

**ТОВ «МІЖНАРОДНО-ДІЛОВИЙ ЦЕНТР»**  
**Фінансова звітність згідно з**  
**Міжнародними стандартами фінансової звітності**  
**За рік, що закінчився 31 грудня 2025 року**  
**Разом зі Звітом незалежного аудитора**

## Зміст

ЗВІТ ПРО УПРАВЛІННЯ.....	a
ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА .....	I
ЗАЯВА ПРО ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ КЕРІВНИЦТВА ЗА ПІДГОТОВКУ І ЗАТВЕРДЖЕННЯ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ.....	1
Баланс (звіт про фінансовий стан) .....	2
Звіт про фінансові результати (звіт про сукупний дохід).....	4
Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом).....	6
Звіт про власний капітал .....	7
ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ .....	9
1. ІНФОРМАЦІЯ ПРО КОМПАНІЮ .....	9
1.1 Діяльність Компанії.....	9
1.2 Інформація про розподілення часток у статутному капіталі Компанії.....	9
2. ОПЕРАЦІЙНЕ СЕРЕДОВИЩЕ .....	9
2.1 Операційне середовище в Україні.....	9
2.2 Безперервність діяльності та забезпечення сталої операційної діяльності Компанії в осяжній перспективі 10	
3. ЗАГАЛЬНА ОСНОВА ФОРМУВАННЯ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ.....	12
3.1. Достовірне подання та відповідність МСФЗ.....	12
3.2. Зміни в обліковій політиці та принципах розкриття інформації.....	12
3.3. Стандарти та поправки, що були випущені, але ще не вступили в дію.....	13
3.4. Валюта подання звітності та функціональна валюта, ступінь округлення.....	14
3.5. Припущення про безперервність діяльності .....	14
3.6. Рішення про затвердження фінансової звітності.....	15
3.7. Звітний період фінансової звітності .....	15
4. СУТТЄВА ІНФОРМАЦІЯ ПРО ОБЛІКОВІ ПОЛІТИКИ.....	15
4.1 Загальні положення щодо облікових політик.....	15
4.1.1 Основа формування облікових політик .....	15
4.1.2 Форма та назви фінансових звітів.....	15
4.2 Облікові політики .....	15
4.2.1 Основні засоби та незавершені капітальні інвестиції .....	15
4.2.2 Процентні витрати за запозиченнями .....	17
4.2.3 Інвестиційна нерухомість .....	17
4.2.4 Нематеріальні активи.....	18
4.2.5 Запаси .....	18
4.2.6 Грошові кошти та їх еквіваленти.....	18
4.2.7 Фінансові інструменти – первісне визнання і подальша оцінка .....	18
4.2.8 Фінансові активи .....	18
4.2.9 Фінансові зобов'язання .....	21
4.2.10 Взаємозалік фінансових інструментів .....	23
4.2.11 Оцінка справедливої вартості.....	23

4.2.12	Оренда .....	24
4.2.13	Зменшення корисності нефінансових активів .....	25
4.3	Облікові політики щодо інших активів та зобов'язань .....	26
4.4	Інші застосовані облікові політики, що є доречними для розуміння фінансової звітності .....	27
5.	<b>СУТТЄВІ ОБЛІКОВІ СУДЖЕННЯ ТА ОСНОВНІ ДЖЕРЕЛА НЕВИЗНАЧЕНОСТІ ОЦНОК</b> .....	29
5.1	Судження.....	29
5.2	Оцінки та припущення.....	30
6.	<b>ЧИСТИЙ ДОХІД ВІД РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОДУКЦІЇ (ТОВАРІВ/ РОБІТ/ ПОСЛУГ)</b> .....	33
7.	<b>СОБІВАРТІСТЬ РЕАЛІЗОВАНОЇ ПРОДУКЦІЇ (ТОВАРІВ/ РОБІТ/ ПОСЛУГ)</b> .....	33
8.	<b>ІНШІ ОПЕРАЦІЙНІ ДОХОДИ, ІНШІ ОПЕРАЦІЙНІ ВИТРАТИ</b> .....	33
9.	<b>АДМІНІСТРАТИВНІ ВИТРАТИ</b> .....	34
10.	<b>ВИТРАТИ НА ЗБУТ</b> .....	34
11.	<b>ФІНАНСОВІ ВИТРАТИ</b> .....	34
12.	<b>ІНШІ ДОХОДИ ТА ІНШІ ВИТРАТИ</b> .....	35
13.	<b>ПОДАТОК НА ПРИБУТОК</b> .....	35
14.	<b>НЕМАТЕРІАЛЬНІ АКТИВИ</b> .....	37
15.	<b>ОСНОВНІ ЗАСОБИ</b> .....	38
16.	<b>ІНВЕСТИЦІЙНА НЕРУХОМІСТЬ</b> .....	40
17.	<b>ЗАПАСИ</b> .....	41
18.	<b>ТОРГОВЕЛЬНА ДЕБІТОРСЬКА ЗАБОРГОВАНІСТЬ</b> .....	41
19.	<b>АВАНСИ ВИДАНІ ЗА ТОВАРИ, РОБОТИ, ПОСЛУГИ ТА ІНША ПОТОЧНА ДЕБІТОРСЬКА ЗАБОРГОВАНІСТЬ</b> .....	44
20.	<b>ГРОШОВІ КОШТИ ТА ЇХ ЕКВІВАЛЕНТИ</b> .....	44
21.	<b>ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ</b> .....	45
22.	<b>ДОВГОСТРОКОВІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ</b> .....	45
22.1	<b>ДОВГОСТРОКОВІ КРЕДИТИ БАНКІВ</b> .....	45
22.2	<b>ІНШІ ДОВГОСТРОКОВІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ</b> .....	47
23.	<b>ДОВГОСТРОКОВІ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ</b> .....	48
24.	<b>ПОТОЧНА КРЕДИТОРСЬКА ЗАБОРГОВАНІСТЬ ЗА ДОВГОСТРОКОВИМИ ЗОБОВ'ЯЗАННЯМИ, ПОТОЧНІ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТА ІНШІ ПОТОЧНІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ (СТАТТІ 1610, 1660 ТА 1695)</b> .....	49
25.	<b>ОРЕНДА</b> .....	49
25.1	<b>ІНШІ НЕОБОРОТНІ АКТИВИ</b> .....	49
25.2	<b>ЗОБОВ'ЯЗАННЯ З ОРЕНДИ</b> .....	51
26.	<b>ЗМІНИ ЗОБОВ'ЯЗАНЬ, ПОВ'ЯЗАНИХ З ФІНАНСОВОЮ ДІЯЛЬНІСТЮ</b> .....	51
27.	<b>УМОВНІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ</b> .....	52
27.1	<b>Судові позови</b> .....	52
27.2	<b>Бізнес середовище</b> .....	52
27.3	<b>Оподаткування</b> .....	52
27.4	<b>Ступінь повернення дебіторської заборгованості та інших фінансових активів</b> .....	53
28.	<b>ПОВ'ЯЗАНІ СТОРОНИ</b> .....	53
29.	<b>ОЦІНКА СПРАВЕДЛИВОЇ ВАРТОСТІ</b> .....	54
30.	<b>ЦІЛІ ТА ПОЛІТИКА УПРАВЛІННЯ ФІНАНСОВИМИ РИЗИКАМИ</b> .....	55
30.1	<b>Валютний ризик</b> .....	56

<b>30.2</b>	<b>Кредитний ризик .....</b>	<b>57</b>
<b>30.3</b>	<b>Ризик ліквідності.....</b>	<b>57</b>
<b>30.4</b>	<b>Управління капіталом.....</b>	<b>58</b>
<b>31.</b>	<b>ІНФОРМАЦІЯ ПРО ПОДІЇ ПІСЛЯ ДАТИ БАЛАНСУ .....</b>	<b>59</b>



Звіт з управління Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік, що закінчився 31 грудня 2025 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.



Звіт з управління Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року, тис. грн.

## 2. РЕЗУЛЬТАТИ ДІЯЛЬНОСТІ КОМПАНІЇ ЗА 2025 РІК

За результатами діяльності за 2025 рік Компанія має основні показники результатів фінансової діяльності (нижче стисло наведені показники звіту про прибутки та збитки та інший сукупний дохід Компанії за 2025 рік):

	<u>2025</u>
Виручка від операційної діяльності	756 812
Собівартість продажів	(233 524)
<b>Валовий прибуток</b>	<b>523 288</b>
Інші операційні доходи	43 284
Адміністративні витрати	(80 652)
Витрати на збут	(107 481)
Інші операційні витрати	(54 450)
<b>Операційний прибуток</b>	<b>323 989</b>
Фінансові витрати	(296 888)
Інші доходи та витрати, разом	8 839
<b>Прибуток до оподаткування</b>	<b>35 940</b>
Доходи з податку на прибуток	5 257
<b>ЧИСТИЙ ПРИБУТОК ЗА РІК</b>	<b>41 197</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.

