переміщення великої кількості людей, відключень електроенергії та порушення економічної діяльності в Україні. Аеропорти, більшість доріг та мостів були закриті, пошкоджені або зруйновані, що додатково шкодило процесам транспортування та логістики.

Значна частина території України, включаючи, але не обмежуючись, частину Київської, Чернігівської, Сумської та Харківської областей, була окупована на початку війни. Згодом, ці регіони були звільнені, однак станом на 31 грудня 2023 року темп активних бойових дій залишається інтенсивним, хоча, здебільшого, вони зосереджені на сході та півдні України, а більшість територій Донецької, Луганської, Херсонської та Запорізької областей все ще перебувають під тимчасовою окупацією.

3 жовтня 2022 року російська федерація розпочала масовані ракетні обстріли енергетичної інфраструктури, що призвело до дефіциту електроенергії і, як результат, виялових відключень, які, в тому числі, мали вплив на операційну діяльність Компанії. Відповідні графіки відключень, а також ліміти на споживання електроенергії для підприємств були запроваджені урядом з метою стабілізації енергетичної системи та перерозподілу наявних ресурсів між підприємствами критичної інфраструктури, бізнесом та домогосподарствами. У першому півріччі 2023 року, ситуація з електропостачанням дещо стабілізувалась.



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2023 року, тис. грн.

Однак, наявність достатніх ресурсів енергетичної системи країни залежить від подальшого розвитку ситуації і є абсолютно непрогнозованою.

За підсумками 2023 року інфляція сповільнилася до 5,1% у річному вимірі відповідно до інфляційного звіту НБУ. Послабленню цінового тиску значною мірою сприяли високі врожаї, часткове відновлення енергетичної системи після наслідків ракетних обстрілів з боку російської федерації та зниження світових цін на енергоносії.

Економіка відновлювалася впродовж усього 2023 року завдяки високій адаптивності бізнесу та населення до умов війни та м'якій фіскальній політиці, що підтримувалася масштабним міжнародним фінансуванням. У четвертому кварталі 2023 року зростання реального ВВП перевищило очікування передусім за рахунок вищих врожаїв пізніх культур і розбудови альтернативних експортних шляхів. Це стало підставою і для поліпшення оцінки зростання реального ВВП загалом за 2023 рік до 5,7%.

Протягом 2023 року і до жовтня, обмінний курс залишався фіксованим на рівні 36,57 грн. до долара США. У жовтні 2023 НБУ перейшов до режиму керованої гнучкості обмінного курсу, відповідно до якого офіційний курс визначається відповідно до курсу, який використовується для операцій на міжбанківському валютному ринку, а не є фіксованим НБУ, як це було з 24 лютого 2022 року. Водночас НБУ продовжує контролювати ситуації на міжбанківському валютному ринку з метою кращого управління дефіцитом іноземної валюти. На період дії військового стану НБУ ввів певні обмеження на виплати нерезидентам.

З 15 грудня 2023 року НБУ встановив облікову ставку на рівні 15% річних (у порівнянні із 25% річних станом на 31 грудня 2022 року).

Протягом 2023 року, готельний бізнес в Україні стабілізувався та адаптувався до ведення діяльності в умовах повномасштабної війни. Попри складнощі та виклики, готельний бізнес у країні продовжує розвиватися завдяки, з-поміж іншого, проведенню міжнародних зустрічей, переговорів та конференцій. Більш детально вплив повномасштабної війни на операційну діяльність Компанії описано у Примітці 2.2.

При складанні цієї фінансової звітності враховувалися відомі та оцінювані результати вищезазначених чинників на фінансовий стан і результати діяльності Компанії у звітному періоді та у найближчому досяжному майбутньому. Керівництво стежить за станом розвитку поточної ситуації і вживає заходів, за необхідності, для мінімізації будь-яких негативних наслідків наскільки це можливо.

## **2.2 Безперервність діяльності та забезпечення сталої операційної діяльності Компанії в осяжній перспективі**

Як описано у Примітці 2.1, з початку повномасштабного військового вторгнення російської федерації з 24 лютого 2022 року в країні продовжується дія воєнного стану.

З самого початку повномасштабної війни Компанія зосередила зусилля на фізичній безпеці працівників, а також підтриманні необхідного технічного стану будівлі та операційного функціонування Компанії. На дату затвердження фінансової звітності активи Компанії не зазнали руйнувань чи пошкоджень та знаходяться в хорошому функціональному стані.

Наразі потенційні ризики та вплив війни на Компанію є наступними:

- ризик фізичної втрати та/або пошкодження активів в результаті бойових дій;
- небезпека ракетних обстрілів та, як результат, потенційні проблеми з енергопостачанням в разі пошкодження об'єктів енергетики, що в свою чергу впливає на якість та об'єм надання послуг;
- на період дії військового стану НБУ запровадило певні валютні обмеження;
- незважаючи на стабілізацію діяльності готельного бізнесу та покращення операційної діяльності Компанії, що призвело до зростання виручки, як це описано нижче, Компанія понесла чисті збитки за рік, що закінчився 31 грудня 2023 року в розмірі 74 792 тис. грн. (2022: 500 471 тис. грн.);



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2023 року, тис. грн.

- ризик, пов'язаний з непередбачуваним курсом національної валюти, враховуючи, що Компанія має валютні зобов'язання та кредити. Протягом року, що закінчився 31 грудня 2023 року, Компанія зазнала чистих курсових збитків у розмірі 43 380 тис. грн. (2022: 283 628 тис. грн.).

Компанія вжила та продовжує вживати ряд заходів для стабільної роботи готелю:

- забезпечує належне технічне функціонування готелю та апартаментів;
- вдосконалила протоколи безпеки, облаштувала укриття для клієнтів та персоналу, відпрацювала алгоритм дій, у разі оголошення повітряної тривоги;
- вжила ряд заходів щодо забезпечення комфортного проживання клієнтів;
- 31 січня 2023 року між Компанією та кредитором був підписаний договір про внесення змін до плану реструктуризації від 29 червня 2021 року, в результаті чого було переглянуто графік сплати заборгованості перед банком. Також, в рамках процедури було застосовано новий підхід до погашення кредиту в 2023 та 2024 роках через застосування розрахунку чистого грошового потоку («ЧГП»).

Завдяки своєчасному впровадженню в Компанії антикризового плану заходів щодо стабілізації бізнесу, вдалося відновити операційну діяльність та вийти на поступове зростання економічних показників. Як результат, за підсумками 2023 року середньорічна завантаженість готелю суттєво зросла, що дозволило Компанії збільшити виручку від діяльності готелю, ресторанів та оренди апартаментів з 181 236 тис. грн. у 2022 році до 554 166 тис. грн. у 2023 році.

Протягом 2023 року, Компанія виконувала свої зобов'язання з обслуговування банківського кредиту (погашення щомісячних відсотків, комісій за управління та тіла кредиту) відповідно до умов кредитних договорів. Станом на дату затвердження цієї фінансової звітності до випуску, Компанія погасила заборгованість по тілу кредиту, сплата якої, відповідно до графіків погашення заборгованості, очікувалась протягом 2023-2025 років.

Керівництво Компанії здійснює постійний моніторинг рівня ліквідності. Впродовж наступних дванадцяти місяців керівництво Компанії не очікує значних платежів, окрім тих, які були включені до прогнозів руху грошових коштів. В Компанії наявний достатній баланс грошових коштів для погашення поточної кредиторської заборгованості.

Щоб проаналізувати і підтвердити припущення про безперервність діяльності, керівництво підготувало прогноз руху грошових коштів на період дванадцяти місяців з дати затвердження цієї фінансової звітності, відповідно до якого очікується, що чистий операційний грошовий потік Компанії буде позитивним. Прогноз керівництва базувався на наступних значущих припущеннях:

- середньорічний рівень завантаженості готелю очікується на рівні 60%;
- середньорічна завантаженість житлових апартаментів очікується на рівні 30 одиниць;
- усі активи Компанії залишаться неушкоджені та у справному технічному стані;
- наявна достатня кількість обслуговуючого персоналу;
- Компанія зможе обслуговувати свої реструктуризовані борги перед банком відповідно до умов кредитних угод.

Вжиті керівництвом заходи вказують на те, що беручи до уваги поточний розвиток подій, рівень завантаженості по обом напрямкам діяльності та виручку від господарської діяльності, Компанія має достатні ресурси для продовження оперативного функціонування в осяжному майбутньому. Таким чином, керівництво дійшло висновку, що під час підготовки фінансової звітності за 2023 рік обґрунтовано застосовувати принцип безперервності діяльності. Водночас, масштаби та вплив війни на значні припущення, що лежать в основі планів керівництва, та майбутній фізичний стан активів Компанії наразі є непередбачуваними. Одночасно з цим терміни завершення вторгнення та його впливу залишаються невизначеними. Тому керівництво Компанії вважає, що існує суттєва невизначеність, що може поставити під сумнів здатність Компанії продовжувати свою діяльність на безперервній основі, і, отже, Компанія не зможе реалізувати свої активи та погасити свої зобов'язання за звичайного перебігу господарської діяльності.





Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2023 року, тис. грн.

### 3. ЗАГАЛЬНА ОСНОВА ФОРМУВАННЯ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

#### 3.1. Достовірне подання та відповідність МСФЗ

Фінансова звітність Компанії є фінансовою звітністю загального призначення, яка сформована з метою достовірного подання фінансового стану, фінансових результатів діяльності та грошових потоків Компанії для задоволення інформаційних потреб широкого кола користувачів при прийнятті ними економічних рішень.

Концептуальною основою складання фінансової звітності Компанії за рік, що закінчився 31 грудня 2023 року, є Міжнародні стандарти фінансової звітності («МСФЗ»), включаючи Міжнародні стандарти бухгалтерського обліку («МСБО») та Тлумачення («КТМФЗ», «ПКТ»), видані Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку («РМСБО»).

Фінансова звітність, підготовлена Компанією, чітко та без будь-яких застережень, відповідає всім вимогам чинних МСФЗ з врахуванням змін, внесених РМСБО станом на 31 грудня 2023 року, дотримання яких забезпечує достовірне подання інформації в фінансовій звітності, а також відповідає вимогам Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» № 996-XIV (надалі «Закон»).

З метою виконання вимог Закону щодо складання фінансової звітності, Компанія застосувала форми фінансової звітності, передбачені Законом.

Фінансова звітність складена на основі принципу історичної собівартості, за винятком (i) інвестиційної нерухомості, груп основних засобів «Земля» і «Будівлі та споруди», які були оцінені за справедливою вартістю та (ii) деяких фінансових інструментів, які були оцінені відповідно до вимог МСФЗ (IFRS) 9 «Фінансові інструменти» («МСФЗ (IFRS) 9»).

#### 3.2. Зміни в обліковій політиці та принципах розкриття інформації

Облікова політика, яка прийнята для підготовки фінансової звітності, відповідає принципам, що використовувались при підготовці річної фінансової звітності Компанії за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року, за виключенням прийнятих нових та змінених стандартів та інтерпретацій станом на 1 січня 2023 року. Компанія не застосовувала достроково стандарти, роз'яснення або поправки, які були випущені, але не вступили в силу.

Нові стандарти та інтерпретації, що вступили в силу з 1 січня 2023 року:

- МСФЗ (IFRS) 17 «Страхові контракти»;
- Поправки до МСБО (IAS) 8 – «Визначення облікових оцінок»;
- Поправки до МСБО (IAS) 1 та Практичних рекомендації № 2 із застосування МСФЗ – «Розкриття облікових політик»;
- Поправки до МСБО (IAS) 12 – «Відстрочені податки, пов'язані з активами та зобов'язаннями, що виникають з єдиної операції»;
- Зміни до МСБО (IAS) 12 – «Міжнародна податкова реформа – Типові правила Другого компонента».

Застосування цих змін не мало суттєвого впливу на фінансову звітність Компанії.

#### 3.3. Стандарти та поправки, що були випущені, але ще не вступили в дію

На дату затвердження цієї фінансової звітності такі стандарти і тлумачення, а також поправки до стандартів, були випущені, але ще не набули чинності. Компанія має намір прийняти ці нові та змінені стандарти та тлумачення, коли вони набудуть чинності.



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2023 року, тис. грн.

<b>Стандарти та тлумачення</b>	<b>Дата набрання чинності (з)</b>
Поправки до МСБО (IAS) 1 «Подання фінансової звітності»: Класифікація зобов'язань як поточних та довгострокових	1 січня 2024 р.
Поправки до МСФЗ (IFRS) 16 «Оренда» – «Зобов'язання щодо оренди при продажу та зворотній оренді»	1 січня 2024 р.
Зміни до МСБО (IAS) 1 – «Довгострокові зобов'язання із спеціальними умовами»	1 січня 2024 р.
Розкриття інформації зміни до МСБО (IAS) 7 та МСФЗ 7 (IFRS) – «Угоди про фінансування постачальника»	1 січня 2024 р.
Зміни до МСБО (IAS) 21 – «Відсутність конвертованості»	1 січня 2025 р.

Керівництво Компанії продовжує здійснювати оцінку впливу поправок та нових стандартів у майбутніх періодах, проте не очікує їх суттєвого впливу на фінансову звітність Компанії.

### **3.4. Валюта подання звітності та функціональна валюта, ступінь округлення**

Валюта подання фінансової звітності відповідає функціональній валюті, якою є національна валюта України – українська гривня («грн»). Фінансова звітність складена у тисячах гривень («тис. грн»), округлених до цілих тисяч, якщо не зазначено інакше.

### **3.5. Припущення про безперервність діяльності**

Як вказано в Примітці 2.2, вище, фінансова звітність складена на базі припущення щодо здатності Компанії продовжувати свою діяльність на безперервній основі. Водночас, масштаби та вплив війни на значні припущення, що лежать в основі планів керівництва, та майбутній фізичний стан активів Компанії наразі є непередбачуваними. Тому керівництво Компанії вважає, що існує суттєва невизначеність, що може поставити під сумнів здатність Компанії продовжувати свою діяльність на безперервній основі, і, отже, Компанія не зможе реалізувати свої активи та погасити свої зобов'язання за звичайного перебігу господарської діяльності.

### **3.6. Рішення про затвердження фінансової звітності**

Ця фінансова звітність затверджена керівництвом Компанії 29 березня 2024 року.

### **3.7. Звітний період фінансової звітності**

Звітним періодом, за який формується фінансова звітність, вважається календарний рік, тобто період з 1 січня по 31 грудня звітного року. У порівняльну фінансову інформацію було внесено певні перекласифікації для відповідності класифікації поточного року. Такі перекласифікації не мали впливу на чистий прибуток / (збиток), чисті активи / (зобов'язання), розподіл між поточними та довгостроковими активами та зобов'язаннями, а також на рух грошових коштів від операційної, інвестиційної та фінансової діяльності Компанії.

## **4. СУТТЄВА ІНФОРМАЦІЯ ПРО ОБЛІКОВІ ПОЛІТИКИ**

### **4.1 Загальні положення щодо облікових політик**

#### **4.1.1 Основа формування облікових політик**

Облікові політики – конкретні принципи, основи, домовленості, правила та практика, застосовані суб'єктом господарювання при складанні та поданні фінансової звітності. МСФЗ наводить облікові політики, які, за висновком РМСБО, дають змогу скласти таку фінансову звітність, яка міститиме доречну та достовірну інформацію про операції, інші події та умови, до яких вони застосовуються.

Облікова політика Компанії розроблена та затверджена Керівництвом Компанії відповідно до вимог МСБО (IAS) 8 «Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки» та інших чинних МСФЗ.





Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2023 року, тис. грн.

#### 4.1.2 Форма та назви фінансових звітів

Формат фінансової звітності МСБО (IAS) 1 «Подання фінансової звітності» не встановлює єдиного формату фінансової звітності, у стандарті наводиться перелік показників, які необхідно наводити в кожній з форм звітності та у примітках.

Затверджено повний склад фінансової звітності згідно з МСФЗ:

- звіту про фінансовий стан;
- звіту про прибутки та збитки та інший сукупний дохід;
- звіту про рух грошових коштів;
- звіту про зміни у власному капіталі;
- приміток до фінансової звітності, які містять стислий виклад суттєвої інформації про облікові політики та іншу пояснювальну інформацію;

Компанія відображає активи і зобов'язання на основі їх класифікації на поточні та довгострокові.

## 4.2 Облікові політики

### 4.2.1 Основні засоби та незавершені капітальні інвестиції

До основних засобів відносяться матеріальні активи, які Компанія утримує з метою використання їх у процесі виробництва або постачання товарів, надання послуг, здавання в оренду іншим особам або для здійснення адміністративних і соціально-культурних функцій, очікуваний строк корисного використання (експлуатації) яких більше одного року (або операційного циклу, якщо він довший за рік) та вартість яких перевищує 20 000 гривень.

Основні засоби, що включаються до таких груп як: машини та обладнання, транспортні засоби, інструменти, інвентар та інші основні засоби, обліковуються за історичною собівартістю за мінусом накопиченої амортизації та накопичених збитків від знецінення.

Основні засоби, що включаються до таких груп як: земельні ділянки і будівлі та споруди, оцінюються за справедливою вартістю за вирахуванням накопиченої амортизації і збитків від знецінення, визнаних після дати переоцінки. Переоцінка здійснюється з достатньою частотою для впевненості в тому, що балансова вартість переоціненого активу не відрізняється суттєво від його справедливої вартості, а саме кожного року на кінець звітного періоду. Оцінка справедливої вартості проводиться акредитованим зовнішнім незалежним оцінювачем.