Станом на 31 грудня 2025 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 та житлових апартаментів. Газова котельня належить до стаціонарних джерел забруднення атмосферного повітря, тому Компанія обліковує та сплачує екологічний податок за викиди шкідливих речовин у повітря стаціонарними джерелами.



Звіт з управління Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року, тис. грн.

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

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

Загальна кількість працівників Компанії станом на 31 грудня 2025 року складає 174 особи, з них 91 жінка та 83 чоловіки (31 грудня 2024 року: 182 особи, з них 93 жінки та 89 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 готелю «Hilton Kyiv» регулюється Положенням про преміювання працівників готелю «Hilton Kyiv».

Преміювання працівників готелю «Hilton Kyiv» 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 2025 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.

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.



Звіт з управління Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року, тис. грн.

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 фінансування та погашення існуючих позик.

Як вбачається, за результатами господарської діяльності у 2025 році вартість чистих активів Компанії менша за розмір статутного капіталу.

### 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:

	Євро	Долар США
На 31 грудня 2025 року	49,7947	42,3532
На 31 грудня 2024 року	43,9266	42,0390

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.



Звіт з управління Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік, що закінчився 31 грудня 2025 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;
- стабілізація діяльності готельного бізнесу та покращення операційної діяльності Компанії призвело до зростання виручки, як це описано нижче, Компанія отримала чистий фінансовий результат у вигляді прибутку за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року в розмірі 41 197 тис. грн. (2024: збиток 204 702 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 2025 року, Компанія зазнала чистих курсових збитків у розмірі 8 186 тис. грн. (2024: 133 202 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;
- 30 жовтня 2024 року між Компанією та кредитором був підписаний договір про внесення змін до плану реструктуризації від 29 червня 2021 року, в результаті чого було переглянутий графік сплати заборгованості перед банком. Також, в рамках процедури було застосовано новий підхід до погашення кредиту в 2024 та 2025 роках через застосування розрахунку чистого грошового потоку («ЧГП»), включно з процедурою розрахунку ЧГП в 2025 – 2027 рр..

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 2025 року Компанія збільшила виручку від діяльності готелю, ресторанів та оренди апартаментів з 706 610 тис. грн. у 2024 році до 756 812 тис. грн. у 2025 році.

Протягом 2025 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 передбачалась відповідно до графіків погашення заборгованості.

## 8. КОРПОРАТИВНЕ УПРАВЛІННЯ

Органами управління та контролю Компанії є:

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



Звіт з управління Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік, що закінчився 31 грудня 2025 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, прийняття рішення про виплату дивідендів;
- Прийняття рішення про виділ, злиття, поділ, приєднання, ліквідацію та перетворення Компанії, обрання комісії з припинення (ліквідаційної комісії), затвердження порядку припинення Компанії, порядку розподілу між учасниками Компанії майна, що залишилось після задоволення вимог кредиторів, затвердження ліквідаційного балансу;
- Надання попередньої згоди на вчинення значного правочину.
- Інші рішення віднесені законодавством України до компетенції Загальних зборів Учасників.

Станом на 31 грудня 2025 р. частки учасників Компанії розподілялись наступним чином:

Учасники Компанії	31 грудня 2025 року	31 грудня 2024 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.



Звіт з управління Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року, тис. грн.

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;
- 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 проведенням Загальних зборів учасників в кількості, що 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**

**В.о. Фінансового директора**

**Головний бухгалтер**



**В.Л. Завгородній**

**І.В. Грандовська**

**Т.А. Осадчук**

## ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА

### УЧАСНИКАМ ТА НАГЛЯДОВІ РАДІ Товариства з обмеженою відповідальністю

#### «Міжнародно-діловий центр»

#### Думка

Ми провели аудит фінансової звітності ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МІЖНАРОДНО-ДІЛОВИЙ ЦЕНТР» (код ЄДРПОУ 32531945, місцезнаходження: бул. Тараса Шевченка, 30, м. Київ, 01030; тут та надалі - «Компанія»), яка складається із:

- балансу (звіту про фінансовий стан) на 31 грудня 2025 року;
- звіту про фінансові результати (звіту про сукупний дохід) за 2025 рік;
- звіту про рух грошових коштів (за прямим методом) за 2025 рік;
- звіту про власний капітал за 2025 рік;
- 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 2025 року, її фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності, виданих Радою міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (Стандарти бухгалтерського обліку МСФЗ), та вимог Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999 року № 996-XIV 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 Кодексом етики професійних бухгалтерів Ради з Міжнародних стандартів етики для бухгалтерів (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 2.1 до цієї фінансової звітності, у якій описуються події та умови, що склалися у зв'язку з тим, що 24 лютого 2022 року розпочалося та триває військове вторгнення в Україну з боку Російської Федерації, наслідки якого на діяльність Компанії є непередбачуваними. Як зазначено в Примітці 2.2, ці події та умови разом з іншими питаннями, наведеними в Примітці 2.1, 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

Управлінський персонал Компанії несе відповідальність за іншу інформацію, підготовлену станом на та за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року.

Інша інформація складається зі Звіту про управління за 2025 рік, підготовленого відповідно до вимог Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999 року № 996-XIV, але не включає фінансову звітність та наш звіт аудитора щодо неї.

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

У зв'язку з нашим аудитом фінансової звітності нашою відповідальністю є ознайомитися з іншою інформацією, ідентифікованою вище, та при цьому розглянути, чи існує суттєва невідповідність між іншою інформацією і фінансовою звітністю або нашими знаннями, отриманими під час аудиту, або чи ця інформація має вигляд такої, 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.

Компанія підготувала Звіт про управління за 2025 рік та планує оприлюднити разом з фінансовою звітністю. У Звіті про управління за 2025 рік ми не виявили суттєву невідповідність між іншою інформацією та фінансовою звітністю або нашими знаннями, отриманими під час аудиту, або того, чи ця інформація має вигляд такої, що містить суттєве викривлення, та ми не виявили таких фактів, які б необхідно було включити до нашого звіту незалежного аудитора.

## Відповідальність управлінського персоналу та тих, кого наділено найвищими повноваженнями, за фінансову звітність

Управлінський персонал Компанії несе відповідальність за складання і достовірне подання фінансової звітності відповідно до Стандартів бухгалтерського обліку МСФЗ, та вимог Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999 року № 996-XIV щодо складання фінансової звітності 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 застосовано, питання, що стосуються безперервності діяльності, та використовуючи припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку, крім випадків, коли управлінський персонал або планує ліквідувати Компанію чи припинити діяльність, або не має інших реальних альтернатив цьому.

Ті, кого наділено найвищими повноваженнями, несуть 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, якщо воно існує. Викривлення можуть бути результатом шахрайства або помилки; вони вважаються суттєвими, якщо окремо або в сукупності, як обґрунтовано очікується, вони можуть вплинути 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 усього завдання з аудиту. Крім того, ми:

- ідентифікуємо та оцінюємо ризики суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства чи помилки, розробляємо й виконуємо аудиторські процедури у відповідь на ці ризики, а також 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, неправильні твердження або нехтування заходами внутрішнього контролю;

## Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності

- отримуємо розуміння заходів внутрішнього контролю, що стосуються аудиту, для розробки аудиторських процедур, які б відповідали обставинам, але не для висловлення думки щодо ефективності системи внутрішнього контролю;
- 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, робимо висновок про те, чи існує суттєва невизначеність щодо подій або умов, які поставили б під значний сумнів можливість Компанії продовжувати свою діяльність на безперервній основі. Якщо ми доходимо висновку щодо існування такої суттєвої невизначеності, ми повинні привернути увагу в своєму 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. Втім майбутні події або умови можуть примусити Компанію припинити свою діяльність на безперервній основі;
- оцінюємо загальне подання, структуру й зміст фінансової звітності включно з розкриттям інформації, а також те, чи показує фінансова звітність операції та події що покладені в основу її складання так, щоб досягти достовірного відображення.

Ми повідомляємо тим, кого наділено найвищими повноваженнями, інформацію про запланований обсяг і час проведення аудиту та суттєві аудиторські результати, включаючи будь-які суттєві недоліки заходів внутрішнього контролю, виявлені нами під час аудиту.

Ми також надаємо тим, кого наділено найвищими повноваженнями, твердження, що ми виконали відповідні етичні вимоги щодо незалежності, та повідомляємо їм про всі стосунки й інші питання, які могли б обґрунтовано вважатись такими, що впливають на нашу незалежність, а також, де це застосовно, щодо відповідних застережних заходів.