Дохід від збільшення балансової вартості основних засобів від переоцінки визнається у складі іншого сукупного доходу та накопичується у власному капіталі у складі капіталу у дооцінках. Однак, якщо таке збільшення компенсує зменшення балансової вартості основних засобів від переоцінки того самого активу, яке раніше було визнане у складі прибутку або збитку за рік, це збільшення має визнаватись у складі прибутку або збитку за рік. Зменшення балансової вартості основних засобів від переоцінки визнається у складі прибутку або збитку за рік, за винятком випадків, коли це зменшення компенсує попереднє збільшення балансової вартості того самого активу, визнаного у капіталі у дооцінках. Щорічне перенесення з капіталу у дооцінках до нерозподіленого прибутку здійснюється на різницю між амортизацією, що базується на переоціненій балансовій вартості активу, та амортизацією, що базується на первісній вартості активу. Перенесення з капіталу у дооцінках до нерозподіленого прибутку не здійснюється через прибуток або збиток за рік. На кожну дату переоцінки накопичену амортизацію коригують так, щоб вона дорівнювала різниці між валовою балансовою вартістю та балансовою вартістю активу після врахування накопичених збитків унаслідок зменшення корисності. Вплив податку на прибуток, якщо такий виникає, внаслідок переоцінки основних засобів, визнається та подається відповідно до МСБО (IAS) 12 «Податок на прибуток». Після вибуття будь-який надлишок капіталу у дооцінках, що відноситься до активу, який продається, переноситься до нерозподіленого прибутку.



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2023 року, тис. грн.

Амортизація основних засобів нараховується прямолінійним методом із застосуванням строків корисного використання, що визначаються для кожного об'єкту основних засобів окремо, який буде ґрунтуватися на операційному досвіді. Залишкові терміни корисного використання активів, залишкова вартість та методи амортизації об'єктів основних засобів переглядаються в кінці кожного фінансового року і коригуються перспективно, якщо в цьому є необхідність. Амортизація основного засобу починається з наступного дня після введення об'єкту в експлуатацію.

Нижче наведені строки експлуатації, які застосовуються до наступних класів основних засобів:

Земельні ділянки	не амортизуються
Будівлі та споруди	не менше 120 місяців та не більше 600 місяців
Машини та обладнання	не менше 24 місяців та не більше 120 місяців
Транспортні засоби	не менше 60 місяців та не більше 180 місяців
Інструменти та інвентар	не менше 48 місяців та не більше 120 місяців
Інші основні засоби	не менше 144 місяців та не більше 240 місяців

Припинення визнання основних засобів відбувається при їх вибутті або у випадку, коли в майбутньому не очікується отримання економічної вигоди від їхнього використання або реалізації. Будь-які прибутки або збитки, які виникають у зв'язку з припиненням визнання активу, включаються до складу прибутку або збитку за рік, у якому об'єкт був знятий з обліку.

Витрати, понесені після введення в експлуатацію основних засобів, такі як ремонти та утримання, зазвичай відображаються у складі прибутку або збитку по мірі понесення. На час ремонтів та технічного обслуговування нарахування амортизації не припиняється.

Земля не амортизується.

Активи на стадії створення (незавершені капітальні інвестиції) обліковуються за історичною собівартістю за вирахуванням збитків від знецінення. Незавершені капітальні інвестиції не амортизуються.

#### 4.2.2 Процентні витрати за запозиченнями

Процентні витрати за запозиченнями, які безпосередньо пов'язані з придбанням, будівництвом або виробництвом кваліфікованих активів, тобто активів, для підготовки яких до використання за призначенням або продажу потрібен істотний період часу, капіталізуються та додаються до вартості цих активів до моменту їхньої готовності до використання. Капіталізовані процентні витрати по відповідним проектам відображають фактично понесені витрати по обслуговуванню кредитів та позик. Якщо надлишкові кошти доступні на короткий термін із коштів, запозичених спеціально для фінансування проекту, дохід, отриманий від таких короткострокових інвестицій, також капіталізується та зменшує загальні капіталізовані витрати на позики. Якщо кошти, що використовуються для фінансування проекту, є частиною загальних запозичень, капіталізована сума розраховується із застосуванням середньозважених ставок, що застосовуються до відповідних загальних запозичень Компанії протягом періоду. Усі інші витрати на позики визнаються у складі прибутку або збитку в тому періоді, в якому вони були понесені, і відображаються як фінансові витрати. Витрати на позики складаються з відсотків, які суб'єкт господарювання несе у зв'язку з позикою коштів.

#### 4.2.3 Інвестиційна нерухомість

Основним критерієм для розподілу інвестиційної та операційної нерухомості у випадку, якщо один і той же об'єкт основних засобів використовується як інвестиційна так і операційна нерухомість (у випадку неможливості розподілу об'єкта на частини) приймається площа об'єкта, що використовується.

Певні види нерухомості включають одну частку, яка утримується з метою отримання орендної плати або для збільшення капіталу, та другу частку, яка утримується для використання у виробництві або для постачання товарів чи надання послуг, або для адміністративних цілей. Якщо ці частки можуть бути продані окремо (або



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2023 року, тис. грн.

окремо надані в оренду за фінансовою орендою), то суб'єкт господарювання обліковує ці частки окремо. Якщо ці частки не можуть бути продані окремо, нерухомість є інвестиційною нерухомістю, лише якщо незначна її частка утримується для використання у виробництві або постачанні товарів чи наданні послуг, або для адміністративних цілей.

Інвестиційна нерухомість первісно оцінюється за собівартістю. Витрати первісно понесені на операцію для придбання інвестиційної нерухомості включаються до первісної оцінки.

Після первісного визнання інвестиційна нерухомість обліковується за справедливою вартістю, яка відображає ринкові умови на звітну дату.

Прибутки або збитки, що виникають від зміни справедливої вартості інвестиційної нерухомості, включаються до складу прибутку або збитку за той період, в якому вони виникли. Справедлива вартість визначається з достатньою періодичністю, але не частіше ніж раз на рік акредитованим зовнішнім незалежним оцінювачем.

Визнання інвестиційної нерухомості припиняється при її вибутті, або у випадку, якщо вона виведена з експлуатації і від її вибуття не очікується економічних вигід. Різниця між чистими надходженнями від вибуття і балансовою вартістю активу визнається у складі прибутку або збитку у періоді, в якому було припинено його визнання.

#### **4.2.4 Нематеріальні активи**

Нематеріальні активи включають ліцензоване програмне забезпечення, яке при первісному визнанні відображається за вартістю придбання. Нематеріальні активи з обмеженими строками корисного використання, які були придбані окремо, відображаються за собівартістю, за вирахуванням накопиченої амортизації та накопичених збитків від зменшення корисності. Амортизація нематеріальних активів визнається на прямолінійній основі протягом очікуваних строків їхнього корисного використання. Нарахування амортизації починається з першого числа місяця, в якому нематеріальний актив став придатним для використання. Строк корисного використання встановлюється окремо для кожного нематеріального активу. Нематеріальні активи із необмеженими строками корисного використання, які були придбані окремо, відображаються за собівартістю, за вирахуванням накопичених збитків від зменшення корисності.

#### **4.2.5 Запаси**

Запаси відображаються за меншою з двох величин: собівартості та чистої вартості реалізації. Собівартість запасів повинна включати всі витрати на придбання, витрати на переробку та інші витрати, понесені під час доставки запасів до їхнього теперішнього місцезнаходження та приведення їх у теперішній стан. Вартість визначається на основі методу середньозважених витрат.

Запаси, які не принеситимуть Компанії економічних вигід в майбутньому, визнаються неліквідними і списуються в бухгалтерському обліку та при складанні фінансової звітності не відображаються у звіті про фінансовий стан.

Вартість малоцінних швидкозношуваних предметів («МШП»), що передані в експлуатацію, виключається зі складу активів з подальшою організацією оперативного кількісного обліку таких предметів за місцями експлуатації і відповідними матеріально-відповідальними особами протягом строку їх фактичного використання.

#### **4.2.6 Грошові кошти та їх еквіваленти**

Грошові кошти та їхні еквіваленти, відображені у звіті про фінансовий стан, включають грошові кошти у касі, грошові кошти на поточних рахунках в банках та короткострокові депозити з первісними термінами погашення до трьох місяців, які мають незначний ризик змін у вартості.





Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2023 року, тис. грн.

В разі обмеження права використання коштів на поточних рахунках в банках (наприклад, у випадку призначення в банківській установі тимчасової адміністрації) ці активи можуть бути класифіковані у складі непоточних активів із відповідним відображенням резерву очікуваних кредитних збитків.

Грошові кошти, обмежені у використанні, не розкриваються як частина грошових коштів та їх еквівалентів у звіті про рух грошових коштів.

#### **4.2.7 Фінансові інструменти – первісне визнання і подальша оцінка**

Фінансовий інструмент – це будь-який контракт, який приводить до виникнення фінансового активу у одного суб'єкта господарювання та фінансового зобов'язання або інструмента капіталу у іншого суб'єкта господарювання.

#### **4.2.8 Фінансові активи**

##### *Первісне визнання та оцінка*

Фінансові активи класифікуються при первісному визнанні на такі, що надалі оцінюються за амортизованою собівартістю, справедливою вартістю через інший сукупний дохід або за справедливою вартістю через прибуток або збиток.

Класифікація фінансових активів при первісному визнанні залежить від: установлених договорами характеристик грошових потоків та бізнес-моделі Компанії з управління відповідними фінансовими активами. За винятком торгової дебіторської заборгованості, що не має значного компоненту фінансування, Компанія при первісному визнанні оцінює фінансовий актив за його справедливою вартістю плюс, для активів, що в подальшому оцінюються за амортизованою собівартістю або за справедливою вартістю через інший сукупний дохід, витрати на операцію. При первісному визнанні Компанія оцінює торговельну дебіторську заборгованість за ціною операції (згідно з визначенням, наведеним у МСФЗ (IFRS) 15), якщо торговельна дебіторська заборгованість не містить значного компоненту фінансування, або якщо щодо неї Компанія застосувала практичний прийом згідно з МСФЗ (IFRS) 15 «*Дохід від договорів з клієнтами*».

Для того щоб фінансовий актив був класифікований та оцінений за амортизованою собівартістю або справедливою вартістю через інший сукупний дохід, він повинен генерувати у певні дати грошові потоки, котрі є виключно виплатами основної суми та процентів на непогашену частку основної суми заборгованості. Така оцінка називається тестом «грошових потоків» (SPPI-тестом) та здійснюється на рівні кожного інструменту. Фінансові активи, грошові потоки по яким не відповідають критерію «грошових потоків», класифікуються як оцінювані за справедливою вартістю через прибутки та збитки незалежно від бізнес-моделі.

Бізнес-модель Компанії з управління фінансовими активами визначає, яким шляхом будуть згенеровані грошові потоки від фінансового активу: або шляхом одержання договірних грошових потоків, або шляхом продажу фінансового активу, або у будь-який з цих способів. Фінансові активи, класифіковані як оцінювані за амортизованою собівартістю, утримуються в рамках бізнес-моделі, метою якої є утримання фінансових активів для отримання передбачених договором грошових потоків, в той час як фінансові активи, класифіковані як оцінювані за справедливою вартістю через інший сукупний дохід, утримуються в рамках бізнес-моделі, мета якої досягається як за рахунок передбачених договором грошових потоків, так і за рахунок продажу фінансових активів.

Всі операції купівлі або продажу фінансових активів, які потребують поставки активів в строк, установлений законодавством, або у відповідності до правил, прийнятих на відповідному ринку (торгівля на стандартних умовах), визнаються на дату здійснення угоди, тобто на дату, коли Компанія приймає на себе зобов'язання купити чи продати актив.



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2023 року, тис. грн.

#### *Подальша оцінка*

Для цілей подальшої оцінки, фінансові активи класифікуються на чотири категорії:

- фінансові активи, оцінювані за амортизованою собівартістю (боргові інструменти);
- фінансові активи, оцінювані за справедливою вартістю через інший сукупний дохід з подальшою перекласифікацією кумулятивного прибутку або збитку (боргові інструменти);
- фінансові активи, оцінювані за справедливою вартістю через інший сукупний дохід без подальшої перекласифікації кумулятивного прибутку або збитку (інструменти власного капіталу);
- фінансові активи, оцінювані за справедливою вартістю через прибуток або збиток.

Станом на 31 грудня 2023 та 2022 років фінансові активи Компанії склались із фінансових активів, що оцінюються за амортизованою вартістю (боргові інструменти)

#### *Фінансові активи, які оцінюються за амортизованою вартістю (боргові інструменти)*

Фінансові активи, що оцінюються за амортизованою вартістю, після первісного визнання оцінюються з використанням методу ефективної процентної ставки і до них застосовуються вимоги щодо знецінення. Прибутки та збитки визнаються у складі прибутків та збитків у випадку припинення визнання активу, його модифікації або знецінення.

Фінансові активи Компанії, які оцінюються за амортизованою собівартістю, включають торгіву дебіторську заборгованість та кредити, видані працівникам.

#### *Припинення визнання*

Визнання фінансового активу (або, де застосовано, частини фінансового активу або частини групи однорідних фінансових активів) припиняється тоді й лише тоді, коли:

- спливає строк дії договірних прав на грошові потоки від такого фінансового активу; або
- Компанія передає договірні права на одержання грошових потоків від такого фінансового активу або бере на себе договірне зобов'язання виплачувати грошові потоки одному або кільком кінцевим одержувачам; та або (а) Компанія в основному передає всі ризики та вигоди від володіння фінансовим активом, або (б) Компанія в основному не передає й не зберігає за собою всіх ризиків та вигод від володіння фінансовим активом, але передала контроль над активом.

Коли Компанія передала права на грошові потоки від фінансового активу або уклала транзитну угоду, вона оцінює, чи зберегла вона, і в якій мірі, всі ризики та вигоди від володіння фінансовим активом. Якщо Компанія в основному не передає та не залишає за собою всіх ризиків та вигод від володіння переданим активом, і зберігає за собою контроль над переданим активом, то Компанія продовжує визнавати переданий актив у обсязі своєї подальшої участі. В такому разі Компанія також визнає відповідне зобов'язання. Переданий актив та відповідне зобов'язання оцінюються на основі, що відображає права та обов'язки, збережені Компанією.

Якщо подальша участь Компанії набуває форми гарантії за переданим активом, то частка подальшої участі Компанії є меншою з наступних сум: (i) балансова вартість активу та (ii) максимальна сума компенсації, яку Компанія може бути вимушена сплатити.

#### *Зменшення корисності*

Компанія оцінює резерв на покриття очікуваних кредитних збитків за усіма борговими інструментами, які відображаються не за справедливою вартістю. Очікувані кредитні збитки оцінюються як різниця між усіма потоками грошових коштів, які належать Компанії за договором, та всіма потоками грошових коштів, які Компанія передбачає отримати, дисконтованими із використанням первісної ефективної відсоткової ставки. Очікувані грошові потоки включають надходження від продажу утримуваної застави або іншого засобу покращення кредитної якості, що є невід'ємною частиною умов договору.



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2023 року, тис. грн.

Очікувані кредитні збитки визнаються у два етапи. У випадку фінансових інструментів, по яким з моменту їхнього первісного визнання кредитний ризик суттєво не збільшився, створюється резерв очікуваних кредитних збитків щодо кредитних збитків, які можуть виникнути внаслідок дефолтів, можливих протягом наступних 12 місяців (12 місячні очікувані кредитні збитки). Для фінансових інструментів, по яких з моменту їх первісного визнання кредитний ризик збільшився суттєво, створюється резерв очікуваних кредитних збитків щодо кредитних збитків, які очікуються протягом залишкового строку дії цього фінансового інструменту, незалежно від строків настання дефолту (очікувані кредитні збитки за весь строк).

Очікувані кредитні збитки на весь строк дії фінансових інструментів являють собою очікувані кредитні збитки, які виникають у результаті усіх можливих подій дефолту протягом очікуваного строку дії фінансового інструмента. І навпаки, очікувані кредитні збитки протягом 12 місяців являють собою частину очікуваних кредитних збитків на весь строк дії фінансових інструментів, які, як очікується, виникнуть у результаті подій дефолту для фінансового інструмента, які можливі протягом 12 місяців після звітної дати.

Для дебіторської заборгованості Компанія застосовує спрощений підхід до розрахунку очікуваних кредитних збитків. Таким чином, Компанія не відстежує зміни у кредитному ризику, але замість цього визнає резерв очікуваних кредитних збитків на весь період. Компанія використовує матрицю резерву (Примітка 18), яка базується на історичному досвіді виникнення кредитних збитків, скоригованому з урахуванням прогнозних факторів, специфічних для дебіторів та економічних умов.

#### *Істотне збільшення кредитного ризику*

Під час оцінки того, чи збільшився кредитний ризик за фінансовим інструментом істотно з моменту первісного визнання, Компанія порівнює ризик настання дефолту за фінансовим інструментом на звітну дату із ризиком настання дефолту за фінансовим інструментом на дату первісного визнання. Під час здійснення такої оцінки Компанія бере до уваги як кількісну, так і якісну інформацію, яка є обґрунтованою та підтвердженою, включно з історичним досвідом та прогнозною інформацією, яка доступна без докладання надлишкових витрат чи зусиль. Прогнозна інформація, яка береться до уваги, включає майбутні прогнози щодо галузей та країн, в яких провадять свою діяльність дебітори Компанії, а також інші зовнішні джерела фактичної та прогновної економічної інформації, яка стосується основної операційної діяльності Компанії.