Аудит здійснювався під управлінням начальника відділу аудиту Муквіч Олени Володимирівни.

Начальник відділу аудиту

О.В. Муквіч

Номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності: 101139

За і від імені фірми ТОВ «БДО»

Директор, ключовий партнер з аудиту

С.О. Балченко

Номер реєстрації в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності: 101086



м. Київ, 25 березня 2026 року

Товариство з обмеженою відповідальністю «БДО». Ідентифікаційний код за ЄДРПОУ: 20197074. Номер реєстрації в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності: 2868. Юридична адреса: 49000, м. Дніпро, вул. Лазаря Глоби, 4. Тел. +38 044 393 26 87, вебсайт [www.bdo.ua](http://www.bdo.ua) ТОВ «БДО» включено до Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності до розділу 4 «Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності підприємств, що становлять суспільний інтерес». Посилання на реєстр: <https://register.apob.org.ua/uk/search>



## ЗАЯВА ПРО ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ КЕРІВНИЦТВА ЗА ПІДГОТОВКУ І ЗАТВЕРДЖЕННЯ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

Керівництво Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр» (надалі – Компанія) несе відповідальність за підготовку фінансової звітності, яка достовірно відображає, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Компанії станом на 31 грудня 2025 року, результати його діяльності, а також рух грошових коштів і зміни у власному капіталі за рік, що закінчився на зазначену дату, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (надалі – «МСФЗ»).

При підготовці окремої фінансової звітності керівництво несе відповідальність за:

- вибір належних принципів бухгалтерського обліку і їх послідовне застосування;
- застосування обґрунтованих оцінок і допущень;
- дотримання відповідних МСФЗ і розкриття всіх суттєвих відхилень в примітках до окремої фінансової звітності;
- підготовку окремої фінансової звітності, виходячи з допущення, що Підприємство продовжуватиме свою діяльність в найближчому майбутньому, за винятком випадків, коли таке допущення неправомірне.

Керівництво також несе відповідальність за:

- розробку, впровадження і забезпечення функціонування ефективної і надійної системи внутрішнього контролю в усіх підрозділах Компанії;
- підтримку системи бухгалтерського обліку, що дозволяє у будь-який момент підготувати з достатнім ступенем точності інформацію про фінансове положення Компанії і забезпечити відповідність окремої фінансової звітності вимогам МСФЗ;
- вживання заходів в межах своєї компетенції для забезпечення збереження активів Компанії;
- запобігання і виявлення фактів шахрайства і інших зловживань.

Фінансова звітність за період, що закінчився 31 грудня 2025 року, затверджена до випуску і підписана від імені Компанії:

25 березня 2026 року

Генеральний директор

В.о. Фінансового директора

Головний бухгалтер



В.Л. Завгородній

І.В. Грандовська

Т.А. Осадчук



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр»,  
за рік що закінчився 31 грудня 2025 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: 157  
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		
	2025	12	31
ЄДРПОУ	32531945		
КАТОТТГ	UA80000000001078669		
КОПФГ	240		
КВЕД	55.10		

v

**Баланс (звіт про фінансовий стан)  
на 31 грудня 2025 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	19	1 348	14
первісна вартість	1001	3 869	5 239	14
накопичена амортизація	1002	(3 850)	(3 891)	14
Незавершені капітальні інвестиції	1005	14 044	20 467	15
Основні засоби:	1010	1 384 031	1 384 645	15
первісна вартість	1011	2 331 831	2 461 250	15
Знос	1012	(947 800)	(1 076 605)	15
Інвестиційна нерухомість	1015	1 417 130	1 426 661	16
Інші необоротні активи	1090	4 549	4 044	25.1
<b>Усього за розділом I</b>	<b>1095</b>	<b>2 819 773</b>	<b>2 837 165</b>	
<b>II. Оборотні активи</b>				
Запаси	1100	9 910	10 758	17
Дебіторська заборгованість за продукцію товари роботи послуги	1125	10 435	7 624	18
Дебіторська заборгованість за розрахунками: за виданими авансами	1130	12 391	22 716	19
з бюджетом	1135	1 321	1 903	19
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	2 055	1 109	19
Гроші та їх еквіваленти:	1165	194 232	281 416	20
Інші оборотні активи	1190	-	-	
<b>Усього за розділом II</b>	<b>1195</b>	<b>230 344</b>	<b>325 526</b>	
<b>III. Необоротні активи утримувані для продажу та групи вибуття</b>	<b>1200</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
<b>Баланс</b>	<b>1300</b>	<b>3 050 117</b>	<b>3 162 691</b>	

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2025 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	603 504	643 520	21
Додатковий капітал	1410	142	142	21
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	(1 672 763)	(1 631 566)	21
<b>Усього за розділом I</b>	<b>1495</b>	<b>(1 068 991)</b>	<b>(987 778)</b>	
<b>II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення</b>				
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	105 253	108 402	13
Довгострокові кредити банків	1510	2 203 556	2 150 736	22.1
Інші довгострокові зобов'язання	1515	1 488 972	1 531 279	22.2
Довгострокові забезпечення	1520	32 202	52 778	23
<b>Усього за розділом II</b>	<b>1595</b>	<b>3 829 983</b>	<b>3 843 195</b>	
<b>III. Поточні зобов'язання і забезпечення</b>				
Поточна кредиторська заборгованість за:				
довгостроковими зобов'язаннями	1610	177 600	190 259	24
товари роботи послуги	1615	64 657	85 967	
розрахунками з бюджетом	1620	6 451	4 262	
розрахунками з оплати праці	1630	6 281	6 748	
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	1635	16 853	13 172	
Поточні забезпечення	1660	9 842	-	24
Інші поточні зобов'язання	1690	7 441	6 866	24
<b>Усього за розділом III</b>	<b>1695</b>	<b>289 125</b>	<b>307 274</b>	
<b>IV. Зобов'язання пов'язані з необоротними активами утримуваними для продажу та групами вибуття</b>				
Баланс	1700	-	-	
	<b>1900</b>	<b>3 050 117</b>	<b>3 162 691</b>	

Підписано і затверджено до випуску від імені керівництва Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр» 25 березня 2026 року.

Генеральний директор

В.Л. Завгородній

В.о. Фінансового директора

І.В. Грандовська

Головний бухгалтер

Т.А. Осадчук





Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2025 року, тис. грн.

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

Дата (рік місяць число)  
за ЄДРПОУ

КОДИ		
2025	12	31
32531945		

Звіт про фінансові результати (звіт про сукупний дохід)  
за 2025 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	756 812	706 610	6
Собівартість реалізованої продукції (товарів робіт послуг)	2050	(233 524)	(205 222)	7
<b>Валовий:</b>				
<b>Прибуток</b>	<b>2090</b>	<b>523 288</b>	<b>501 388</b>	
Інші операційні доходи	2120	43 284	23 617	8
Адміністративні витрати	2130	(80 652)	(68 970)	9
Витрати на збут	2150	(107 481)	(106 525)	10
Інші операційні витрати	2180	(54 450)	(162 126)	8
<b>Фінансовий результат від операційної діяльності:</b>				
<b>Прибуток</b>	<b>2190</b>	<b>323 989</b>	<b>187 384</b>	
<b>Збиток</b>	<b>2195</b>	<b>-</b>		
Інші доходи	2240	20 038	51 320	12
Фінансові витрати	2250	(296 888)	(438 152)	11
Інші витрати	2270	(11 199)	(6 083)	12
<b>Фінансовий результат до оподаткування:</b>				
<b>Прибуток</b>	<b>2290</b>	<b>35 940</b>		
<b>Збиток</b>	<b>2295</b>		<b>(205 531)</b>	
(Витрати)/дохід з податку на прибуток	2300	5 257	829	13
<b>Чистий фінансовий результат:</b>				
<b>Прибуток</b>	<b>2350</b>	<b>41 197</b>		
<b>Збиток</b>	<b>2355</b>		<b>(204 702)</b>	

II. СУКУПНИЙ ДОХІД

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року	Примітки
1	2	3	4	5
<b>Інший сукупний дохід, який в подальшому не може бути рекласифікований до прибутку чи збитку</b>				
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	2400	48 422	43 016	15, 21
<b>Інший сукупний збиток до оподаткування</b>	<b>2450</b>	<b>48 422</b>	<b>43 016</b>	
Податок на прибуток пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455	(8 406)	(7 546)	13
<b>Інший сукупний збиток після оподаткування</b>	<b>2460</b>	<b>40 016</b>	<b>35 470</b>	21
<b>Сукупний збиток (сума рядків 2350, 2355 та 2460)</b>	<b>2465</b>	<b>81 213</b>	<b>(169 232)</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	20 884	20 519	
Витрати на оплату праці	2505	107 003	85 741	
Відрахування на соціальні заходи	2510	17 721	13 964	
Амортизація	2515	62 965	60 493	
Інші операційні витрати	2520	267 534	362 126	
<b>Разом</b>	<b>2550</b>	<b>476 107</b>	<b>542 843</b>	



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2025 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» 25 березня 2026 року.