Зокрема, наступна інформація береться до уваги під час оцінки того, чи збільшився кредитний ризик істотно з моменту первісного визнання:

- фактичне або очікуване істотне погіршення зовнішнього (якщо є доступним) чи внутрішнього кредитного рейтингу фінансового інструмента;
- істотне погіршення зовнішніх ринкових показників кредитного ризику для конкретного фінансового інструмента, наприклад, значне збільшення кредитного спреда, цін кредитно-дефолтного свопу для дебітора або тривалість чи розмір, на який справедлива вартість фінансового активу стала менше за його амортизовану вартість;
- чинні або прогнозні негативні зміни у господарській діяльності, фінансових або економічних умовах, які, як очікується, стануть причиною істотного погіршення здатності дебітора виконати свої боргові зобов'язання;
- фактичне або очікуване значне погіршення операційних результатів дебітора;
- істотне збільшення кредитного ризику стосовно інших фінансових інструментів того самого дебітора;
- фактична або очікувана істотна несприятлива зміна у регуляторному, економічному або технологічному середовищі дебітора, яка призводить до значного погіршення здатності дебітора виконати свої боргові зобов'язання.

#### *Визначення дефолту*

Компанія вважає вказані нижче чинники складовими подій дефолту для цілей управління кредитним ризиком, оскільки історичний досвід свідчить, що фінансові активи, які відповідають будь-якому із зазначених критеріїв, зазвичай неможливо відшкодувати:





Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2023 року, тис. грн.

- порушення термінів оплати з боку дебітора більш ніж на 90 днів; або
- інформація, розроблена власними силами або отримана із зовнішніх джерел, вказує на те, що дебітор навряд чи здійснить виплати своїм кредиторам, включно з Компанією, у повному обсязі (без урахування будь-якого забезпечення, утримуваного Компанією).

#### *Оцінка та визнання очікуваних кредитних збитків*

Оцінка очікуваних кредитних збитків залежить від вірогідності дефолту, рівня збитків у випадку дефолту (тобто величини збитку після настання дефолту) та суми під ризиком дефолту. Оцінка вірогідності дефолту та рівня збитків у випадку дефолту базується на історичних даних, скоригованих з урахуванням прогнозованої інформації, як описано вище. Що стосується суми під ризиком дефолту для фінансових активів, то вона представлена валовою балансовою вартістю активів на звітну дату.

Для фінансових активів очікувані кредитні збитки оцінюються як різниця між усіма потоками грошових коштів, які належать Компанії за договором, та всіма потоками грошових коштів, які Компанія передбачає отримати, дисконтовані із використанням первісної ефективної відсоткової ставки. Компанія визнає прибуток або збиток від зменшення корисності у складі прибутку або збитку для всіх фінансових інструментів із відповідним коригуванням балансової вартості за рахунок резерву на покриття збитків.

#### **4.2.9 Фінансові зобов'язання**

##### *Первісне визнання та оцінка*

Фінансові зобов'язання класифікуються або як такі, що оцінюються за справедливою вартістю, із відображенням переоцінки у складі прибутку або збитку, або як інші фінансові зобов'язання. Фінансові зобов'язання Компанії, представлені у категорії інших фінансових зобов'язань, включають кредити та позики, торгівлю та іншу кредиторську заборгованість та інші короткострокові зобов'язання

Фінансові зобов'язання первісно визнаються за справедливою вартістю, скоригованою у випадку кредитів та позик на безпосередньо пов'язані з ними транзакційні витрати. Станом на 31 грудня 2023 та 2022 років у Компанії не було фінансових зобов'язань за справедливою вартістю через прибуток або збиток та деривативів, які визначені інструментами хеджування для ефективного хеджування.

##### *Подальша оцінка*

Для цілей подальшої оцінки, фінансові зобов'язання класифікуються за двома категоріями:

- фінансові зобов'язання, що оцінюються за справедливою вартістю з відображенням переоцінки через прибуток або збиток; або
- фінансові зобов'язання, що оцінюються за амортизованою вартістю (кредити та позики).

*Фінансові зобов'язання, що оцінюються за амортизованою вартістю (кредиторська заборгованість, кредити та позики)*

Це єдина категорія фінансових зобов'язань, застосовна до Компанії. Після первісного визнання кредиторська заборгованість, кредити та позики оцінюються за амортизованою вартістю з використанням методу ефективної процентної ставки. Відповідні доходи та витрати визнаються у прибутках та збитках при припиненні визнання зобов'язань, а також по мірі нарахування амортизації.

Амортизована вартість розраховується з урахуванням дисконтів чи премій при придбанні, а також комісійних або витрат, які є невід'ємною частиною відсоткової ставки.

У випадку, коли чинне фінансове зобов'язання замінюється на інше від того самого кредитора на суттєво інших умовах, або в умови чинного зобов'язання вносяться суттєві зміни (такі як відстрочення терміну погашення за договором, погашення фактичних траншів достроково або зміни у графіку погашення за договором), проводиться оцінка такої зміни із тим, щоб визначити, чи є ця зміна суттєвою. Зміна вважається



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2023 року, тис. грн.

суттєвою, коли дисконтована теперішня вартість потоків грошових коштів за новими умовами (із використанням первісної ефективної відсоткової ставки) відрізняється, як мінімум, на 10 відсотків від дисконтованої теперішньої вартості залишку потоків грошових коштів від первісного фінансового зобов'язання.

Якщо, за оцінками, відповідна зміна є суттєвою, то така зміна вважається припиненням визнання первісного зобов'язання і визнанням нового зобов'язання. Різниця між балансовою вартістю фінансового зобов'язання, яке припинило визнаватися, та справедливою вартістю нового визнаного фінансового зобов'язання (за вирахуванням відстроченого податку) визнається у складі прибутку або збитку.

До цієї категорії, основним чином, відносяться відсоткові кредити та позики. Детально інформація розкрита у Примітці 22.

#### *Припинення визнання*

Фінансове зобов'язання припиняє визнаватися у звіті про фінансовий стан, якщо зобов'язання погашене, анульоване або строк його дії минув. Якщо існує фінансове зобов'язання замінюється іншим зобов'язанням перед тим же кредитором, на суттєво відмінних умовах, або якщо умови існуючого зобов'язання значно змінені, така заміна або зміни обліковуються як припинення визнання первісного зобов'язання та початок визнання нового зобов'язання, а різниця у балансовій вартості визнається у прибутках та збитках.

#### **4.2.10 Взаємозалік фінансових інструментів**

Взаємозалік фінансових активів та фінансових зобов'язань проводиться, та відповідна чиста сума відображається у фінансовій звітності, якщо і тільки якщо:

- існує юридичне право на взаємозалік заборгованостей, та
- Компанія має намір погасити заборгованість на нетто-основі, або отримати актив та погасити відповідне зобов'язання одночасно.

#### **4.2.11 Оцінка справедливої вартості**

Компанія оцінює деякі зі своїх нефінансових активів за справедливою вартістю. Переоцінка певних груп основних засобів та інвестиційної нерухомості здійснюється з достатньою регулярністю, для того щоб забезпечити відсутність суттєвих різниць між балансовою вартістю переоціненого активу та його справедливою вартістю. Справедлива вартість фінансових інструментів, що оцінюються за амортизованою вартістю, розкрита в Примітці 29.

Справедлива вартість являє собою компенсацію, яка була б отримана від продажу активу або сплачена за передачу зобов'язання у ході звичайної господарської діяльності між учасниками ринку на дату оцінки. Оцінка справедливої вартості базується на припущенні, що операція з продажу активу або передачі зобов'язання відбувається або:

- на основному ринку для цього активу чи зобов'язання; або
- за відсутності основного ринку – на найбільш вигідному ринку для даного активу чи зобов'язання.

Справедлива вартість активу або зобов'язання визначається базуючись на інформації, яку учасники ринку приймали б до уваги при визначенні вартості активу або зобов'язання, за припущення, що учасники ринку діють відповідно до власних економічних інтересів.

Оцінка справедливої вартості нефінансових активів враховує здатність учасників ринку генерувати економічні вигоди, використовуючи актив для отримання максимальної вигоди від його використання, або шляхом реалізації активу іншому учаснику ринку, який використовуватиме актив для отримання максимальної вигоди від його використання. Отримання максимальної вигоди передбачає використання



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2023 року, тис. грн.

активів у такий спосіб, який є фізично можливим, юридично дозволеним та фінансово доцільним для Компанії.

Оцінка усіх активів та зобов'язань, справедлива вартість яких вимірюється або розкривається у фінансовій звітності, категоризується за ієрархією (рівнями) справедливої вартості, що базується на відкритості джерел визначення вхідних даних:

- Рівень 1 – оцінка ґрунтується на цінах котирувань на активних ринках для ідентичних активів або зобов'язань, до яких Компанія має доступ на дату оцінки.
- Рівень 2 – оцінка ґрунтується на вхідних даних, інших ніж ціни котирувань, що увійшли у Рівень 1, які є відкритими, тобто спостерігаються для активу або зобов'язання або прямо, або опосередковано.
- Рівень 3 – оцінка ґрунтується на вхідних даних для активу чи зобов'язання, яких немає у відкритому доступі, зокрема на значних закритих даних, що використовуються для коригувань відкритих вхідних даних, які є важливими для оцінки.

При проведенні оцінки справедливої вартості активів та зобов'язань Компанія використовує, залежно від обставин, різні методи. При обранні конкретного методу оцінки Компанія враховує джерела інформації, які будуть використовуватися, і надає перевагу таким методам, які базуються на даних з відкритих та публічних джерел.

Для активів і зобов'язань, які обліковуються у фінансовій звітності на періодичній основі, Компанія визначає, чи відбулися зміни між рівнями в ієрархії шляхом переоцінювання категоризації (на основі введення найнижчого рівня значення для виміру справедливої вартості в цілому) в кінці кожного звітного періоду.

На кожну звітну дату Керівництво Компанії аналізує зміну вартості активів та зобов'язань, які згідно облікової політики Компанії підлягають переоцінці. Для цього аналізу Керівництво Компанії перевіряє основні вхідні дані, використані в останній за часом оцінці, порівнюючи інформацію у розрахунках справедливої вартості з договорами та іншими доречними документами.

Керівництво Компанії, спільно з зовнішніми оцінювачами Компанії, також порівнює зміни справедливої вартості кожного активу чи зобов'язання з відповідними зовнішніми джерелами інформації для визначення того, чи є така зміна обґрунтованою.

З метою розкриття справедливої вартості, Компанія визначила класи активів і зобов'язань на основі природи, характеристик і ризиків активу або зобов'язання та рівня ієрархії справедливої вартості, які описані вище.

#### **4.2.12 Оренда**

Визначення того, чи є договір орендною угодою або містить положення про оренду, залежить від сутності операції, а не форми договору, і передбачає оцінку того, чи потребує виконання відповідного договору використання окремого активу або активів, а також передачі прав на використання активу. У момент укладення договору Компанія оцінює, чи є угода орендою або чи містить вона ознаки оренди. Іншими словами, Компанія визначає, чи передає договір право контролювати використання ідентифікованого активу протягом певного періоду часу в обмін на відшкодування.

##### ***Компанія як орендар***

Компанія застосовує єдиний підхід до визнання та оцінки всіх договорів оренди, за винятком короткострокової оренди і оренди малоцінних активів. Компанія визнає зобов'язання по оренді щодо здійснення орендних платежів і активи у формі права користування, які представляють собою право на використання базових активів.

##### ***Активи з права користування***

Компанія визнає активи з права користування з дати початку оренди (тобто з дати, коли відповідний актив став доступним до використання). Компанія оцінює активи з права користування за первісною вартістю, за





Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2023 року, тис. грн.

вирахуванням накопиченої амортизації та накопичених збитків від знецінення, з коригуванням на переоцінку зобов'язань з оренди.

Первісна вартість активів з права користування включає величину визнаних зобов'язань по оренді, понесені початкові прямі витрати і орендні платежі, здійснені на, або до дати початку оренди, за вирахуванням отриманих стимулюючих платежів по оренді. Первісна вартість активів з права користування також включає оцінку витрат, які будуть понесені орендарем при демонтажі і поверненні базового активу, відновленні ділянки, на якій він розташований, або відновленні базового активу до стану, який вимагається згідно з умовами оренди, за винятком випадків, коли такі витрати понесені для виробництва запасів. Обов'язок орендаря щодо таких витрат виникає або на дату початку оренди, або внаслідок використання базового активу протягом певного періоду.

Активи у формі права користування амортизуються лінійним методом протягом коротшого з наступних періодів: строк оренди або очікуваний строк корисного використання активів.

Якщо в кінці терміну оренди право власності на орендований актив переходить до Компанії або якщо первісна вартість активу відображає виконання опціону на його покупку, актив амортизується протягом очікуваного строку корисного використання.

Активи з права користування також підлягають перевірці на предмет знецінення. Відповідна політика викладена у секції *Зменшення корисності нефінансових активів* основних принципів облікової політики.

#### *Зобов'язання з оренди*

На дату початку дії оренди, Компанія визнає зобов'язання з оренди в сумі теперішньої вартості майбутніх платежів з оренди протягом строку оренди. Орендні платежі включають фіксовані платежі (в тому числі по суті фіксовані платежі) за вирахуванням будь-яких стимулюючих платежів по оренді до отримання, змінні орендні платежі, які залежать від індексу або ставки, і суми, які, як очікується, будуть сплачені за гарантіями ліквідаційної вартості. Орендні платежі також включають ціну виконання опціону на покупку, якщо є достатня впевненість в тому, що Компанія виконає цей опціон, і виплати штрафів за припинення оренди, якщо термін оренди відображає потенційне виконання Компанією опціону на припинення оренди.

Змінні орендні платежі, що не залежать від індексу або ставки, визнаються як витрати (крім випадків, коли вони понесені для виробництва запасів) в тому періоді, в якому настає подія або умова, що призводить до здійснення таких платежів.

При розрахунку теперішньої вартості майбутніх платежів з оренди, Компанія використовує середньозважену ставку додаткових запозичень дійсну на дату початку дії оренди, якщо в договорі оренди чітко не зазначена відсоткова ставка. Після первісного визнання, сума зобов'язань з оренди збільшується на суму амортизації відсотка та зменшується на суму орендних платежів. Крім того, Компанія проводить переоцінку балансової вартості зобов'язань з оренди в разі модифікації, зміни терміну оренди, зміни орендних платежів (наприклад, зміна майбутніх виплат, обумовлених зміною індексу або ставки, що використовуються для визначення таких платежів) або зміни оцінки опціону на придбання базового активу.

#### *Короткострокова оренда і оренда малоцінних активів*

Компанія вирішила застосувати виключення для визнання оренди, які пропонує МСФЗ (IFRS) 16, а саме: оренда малоцінних активів та короткострокова оренда (тобто оренда на термін до 12 місяців, які не містять опціону на придбання).

Відповідно, платежі за такими договорами оренди визнаються витратами у звіті про фінансові результати (звіті про сукупний дохід) на прямолінійній основі протягом строку дії договору оренди.



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2023 року, тис. грн.

#### **Компанія як орендодавець**

Оренда, за якою Компанія не передає всі ризики та вигоди, пов'язані з правом власності на орендований актив, класифікується як операційна оренда. Початкові прямі витрати, понесені при укладенні договору операційної оренди, включаються до балансової вартості активу та списуються протягом строку оренди пропорційно до доходу від оренди. Умовні орендні платежі визнаються як дохід у періоді в якому вони були отримані.

#### **4.2.13 Зменшення корисності нефінансових активів**

На кожну звітну дату Компанія переглядає балансову вартість своїх активів для виявлення будь-яких ознак того, що ці активи втратили частину своєї вартості внаслідок зменшення корисності. За наявності будь-яких таких ознак або якщо вимагається щорічне тестування активу на знецінення, здійснюється оцінка суми відшкодування відповідного активу для визначення розміру збитку від зменшення корисності (якщо таке зменшення корисності мало місце).

Сума очікуваного відшкодування являє собою більшу з двох величин: справедливої вартості, за вирахуванням витрат для здійснення продажу, та вартості при використанні, і визначається для кожного окремого активу, за винятком випадків, коли актив не генерує грошові надходження, які значною мірою не залежать від надходжень від інших активів або групи активів. Якщо сума очікуваного відшкодування об'єкту або групи активів менша від їхньої балансової вартості, проводиться зменшення балансової вартості таких активів до суми їхнього очікуваного відшкодування.

Для проведення оцінки вартості при використанні сума очікуваних майбутніх грошових потоків дисконтується до їхньої теперішньої вартості із використанням ставки дисконтування до оподаткування, яка відображає поточні ринкові оцінки вартості грошей у часі та ризики, характерні для активу, стосовно якого не були скориговані оцінки майбутніх грошових потоків. При визначенні справедливої вартості, за вирахуванням витрат для здійснення продажу, використовується відповідна модель оцінки. Ці розрахунки підтверджуються оціночними коефіцієнтами або іншими доступними індикаторами справедливої вартості.

Компанія базує свій розрахунок зменшення корисності активів на основі останніх бюджетів і прогнозних розрахунків, які готуються окремо для кожної одиниці, що генерує грошові потоки, до якої такі активи відносяться (якщо застосовно). Ці бюджети та прогнозні розрахунки зазвичай охоплюють п'ятирічний період. Довгостроковий темп зростання розраховується та застосовується для прогнозування майбутніх грошових потоків, які охоплюють період після п'ятого року.

Збиток від зменшення корисності визнається у складі прибутку або збитку, якщо він не відноситься до переоцінених активів. Знецінення переоцінених активів відображається у складі іншого сукупного доходу, якщо сума знецінення не перевищує раніше проведені дооцінки.

У випадках коли збиток від зменшення корисності у подальшому сторнується, балансова вартість активу збільшується до переглянутої оцінки його суми відшкодування, але таким чином, щоб збільшена балансова вартість не перевищувала балансову вартість, яка була б визначена, якби для активу у попередні роки не був визнаний збиток від зменшення корисності. Сторнування збитку від зменшення корисності визнається у складі прибутку або збитку, за винятком активів, що обліковуються за переоціненою вартістю, для яких сторнування відображається як збільшення резерву дооцінки.