Генеральний директор

В.Л. Завгородній

В.о. Фінансового директора

І.В. Грандовська

Головний бухгалтер

Т.А. Осадчук



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2025 року, тис. грн.

Підприємство: Товариство з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр» Дата (рік місяць число) за ЄДРПОУ

КОДИ		
2025	12	31
32531945		

**Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)  
за 2025 рік**

Форма № 3

Код за ДКУД

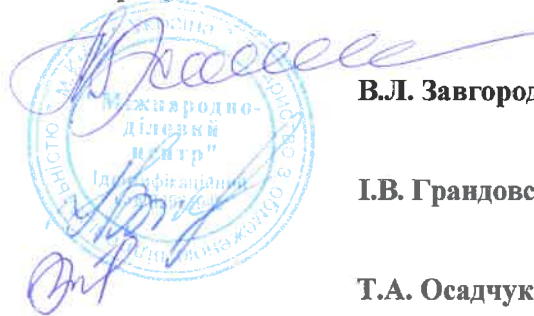
1801004

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	751 056	740 621	
Цільового фінансування	3010	871	579	
Надходження авансів від покупців та замовників	3015	10 606	14 076	
Надходження від повернення авансів	3020	1 937	248	
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	-	3	
Надходження операційної оренди	3040	86 220	85 378	
Інші надходження	3095	323	100	
Витрачання на оплату:				
Товарів (робіт, послуг)	3100	(232 043)	(221 012)	
Праці	3105	(81 262)	(68 001)	
Відрахувань на соціальні заходи	3110	(19 240)	(15 697)	
Зобов'язання з податків та зборів	3115	(75 426)	(64 720)	
Витрачання на оплату авансів	3135	(28 482)	(14 787)	
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	(448)	(5 255)	
Інші витрачання	3190	(5 988)	(6 731)	
<b>Чистий рух грошових коштів від операційної діяльності</b>	<b>3 195</b>	<b>408 124</b>	<b>444 802</b>	
<b>II. Рух грошових коштів у результаті інвестиційної діяльності</b>				
Інші надходження*				
	3250	-	-	
Витрачання на придбання:				
необоротних активів	3260	(22 826)	(38 292)	
Витрачання на надання позик	3275	-	-	
Інші платежі*	3290	-	-	
<b>Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності</b>	<b>3295</b>	<b>(22 826)</b>	<b>(38 292)</b>	
<b>III. Рух грошових коштів у результаті фінансової діяльності</b>				
Витрачання на:				
Погашення позик	3350	(214 710)	(267 591)	
Витрачання на сплату відсотків	3360	(87 680)	(110 287)	
Витрачання на сплату заборгованості з оренди	3365	(1 533)	(1 376)	25.2
<b>Чистий рух коштів від фінансової діяльності</b>	<b>3395</b>	<b>(303 923)</b>	<b>(379 254)</b>	
<b>Чистий рух коштів за звітний період</b>	<b>3400</b>	<b>81 375</b>	<b>27 256</b>	
Залишок коштів на початок року	3405	194 232	156 573	
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	5 809	10 403	
Залишок коштів на кінець року	3415	281 416	194 232	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» 25 березня 2026 року.

Генеральний директор



В.Л. Завгородній

В.о. Фінансового директора

І.В. Грандовська

Головний бухгалтер

Т.А. Осадчук



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2025 року, тис. грн.

КОДИ		
2025	12	31
32531945		

Дата (рік місяць число)  
за ЄДРПОУ

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

Звіт про власний капітал  
за 2025 рік

Форма № 4 Код за ДКУД 1801005

Стаття	Код рядка	Зарєстрований капітал	Капітал у дооцінках	Додатковий капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Неоплачений капітал	Видучений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Залишок на початок року	4000	126	603 504	142	-	(1 672 763)	-	-	(1 068 991)
Скоригований залишок на початок року	4095	126	603 504	142	-	(1 672 763)	-	-	(1 068 991)
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	-	-	-	-	41 197	-	-	41 197
Інший сукупний дохід за звітний період	4110	-	40 016	-	-	-	-	-	40 016
Дооцінка (ушіяк) необоротних активів	4111	-	40 016	-	-	-	-	-	40 016
Інші зміни в капіталі	4290	-	-	-	-	-	-	-	-
Разом зміни в капіталі	4295	-	40 016	-	-	41 197	-	-	81 213
Залишок на кінець періоду	4300	126	643 520	142	-	(1 631 566)	-	-	(987 778)

Підписано і затверджено до випуску від імені керівництва Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр» 25 березня 2026 року.

Генеральний директор

В.Л. Завгородній



В.о. Фінансового директора

І.В. Грандовська

Головний бухгалтер

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 2025 року, тис. грн.

КОДИ		
2025	12	31
32531945		

Дата (рік місяць число)  
за ЄДРПОУ

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

Звіт про власний капітал  
за 2024 рік

Форма № 4 Код за ЛКСУД 1801005

Стаття	Код рядка	Зарєстрований 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	568 034	142	-	(1 468 061)	-	-	(899 759)
Скорегований залишок на початок року	4095	126	568 034	142	-	(1 468 061)	-	-	(899 759)
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	-	-	-	-	(204 702)	-	-	(204 702)
Інший сукупний дохід за звітний період	4110	-	35 470	-	-	-	-	-	35 470
Додаток (від'ємка) необоротних активів	4111	-	35 470	-	-	-	-	-	35 470
Інші зміни в капіталі	4290	-	-	-	-	-	-	-	-
Разом зміни в капіталі	4295	-	35 470	-	-	(204 702)	-	-	(169 232)
Залишок на кінець періоду	4300	126	603 504	142	-	(1 672 763)	-	-	(1 068 991)

Підписано і затверджено до випуску від імені керівництва Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр»  
25 березня 2026 року.

Генеральний директор

В.Л. Завгородній

В.о. Фінансового директора

І.В. Грандовська

Головний бухгалтер

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 2025 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 2025 року, загальна кількість працівників Компанії становила 174 особи (31 грудня 2024 року: 182 особи).

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

Станом на 31 грудня 2025 та 2024 років частки учасників Компанії розподілялись наступним чином:

Учасники Компанії	31 грудня 2025	31 грудня 2024
	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%
Разом	100%	100%

Кінцевими бенефіціарними власниками Компанії є Бессараб Р.Д., Роднянський О.Ю., Мартиненко С.І.

### 2. ОПЕРАЦІЙНЕ СЕРЕДОВИЩЕ

#### 2.1 Операційне середовище в Україні

Компанія здійснює свою діяльність в Україні, в якій продовжується повномасштабна війна з Російською Федерацією та діє правовий режим воєнного стану.

У 2025 році економіка України продовжувала функціонувати в умовах суттєвої невизначеності та високих безпекових ризиків. Відновлення економічної активності відбувалося нерівномірно та значною мірою підтримувалося внутрішнім споживчим попитом, адаптивністю бізнесу, а також значними державними видатками, насамперед у сфері оборони та критичної інфраструктури. За попередніми оцінками НБУ, реальний ВВП України зріс на 1.8% у 2025 році (2024: 2,9%). Зростання стримувалося наслідками тривалих бойових дій, руйнуванням виробничих потужностей та інфраструктури, а також періодичними порушеннями енергопостачання внаслідок атак на енергетичну систему. Додатковими обмежувальними чинниками залишалися дефіцит робочої сили, обмежена інвестиційна активність у приватному секторі та підвищені логістичні ризики. У середньостроковій перспективі базові оцінки передбачають поступове відновлення економіки за умови збереження макрофінансової стабільності та продовження міжнародної підтримки, однак фактичні результати суттєво залежатимуть від перебігу війни та пов'язаних із нею ризиків. Враховуючи безпекові ризики та складну ситуацію в енергосекторі, зростання реального ВВП у 2026 році прогнозується на рівні 1.8%.



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2025 року, тис. грн.

У 2025 році інфляційний тиск залишався підвищеним. Водночас окремі чинники могли стримувати інфляцію, зокрема заходи монетарної та валютно-курсової політики, стабілізація ситуації на окремих товарних ринках та поступова адаптація ланцюгів постачання. Валютний ринок України у 2025 році залишався досить стійким, продовжувалося пом'якшення валютних обмежень. Це підтримало відновлення економіки та зниження інфляції. У 2025 році інфляція знизилася до 8 % у річному вимірі (2024: 12 %), що нижче попередніх очікувань. Надалі прогнозується сповільнення інфляції до 7.5 % у 2026 році, 6 % у 2027 році та до цілі 5 % у 2028 році. Цьому сприятимуть скорочення енергодефіциту, зменшення зовнішнього цінового тиску, а також нарощування врожаїв і поліпшення ситуації на ринку праці.

Після підвищення на початку 2025 року облікової ставки до 15,5 % Національний банк зберіг її на цьому рівні до кінця року. На тлі збереження проінфляційних ризиків, зокрема пов'язаних із майбутнім міжнародним фінансуванням, таке рішення було необхідним для підтримання привабливості гривневих інструментів, стійкості валютного ринку та контрольованості очікувань з метою приведення інфляції до цільових показників.

Важливим чинником підтримання макрофінансової стабільності у 2025 році залишалася значна міжнародна фінансова допомога, яка сприяла фінансуванню видатків державного бюджету, підтримці золотовалютних резервів та загальній стійкості валютного ринку. Наприкінці 2025 року Рада ЄС вирішила надати Україні 90 млрд. євро фінансової допомоги у 2026–2027 роках. Зовнішня допомога дасть змогу фінансувати все ще високі дефіцити бюджету, зумовлені війною, та підтримувати високий рівень резервів. Так, станом на 1 січня 2026 року обсяг золотовалютних резервів зріс до 57,3 млрд. доларів США. Прогноз НБУ передбачає, що міжнародні резерви становитимуть 65 млрд. доларів США на кінець 2026 року і зростатимуть надалі до 71 млрд. доларів США на кінець 2028 року.

Паралельно Уряд України продовжував заходи з мобілізації внутрішніх надходжень, управління державним боргом та залучення фінансування на внутрішньому ринку. Але ризики, пов'язані з ритмічністю та обсягами зовнішнього фінансування, залишаються суттєвими, оскільки будь-які затримки або скорочення міжнародної підтримки можуть негативно вплинути на бюджетне фінансування, валютний ринок, інфляційні очікування та економічну активність.

Військова агресія триває та зумовлює ризики подальших руйнувань, втрат людського капіталу, міграційних процесів, погіршення ситуації на ринку праці, зниження інвестиційної привабливості та обмеження виробничих можливостей. Невизначеними залишаються параметри та можливі часові рамки досягнення стійкого миру, а також сценарії подальшого розвитку безпекової ситуації. Наслідки війни змінюються, а їхній довгостроковий вплив може суттєво відрізнятись від поточних оцінок і припущень. Подальший вплив на українську економіку залежатиме від того, яким чином і коли завершиться повномасштабна війна, від подальшої реалізації реформ, стратегії відновлення та трансформації країни, у тому числі в контексті євроінтеграції, а також від продовження співпраці з міжнародними фінансовими організаціями та партнерами.

Вплив війни на поточну ситуацію в Компанії та оцінка керівництвом безперервності діяльності розкрита в примітці 2.2.

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

Фінансова звітність Компанії підготовлена на основі припущення щодо безперервності діяльності, який передбачає реалізацію активів та погашення зобов'язань у ході звичайної діяльності.

Російське військове вторгнення та війна, що триває, привели до того, що виникла суттєва невизначеність, яка може поставити під значний сумнів здатність Компанії продовжувати свою діяльність безперервно.



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2025 року, тис. грн.

Керівництво Компанії розглянуло умови та обставини, які розкриті нижче, при визначенні того, чи зможе Компанія продовжувати свою діяльність на безперервній основі.

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;
- стабілізація діяльності готельного бізнесу та покращення операційної діяльності Компанії призвело до зростання виручки, як це описано нижче, Компанія отримала чистий фінансовий результат у вигляді прибутку за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року в розмірі 41 197 тис. грн. (2024: збиток 204 702 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 2025 року, Компанія зазнала чистих курсових збитків у розмірі 8 186 тис. грн. (2024: 133 202 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;
- 30 жовтня 2024 року між Компанією та кредитором був підписаний договір про внесення змін до плану реструктуризації від 29 червня 2021 року, в результаті чого було переглянутий графік сплати заборгованості перед банком. Також, в рамках процедури було застосовано новий підхід до погашення кредиту в 2024 та 2025 роках через застосування розрахунку чистого грошового потоку («ЧГП»), включно з процедурою розрахунку ЧГП в 2025 – 2027 рр..

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 2025 року Компанія збільшила виручку від діяльності готелю, ресторанів та оренди апартаментів з 706 610 тис. грн. у 2024 році до 756 812 тис. грн. у 2025 році.

Протягом 2025 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 передбачалась відповідно до графіків погашення 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 60,9%;
- середньорічна завантаженість житлових апартаментів очікується на рівні 40 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.



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2025 року, тис. грн.

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 принаймні протягом наступних 12 місяців від дати підписання цієї фінансової звітності. Таким чином, керівництво дійшло висновку, що під час підготовки фінансової звітності за 2025 рік обґрунтовано застосовувати принцип безперервності діяльності.

При складанні цієї фінансової звітності враховувалися відомі та такі, що можливо оцінити, результати впливу зазначених факторів на фінансовий стан і результати діяльності Компанії у звітному періоді. Керівництво не може передбачити всі зміни, які можуть мати вплив на економіку в цілому, а також те, які наслідки вони можуть мати на фінансовий стан Компанії в майбутньому. Керівництво вважає, що здійснює всі заходи, необхідні для підтримки стабільної діяльності та розвитку Компанії. Дана фінансова звітність не включає коригувань, які можуть мати місце в результаті такої невизначеності. Про такі коригування буде повідомлено, якщо вони стануть відомі і зможуть бути оцінені.

### **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 2025 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 2025 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**

В цілому, облікова політика відповідає тій, що застосовувалась у попередньому звітному році. Деякі нові стандарти та інтерпретації та/або зміни до них стали обов'язковими для застосування з 1 січня 2025 року або після цієї дати. Нижче наведена інформація щодо таких нових та переглянутих стандартів та інтерпретацій.

*Поправки до МСБО 21 «Вплив змін валютних курсів» - Неможливість обміну.*

Ці поправки вимагають від компаній застосовувати послідовний підхід при оцінці того, чи можна обміняти валюту на іншу валюту та при визначенні обмінного курсу, який слід використовувати, коли це неможливо, а також вимоги щодо розкриття інформації.

Поправки не мали впливу на фінансову звітність Компанії.



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2025 року, тис. грн.

#### *Розкриття інформації про невизначеності у фінансовій звітності- Ілюстративні приклади*

28 листопада 2025 року РМСБО опублікувала «Розкриття інформації про невизначеності у фінансовій звітності – Ілюстративні приклади», якими було додано ілюстративні приклади до кількох МСФЗ, що демонструють, як компанії можуть застосовувати МСФЗ при звітуванні про вплив невизначеностей у своїй фінансовій звітності. Ілюстративні приклади є супровідними матеріалами до МСФЗ і не мають дати набуття чинності. Компанія врахувала їх під час підготовки фінансової звітності та дійшла висновку, що немає потреби у додаткових розкриттях чи зміні формату подання.

Поправки не мали впливу на фінансову звітність Компанії.

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

Компанія не застосовувала наступні МСФЗ, інтерпретації та поправки до МСФЗ та МСБО, які були опубліковані, але не набрали чинності. Компанія планує застосувати дані зміни з дати набрання ними чинності.

#### **МСФЗ 18 «Подання та розкриття інформації у фінансовій звітності»**

МСФЗ 18 замінює МСБО 1 «Подання фінансової звітності» та встановлює значні нові вимоги до подання фінансової звітності, приділяючи особливу увагу таким питанням:

- Звіту про прибутки або збитки, включаючи вимоги до обов'язкових проміжних підсумків, які мають бути представлені. МСФЗ 18 вводить вимоги до статей доходів і витрат, які повинні бути віднесені до однієї з п'яти категорій у звіті про прибутки або збитки - операційна, інвестиційна, фінансова, податок на прибуток та припинена діяльність, з яких перші три є новими.
- дезагрегації інформації, включаючи впровадження загальних принципів того, як повинна бути агрегована та дезагрегована інформація у фінансовій звітності.
- розкриттю інформації, пов'язаної з показниками ефективності, визначеними керівництвом, які є показниками фінансових результатів на основі загального або проміжного підсумку, що вимагається за МСФЗ, з внесеними коригуваннями (наприклад, «скоригований прибуток або збиток»). Розкриття будуть включати звірку показника ефективності з найближчим загальним або проміжним підсумком у звітності за МСФЗ.