### **4.3 Облікові політики щодо інших активів та зобов'язань**

#### **4.3.1 Забезпечення та інші зобов'язання**

Забезпечення визнаються, коли Компанія має теперішню заборгованість (юридичну або конструктивну) внаслідок минулої події, існує ймовірність (тобто більше можливо, ніж неможливо), що погашення зобов'язання вимагатиме вибуття ресурсів, котрі втілюють у собі економічні вигоди, і можна достовірно оцінити суму зобов'язання.





Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2023 року, тис. грн.

Сума довгострокових забезпечень визначається шляхом дисконтування очікуваних у майбутньому грошових потоків з використанням ставки без урахування оподаткування, що передбачає поточні ринкові оцінки вартості грошових коштів у часі та ризики, властиві конкретному зобов'язанню. Амортизація дисконту визначається як фінансові витрати.

У Компанії створені такі види забезпечень:

- Забезпечення під виплату по договору Hilton Worldwide Manage Limited додаткових роялті;
- Забезпечення під виплату по договору Hilton Worldwide Manage Limited основного роялті та послуг привілеїв групи.

За необхідності Компанія може створювати забезпечення ймовірних витрат під податкові ризики, з майбутнього переміщення та демонтажу об'єктів основних засобів, майбутніх витрат на ремонт (відновлення) об'єктів оренди тощо.

*Забезпечення під виплату по договору Hilton Worldwide Manage Limited додаткових роялті*

Забезпечення визначається відповідно до виконання (досягнення) планових показників доходності від діяльності готелю вказаних у ліцензійній та рамковій угоді з глобальною корпорацією Hilton, період виконання яких складає чотири роки. Показники які впливають на виконання рівня доходності визначаються у звітності підрозділу готелю за звітний місячний період.

Визначене зобов'язання з виплат додаткових роялті обліковуються у складі довгострокових забезпечень та дисконтуються за ефективною ставкою – ринковою ставкою залучених запозичень Компанії.

*Забезпечення під виплату по договору Hilton Worldwide Manage Limited основного роялті та послуг привілеїв групи*

Забезпечення визначається пропорційно до визнаного доходу від діяльності готелю, що визначається на щомісячній основі відповідно до щомісячних звітів підрозділу готелю і становить 4 % від чистого доходу готельної діяльності. Створене забезпечення обліковується у складі поточних забезпечень.

Премії та інші заохочувальні виплати визначаються зобов'язанням через створення у звітному періоді забезпечення (майбутніх) виплат, якщо робота, виконана працівниками у цьому періоді, дає їм право на отримання таких виплат у майбутньому. Для виплати Компанія відповідно до колективного договору та трудових договорів зі співробітниками, винагороди за підсумками роботи за рік створюється нарахування наступних витрат на виплату винагороди за підсумками роботи за рік. Винагорода виплачується після підведення підсумків господарської діяльності Компанії за рік. Нарахування відображається в складі поточних зобов'язань.

Для відшкодування наступних (майбутніх) операційних витрат на виплату відпусток з обов'язковими нарахуваннями створюються нарахування наступних витрат на виплати відпусток працівникам. Працівник має право на щорічну відпустку за відпрацьований робочий рік, який відлічується з дня укладення трудового договору, відповідно у Компанії виникають зобов'язання щодо надання щорічної відпустки працівнику.

Забезпечення, пов'язані з виплатою працівникам, створюються з урахуванням єдиного внеску на обов'язкове державне соціальне страхування.

#### **4.4 Інші застосовані облікові політики, що є доречними для розуміння фінансової звітності**

##### **4.4.1 Визнання доходів**

Компанія визнає дохід, коли вона задовольняє зобов'язання щодо виконання, передаючи обіцяний товар або послугу клієнтові. Актив передається, коли клієнт отримує контроль над таким активом.



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2023 року, тис. грн.

Дохід від реалізації за договорами надання послуг готелю визначає як зобов'язання щодо виконання, які задовольняються з плином часу, так як відбувається передача серії відокремлених послуг, які по суті є однаковими та передаються клієнтові за однією і тією самою схемою.

Доходи визнаються помісячно, за методом оцінки за результатом, Компанія застосовує практичний прийом щодо визнання доходів у сумі, на яку Компанія має право виставити рахунок на основі узгодженої кількості наданих послуг.

Оцінка ступені завершеності операцій з надання послуг з іншої реалізації також здійснюється методом оцінки за результатами.

Компанія застосовує практичний прийом, за яким додаткові витрати на отримання договору з клієнтом не капіталізуються, якщо період виконання договору не перевищує одного року.

Знижки, надані орендодавцями, визнаються у складі загальної суми здійснених орендних платежів протягом строку оренди.

Фінансові доходи включають процентний дохід з інвестованих коштів. Процентний дохід визнається у міру нарахування в прибутку з використанням методу ефективної ставки відсотка.

Прибутки і збитки на нетто-основі відображаються за такими операціями:

- втрати від знецінення, зменшення корисності/дохід від відновлення вартості раніше знецінених активів;
- збільшення/зменшення резерву очікуваних кредитних збитків;
- дооцінка в межах попередньої уцінки/уцінка необоротних активів;
- списання необоротних активів.

#### 4.4.2 Витрати

Витрати визнаються у звіті про прибутки та збитки за умови відповідності визначенню та одночасно з визнанням збільшення зобов'язань або зменшення активів.

Витрати негайно визнаються у звіті про прибутки та збитки, коли видатки не надають майбутніх економічних вигід або тоді та тією мірою, якою майбутні економічні вигоди не відповідають або перестають відповідати визнанню як активу у звіті про фінансовий стан. Витрати визнаються у звіті про прибутки та збитки також у тих випадках, коли виникають зобов'язання без визнання активу.

Витрати, понесені у зв'язку з отриманням доходу, визнаються у тому ж періоді, що й відповідні доходи.

Фінансові витрати включають витрати на виплату відсотків за позиками і амортизацію дисконту за резервами та довгостроковою кредиторською заборгованістю.

Витрати на позики, які не мають безпосереднього відношення до придбання, будівництва або виробництва кваліфікованого активу, відповідного певним критеріям, визнаються у витратах з використанням методу ефективної ставки відсотка.

#### 4.4.3 Операції в іноземних валютах

Операції у валютах, які не є функціональною валютою, визнаються за курсами обміну валют, які діяли на дати відповідних операцій. На кінець кожного звітного періоду монетарні статті, виражені в іноземних валютах, перераховуються за курсами обміну, які діяли на відповідну дату. Немонетарні статті, які відображаються за справедливою вартістю, деноміновані в іноземних валютах, перераховуються за курсами обміну, які діяли на дату визначення справедливої вартості. Немонетарні статті, які оцінюються за історичною вартістю в іноземній валюті, не перераховуються. Курсові різниці за монетарними статтями визнаються у складі прибутку або збитку того періоду, в якому вони виникають.



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2023 року, тис. грн.

Оскільки прибутки та збитки від курсових різниць є суттєвими для цієї фінансової звітності, то Компанія подає дані статті окремо (на бруто-основі).

Компанія використовувала обмінні курси на дату балансу:

	<u>Євро</u>	<u>Долар США</u>
На 31 грудня 2023 року	42,2079	37,9824
На 31 грудня 2022 року	38,9510	36,5686

#### 4.4.4 Оподаткування

Витрати з податку на прибуток являють собою суму витрат з поточного та відстроченого податків.

##### *Поточний податок на прибуток*

Поточний податок на прибуток базується на оподаткованому прибутку за рік. Оподатковуваний прибуток відрізняється від прибутку, відображеного у звітах про прибутки або збитки та інші сукупні доходи, тому що в нього не включені статті доходів або витрат, які підлягають оподаткуванню або вирахуванню у цілях оподаткування в інші роки, а також тому що в нього не включаються статті, які ніколи не підлягають оподаткуванню або вирахуванню в цілях оподаткування. Зобов'язання Компанії з поточного податку на прибуток розраховується із використанням податкових ставок, які діяли станом на звітну дату.

##### *Відстрочений податок на прибуток*

Відстрочений податок визнається стосовно тимчасових різниць між балансовою вартістю активів і зобов'язань у фінансовій звітності та відповідними податковими базами, які використовуються для розрахунку оподаткованого прибутку. Відстрочені податкові зобов'язання зазвичай визнаються для всіх оподатковуваних тимчасових різниць. Відстрочені податкові активи звичайно визнаються для всіх тимчасових різниць, які підлягають вирахуванню у цілях оподаткування, у тому обсязі, щодо якого існує ймовірність того, що буде отриманий оподатковуваний прибуток, за рахунок якого можна буде реалізувати ці тимчасові різниці, які підлягають вирахуванню у цілях оподаткування. Такі відстрочені податкові активи і зобов'язання не визнаються, якщо тимчасові різниці виникають у результаті первісного визнання (крім випадків об'єднання підприємств) активів і зобов'язань в рамках операції, яка не впливає ані на оподатковуваний прибуток, ані на обліковий прибуток.

Балансова вартість відстрочених податкових активів переглядається на кожну звітну дату і зменшується у тій мірі, в якій відсутня ймовірність одержання достатнього оподаткованого прибутку, що дозволить відшкодувати усю або частину суми цього активу. Невизнаний відстрочений податковий актив переоцінюється на кожну дату звітності та визнається в тій мірі, в якій з'являється ймовірність, що майбутній оподатковуваний прибуток дозволить використати такий актив.

Відстрочені податкові активи та зобов'язання оцінюються за податковими ставками, які, як очікується, будуть застосовуватися у тому періоді, в якому зобов'язання буде погашене або буде реалізований актив, на основі податкових ставок (або податкових законів), які діяли або фактично діяли на звітну дату. Оцінка відстрочених податкових зобов'язань і активів відображає податкові наслідки, які можуть виникнути у результаті використання Компанією на звітну дату того або іншого методу для відшкодування або погашення балансової вартості своїх активів та зобов'язань.

Податковий вплив операцій та інших подій, що визнаються безпосередньо у іншому сукупному доході, також визнається у іншому сукупному доході. Відстрочені податкові активи та відстрочені податкові зобов'язання подаються на згорнутій основі, якщо існує юридично закріплене право заліку поточних податкових активів в рахунок поточних податкових зобов'язань; та відстрочені податкові активи та відстрочені податкові зобов'язання відносяться до податку на прибуток, що нараховується до сплати/відшкодування окремим платником податку на користь одного податкового органу.

Інформація щодо поточного та відстроченого податку на прибуток наведена у Примітці 13.





Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2023 року, тис. грн.

## 5. СУТТЄВІ ОБЛІКОВІ СУДЖЕННЯ ТА ОСНОВНІ ДЖЕРЕЛА НЕВИЗНАЧЕНОСТІ ОЦІНОК

Застосування облікової політики, викладеної вище, вимагає від Керівництва прийняття професійних суджень, оцінок та припущень стосовно балансової вартості активів та зобов'язань, інформацію про які не можна отримати із достатньою очевидністю з інших джерел. Оцінки та пов'язані з ними припущення базуються на історичному досвіді та інших факторах, які, на думку керівництва, вважаються доцільними у цих обставинах. Фактичні результати можуть відрізнятися від таких оцінок.

Оцінки та відповідні припущення переглядаються на постійній основі. Результати переглядів облікових оцінок визнаються у тому періоді, в якому здійснюється такий перегляд, якщо результат перегляду впливає лише на цей період або у періоді перегляду та майбутніх періодах, якщо результат перегляду впливає на поточний та майбутній періоди.

### 5.1 Судження

У процесі застосування облікової політики Компанії, описаної в Примітці 4, Керівництво зробило наступні судження, які мають найбільш значущий вплив на суми, визнані в річній фінансовій звітності:

#### *Визнання доходу від договорів з клієнтами*

Компанія застосовує наступні судження, які істотно впливають на визначення суми доходу від звичайної діяльності від договорів з клієнтами та часу його отримання, при визначенні:

а) часу задоволення зобов'язання щодо виконання

Компанія дійшла висновку, що як правило, вона виступає у якості принципала в укладених з нею договорах, оскільки вона, зазвичай, контролює товари або послуги, перш ніж передати їх клієнту.

Компанія визнає дохід від реалізації послуг на основі витрачених ресурсів, необхідних для надання послуги.

Компанія розглядає, чи є в договорі інші обіцянки, які є окремими зобов'язаннями щодо виконання, на які має бути розподілена частина ціни угоди (наприклад, гарантії, бали лояльності клієнтів). При визначенні ціни операції з продажу готової продукції Компанія розглядає вплив змінної компенсації, наявність значних компонентів фінансування, безготівкового розрахунку, а також винагороду, що підлягає сплаті клієнту (якщо така є).

Як правило, Компанія визнає дебіторську заборгованість від своїх клієнтів, використовуючи практичний прийом, який передбачено в МСФЗ (IFRS) 15, Компанія не коригує обіцяну суму відшкодування на ефект значного компонента фінансування, якщо на момент укладення договору очікує, що період між передачею обіцяної готової продукції або послуги клієнту і оплатою від клієнта буде один рік або менше.

#### *Ризик недотримання податкового та іншого законодавства*

Українське законодавство та нормативні акти з питань оподаткування та інших регуляторних питань, включаючи валютне та митне законодавство, продовжує змінюватись. Законодавство та нормативні акти не завжди точно сформульовані і можуть по-різному тлумачитися місцевими, регіональними та національними органами влади. Випадки непослідовного тлумачення законодавства є непоодинокими, відповідно, позиція, яку може зайняти орган влади чи суд з деяких питань, не є чітко визначеною та заздалегідь передбачуваною. Керівництво вважає, що тлумачення відповідного законодавства, яке воно використало, є правильним і Компанія дотримувалась усіх вимог нормативних актів в частині нарахування та сплати податків.

Компанія приділяє значну увагу оцінці та визнанню забезпечень і можливих умовних зобов'язань, пов'язаних із судовими процесами або іншими невіршеними претензіями, які підлягають вирішенню через перемовини, посередництва, арбітраж або державне регулювання. Судження необхідні для оцінки вірогідності виникнення зобов'язань і для кількісної оцінки вірогідного інтервалу остаточної суми зобов'язань. Через властиву процесу оцінки невизначеність, фактичні збитки можуть відрізнятися від первісно оціненого забезпечення.





Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2023 року, тис. грн.

Оцінки можуть змінюватись залежно від отримання нової інформації, в першу чергу від внутрішніх спеціалістів, або від зовнішніх консультантів, таких як актуарії або юрисконсультанти. Зміни в оцінках можуть суттєво вплинути на майбутні прибутки або збитки.

## 5.2 Оцінки та припущення

Основні припущення щодо майбутнього та інші основні джерела невизначеності оцінок на звітну дату, які можуть призвести до істотного коригування балансової вартості активів та зобов'язань протягом наступного фінансового року, розглядаються нижче.

### *Переоцінка груп основних засобів, Земля і Будівлі та споруди*

Компанія використовує модель переоцінки для груп основних засобів, Земля і Будівлі та споруди. Компанія оцінює необхідність проведення переоцінки цих активів на щорічній основі, беручи до уваги ринкові та неринкові фактори, які можуть свідчити про відхилення балансової вартості активів від її справедливої вартості, зокрема значне зниження або збільшення ринкових факторів, галузевих або економічних тенденцій, змін в умовах ринку та інших чинників. Компанія залучила незалежного оцінювача для оцінки справедливої вартості груп основних засобів, Земля і Будівлі та споруди, станом на 31 грудня 2023 року. Основні припущення, що використовувались для визначення справедливої вартості певних груп основних засобів наведені у Примітці 15.

### *Можливість відшкодування балансової вартості довгострокових активів, окрім тих, що обліковуються за справедливою вартістю*

На кінець кожного звітного періоду Компанія здійснює оцінку на предмет наявності ознак того, що сума відшкодування основних засобів, що обліковуються за принципом історичної собівартості, незавершених капітальних інвестицій та нематеріальних активів Компанії зменшилася нижче їхньої балансової вартості. Сума відшкодування являє собою більшу з двох величин: справедливої вартості активу за вирахуванням витрат на продаж та вартості використання. Коли виявляється таке зменшення, то балансова вартість коригується до суми відшкодування. Сума зменшення відображається у звіті про сукупні доходи та збитки в тому періоді, у якому було виявлене таке зменшення. Якщо умови змінюються, і Керівництво визначить, що вартість активів збільшилась, то таке знецінення буде повністю або частково сторноване.

Станом на 31 грудня 2023 року, в рамках проведення оцінки справедливої вартості груп основних засобів, Земля і Будівлі та споруди, Компанія провела оцінку вартості при використанні основних засобів, що обліковуються за принципом історичної собівартості, незавершених капітальних інвестицій та нематеріальних активів. При оцінці прогнозовані суми майбутніх грошових потоків дисконтувались з використанням ставки 40,0% для першого прогнозного періоду, з подальшим поступовим зниженням до 19,40% у після-прогнозного періоду, що являє собою середньозважену вартість капіталу та заборгованості до оподаткування. Прогнози майбутніх грошових потоків при розрахунку знецінення станом на 31 грудня 2023 року були побудовані виходячи з припущення, що ступінь завантаженості буде поступово знижуватися з 60,00% у першому прогнозного періоду до 56,7% у після-прогнозного періоду.

Зростання ступеня завантаженості веде до збільшення вартості при використанні основних засобів, незавершених капітальних інвестицій та нематеріальних активів, тоді як збільшення ставки дисконтування – до її зменшення.