МСФЗ 18 та пов'язані з ним зміни до інших стандартів застосовуються для звітних періодів, які починаються з 1 січня 2027 року або після цієї дати. МСФЗ 18 застосовуватиметься ретроспективно, дозволяється дострокове застосування. Наразі Компанія працює над визначенням усіх наслідків, які матиме застосування МСФЗ 18 на фінансову звітність.

#### **МСФЗ 19 «Дочірні підприємства, що не є підзвітними суспільству: розкриття інформації»**

МСФЗ 19 дозволяє дочірнім компаніям, що відповідають певним критеріям, надавати скорочене розкриття інформації, застосовуючи при цьому повні вимоги до визнання, оцінки та подання за МСФЗ. Суб'єкт господарювання матиме право застосовувати МСФЗ 19 у своїй консолідованій, окремій або індивідуальній фінансовій звітності, якщо він відповідає критеріям прийнятності на кінець звітного періоду.

Критеріями прийнятності для застосування МСФЗ 19 є:

- суб'єкт господарювання є дочірнім підприємством;
- суб'єкт господарювання не є підзвітним суспільству; і
- суб'єкт господарювання має кінцеву або проміжну материнську компанію, яка складає консолідовану фінансову звітність, доступну для загального використання, яка відповідає МСФЗ.

Суб'єкт господарювання є підзвітним суспільству, якщо:

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2025 року, тис. грн.

- його боргові інструменти або інструменти власного капіталу продаються на відкритому ринку або він знаходиться в процесі випуску таких інструментів для торгівлі на відкритому ринку;
- він тримає активи у довірчій власності для широкої групи сторонніх осіб як один із своїх основних видів діяльності.

У зв'язку із введенням МСФЗ 19 вносяться зміни до інших стандартів бухгалтерського обліку МСФЗ. МСФЗ 19 є добровільним стандартом для відповідних дочірніх компаній. Суб'єктові господарювання дозволяється застосовувати МСФЗ 19 більше одного разу. Суб'єкт господарювання, який вирішив застосовувати МСФЗ 19, може пізніше скасувати цей вибір. МСФЗ 19 набирає чинності для річних звітних періодів, що починаються 1 січня 2027 року або після цієї дати, з дозволенним достроковим застосуванням. МСФЗ 19 не застосовний для Компанії. / Компанія ще не приймала рішення щодо застосування МСФЗ 19.

Нижче наведено перелік стандартів та інтерпретацій, які не будуть мати впливу на фінансову звітність Компанії або на застосовні для неї:

Поправки до МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» та МСФЗ 7 «Фінансові інструменти: розкриття інформації» – Зміни щодо класифікації та оцінки фінансових інструментів набувають чинності для звітних періодів, що розпочинаються 1 січня 2026 року або після цієї дати.

Поправки до МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» та МСФЗ 7 «Фінансові інструменти: розкриття інформації» - Контракти на електроенергію, що залежить від природи набувають чинності для звітних періодів, що розпочинаються 1 січня 2026 року або після цієї дати.

Поправки до МСБО 21 «Вплив змін валютних курсів» - Переведення у валюту подання в умовах гіперінфляції набувають чинності для звітних періодів, що розпочинаються 1 січня 2027 року або після цієї дати.

«Щорічні удосконалення МСФЗ» (випуск 11) - набувають чинності для річних звітних періодів, які починаються з 1 січня 2026 року або після цієї дати. Щорічні удосконалення включають:

Поправки до МСФЗ 1 «Перше застосування міжнародних стандартів фінансової звітності».

Поправки до МСФЗ 7 «Фінансові інструменти: розкриття інформації».

Поправки до МСФЗ 9 «Фінансові інструменти».

Поправки до МСФЗ 10 «Консолідована фінансова звітність».

Поправки до МСБО 7 «Звіт про рух грошових коштів».

Поправки до МСФЗ 10 «Консолідована фінансова звітність» та МСБО 28 «Інвестиції в асоційовані компанії та спільні підприємства» - Продаж або внесок активів між інвестором та асоційованою компанією чи спільним підприємством - Рада з МСФЗ відклала дату вступу в силу цієї поправки на невизначений термін, але дозволяється дострокове застосування перспективно.

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

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2025 року, тис. грн.

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 25 березня 2026 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.

#### 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 суттєву інформацію 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



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2025 року, тис. грн.

(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.

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.

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2025 року, тис. грн.

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 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 (до 15%) 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.

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2025 року, тис. грн.

#### 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 приносять 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.

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

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2025 року, тис. грн.

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.

#### *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 2025 та 2024 років фінансові активи Компанії складались 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 торгову дебіторську заборгованість та кредити, видані працівникам.

#### *Припинення визнання*

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2025 року, тис. грн.

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.

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

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2025 року, тис. грн.

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:

- 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 прогновної 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*

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2025 року, тис. грн.

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, торгіву 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 2025 та 2024 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 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.

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2025 року, тис. грн.

#### 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 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

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2025 року, тис. грн.

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 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.

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2025 року, тис. грн.

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.

#### *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 кожен 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.



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2025 року, тис. грн.

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 застосовано). 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**

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.

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 договорах 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 додаткового 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.



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2025 року, тис. грн.

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 договорам 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**

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.

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;



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2025 року, тис. грн.

- збільшення/зменшення резерву очікуваних кредитних збитків;
- дооцінка в межах попередньої уцінки/уцінка необоротних активів;
- списання необоротних активів.

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.

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.

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

Компанія використовувала обмінні курси на дату балансу:

	<u>Євро</u>	<u>Долар США</u>
На 31 грудня 2025 року	49,7947	42,3532
На 31 грудня 2024 року	43,9266	42,0390

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

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2025 року, тис. грн.

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.

## 5. СУТТЄВІ ОБЛКОВІ СУДЖЕННЯ ТА ОСНОВНІ ДЖЕРЕЛА НЕВИЗНАЧЕНОСТІ ОЦНОК

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 відрізнятись 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 клієнтам 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.



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2025 року, тис. грн.

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 невирішеними 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 відрізнятись від первісно оціненого забезпечення. Оцінки можуть змінюватись залежно від отримання нової інформації, в першу чергу від внутрішніх спеціалістів, або від зовнішніх консультантів, таких як актуарії або юрисконсульти. 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 2025 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.

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2025 року, тис. грн.

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 2025 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-прогнозному періоді, що являє собою середньозважену вартість капіталу та заборгованості до оподаткування. Прогнози майбутніх грошових потоків при розрахунку знецінення станом на 31 грудня 2025 року були побудовані виходячи з припущення, що ступінь завантаженості буде поступово знижуватися з 65% у першому прогнозному періоді до 62,6% у після-прогнозному періоді.

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 2025 року (станом на 31 грудня 2024 року: коригування відсутні).

#### *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 прогнозних оцінок. Матриця коригується Компанією на кожну звітну дату таким чином, щоб врахувати власний історичний досвід кредитних збитків, а також наявну прогнозну інформацію.

Сума ОКЗ чутлива до зміни обставин та прогнозованої інформації. Минулий досвід кредитних збитків Компанії та прогнозна 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.



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2025 року, тис. грн.

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 оподатковування доходу у майбутньому. Різниці, 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 застосуватиме 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.

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 ймовірність, 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 ймовірні строки та рівень оподатковуваного прибутку майбутніх періодів, а також стратегії податкового планування в майбутньому.

Детальніша інформація щодо податків розкрита у Примітці 13.



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2025 року, тис. грн.

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

Нижче наведена деталізована інформація щодо виручки від реалізації:

	<u>2025 рік</u>	<u>2024 рік</u>
Виручка за договорами з покупцями від реалізації послуг	689 359	645 922
<i>в т.ч. дохід від операційної діяльності готелю</i>	<i>657 558</i>	<i>607 883</i>
<i>в т.ч. дохід від операційної діяльності ресторану</i>	<i>31 801</i>	<i>38 039</i>
Доходи від оренди активів (Примітка 16)	67 453	60 688
<b>Всього виручка від реалізації товарів, робіт та послуг</b>	<b><u>756 812</u></b>	<b><u>706 610</u></b>

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

Нижче наведена деталізована інформація щодо собівартості:

	<u>2025 рік</u>	<u>2024 рік</u>
Матеріальні витрати	71 467	64 669
Заробітна плата та додаткові витрати на працівників зайнятих наданням послуг	58 114	49 256
Амортизація основних засобів	40 210	39 857
Витрати на постачання електроенергії	41 452	35 836
Витрати на газопостачання	13 252	9 807
Інші витрати пов'язані з собівартістю реалізованих товарів, робіт, послуг	9 029	5 797
<b>Всього</b>	<b><u>233 524</u></b>	<b><u>205 222</u></b>
<i>в т.ч. з пов'язаними сторонами</i>		<i>202</i>

## 8. ІНШІ ОПЕРАЦІЙНІ ДОХОДИ, ІНШІ ОПЕРАЦІЙНІ ВИТРАТИ

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

	<u>2025 рік</u>	<u>2024 рік</u>
<b>Інші операційні доходи</b>		
Дохід від операційної курсової різниці	33 728	17 429
Дохід від надання інших послуг	9 265	6 146
Доходи пов'язані зі сторнуванням резерву очікуваних кредитних збитків та інших списань	85	-
Дохід від іншої операційної діяльності	206	42
<b>Всього</b>	<b><u>43 284</u></b>	<b><u>23 617</u></b>

	<u>2025 рік</u>	<u>2024 рік</u>
<b>Інші операційні витрати</b>		
Втрати з операційної курсової різниці	41 914	150 632
Медичне страхування та інші витрати на утримання працівників	9 151	7 530
Інші витрати господарської діяльності	3 385	3 964
<b>Всього</b>	<b><u>54 450</u></b>	<b><u>162 126</u></b>
<i>в т.ч. з пов'язаними сторонами</i>	<i>7</i>	<i>-</i>



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2025 року, тис. грн.

## 9. АДМІНІСТРАТИВНІ ВИТРАТИ

Нижче наведена деталізована інформація щодо складу адміністративних витрат:

	<u>2025 рік</u>	<u>2024 рік</u>
Витрати з оплати праці	50 685	38 838
Винагорода за консультаційні, нотаріальні та юридичні послуги	7 056	7 068
Розрахунково-касове обслуговування банку	5 965	7 221
Податки та обов'язкові платежі	3 778	3 372
Витрати з обслуговування програмного забезпечення	3 322	2 688
Амортизація нематеріальних активів та основних засобів	577	565
Інші витрати адміністративного призначення	9 269	9 218
<b>Всього</b>	<b>80 652</b>	<b>68 970</b>
<i>в т.ч. з пов'язаними сторонами</i>	<i>11 328</i>	<i>8 589</i>

## 10. ВИТРАТИ НА ЗБУТ

Нижче наведена деталізована інформація щодо складу витрат на збут:

	<u>2025 рік</u>	<u>2024 рік</u>
Роялті нараховані нерезидентам	31 831	33 522
Коригування додаткового роялті в зв'язку зі зміною облікової оцінки щодо ймовірності його виплати	(11 564)	(1 071)
Амортизація основних засобів	22 178	20 070
Витрати на маркетингові послуги та рекламу	15 257	15 991
Витрати на оплату праці	15 030	11 093
Витрати на обслуговування та поточний ремонт	8 318	5 846
Витрати на технічне, сервісне обслуговування обладнання та інженерних систем	8 670	7 139
Витрати зі страхування майна	2 006	2 797
Витрати на агентські послуги та комісійну винагороду	1 861	1 611
Витрати на інформаційно-консультаційні послуги	2 881	2 988
Інші витрати на збут	11 012	6 539
<b>Всього</b>	<b>107 481</b>	<b>106 525</b>
<i>в т.ч. з пов'язаними сторонами</i>	<i>6 453</i>	<i>4 027</i>

## 11. ФІНАНСОВІ ВИТРАТИ

	<u>2025 рік</u>	<u>2024 рік</u>
Амортизація дисконту довгострокових зобов'язань	202 578	372 554
Відсотки за банківськими кредитами та іншими запозиченнями	92 145	60 413
Витрати на розрахунково-касове обслуговування кредитів	1 110	4 070
Інші фінансові витрати	1 055	1 115
<b>Всього</b>	<b>296 888</b>	<b>438 152</b>



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2025 року, тис. грн.

## 12. ІНШІ ДОХОДИ ТА ІНШІ ВИТРАТИ

	2025 рік	2024 рік
<b>Інші доходи</b>		
Доходи від зміни справедливої вартості інвестиційної нерухомості	19 877	47 051
Доходи від відновлення вартості раніше знецінених основних засобів, що обліковуються за справедливою вартістю	134	4 242
Доходи від прощення податку на землю та нерухомість	-	-
Доходи пов'язані з фінансовою орендою (Примітка 25.2)	-	-
Інші доходи	27	27
<b>Всього</b>	<b>20 038</b>	<b>51 320</b>
<b>Інші витрати</b>		
Уцінка від зміни справедливої вартості інвестиційної нерухомості	10 346	6 083
Уцінка основних засобів, що обліковуються за справедливою вартістю	853	-
Інші витрати	-	-
<b>Всього</b>	<b>11 199</b>	<b>6 083</b>

## 13. ПОДАТОК НА ПРИБУТОК

Основні компоненти витрат з податку на прибуток за роки, що закінчились 31 грудня 2025 та 2024 років представлені таким чином:

	2025 рік	2024 рік
Витрати з поточного податку на прибуток	-	-
Доходи / (витрати) з відстроченого податку на прибуток	5 257	829
<b>Доходи / (витрати) з податку на прибуток, відображені у складі прибутку або збитку</b>	<b>5 257</b>	<b>829</b>

Доходи Компанії підлягають оподаткуванню тільки в Україні. Станом на 31 грудня 2025 року податок на прибуток підприємств в Україні стягувався за ставкою у розмірі 18% (31 грудня 2024 року: 18%).

	Звіт про фінансовий стан		Звіт про прибутки та збитки та інший сукупний дохід	
	31 грудня 2025 року	31 грудня 2024 року	2025 рік	2024 рік
Збитки, доступні для взаємозаліку за рахунок майбутніх оподатковуваних доходів	244 511	257 912	(13 401)	29 194
Основні засоби	(118 580)	(113 648)	3 474	(8 406)
Дебіторська заборгованість та інші активи	678	827	(149)	88
Забезпечення	9 500	7 568	1 932	3 505
Кредити та позики за якими нараховуються відсотки		-	-	
Невизнані збитки, доступні для взаємозаліку за рахунок майбутніх оподатковуваних доходів	(244 511)	(257 912)	13 401	(29 194)
	<b>(108 402)</b>	<b>(105 253)</b>	<b>5 257</b>	<b>(8 406)</b>
			<b>829</b>	

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



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2025 року, тис. грн.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
(Збиток) / прибуток до оподаткування	35 940	(205 531)
Дохід / (витрати) за встановленою ставкою податку (18%)	(6 469)	36 996
Зміна невизнаної частини відстрочених податкових активів	-	-
Зміни переоцінки тимчасових різниць минулого року	-	-
Постійні різниці для цілей оподаткування	-	-
<b>Витрати з податку на прибуток</b>	<b><u>5 257</u></b>	<b><u>829</u></b>

Станом на 31 грудня 2025 року Компанія не визнала податковий актив в сумі 244 511 тис. грн. (31 грудня 2024 року: 257 912 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>2025 рік</u>	<u>2024 рік</u>
<b>Станом на 1 січня</b>	<b>(105 253)</b>	<b>(98 536)</b>
Податковий дохід / (витрати), визнані у складі прибутку або збитку	5 257	829
Податковий (витрати) / дохід, визнані у складі інших сукупних доходів	(8 406)	(7 546)
<b>Всього витрати</b>	<b>(3 149)</b>	<b>(6 717)</b>
<b>Станом на 31 грудня</b>	<b><u>(108 402)</u></b>	<b><u>(105 253)</u></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;



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2025 року, тис. грн.

#### 14. НЕМАТЕРІАЛЬНІ АКТИВИ

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

	Програмне забезпечення	Всього
<b>Первісна вартість:</b>		
На 1 січня 2024 року	3 840	3 840
Надійшло	29	29
На 31 грудня 2024 року	3 869	3 869
Надійшло	1 370	1 370
На 31 грудня 2025 року	5 239	5 239
<b>Накопичена амортизація:</b>		
На 1 січня 2024 року	3 822	3 822
Нараховано	28	28
На 31 грудня 2024 року	3 850	3 850
Нараховано	41	41
На 31 грудня 2025 року	3 891	3 891
<b>Чиста балансова вартість:</b>		
На 1 січня 2024 року	18	18
На 31 грудня 2024 року	19	19
На 31 грудня 2025 року	1 348	1 348

*Повністю амортизовані нематеріальні активи*

Станом на 31 грудня 2025 року вартість нематеріальних активів, що були повністю амортизовані склала 2 365 тис. грн, станом на 31 грудня 2024 року склала 3 839 тис. грн.

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2025 року, тис. грн.