Відповідно, Керівництво Компанії дійшло висновку, що балансова вартість основних засобів, що обліковуються за принципом історичної собівартості, незавершених капітальних інвестицій та нематеріальних активів не потребує коригувань до суми відшкодування станом на 31 грудня 2023 року (станом на 31 грудня 2022 року: коригування відсутні).



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2023 року, тис. грн.

#### *Резерв під очікувані кредитні збитки (ОКЗ)*

Компанія застосовує матрицю забезпечення при розрахунку резерву ОКЗ для торгової та іншої дебіторської заборгованості, а також депозитів у банку та грошових коштів та їх еквівалентів. Матриця забезпечення встановлює фіксовані ставки резерву для груп рахунків у банках, що мають однаковий ризик дефолту.

Для торгової дебіторської заборгованості матриці розробляються на підставі історичного досвіду кредитних втрат з урахуванням прогностичних оцінок. Матриця коригується Компанією на кожну звітну дату таким чином, щоб врахувати власний історичний досвід кредитних збитків, а також наявну прогностичну інформацію.

Сума ОКЗ чутлива до зміни обставин та прогностичної інформації. Минулий досвід кредитних збитків Компанії та прогностична інформація (згідно звітів Moody's, SnP або Fitch) можуть не відповідати фактичному ризику дефолту покупця у майбутньому.

Інформація щодо ОКЗ наведена у Примітці 18 та Примітці 20.

#### *Запаси за чистою вартістю реалізації*

Керівництво оцінює необхідність списання вартості запасів до їхньої чистої вартості реалізації з урахуванням цін після закінчення періоду та цілей, для яких призначені запаси. Якщо вартість запасів не підлягає повному відшкодуванню, балансова вартість таких запасів коригується до їхньої чистої вартості реалізації.

#### *Строки корисного використання нематеріальних активів і основних засобів*

Амортизація основних засобів та нематеріальних активів нараховується протягом строку їх корисного використання. Оцінка строків корисного використання об'єктів основних засобів залежить від професійного судження керівництва. При визначенні строків корисного використання активів керівництво враховує очікуваний спосіб використання активів, їх фізичний знос та моральне знецінення, а також умови, за яких будуть експлуатуватися дані активи. Зміна будь-яких з цих чинників може призвести до коригування майбутніх норм амортизації.

Строки корисного використання основних засобів та нематеріальних активів переглядаються щороку. У разі змін очікуваних строків корисного використання активів, суми амортизації, що нараховується, змінюються перспективно. Фактичні строки корисного використання можуть відрізнятись від оцінки управлінського персоналу Компанії.

#### *Відстрочені податкові активи*

Податкове, валютне та митне законодавство України можуть тлумачитися по-різному та продовжують розвиватися. Крім того, тлумачення податкового законодавства податковими органами, що застосовується до операцій та діяльності Компанії, може не збігатися з тлумаченням керівництва. Як результат, може існувати невизначеність щодо тлумачення комплексних податкових норм, змін у податковому законодавстві, а також суми та часу оподаткування доходу у майбутньому. Різниця, що виникають між фактичними результатами та зробленими припущеннями, або майбутні зміни в таких припущеннях можуть потребувати майбутніх коригувань до вже визнаних податкових доходів і витрат.

Якщо Компанія дійде висновку, що існує ймовірність прийняття податковим органом певного підходу до податку, тоді Компанія застосовуватиме до обліку податку на прибуток (наприклад, при визначенні відповідного оподатковуваного прибутку (податкового збитку), податкової бази, невикористаних податкових збитків, невикористаних податкових пільг, податкових ставок тощо) відповідний підхід.

Якщо Компанія дійде висновку, що не існує ймовірності прийняття податковим органом певного підходу до податку, тоді Компанія відобразить вплив невизначеності при визначенні податку на прибуток (наприклад, при визначенні відповідного оподатковуваного прибутку (податкового збитку), податкової бази, невикористаних податкових збитків, невикористаних податкових пільг, податкових ставок тощо) у періоді, в якому було зроблено таке визначення.



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2023 року, тис. грн.

Вплив невизначеності за кожним підходом відображається з використанням або методу «найімовірнішої суми», або методу «очікуваного значення», в залежності від того, який метод краще передбачає розв'язання невизначеності.

Відстрочені податкові активи визнаються за усіма неоподатковуваними тимчасовими різницями, невикористаними податковими збитками та невикористаними відсотками по боргових зобов'язаннях, перенесеними на майбутні періоди, у разі, якщо існує імовірність, що буде отриманий податковий прибуток, до якого можна застосувати неоподатковувану тимчасову різницю, невикористані податкові збитки та невикористані відсотки по боргових зобов'язаннях. Суттєві оцінки керівництва є необхідними для визначення вартості відстрочених податкових активів, які можуть бути визнані з огляду на імовірні строки та рівень оподатковуваного прибутку майбутніх періодів, а також стратегії податкового планування в майбутньому.

Детальніша інформація щодо податків розкрита у Примітці 13.

## 6. ЧИСТИЙ ДОХІД ВІД РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОДУКЦІЇ (ТОВАРІВ РОБІТ ПОСЛУГ)

Нижче наведена деталізована інформація щодо виручки від реалізації:

	2023 рік	2022 рік
Виручка за договорами з покупцями від реалізації послуг	532 069	152 693
<i>в т.ч. дохід від операційної діяльності готелю</i>	505 991	136 100
<i>в т.ч. дохід від операційної діяльності ресторану</i>	26 078	16 593
Доходи від оренди активів (Примітка 16)	22 097	28 543
<b>Всього виручка від реалізації товарів, робіт та послуг</b>	<b>554 166</b>	<b>181 236</b>

## 7. СОБІВАРТІСТЬ РЕАЛІЗОВАНОЇ ПРОДУКЦІЇ (ТОВАРІВ РОБІТ ПОСЛУГ)

Нижче наведена деталізована інформація щодо собівартості:

	2023 рік	2022 рік
Матеріальні витрати	45 652	16 637
Заробітна плата та додаткові витрати на працівників зайнятих наданням послуг	39 076	23 681
Амортизація основних засобів	36 374	41 582
Витрати на постачання активної та реактивної енергії	22 011	17 342
Витрати на газопостачання	7 891	13 146
Інші витрати пов'язані з собівартістю реалізованих товарів, робіт, послуг	3 048	2 767
<b>Всього</b>	<b>154 052</b>	<b>115 155</b>
<i>в т.ч. з пов'язаними сторонами</i>	143	119

## 8. ІНШІ ОПЕРАЦІЙНІ ДОХОДИ, ІНШІ ОПЕРАЦІЙНІ ВИТРАТИ

Нижче наведена деталізована інформація щодо складу інших операційних доходів і витрат:

	2023 рік	2022 рік
<b>Інші операційні доходи</b>		
Дохід від операційної курсової різниці	14 944	58 426
Дохід від надання інших послуг	2 064	5 178
Доходи пов'язані зі сторнуванням резерву очікуваних кредитних збитків та інших списань	1 006	-
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	43	586
Дохід від іншої операційної діяльності	29	7 461
<b>Всього</b>	<b>18 086</b>	<b>71 651</b>



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2023 року, тис. грн.

	2023 рік	2022 рік
<b>Інші операційні витрати</b>		
Втрати з операційної курсової різниці	58 324	342 054
Витрати на утримання працівників	6 384	3 512
Витрати пов'язані з визнанням резерву очікуваних кредитних збитків та інші списання	-	2 352
Інші витрати господарської діяльності	1 868	2 856
<b>Всього</b>	<b>66 576</b>	<b>350 774</b>
<i>в т.ч. з пов'язаними сторонами</i>	<i>11</i>	<i>-</i>

## 9. АДМІНІСТРАТИВНІ ВИТРАТИ

Нижче наведена деталізована інформація щодо складу адміністративних витрат:

	2023 рік	2022 рік
Витрати з оплати праці	30 671	15 431
Винагорода за консультаційні, нотаріальні та юридичні послуги	7 010	3 664
Розрахунково-касове обслуговування банку	6 615	2 287
Податки та обов'язкові платежі	4 564	4 050
Витрати з обслуговування програмного забезпечення	2 153	4 990
Амортизація нематеріальних активів та основних засобів	1 053	1 442
Інші витрати адміністративного призначення	7 848	5 996
<b>Всього</b>	<b>59 914</b>	<b>37 860</b>
<i>в т.ч. з пов'язаними сторонами</i>	<i>8 564</i>	<i>1 568</i>

## 10. ВИТРАТИ НА ЗБУТ

Нижче наведена деталізована інформація щодо складу витрат на збут:

	2023 рік	2022 рік
Роялті нараховані нерезидентам	26 627	4 079
Амортизація основних засобів	16 566	15 135
Витрати на маркетингові послуги та рекламу	11 391	3 641
Витрати на оплату праці	8 733	7 433
Витрати на обслуговування та поточний ремонт	5 563	1 146
Витрати на технічне, сервісне обслуговування обладнання та інженерних систем	4 248	3 129
Витрати зі страхування майна	2 077	2 024
Витрати на агентські послуги та комісійну винагороду	1 581	1 606
Витрати на інформаційно-консультаційні послуги	1 382	1 302
Коригування додаткового роялті в зв'язку зі зміною облікової оцінки щодо ймовірності його виплати	(10 020)	(16 779)
Інші витрати на збут	4 375	2 200
<b>Всього</b>	<b>72 523</b>	<b>24 916</b>
<i>в т.ч. з пов'язаними сторонами</i>	<i>2 223</i>	<i>-</i>

## 11. ФІНАНСОВІ ВИТРАТИ

	2023 рік	2022 рік
Амортизація дисконту довгострокових зобов'язань	280 332	193 443
Відсотки за банківськими кредитами та іншими запозиченнями	37 437	42 306
Витрати на розрахунково-касове обслуговування кредитів	152	61
Інші фінансові витрати	1 123	1 019
<b>Всього</b>	<b>319 044</b>	<b>236 829</b>





Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2023 року, тис. грн.

## 12. ІНШІ ДОХОДИ ТА ІНШІ ВИТРАТИ

Інші доходи	2023 рік	2022 рік
Доходи від зміни справедливої вартості інвестиційної нерухомості	9 962	202 702
Доходи від відновлення вартості раніше знецінених основних засобів, що обліковуються за справедливою вартістю	5 666	-
Доходи від прощення податку на землю та нерухомість	3 263	-
Доходи пов'язані з фінансовою орендою (Примітка 25.2)	667	263
Інші доходи	19	51
<b>Всього</b>	<b>19 577</b>	<b>203 016</b>

Інші витрати	2023 рік	2022 рік
Уцінка від зміни справедливої вартості інвестиційної нерухомості	7 912	19 073
Уцінка основних засобів, що обліковуються за справедливою вартістю	149	9 684
Інші витрати	43	-
<b>Всього</b>	<b>8 104</b>	<b>28 757</b>

## 13. ПОДАТОК НА ПРИБУТОК

Основні компоненти витрат з податку на прибуток за роки, що закінчились 31 грудня 2023 та 2022 років представлені таким чином:

	2023 рік	2022 рік
Витрати з поточного податку на прибуток	-	-
Доходи / (витрати) з відстроченого податку на прибуток	13 592	(162 083)
<b>Доходи / (витрати) з податку на прибуток, відображені у складі прибутку або збитку</b>	<b>13 592</b>	<b>(162 083)</b>

Доходи Компанії підлягають оподаткуванню тільки в Україні. Станом на 31 грудня 2023 року податок на прибуток підприємств в Україні стягувався за ставкою у розмірі 18% (31 грудня 2022 року: 18%).

	Звіт про фінансовий стан		Звіт про прибутки та збитки та інший сукупний дохід	
	31 грудня 2023 року	31 грудня 2022 року	2023 рік	2022 рік
Збитки, доступні для взаємозаліку за рахунок майбутніх оподатковуваних доходів	228 718	216 681	12 037	46 425
Основні засоби	(103 338)	(91 989)	(11 349)	19 085
Дебіторська заборгованість та інші активи	739	930	(191)	(536)
Забезпечення	4 063	2 958	1 105	(2 375)
Кредити та позики за якими нараховуються відсотки	-	1 346	(1 346)	238
Невизнані збитки, доступні для взаємозаліку за рахунок майбутніх оподатковуваних доходів	(228 718)	(216 681)	(12 037)	(204 754)
	<b>(98 536)</b>	<b>(86 755)</b>	<b>(11 781)</b>	<b>(141 917)</b>

Узгодження між витратами / (доходами) з податку на прибуток та прибутком до оподаткування, помноженим на ставку податку на прибуток підприємств, представлене таким чином:

	2023 рік	2022 рік
Збиток прибуток до оподаткування	(88 384)	(338 388)
Дохід за встановленою ставкою податку (18%)	15 909	60 910
Зміна невизнаної частини відстрочених податкових активів	(12 037)	(204 754)
Зміни переоцінки тимчасових різниць минулого року	11 280	-
Постійні різниці для цілей оподаткування	(1 560)	(18 239)
<b>Витрати з податку на прибуток</b>	<b>13 592</b>	<b>(162 083)</b>



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2023 року, тис. грн.

Станом на 31 грудня 2023 року Компанія не визнала податковий актив в сумі 228 718 тис. грн. (31 грудня 2022 року: 216 681 тис. грн.), що виникає на накопичених податкових збитках минулих періодів через те, що Компанія не має переконливого свідчення того, що в майбутньому зможе реалізувати відстрочені податкові активи, враховуючи суттєву невизначеність щодо майбутнього, після закінчення війни, податкового законодавства в частині можливості зменшення об'єкта оподаткування на суму накопичених податкових збитків. Відповідно до законодавства України, накопичені податкові збитки не мають обмежень у строках використання. Податкові збитки можуть бути об'єктом перевірок і коригувань податкових органів.

Узгодження чистих відстрочених податкових активів / (зобов'язань) було представлено таким чином:

	<u>2023 рік</u>	<u>2022 рік</u>
Станом на 1 січня	(86 755)	55 162
Податковий дохід / (витрати), визнані у складі прибутку або збитку	13 592	(162 083)
Податковий (витрати) / дохід, визнані у складі інших сукупних доходів	(25 373)	20 166
<b>Всього витрати, визнані у складі прибутку або збитку</b>	<b>(11 781)</b>	<b>(141 917)</b>
Станом на 31 грудня	<b>(98 536)</b>	<b>(86 755)</b>

Характер тимчасових різниць представлений таким чином:

- Основні засоби – різниці між методами амортизації, строками корисного використання, різниці в принципі визнання ремонтів та модернізацій, різні бази оцінки вартості;
- Дебіторська заборгованість та інші активи – різниці в оцінці, включаючи резерв очікуваних кредитних збитків, різниці в періоді визнання;
- Забезпечення – вплив створених забезпечень під майбутні виплати;
- Кредити та позики за якими нараховуються відсотки – нараховані відсотки за позиками нерезидентів, що підпадали під поняття податкової різниці – відсотки з пов'язаними сторонами.

#### 14. НЕМАТЕРІАЛЬНІ АКТИВИ

Нематеріальні активи Компанії складаються з програмного забезпечення. Узгодження балансової вартості нематеріальних активів наведено в таблиці нижче:

	<u>Програмне забезпечення</u>	<u>Всього</u>
<b>Первісна вартість:</b>		
На 1 січня 2022 року	3 803	3 803
Надійшло	37	37
На 31 грудня 2022 року	3 840	3 840
Надійшло	-	-
На 31 грудня 2023 року	3 840	3 840
<b>Накопичена амортизація:</b>		
На 1 січня 2022 року	3 262	3 262
Нараховано	343	343
На 31 грудня 2022 року	3 605	3 605
Нараховано	217	217
На 31 грудня 2023 року	3 822	3 822
<b>Чиста балансова вартість:</b>		
На 1 січня 2022 року	541	541
На 31 грудня 2022 року	235	235
На 31 грудня 2023 року	18	18

Повністю амортизовані нематеріальні активи

Станом на 31 грудня 2023 року вартість нематеріальних активів, що були повністю амортизовані склала 3 786 тис. грн, станом на 31 грудня 2022 року склала 3 161 тис. грн.



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2023 року, тис. грн.

## 15. ОСНОВНІ ЗАСОБИ

Рух основних засобів за групами протягом років, що закінчились 31 грудня 2023 та 2022 років, представлений наступним чином:

	Земля (за справедливою собівартістю)	Будівлі та споруди (за справедливою собівартістю)	Машини та обладнання (за історичною собівартістю)	Інструменти, прилади, меблі (за історичною собівартістю)	Інші основні засоби (за історичною собівартістю)	Капітальні інвестиції у ОЗ (за історичною собівартістю)	Аванси сплачені за ОЗ (без ПДВ)	Разом
<b>Первісна вартість:</b>								
На 1 січня 2022 року	80 407	1 836 455	29 724	126 615	1 091	12 175	1 611	2 088 078
Коригування у зв'язку з переоцінкою	5 286	(162 934)	-	-	-	-	-	(157 648)
Надійшло	-	-	-	-	-	9 813	3 336	13 149
Переміщення	-	5 498	4 660	3 319	-	(13 477)	-	-
Вибуло	-	(294)	(564)	(261)	-	-	-	(1 119)
На 31 грудня 2022 року	85 693	1 678 725	33 820	129 673	1 091	8 511	4 947	1 942 460
Коригування у зв'язку з переоцінкою	627	242 102	-	-	-	-	-	242 729
Надійшло	-	-	-	-	-	8 937	4 047	12 984
Переміщення	-	-	712	6 993	-	(7 705)	-	-
Вибуло	-	-	(273)	(1 132)	-	-	(5 073)	(6 478)
На 31 грудня 2023 року	86 320	1 920 827	34 259	135 534	1 091	9 743	3 921	2 191 695
<b>Накопичена амортизація:</b>								
На 1 січня 2022 року	-	547 433	24 370	86 591	728	-	-	659 122
Коригування у зв'язку з переоцінкою	-	(45 605)	-	-	-	-	-	(45 605)
Нарахування за 2022 рік	-	44 099	2 064	8 430	156	-	-	54 749
Вибуло	-	(294)	(564)	(254)	-	-	-	(1 112)
На 31 грудня 2022 року	-	545 633	25 870	94 767	884	-	-	667 154
Коригування у зв'язку з переоцінкою	-	95 625	-	-	-	-	-	95 625
Нарахування за 2023 рік	-	41 839	2 154	9 267	156	-	-	53 416
Вибуло	-	-	(273)	(1 097)	(462)	-	-	(1 832)
На 31 грудня 2023 року	-	683 097	27 751	102 937	578	-	-	814 363
<b>Чиста балансова вартість:</b>								
На 1 січня 2022 року	80 407	1 289 022	5 354	40 024	363	12 175	1 611	1 428 956
На 31 грудня 2022 року	85 693	1 133 092	7 950	34 906	207	8 511	4 947	1 275 306
На 31 грудня 2023 року	86 320	1 237 730	6 508	32 597	513	9 743	3 921	1 377 332



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2023 року, тис. грн.

#### *Справедлива вартість землі та будівель і споруд*

Справедлива вартість землі та будівель і споруд станом на 31 грудня 2023 та 2022 років була визначена професійними незалежними оцінювачами та відповідає рівню 3 ієрархії визначення справедливої вартості. Справедлива вартість будівель, споруд та землі була визначена з застосуванням методу зіставлення з ринковими даними.

Розкриття інформації про оцінки справедливої вартості переоцінених основних засобів наведено нижче:

	2023 рік, грн. за 1 кв.м.	2022 рік, грн. за 1 кв.м.
<b>Неспостережувані вхідні дані, використані при оцінці:</b>		
<b>Ціна за 1 кв. метр для об'єкту ОЗ або групи об'єктів:</b>		
Земельна ділянка	18 308	18 175
Готельна будівля	42 502	38 289
Місця загального користування апартаментів	46 180	33 936
Паркінг готелю	48 470	43 229

Збільшення / (зменшення) розрахункової ціни за квадратний метр, при незмінних інших умовах, приведе до зростання / (зниження) справедливої вартості при розрахунку лінійним методом.

#### **Звірка балансової вартості груп земельні ділянки та будинки та споруди:**

<b>Балансова вартість і справедлива вартість на 1 січня 2022 року</b>	<b>1 369 429</b>
Амортизація за рік	(44 099)
Надійшло	5 498
Збиток від переоцінки Рівня 3 на 31 грудня 2022 року	(112 043)
<i>в тому числі через прибутки та збитки</i>	<i>(9 684)</i>
<i>в тому числі через інший сукупний дохід</i>	<i>(102 359)</i>
<b>Балансова вартість і справедлива вартість на 31 грудня 2022 року</b>	<b>1 218 785</b>
Амортизація за рік	(41 839)
Прибуток від переоцінки Рівня 3 на 31 грудня 2023 року	147 104
<i>в тому числі через прибутки та збитки</i>	<i>5 517</i>
<i>в тому числі через інший сукупний дохід</i>	<i>141 587</i>
<b>Балансова вартість і справедлива вартість на 31 грудня 2023 року</b>	<b>1 324 050</b>

Якщо б будівлі та споруди та земля оцінювались у відповідності з моделлю обліку за первісною вартістю, їх балансова вартість була б наступною:

	<b>2023 рік</b>	<b>2022 рік</b>
<b>Чиста балансова вартість на 1 січня</b>	<b>643 803</b>	<b>677 828</b>
Надходження за рік	-	5 498
Амортизація за рік	(28 410)	(39 523)
<b>Чиста балансова вартість на 31 грудня</b>	<b>615 393</b>	<b>643 803</b>

#### *Активи в заставі*

Станом на 31 грудня 2023 року, балансова вартість переданих у заставу основних засобів в якості забезпечення за кредитами банку АТ «Укрексімбанк» становить 1 346 975 тис. грн. (31 грудня 2022 року: 1 266 611 тис. грн.) (Примітка 22.1).

#### *Повністю амортизовані активи*

Станом на 31 грудня 2023 року вартість основних засобів, що були повністю амортизовані склала 92 834 тис. грн. (31 грудня 2022 року: 89 836 тис. грн.)





Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2023 року, тис. грн.

## 16. ІНВЕСТИЦІЙНА НЕРУХОМІСТЬ

Інвестиційна нерухомість на дати звіту представлена житловими апартаментами (кількість об'єктів – 61) та машино-міцями (кількість об'єктів – 45), що знаходяться за адресою бульвар Тараса Шевченка, 30, які передані в оренду або визначені до передачі в оренду.

Справедлива вартість інвестиційної нерухомості базується на оцінках незалежних оцінювачів, які мають відповідну професійну кваліфікацію і досвід оцінки. Оцінка здійснюється двічі на рік, що надає впевненості керівництву у відповідності справедливої вартості ринку нерухомості. Справедлива вартість інвестиційної нерухомості станом на 31 грудня 2023 та 2022 років була визначена з застосуванням методу зіставлення з ринковими даними та відповідає рівню 3 ієрархії визначення справедливої вартості.

Розкриття інформації про оцінки справедливої вартості інвестиційної нерухомості наведено нижче:

	2023 рік, грн. за 1 кв.м.	2022 рік, грн. за 1 кв.м.
<b>Непостережувані входні дані, використані при оцінці:</b>		
<b>Ціна за 1 кв. метр для об'єкту інвестиційної нерухомості або групи об'єктів:</b>		
Житлові апартаменти	120 677	120 524
Машино-міцця	63 949	63 305

Інформація щодо руху інвестиційної нерухомості представлена в таблиці:

	2023 рік	2022 рік
<b>Інвестиційна нерухомість станом на 1 січня (за справедливою вартістю)</b>	<b>1 374 112</b>	<b>1 190 483</b>
Чиста зміна справедливої вартості	2 050	183 629
<b>На кінець звітного періоду (за справедливою вартістю)</b>	<b>1 376 162</b>	<b>1 374 112</b>
	<b>2023 рік</b>	<b>2022 рік</b>
Дохід від оренди інвестиційної нерухомості (Примітка 6)	22 097	28 543
<b>Прибуток від інвестиційної нерухомості, що відображений за справедливою вартістю</b>	<b>22 097</b>	<b>28 543</b>

На Компанію накладено обмеження з боку АТ «Укресімбанку» у відношенні права та умов реалізації інвестиційної нерухомості. Інвестиційна нерухомість виступає у якості застави за кредитами Компанії у яких АТ «Укресімбанк» виступає кредитором. Заставна вартість інвестиційної нерухомості станом на 31 грудня 2023 року складає 1 376 162 тис. грн. (31 грудня 2022: 1 374 112 тис. грн.) (Примітка 22.1).

Компанія не має договірних зобов'язань з придбання, створення або вдосконалення інвестиційної нерухомості.

Інформація про рух інвестиційної нерухомості в розрізі категорій наведена у таблиці:

	Житлові апартаменти	Машино-міцця
<b>На 1 січня 2022 року</b>	<b>1 157 373</b>	<b>33 110</b>
Сума переоцінки, що визнається у складі прибутку та збитку	183 225	404
<b>На 31 грудня 2022 року</b>	<b>1 340 598</b>	<b>33 514</b>
Сума переоцінки, що визнається у складі прибутку та збитку	1 709	341
<b>На 31 грудня 2023 року</b>	<b>1 342 307</b>	<b>33 855</b>



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2023 року, тис. грн.

## 17. ЗАПАСИ

Всі запаси визнані у звітності за собівартістю. Склад запасів представлений у таблиці:

	<u>31 грудня 2023</u> року	<u>31 грудня 2022</u> року
Товари	6 219	4 407
Виробничі запаси	3 217	2 438
Малоцінні матеріальні активи	2 948	3 577
Комплектуючі та змінні матеріали	367	264
<b>Всього запаси</b>	<b>12 751</b>	<b>10 686</b>

## 18. ТОРГОВЕЛЬНА ДЕБІТОРСЬКА ЗАБОРГОВАНІСТЬ

Поточна торгова дебіторська заборгованість представлена в таблиці:

Стаття	<u>31 грудня 2023</u> року	<u>31 грудня 2022</u> року
Торговельна дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	49 317	20 206
Резерв під очікувані кредитні збитки від торгової дебіторської заборгованості за товари, роботи, послуги	(2 920)	(4 347)
<b>Чиста вартість торговельної дебіторської заборгованості</b>	<b>46 397</b>	<b>15 859</b>

Аналіз торговельної дебіторської заборгованості за строками погашення представлено наступним чином:

Строки прострочення	<u>31 грудня 2023</u> року	<u>31 грудня 2022</u> року
До 30 днів	44 638	10 264
31 – 91 днів	2 826	7 788
91 – 180 днів	-	38
180 – 365 днів	6	208
Більше 365 днів	1 847	1 908
<b>Всього</b>	<b>49 317</b>	<b>20 206</b>

Компанія списує торгову дебіторську заборгованість тоді, коли з'являється інформація, що вказує на те, що дебітор переживає значні фінансові труднощі і не існує реалістичного сценарію щодо її відшкодування, наприклад, коли дебітор знаходиться у процесі ліквідації або розпочав процедуру банкрутства.

У таблиці нижче подано інформацію щодо характеристик ризику торгової дебіторської заборгованості на основі матриці резервів Компанії із використанням індивідуальної оцінки. Оскільки історичний досвід кредитних збитків Компанії не демонструє істотно різних показників збитків залежно від сегментації клієнтів, резерв на покриття збитків на основі статусу прострочення не розрізняється далі між різними представниками клієнтської бази Компанії.



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2023 року, тис. грн.

31 грудня 2023 року	Дебіторська заборгованість – прострочених днів						Усього
	Не прострочена	< 30 днів	31-60 днів	61-90 днів	91-180 днів	181-360 днів > 360 днів	
<b>Індивідуальна оцінка</b>							
Рівень очікуваних кредитних збитків	0%	1%	25%	50%	100%	100%	
Очікувана загальна валова балансова вартість на момент дефолту	8 600	36 038	2 826	-	-	1 853	<b>49 317</b>
Очікувані кредитні збитки за весь строк дії фінансових інструментів	-	(360)	(707)	-	-	(1 853)	<b>(2 920)</b>
<b>Дебіторська заборгованість – прострочених днів</b>							
31 грудня 2022 року	Непрострочена	< 30 днів	31-60 днів	61-90 днів	91-180 днів	181-360 днів > 360 днів	Усього
<b>Індивідуальна оцінка</b>							
Рівень очікуваних кредитних збитків	0%	1%	25%	50%	100%	100%	
Очікувана загальна валова балансова вартість на момент дефолту	-	10 264	7 216	572	38	2 116	<b>20 206</b>
Очікувані кредитні збитки за весь строк дії фінансових інструментів	-	(103)	(1 804)	(286)	(38)	(2 116)	<b>(4 347)</b>

Товариство з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр»  
(International business center Limited Liability Company)  
Україна, 01030, місто Київ, бульвар Тараса Шевченка, 30, ідентифікаційний код 32531945



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2023 року, тис. грн.

Рух очікуваних кредитних збитків від простроченої дебіторської заборгованості:

	2023 рік	2022 рік
Станом на 1 січня	(4 347)	(2 812)
Нарахування за рік	(1 120)	(1 535)
Повернення невикористаних сум	2 443	-
Використано	104	-
Станом на 31 грудня	(2 920)	(4 347)

## 19. АВАНСИ ВИДАНІ ЗА ТОВАРИ, РОБОТИ, ПОСЛУГИ ТА ІНША ПОТОЧНА ДЕБІТОРСЬКА ЗАБОРГОВАНІСТЬ

Аванси віддані та інша поточна дебіторська заборгованість на 31 грудня представлені наступним чином:

	31 грудня 2023 року	31 грудня 2022 року
Аванси видані за товари, роботи, послуги	7 454	2 288
Аванси видані за договорами страхування	438	389
Знецінення	(290)	(4)
<b>Всього балансова вартість авансів виданих</b>	<b>7 602</b>	<b>2 673</b>
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	1 439	395
Інша дебіторська заборгованість	1 205	901
<b>Всього балансова вартість авансів виданих та іншої поточної дебіторської заборгованості</b>	<b>10 246</b>	<b>3 969</b>

## 20. ГРОШОВІ КОШТИ ТА ДЕПОЗИТИ

Залишки грошових коштів та короткострокових депозитів станом на 31 грудня 2023 та 2022 років були наступними:

Найменування статті	31 грудня 2023 року	31 грудня 2022 року
Поточні банківські рахунки	155 073	98 685
Грошові кошти в дорозі	1 664	1 371
Готівкові кошти в касі	730	198
Нарахований резерв кредитних збитків	(894)	(569)
<b>Всього грошових коштів</b>	<b>156 573</b>	<b>99 685</b>

Залишки депозитів, зі строком погашення від 3 місяців до одного року, які не включені до складу грошових коштів та їх еквівалентів у звіті про фінансовий стан Компанії, станом на 31 грудня 2023 та 2022 років були наступними:

Найменування статті	31 грудня 2023 року	31 грудня 2022 року
Короткострокові депозити на рахунках у банках	-	43 000
Нарахований резерв кредитних збитків	-	(248)
<b>Всього грошових коштів</b>	<b>-</b>	<b>42 752</b>

Станом на 31 грудня 2023 року, грошові кошти, які розміщені на депозитах Компанії у сумі 100 грн. та 100 дол. США грн, обмежені у використанні (31 грудня 2022 року: депозит у сумі 43 000 тис. грн. що є еквівалентом 1 175 873 дол. США) (Примітка 22.1).

Найменування банківської установи де знаходяться поточні та депозитні рахунки Компанії:

Найменування банківської установи:	31 грудня 2023 року	31 грудня 2022 року
АТ «Укресімбанк»	156 737	143 056
<i>в т.ч. грошові кошти в дорозі</i>	1 664	1 371
Нарахований резерв кредитних збитків	(894)	(817)
<b>Всього</b>	<b>155 843</b>	<b>142 239</b>





Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2023 року, тис. грн.

## 21. ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ

Статутний капітал у станом на 31 грудня 2023 та 2022 років не змінювався та складає 126 тис. грн., розмір статутного капіталу зафіксований у Статуті Компанії.

Нижче наведена деталізована інформація про капітал Компанії:

Стаття	31 грудня 2023 року	31 грудня 2022 року
Статутний капітал	126	126
Капітал у дооцінках (переоцінка основних засобів)	568 034	467 483
Додатковий капітал	142	10
Непокритий збиток	(1 468 061)	(1 408 932)
<b>Всього власний капітал</b>	<b>(899 759)</b>	<b>(941 313)</b>

Зміни по статті «Капітал у дооцінках» у 2023 році у сумі 100 551 тис. грн. (31 грудня 2022 року: 98 840 тис. грн.) відбулись в результаті проведення переоцінки основних засобів.

Нижче наведена деталізована інформація про рух капіталу в дооцінках:

Стаття	2023 рік	2022 рік
Капітал у дооцінках на 1 січня	467 483	566 323
Переоцінка основних засобів	141 587	(102 359)
Зміни з податку на прибуток	(25 373)	20 166
Амортизація капіталу в дооцінках	(15 663)	(16 647)
<b>Капітал у дооцінках на 31 грудня</b>	<b>568 034</b>	<b>467 483</b>

## 22. ДОВГОСТРОКОВІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ

Довгострокові зобов'язання Компанії включають довгострокові кредити банків (Примітка 25.1) та інші довгострокові зобов'язання (Примітка 25.2).

### 22.1 ДОВГОСТРОКОВІ КРЕДИТИ БАНКІВ

Довгострокові кредити банків складаються з балансової вартості дисконтованих довгострокових кредитів банку та нарахованих відповідно до них інших довгострокових зобов'язань (процентів), які представлені у балансі наступним чином:

Вид операції	Найменування банку	Сума заборгованості станом на 31 грудня 2023 року	Реквізити договору, за яким утворилась заборгованість (№ і дата)	Валюта кредиту	Кінцева дата погашення згідно з договором
Дисконтоване тіло кредиту	АТ «Укрексімбанк»	763 430	№151409К8-60 від 29.06.2021	Грн.	30 квітня 2040 року
Нараховані відсотки та комісії	АТ «Укрексімбанк»	1 427 360	№151409К8-60 від 29.06.2021	Грн.	30 квітня 2040 року
Дисконтоване тіло кредиту	АТ «Укрексімбанк»	42 850	№151412К4-38 від 29.06.2021	Грн.	30 квітня 2040 року
Нараховані відсотки та комісії	АТ «Укрексімбанк»	99 776	№151412К4-38 від 29.06.2021	Грн.	30 квітня 2040 року
<b>Разом</b>		<b>2 333 416</b>			



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2023 року, тис. грн.

Вид операції	Найменування банку	Сума заборгованості станом на 31 грудня 2022 року	Реквізити договору, за яким утворилась заборгованість (№ і дата)	Валюта кредиту	Кінцева дата погашення згідно з договором
Дисконтоване тіло кредиту	АТ «Укресімбанк»	648 438	№151409К8-60 від 29.06.2021	Грн.	30 квітня 2040 року
Нараховані відсотки та комісії	АТ «Укресімбанк»	1 427 357	№151409К8-60 від 29.06.2021	Грн.	30 квітня 2040 року
Дисконтоване тіло кредиту	АТ «Укресімбанк»	40 005	№151412К4-38 від 29.06.2021	Грн.	30 квітня 2040 року
Нараховані відсотки та комісії	АТ «Укресімбанк»	99 772	№151412К4-38 від 29.06.2021	Грн.	30 квітня 2040 року
<b>Разом</b>		<b>2 215 572</b>			

У 2021 році відбулось завершення процедури реструктуризації кредиту отриманого від АТ «Укресімбанк». Згідно плану реструктуризації була зміна валюти кредиту на гривню шляхом перерахунку заборгованості та за нарахованими і несплаченими процентами за офіційним курсом НБУ станом на 29 червня 2021 року.

Ефективна відсоткова ставка за довгостроковими кредитами банку становила 11,1 % станом на 31 грудня 2023 року (31 грудня 2022 року: 11,1%).

17 жовтня 2022 року між Компанією та АТ «Укресімбанк» був підписаний договір про внесення змін до плану реструктуризації від 29 червня 2021 року, в результаті чого було переглянуто графік сплати заборгованості перед банком.

31 січня 2023 між Компанією та АТ «Укресімбанк» був підписаний договір про внесення змін до плану реструктуризації від 29 червня 2021 року, в результаті чого було переглянуто графік сплати заборгованості перед банком. Також, в рамках процедури було застосовано новий підхід до погашення кредиту в 2023 та 2024 роках через застосування розрахунку ЧГП.

Протягом 2023 року, Компанія виконувала свої зобов'язання з погашення тіла кредиту у пришвидшеному режимі через застосування механізму розрахунку ЧГП. Станом на 31 грудня 2023 року, Компанія повністю сплатила регулярні платежі відповідно до графіків зміни ліміту по заборгованості за кредитними договорами, які повністю покривають рік, що закінчиться 31 грудня 2024 року. Відповідно, Компанія відобразила у звіті про фінансовий стан станом на 31 грудня 2023 року поточну заборгованість за кредитними договорами у сумі 27 325 тис. грн. (Примітка 24), яка представлена зобов'язанням Компанії, розрахованим у січні 2024 року із застосуванням розрахунку ЧГП за четвертий квартал 2023 року відповідно до умов кредитних договорів. Ця поточна заборгованість у сумі 27 325 тис. грн. була повністю сплачена Компанією протягом січня 2024 року.

Станом на 31 грудня 2023 та 2022 років, довгострокові кредити банків були забезпечені наступним чином:

Тип забезпечення	2023 рік	2022 рік
Основні засоби (Примітка 15)	1 346 975	1 266 611
Інвестиційна нерухомість (Примітка 16)	1 376 162	1 374 112
Депозити, без урахування резерву кредитних збитків (Примітка 20)	-	43 000

## 22.2 ІНШІ ДОВГОСТРОКОВІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ

Інші довгострокові зобов'язання станом на 31 грудня 2023 та 2022 років представлені наступним чином:

	31 грудня 2023 року	31 грудня 2022 року
Інші довгострокові позики	1 317 183	1 249 590
Довгострокові зобов'язання по договорам оренди (Примітка 25.2)	6 216	6 482
<b>Всього</b>	<b>1 323 399</b>	<b>1 256 072</b>



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2023 року, тис. грн.

### Інші довгострокові позики

Ефективна відсоткова ставка та валюта інших довгострокових позик були наступними станом на 31 грудня:

Вид операції	Найменування контрагента	31 грудня 2023 року	31 грудня 2022 року	Реквізити документу, за яким утворилась заборгованість (№ і дата)	Валюта	Ефективна відсоткова ставка, що діяла протягом 2023 року	Ефективна відсоткова ставка, що діяла протягом 2022 року	Кінцева дата погашення згідно з документом	Документ, яким встановлено кінцевий термін погашення заборгованості
Договір позики	BALADOR TRADING LIMITED 15.05.2012 (св.№2602) NAT GmbH & Co. KG від 15.04.04	77 109	69 991	№779/111-UA 11/06/2003	Долл. США	6,08%	6,08%	31 грудня 2040 року	12 від 01.07.2021 до договору №779/111-UA
Договір позики	(Св.№3271) NAT GmbH & Co. KG від 20.07.09	22 117	20 076	№ QST/11/87 15.04.2004	Долл. США	6,05%	6,05%	31 грудня 2040 року	11 від 01.07.2021 до договору № QST/11/87
Договір позики	(Св.№11389) NAT GmbH & Co. KG від 31.05.06	48 415	43 945	б/н 20.07.2009	Долл. США	6,05%	6,05%	31 грудня 2040 року	7 від 01.07.2021 до договору б/н 20.07.2009
Договір позики	(Св.№5447) NAT GmbH & Co. KG від 31.07.06	8 346	7 575	№QST/11/88 від 31.05.2006	Долл. США	6,05%	6,05%	31 грудня 2040 року	11 від 01.07.2021 до договору №QST/11/88 від 31.05.2006
Договір позики	(Св.№5699) MENWOOD HOLDINGS Limited (Cyprus) від 15.04.04	82 035	74 463	б/н 31.07.2006	Долл. США	6,05%	6,05%	31 грудня 2040 року	11 від 01.07.2021 до договору б/н 31.07.2006
Договір позики	(Св.№3271) MENWOOD HOLDINGS Limited (Cyprus) від 20.07.09	22 117	20 076	№ QST/11/87	Долл. США	6,05%	6,05%	31 грудня 2040 року	11 від 01.07.2021 до договору № QST/11/87
Договір позики	(Св.№11386) MENWOOD HOLDINGS Limited (Cyprus) від 31.05.06	41 803	37 945	б/н 20.07.2009	Долл. США	6,08%	6,08%	31 грудня 2040 року	7 від 01.07.2021 до договору б/н 20.07.2009
Договір позики	(Св.№5447) MENWOOD HOLDINGS Limited (Cyprus) від 31.07.06	8 346	7 575	№QST/11/88 від 31.05.2006	Долл. США	6,05%	6,05%	31 грудня 2040 року	11 від 01.07.2021 до договору №QST/11/88 від 31.05.2006
Договір позики	(Св.№5699) MENWOOD HOLDINGS Limited (Cyprus) від 31.07.06	82 035	74 463	б/н 31.07.2006	Долл. США	6,05%	6,05%	31 грудня 2040 року	11 від 01.07.2021 до договору б/н 31.07.2006
Повідомлення	Юні Про	38 582	35 900	01-01/20 від 16.10.2020	грн	7,48%	7,48%	31 грудня 2040 року	10 від 01.07.2021 до договору ВІВС-02 від 15.10.2020
<b>Всього</b>		<b>430 905</b>	<b>392 009</b>						



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2023 року, тис. грн.

Деталізована інформація по нарахованим відсоткам за іншими довгостроковими позиками станом на 31 грудня 2023 та 2022 років представлена наступним чином:

Вид операції	Найменування контрагента	31 грудня 2023 року	31 грудня 2022 року	Договір	Валюта	Кінцева дата погашення
Нараховані відсотки	BALADOR TRADING LIMITED	298 014	287 774	№779/111-UA 11/06/2003	Долл. США	31 грудня 2040 року
Нараховані відсотки	NAT GmbH & Co. KG	60 588	58 579	№ QST/11/87 від 15.04.2004	Долл. США	31 грудня 2040 року
Нараховані відсотки	NAT GmbH & Co. KG	18 398	17 806	№QST/11/88 від 31.05.2006	Долл. США	31 грудня 2040 року
Нараховані відсотки	NAT GmbH & Co. KG	158 519	153 465	б/н 31.07.2006	Долл. США	31 грудня 2040 року
Нараховані відсотки	NAT GmbH & Co. KG	57 783	56 165	б/н 20.07.2009	Долл. США	31 грудня 2040 року
Нараховані відсотки	MENWOOD HOLDINGS Limited	60 588	58 579	№ QST/11/87 від 15.04.2004	Долл. США	31 грудня 2040 року
Нараховані відсотки	MENWOOD HOLDINGS Limited	55 550	53 942	б/н 20.07.2009	Долл. США	31 грудня 2040 року
Нараховані відсотки	MENWOOD HOLDINGS Limited	18 398	17 806	№QST/11/88 від 31.05.2006	Долл. США	31 грудня 2040 року
Нараховані відсотки	MENWOOD HOLDINGS Limited	158 440	153 465	б/н 31.07.2006	Долл. США	31 грудня 2040 року
<b>Всього</b>		<b>886 278</b>	<b>857 581</b>			

### 23. ДОВГОСТРОКОВІ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ

Компанія створює довгострокове забезпечення під зобов'язання з виплати додаткового роялті HILTON WORLDWIDE MANAGE LIMITED відповідно до ліцензійної угоди, підписаної у складі рамкової угоди з HILTON INTERNATIONAL MANAGEMENT CORPORATION. Створене довгострокове забезпечення обліковується за дисконтованою вартістю. Деталізована інформація з руху створеного довгострокового забезпечення наведено у таблиці нижче:

	2023 рік	2022 рік
Сума забезпечення станом на 1 січня	7 905	23 847
Нараховано додаткове довгострокове забезпечення за звітний період	13 282	-
Амортизація дисконту за довгостроковим забезпеченням створеним під виплату додаткового роялті	1 383	3 934
Коригування невикористаного забезпечення минулих періодів	-	(11 349)
Трансфер поточної частини довгострокових забезпечень до складу поточних забезпечень (Примітка 24)	(912)	(8 527)
<b>Сума забезпечення станом на 31 грудня</b>	<b>21 658</b>	<b>7 905</b>

### 24. ПОТОЧНА КРЕДИТОРСЬКА ЗАБОРГОВАНІСТЬ ЗА ДОВГОСТРОКОВИМИ ЗОБОВ'ЯЗАННЯМИ, ПОТОЧНІ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТА ІНШІ ПОТОЧНІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ (СТАТТІ 1610, 1660 ТА 1695)

Станом на 31 грудня 2023 та 2022 років, поточна кредиторська заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями представлена наступним чином:

	31 грудня 2023 року	31 грудня 2022 року
Короткострокова частина довгострокових кредитів банку (Примітка 22.1)	27 325	151 107
Короткострокові частина зобов'язання по договорам оренди (Примітка 25.2)	279	259
<b>Разом стаття 1610</b>	<b>27 604</b>	<b>151 366</b>





Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2023 року, тис. грн.

Станом на 31 грудня 2023 та 2022 років, інші поточні зобов'язання представлені наступним чином:

	<u>31 грудня 2023 року</u>	<u>31 грудня 2022 року</u>
Проценти за кредитами Укрексімбанку	2 732	2 929
Комісія за кредитом Укрексімбанку (поточна)	-	5
<b>Разом стаття 1690</b>	<b>2 732</b>	<b>2 934</b>

Станом на 31 грудня 2023 та 2022 років, поточні забезпечення представлені наступним чином:

	<u>31 грудня 2023 року</u>	<u>31 грудня 2022 року</u>
Забезпечення під виплату по договору Hilton роялті та послуг привілеїв групи та маркетингових послуг (Примітка 23)	912	8 527
<b>Разом стаття 1660</b>	<b>912</b>	<b>8 527</b>

## 25. ОRENDA

### 25.1 ІНШІ НЕОБОРОТНІ АКТИВИ

В рядку 1090 «Інші необоротні активи» відображені активи з права користування. Компанія є орендарем земельної ділянки і застосує МСФЗ (IFRS) 16 «Оренда». Договір оренди був підписаний 27 грудня 2018 строком на 15 років.

З метою дисконтування компанія використовує середньо-ринкову ставку додаткових запозичень на дату першого застосування (17,5%). Первісна вартість активів з права користування за очікуваннями не буде відрізнятися від теперішньої вартості орендних зобов'язань. Зобов'язання з ліквідації орендованого активу та авансові платежі на дату першого застосування відсутні.

Узгодження балансової вартості активів з права користування наведено у таблиці:

<b>Первісна вартість:</b>	
На 1 січня 2022 року	<u>5 409</u>
Надійшло	-
Зміни у договорах оренди	1 449
На 31 грудня 2022 року	<u>6 858</u>
Надійшло	-
На 31 грудня 2023 року	<u>6 858</u>
<b>Накопичена амортизація:</b>	
На 1 січня 2022 року	1 083
Нараховано	360
На 31 грудня 2022 року	1 443
Нараховано	360
На 31 грудня 2023 року	<u>1 803</u>
<b>Чиста балансова вартість:</b>	
На 31 грудня 2022 року	<u>5 415</u>
На 31 грудня 2023 року	<u>5 055</u>

Договори фінансової оренди у ролі орендодавця у Компанії відсутні.



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2023 року, тис. грн.

## 25.2 ЗОБОВ'ЯЗАННЯ З ОРЕНДИ

На дату 27 грудня 2018 року був заключений новий договір оренди земельної ділянки строком на 15 років. Розрахунок зобов'язання з оренди наведений у таблиці нижче:

	2023 рік	2022 рік
<b>На 1 січня</b>	6 741	5 222
Зміни у договорах оренди	-	1 449
Процентні витрати (за ставкою 17,5% річних)	1 064	1 181
Прощення платежу (Примітка 12)	(667)	(263)
Погашення	(643)	(848)
<b>На 31 грудня</b>	<b>6 495</b>	<b>6 741</b>
<i>У тому числі:</i>		
Короткострокова частина (Примітка 24)	279	259
Довгострокова частина (Примітка 22.2)	6 216	6 482

За рік, що закінчився 31 грудня 2023 року, були визнані договори короткострокової оренди, витрати за якими віднесені на витрати періоду за прямолінійним методом:

Майно, що орендується	Термін оренди	Сума витрат, віднесених на витрати періоду, тис. грн.
Складське приміщення	01.01.2023-31.12.2023	143
Автомобілі	01.01.2023-31.12.2023	72
Обладнання	01.01.2023-31.12.2023	117
Машино-місця	01.01.2023-31.12.2023	2 964

За рік, що закінчився 31 грудня 2022 року, були визнані договори короткострокової оренди, витрати за якими віднесені на витрати періоду за прямолінійним методом:

Майно, що орендується	Термін оренди	Сума витрат, віднесених на витрати періоду, тис. грн.
Автомобілі	01.01.2022-31.12.2022	83
Обладнання	01.01.2022-31.12.2022	45
Машино-місця	01.01.2022-31.12.2022	687

## 26. ЗМІНИ ЗОБОВ'ЯЗАНЬ, ПОВ'ЯЗАНИХ З ФІНАНСОВОЮ ДІЯЛЬНІСТЮ

Зміни зобов'язань, пов'язаних з фінансовою діяльністю станом на 31 грудня 2023 та 2022 року наведена в таблицях нижче:

	1 січня 2023 року	Рух грошових коштів	Курсові різниці	Нараховані проценти, та інші фінансові витрати	Інше	31 грудня 2023 року
Поточна кредиторська заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями (банку)	151 107	(184 534)	-	-	60 752	27 325
Зобов'язання з оренди	6 741	(643)	-	1 064	(667)	6 495
Довгострокові кредити банків	2 215 572	(117 372)	-	294 848	(59 632)	2 333 416
Інші довгострокові зобов'язання	1 249 590	-	47 548	20 045	-	1 317 183
<b>Всього зобов'язань від фінансової діяльності</b>	<b>3 623 010</b>	<b>(302 549)</b>	<b>47 548</b>	<b>315 957</b>	<b>453</b>	<b>3 684 419</b>
	1 січня 2022 року	Рух грошових коштів	Курсові різниці	Нараховані проценти, та інші фінансові витрати	Інше	31 грудня 2022 року
Поточна кредиторська заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями (банку)	174 461	(46 644)	-	-	23 290	151 107
Зобов'язання з оренди	5 222	(848)	-	1 181	1 186	6 741
Довгострокові кредити банків	2 026 094	-	-	176 463	13 015	2 215 572
Інші довгострокові зобов'язання	923 554	-	305 186	20 850	-	1 249 590
<b>Всього зобов'язань від фінансової діяльності</b>	<b>3 129 331</b>	<b>(47 492)</b>	<b>305 186</b>	<b>198 494</b>	<b>37 491</b>	<b>3 623 010</b>



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2023 року, тис. грн.

У колонці «Інше» представлені суми, отримані в результаті перекласифікації частини довгострокових процентних кредитів та інших довгострокових фінансових зобов'язань, в категорію поточні зобов'язання, а також включає зміни по зобов'язанням з оренди. В колонку «Інше» також включена сума нарахованих, але несплачених відсотків за процентними кредитами та запозиченнями.

## **27. УМОВНІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ**

### **27.1 Судові позови**

Компанія бере участь у судових розглядах і до неї можуть висуватись інші претензії під час провадження звичайної господарської діяльності. У випадку, якщо ризик відтоку фінансових ресурсів, пов'язаних із такими претензіями, вважається вірогідним, у складі резерву на судові позови визнається відповідне зобов'язання. Якщо, за оцінками керівництва, ризик відтоку фінансових ресурсів, пов'язаних із такими претензіями, не є ймовірним, або суму витрат неможливо достовірно оцінити, резерв не визнається, а відповідна сума розкривається у фінансовій звітності.

Керівництво вважає, що воно сформулоало забезпечення стосовно усіх суттєвих збитків у цій фінансовій звітності, а потенційні зобов'язання, які можуть виникнути у результаті вирішення таких питань, не матимуть суттєвого впливу на фінансовий стан або операційні результати Компанії.

### **27.2 Бізнес середовище**

Всі свої операції Компанія здійснює на території України. Як наслідок, Компанія може бути піддана ризикам, що характерні для економічних та фінансових ринків України, яким притаманні ознаки ринку, що розвивається. Юридичне й податкове законодавство продовжує розвиватися, тому характеризується наявністю різноманітних тлумачень і внесенням частих змін, що поряд з іншими законодавчими та податковими бар'єрами накладає додаткові складності на Компанії, які здійснюють діяльність в Україні.

### **27.3 Оподаткування**

Податкова система України продовжує розвиватись й характеризується частими змінами законодавчих норм, офіційних роз'яснень та судових рішень, що допускає їх неоднозначне тлумачення різними податковими органами. Правильність нарахування податків у звітному періоді може бути перевірена протягом останніх трьох років. Останнім часом склалась така практика, що податкові органи займають більш жорстку позицію в частині інтерпретації та вимог дотримання податкового законодавства. Дані обставини можуть привести до того, що податкові ризики в Україні будуть набагато вищими, ніж в інших країнах.

Керівництво Компанії, виходячи з розуміння застосування українського законодавства, офіційних роз'яснень, вважає, що податкові зобов'язання відображені в правильній сумі.

Компанія є платником податку на прибуток на загальних підставах, проте так як Компанія має значні накопичені збитки минулих періодів, за рахунок яких були сформовані значні відстрочені податкові активи та відображені у звіті про фінансовий стан, поки що не сплачує до державного бюджету податок на прибуток, та використовує своє право на податкову пільгу з податку на прибуток.

Так як Компанія має контракти з нерезидентами з надання послуг, то відповідно до українського законодавства Компанією було нараховано та сплачено до державного бюджету податок на доходи нерезидентів протягом 2022 року у сумі 2 036 тис. грн. Протягом 2023 року, по причині валютних обмежень, кошти нерезидентам не виплачувались, відповідно не сплачувався і податок на доходи нерезидентів.

Компанія є платником податку на додану вартість. До листопада 2018 року компанія мала накопичене від'ємне значення з податку на додану вартість, яке сформувалося за рахунок будівництва готелю який є власністю Компанії. Починаючи з листопада 2018 року Компанія сплачує до державного бюджету України на щомісячній основі суми з нарахованого податку на додану вартість, таким чином протягом 2023 року Компанія сплатила 27 482 тис. грн. податку на додану вартість (2022 рік: 7 931 тис. грн.).



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2023 року, тис. грн.

#### 27.4 Ступінь повернення дебіторської заборгованості та інших фінансових активів

Ступінь повернення цих активів у значній мірі залежить від ефективності заходів, які знаходяться поза зоною контролю Компанії. Ступінь повернення дебіторської заборгованості Компанії визначається на підставі обставин та інформації, які наявні на дату балансу. На думку керівництва Компанії, виходячи з наявних обставин та інформації, кредитний ризик для фінансових активів Компанією визначений як низький, сума кредитного збитку на кінець звітного року розкрита в Примітці 18.

Компанія списує кредиторську заборгованість, за якою минув трирічний термін позовної давності, який визначається законодавством України, і щодо якої контрагентами не були подані судові позови. Керівництво вважає, що ризик виникнення необхідності у відновленні і обліку цієї кредиторської заборгованості і надалі її погашення не є ймовірним.

#### 28. ПОВ'ЯЗАНІ СТОРОНИ

У даній фінансовій звітності пов'язаними вважаються сторони, одна з яких контролює Компанію або контролюється нею, або разом з організацією є об'єктом спільного контролю. Пов'язані сторони можуть вступати в угоди, які не проводилися б між незв'язаними сторонами, ціни і умови таких угод можуть відрізнятися від угод і умов між незв'язаними сторонами. Жоден з інвесторів не може керувати діяльністю без співпраці з іншими, отже жоден інвестор індивідуально не контролює Компанію.

Станом на 31 грудня непогашені залишки за операціями із пов'язаними сторонами Компанії були представлені таким чином (кредити та позики приведені за дисконтованою вартістю):

	Ключовий керуючий персонал	Інші пов'язані сторони	Усього
<b>31 грудня 2023 року</b>			
Кредити та позики	-	942 060	942 060
Кредиторська заборгованість за матеріали та послуги	-	107	107
	Ключовий керуючий персонал	Інші пов'язані сторони	Усього
<b>31 грудня 2022 року</b>			
Кредити та позики	-	891 825	891 825
Кредиторська заборгованість за матеріали та послуги	-	24	24

У 2023 та 2022 роках операції Компанії зі своїми пов'язаними сторонами були представлені таким чином:

	Ключовий керуючий персонал	Інші пов'язані сторони	Разом
<b>2023 рік</b>			
Заробітна плата та винагорода	7 824	-	7 824
Придбання матеріалів та послуг	-	3 117	3 117
Фінансові витрати	-	16 644	16 644
	Ключовий керуючий персонал	Інші пов'язані сторони	Разом
<b>2022 рік</b>			
Заробітна плата та винагорода	1 568	-	1 568
Придбання матеріалів та послуг	-	119	119
Фінансові витрати	-	17 241	17 241

Інші пов'язані сторони – юридичні особи, які перебувають у власності інвесторів Компанії.





Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2023 року, тис. грн.

## 29. ОЦІНКА СПРАВЕДЛИВОЇ ВАРТОСТІ

В таблиці нижче представлена ієрархія оцінок активів та зобов'язань Компанії за справедливою вартістю станом на 31 грудня 2023 року.

	Дата оцінки	Оцінка справедливої вартості з використанням		
		Рівень 1	Рівень 2	Рівень 3
<b>Активи, які оцінюються за справедливою вартістю:</b>				
Інвестиційна нерухомість (Примітка 16)				
Житлові апартаменти	31.12.2023	-	-	1 342 307
Машино-місця	31.12.2023	-	-	33 855
Переоцінені основні засоби (Примітка 15)				
Земля	31.12.2023	-	-	86 320
Будівлі та споруди	31.12.2023	-	-	1 237 730
<b>Активи, справедлива вартість яких розкривається</b>				
Торгова дебіторська заборгованість	31.12.2023	-	-	46 397
<b>Зобов'язання, справедлива вартість яких розкривається</b>				
Процентні кредити та запозичення	31.12.2023	-	-	3 677 924
Зобов'язання за договорами фінансової оренди	31.12.2023	-	-	6 495
Торгова кредиторська заборгованість, за виключенням податків та заборгованості із заробітної плати	31.12.2023	-	-	57 945
Інші фінансові зобов'язання	31.12.2023	-	-	2 732

В таблиці нижче представлена ієрархія оцінок активів та зобов'язань Компанії за справедливою вартістю станом на 31 грудня 2023 року.

	Дата оцінки	Оцінка справедливої вартості з використанням		
		Рівень 1	Рівень 2	Рівень 3
<b>Активи, які оцінюються за справедливою вартістю:</b>				
Інвестиційна нерухомість (Примітка 16)				
Житлові апартаменти	31.12.2022	-	-	1 340 598
Машино-місця	31.12.2022	-	-	33 514
Переоцінені основні засоби (Примітка 15)				
Земля	31.12.2022	-	-	85 693
Будівлі та споруди	31.12.2022	-	-	1 133 092
<b>Активи, справедлива вартість яких розкривається</b>				
Торгова дебіторська заборгованість	31.12.2022	-	-	15 859
<b>Зобов'язання, справедлива вартість яких розкривається</b>				
Процентні кредити та запозичення	31.12.2022	-	-	3 616 269
Зобов'язання за договорами фінансової оренди	31.12.2022	-	-	6 741
Торгова кредиторська заборгованість, за виключенням податків та заборгованості із заробітної плати	31.12.2022	-	-	27 491
Інші фінансові зобов'язання	31.12.2022	-	-	2 934

Протягом звітного періоду не відбулося жодних переміщень між рівнями ієрархії справедливої вартості.



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2023 року, тис. грн.

Оскільки основну частину фінансових активів та зобов'язань Компанії становлять інструменти зі строком погашення до одного року, за вирахуванням коригувань, то вони і вважаються їх справедливою вартістю.

Справедлива вартість фінансових активів та зобов'язань включається у сумі, за якою інструмент можна обміняти у поточній операції між зацікавленими незалежними сторонами, які бажають здійснити таку операцію, окрім примусового або ліквідаційного продажу.

Справедлива вартість довгострокових фінансових зобов'язань оцінюється за рахунок дисконтування майбутніх потоків грошових коштів за договорами за поточною ринковою відсотковою ставкою, доступною для Компанії за аналогічними фінансовими інструментами.

### 30. ЦІЛІ ТА ПОЛІТИКА УПРАВЛІННЯ ФІНАНСОВИМИ РИЗИКАМИ

Політика та процедури управління ризиками централізовані на рівні Наглядової ради Компанії. Загальна відповідальність за встановлення та нагляд над основою управління ризиками покладається на Наглядову раду Компанії.

Політика управління ризиками Компанії визначена для виявлення та аналізу ризиків, які постають перед Компанією, встановлення належних лімітів та процедур контролю та здійснення моніторингу над ризиками і дотриманням лімітів. Політика та процедури управління ризиками регулярно переглядаються для відображення змін у ринкових умовах та діяльності Компанії.

Наглядова рада здійснює нагляд над способами моніторингу керівництвом процесу дотримання політики та процедур і перегляду достатності механізмів управління ризиками, які постають перед Компанією.

Компанія управляє централізованою структурою управління фінансовими ризиками під контролем Наглядової ради, яка є підзвітною Загальним зборам учасників. До сфер відповідальності Дирекції належать повноваження затверджувати усі нові комерційні або фінансові операції, які створюють фінансовий ризик.

Програма управління ризиками Компанії зосереджена, головним чином, на непередбачуваності та неефективності українських фінансових ринків і пошуку способів для мінімізації потенційного негативного впливу на фінансові показники діяльності Компанії.

Основні фінансові інструменти Компанії включають банківські кредити та інші позики, за якими нараховуються відсотки. Основною метою даних фінансових інструментів було залучення коштів для фінансування будівництва готелю та житлових апартаментів. Також Компанія має інші фінансові інструменти, такі як: торгова дебіторська та кредиторська заборгованість, грошові кошти та короткострокові депозити та зобов'язання за договорами фінансової оренди .

Основні ризики, притаманні фінансовим інструментам Компанії включають ринковий ризик (валютний ризик), кредитний ризик та ризик ліквідності. Підходи до управління кожним із цих ризиків представлені нижче.

#### 30.1 Валютний ризик

Валютний ризик являє собою ризик того, що справедлива вартість майбутніх потоків грошових коштів від фінансового інструмента коливатиметься у результаті змін курсів обміну валют.

Обмінні курси іноземних валют, в яких виражені фінансові активи та зобов'язання Компанії, по відношенню до української гривні встановлені НБУ на відповідні дати, були наступними:

	Євро	Долар США
На 31 грудня 2023 року	42,2079	37,9824
На 31 грудня 2022 року	38,9510	36,5686



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2023 року, тис. грн.

Станом на звітні дати балансова вартість виражених в іноземних валютах монетарних активів та зобов'язань була представлена таким чином:

	тис. Євро		тис. дол. США	
	31 грудня 2023 року	31 грудня 2022 року	31 грудня 2023 року	31 грудня 2022 року
<b>Фінансові активи</b>				
Грошові кошти та їх еквіваленти	872	825	2 275	821
Депозити	-	-	-	1 176
Торгівельна та інша дебіторська заборгованість	-	3	-	-
<b>Всього</b>	<b>872</b>	<b>828</b>	<b>2 275</b>	<b>1 997</b>
<b>Фінансові зобов'язання</b>				
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	-	-	33 663	33 426
Торгівельна та інша кредиторська заборгованість	3	3	1 472	690
<b>Всього</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>35 135</b>	<b>34 116</b>
<b>Загальна чиста позиція</b>	<b>869</b>	<b>825</b>	<b>(32 860)</b>	<b>(32 119)</b>

Ризик Компанії, пов'язаний зі змінами валютних курсів, стосується насамперед деномінованих в іноземних валютах довгострокових кредитів і позик, за якими нараховуються відсотки, торгової дебіторської та кредиторської заборгованості, а також грошових коштів та короткострокових депозитів. Компанія не проводила операцій, призначених для хеджування цих валютних ризиків. У таблиці нижче представлена чутливість прибутку Компанії до оподаткування до обґрунтовано можливих змін обмінних курсів, причому усі інші змінні величини залишаються без змін.

	2023 рік	Збільшення / (зменшення) курсу обміну валют	Вплив на фінансовий результат до оподаткування
Гривня/долар США		+10,00%	(124 809)
Гривня/долар США		-10,00%	124 809
Гривня/євро		+10,00%	3 681
Гривня/євро		-10,00%	(3 681)
	2022 рік	Збільшення / (зменшення) курсу обмін валют	Вплив на фінансовий результат до оподаткування
Гривня/долар США		+21,86%	(256 756)
Гривня/долар США		-21,86%	256 756
Гривня/євро		+17,09%	5 492
Гривня/євро		-17,09%	(5 492)

### 30.2 Кредитний ризик

Кредитний ризик є ризиком того, що контрагент не виконає своїх зобов'язань за фінансовими інструментами або клієнтськими договорами, що призведе до виникнення фінансових збитків. Фінансові інструменти, які потенційно можуть призвести до істотної концентрації кредитного ризику, стосуються, в основному, грошових коштів у банку, включаючи депозити, та дебіторської заборгованості. Максимальна сума кредитного ризику Компанії на звітні дати представлена балансовою вартістю кожного класу фінансових активів, як зазначено у Примітці 29.



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2023 року, тис. грн.

Для нівелювання кредитного ризику Компанія укладає угоди виключно з відомими та фінансово стійкими контрагентами. Операції з новими клієнтами здійснюються, в основному, на основі попередньої оплати. Дебіторська заборгованість підлягає постійному моніторингу.

### 30.3 Ризик ліквідності

Ризик ліквідності являє собою ризик того, що Компанія не буде здатна виконати свої зобов'язання по мірі настання їхніх строків. Компанія здійснює аналіз термінів відшкодування своїх активів та термінів погашення своїх зобов'язань та планує свою ліквідність у залежності від очікуваного погашення різноманітних інструментів.

Компанія здійснює контроль ліквідності шляхом планування поточної ліквідності. Компанія аналізує терміни платежів, які пов'язані з дебіторською заборгованістю та іншими фінансовими активами, а також прогнозує потоки грошових коштів від операційної діяльності. Компанія проводить аналіз довгострокових фінансових зобов'язань та постійну роботу для збалансування грошових потоків Компанії.

У таблиці нижче подана зведена інформація про профіль термінів погашення фінансових зобов'язань Компанії на основі недисконтованих виплат за договорами:

Рік, що закінчився 31 грудня 2023 року	На вимогу	Від 1 місяця до 3 місяців	Від 3 місяців до 1 року	Від 1 року до 5 років	Більше 5 років	Вплив	Всього
						амортизації дисконту	
Торговельна та інша поточна кредиторська заборгованість та оренда	47 288	22 371	1 946	5 258	6 683	(6 759)	76 787
Відсоткові кредити та запозичення	-	32 540	50 177	724 364	7 584 503	(4 713 660)	3 677 924
<b>Всього</b>	<b>47 288</b>	<b>54 911</b>	<b>52 123</b>	<b>729 622</b>	<b>7 591 186</b>	<b>(4 720 419)</b>	<b>3 754 711</b>

Рік, що закінчився 31 грудня 2022 року	На вимогу	Від 1 місяця до 3 місяців	Від 3 місяців до 1 року	Від 1 року до 5 років	Більше 5 років	Вплив	Всього
						амортизації дисконту	
Торговельна та інша поточна кредиторська заборгованість та оренда	7 865	28 760	986	6 572	6 682	(7 828)	43 037
Відсоткові кредити та запозичення	-	12 135	89 016	768 352	7 554 393	(4 807 627)	3 616 269
<b>Всього</b>	<b>7 865</b>	<b>40 895</b>	<b>90 002</b>	<b>774 924</b>	<b>7 561 075</b>	<b>(4 815 455)</b>	<b>3 659 306</b>

### 30.4 Управління капіталом

Компанія розглядає її чистий борг та власний капітал як основні джерела формування капіталу.





Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2023 року, тис. грн.

Метою Компанії при управлінні капіталом є забезпечення спроможності Компанії продовжувати свою діяльність на безперервній основі для забезпечення фінансування своїх операційних потреб, здійснення капітальних витрат, отримання прибутку та реалізації подальшої стратегії розвитку Компанії.

Керівництво Компанії здійснює огляд структури капіталу на постійній основі. При цьому керівництво аналізує вартість капіталу та притаманні його складовим ризики. На основі отриманих висновків Компанія здійснює регулювання капіталу шляхом залучення додаткового капіталу або фінансування та погашення існуючих позик.

Управлінський персонал постійно контролює структуру капіталу Компанії та може коригувати свою політику та цілі управління капіталом з урахуванням змін в операційному середовищі, ринкових тенденціях та стратегії розвитку Компанії, як зазначено у Примітці 2.

Щоб досягти цієї мети, управління капіталом Компанії, серед іншого, має на меті забезпечувати умови по процентним кредитам та займам, які висувають умови щодо структури капіталу. Невиконання договірних умов дає банкам право невідкладно вимагати повернення кредитів та займів. У звітному періоду не було порушення договірні умови по кредитам.

Цілі, політика та процедури управління капіталом не змінювалися протягом 2023-2022 років.

### **31. ІНФОРМАЦІЯ ПРО ПОДІЇ ПІСЛЯ ДАТИ БАЛАНСУ**

14 лютого 2024 року між Компанією та АТ «Укресімбанк» був підписаний договір про внесення змін до Іпотечного договору від 25.03.2010 №151410Z37, згідно якого відбулося уточнення площі готелю, який є частиною іпотеки та оформлення в іпотеку двох об'єктів нерухомого майна (котельні).