## 15. ОСНОВНІ ЗАСОБИ

Рух основних засобів за групами протягом років, що закінчилися 31 грудня 2025 та 2024 років, представлений наступним чином:

	Землі (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 2024 року	86 320	1 920 827	34 259	135 534	1 091	9 743	3 921	2 191 695
Коригування у зв'язку з переоцінкою	1 092	123 422	-	-	-	-	-	124 514
Надійшло	-	159	1 944	4 573	-	20 904	31 915	59 495
Переміщення	-	-	-	-	-	(4 038)	-	(4 038)
Вибуло	-	-	(19)	(48)	-	(6 676)	(33 092)	(39 835)
На 31 грудня 2024 року	87 412	2 044 408	36 184	140 059	1 091	19 933	2 744	2 331 831
Коригування у зв'язку з переоцінкою	1 725	116 647	-	-	-	-	-	118 372
Надійшло	-	5	28 559	2 584	54	11 405	20 914	63 521
Переміщення	-	-	-	-	-	(31 204)	-	(31 204)
Вибуло	-	-	(806)	(1 024)	(3)	-	(19 437)	(21 270)
На 31 грудня 2025 року	89 137	2 161 060	63 937	141 619	1 142	134	4 221	2 461 250
<b>Накопичена амортизація:</b>								
На 1 січня 2024 року	-	683 097	27 751	102 937	578	-	-	814 363
Коригування у зв'язку з переоцінкою	-	77 257	-	-	-	-	-	77 257
Нарахування за 2024 рік	-	44 325	2 059	9 746	144	-	-	56 274
Вибуло	-	-	(46)	(48)	-	-	-	(94)
На 31 грудня 2024 року	-	804 679	29 764	112 635	722	-	-	947 800
Коригування у зв'язку з переоцінкою	-	70 667	-	-	-	-	-	70 667
Нарахування за 2025 рік	-	44 839	4 987	10 020	141	-	-	59 987
Вибуло	-	-	(821)	(1 024)	(4)	-	-	(1 849)
На 31 грудня 2025 року	-	920 185	33 930	121 631	859	-	-	1 076 605
<b>Чиста балансова вартість:</b>								
На 1 січня 2024 року	86 320	1 237 730	6 508	32 597	513	9 743	3 921	1 377 332
На 31 грудня 2024 року	87 412	1 239 729	6 420	27 424	369	19 933	2 744	1 384 031
На 31 грудня 2025 року	89 137	1 240 875	30 007	19 988	283	134	4 221	1 384 645



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2025 року, тис. грн.

#### Справедлива вартість землі та будівель і споруд

Справедлива вартість землі та будівель і споруд станом на 31 грудня 2025 та 2024 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:

	2025 рік, грн. за 1 кв.м.	2024 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	18 905	18 539
Готельна будівля	42 652	42 171
Місця загального користування апартаментів	46 008	46 417
Паркінг готелю	47 506	50 138

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 2024 року</b>	<b>1 324 050</b>
Амортизація за рік	(44 325)
Надійшло	159
Збиток від переоцінки Рівня 3 на 31 грудня 2024 року	47 257
<i>в тому числі через прибутки та збитки</i>	<i>4 242</i>
<i>в тому числі через інший сукупний дохід</i>	<i>43 015</i>
<b>Балансова вартість і справедлива вартість на 31 грудня 2024 року</b>	<b>1 327 141</b>
Амортизація за рік	(44 839)
Надійшло	5
Прибуток від переоцінки Рівня 3 на 31 грудня 2025 року	45 979
<i>в тому числі через прибутки та збитки</i>	<i>(719)</i>
<i>в тому числі через інший сукупний дохід</i>	<i>46 698</i>
<b>Балансова вартість і справедлива вартість на 31 грудня 2025 року</b>	<b>1 328 286</b>

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

	2025 рік	2024 рік
<b>Чиста балансова вартість на 1 січня</b>	<b>608 258</b>	<b>615 393</b>
Надходження за рік	5	19 748
Амортизація за рік	(26 169)	(26 883)
<b>Чиста балансова вартість на 31 грудня</b>	<b>582 094</b>	<b>608 258</b>



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2025 року, тис. грн.

#### Активи в заставі

Станом на 31 грудня 2025 року, балансова вартість переданих у заставу основних засобів в якості забезпечення за кредитами банку АТ «Укресімбанк» становить 1 230 544 тис. грн. (31 грудня 2024 року: 1 204 680 тис. грн.) (Примітка 22.1).

#### Повністю амортизовані активи

Станом на 31 грудня 2025 року вартість основних засобів, що були повністю амортизовані склала 100 707 тис. грн. (31 грудня 2024 року: 95 539 тис. грн.)

Акціонерами компанії була підкреслена необхідність подальших дій щодо посилення безпекових характеристик та, зокрема створення в готельному комплексі спеціальної захисної споруди. В зв'язку з цим, було прийнято рішення модернізувати розроблений раніше проект другої черги «Будівництво готельно-офісного комплексу з житловими апартаментами з урахуванням створення в його складі споруди подвійного призначення з захисними властивостями протирадіаційного укриття групи П-1. Станом на 31 грудня робоча документація готується .

	2025 рік	2024 рік
Незавершені капітальні інвестиції	20 467	14 044

## 16. ІНВЕСТИЦІЙНА НЕРУХОМІСТЬ

Інвестиційна нерухомість на дати звіту представлена житловими апартаментами (кількість об'єктів – 61) та машино-місцями (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 2025 та 2024 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:

	2025 рік, грн. за 1 кв.м.	2024 рік, грн. за 1 кв.м.
<b>Непостережувані вхідні дані, використані при оцінці:</b>		
<b>Ціна за 1 кв. метр для об'єкту інвестиційної нерухомості або групи об'єктів:</b>		
Житлові апартаменти	122 434	124 312
Машино-місця	65 467	64 969

Інформація щодо руху інвестиційної нерухомості представлена в таблиці:

	2025 рік	2024 рік
Інвестиційна нерухомість станом на 1 січня (за справедливою вартістю)	1 417 130	1 376 162
Чиста зміна справедливої вартості	9 531	40 968
На кінець звітного періоду (за справедливою вартістю)	1 426 661	1 417 130



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2025 року, тис. грн.

	<u>2025 рік</u>	<u>2024 рік</u>
Дохід від оренди інвестиційної нерухомості (Примітка 6)	67 453	60 688
<b>Прибуток від інвестиційної нерухомості, що відображений за справедливою вартістю</b>	<b>67 453</b>	<b>60 688</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 «Укресімбанку» виступає кредитором. Балансова вартість інвестиційної нерухомості станом на 31 грудня 2025 року складає 1 426 661 тис. грн. (31 грудня 2025: 1 417 130 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:

	<u>Житлові апартаменти</u>	<u>Машино-місця</u>
На 1 січня 2024 року	1 342 307	33 855
Сума переоцінки, що визнається у складі прибутку та збитку	40 428	540
На 31 грудня 2024 року	1 382 735	34 395
Сума переоцінки, що визнається у складі прибутку та збитку	9 268	263
На 31 грудня 2025 року	<b>1 392 003</b>	<b>34 658</b>

## 17. ЗАПАСИ

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

	<u>31 грудня 2025 року</u>	<u>31 грудня 2024 року</u>
Товари	6 015	5 834
Виробничі запаси	3 779	2 758
Малоцінні матеріальні активи	608	962
Комплектуючі та змінні матеріали	356	356
<b>Всього запаси</b>	<b>10 758</b>	<b>9 910</b>

## 18. ТОРГОВЕЛЬНА ДЕБІТОРСЬКА ЗАБОРГОВАНІСТЬ

Поточна торгова дебіторська заборгованість представлена в таблиці:

Стаття	<u>31 грудня 2025 року</u>	<u>31 грудня 2024 року</u>
Торговельна дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	9 421	13 619
Резерв під очікувані кредитні збитки від торгової дебіторської заборгованості за товари, роботи, послуги	(1 797)	(3 184)
<b>Чиста вартість торговельної дебіторської заборгованості</b>	<b>7 624</b>	<b>10 435</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.



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2025 року, тис. грн.

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 2025 року, тис. грн.

31 грудня 2025 року	Дебіторська заборгованість -- прострочених днів					Усього
	Не прострочена	< 30 днів	31-60 днів	61-90 днів	91-180 днів	
Індивідуальна оцінка						
Рівень очікуваних кредитних збитків	0%	1%	25%	50%	100%	100%
Очікувана загальна валова балансова вартість на момент дефолту	-	6 546	712	1 221	41	9 421
Очікувані кредитні збитки за весь строк дії фінансових інструментів	-	(65)	(179)	(611)	(41)	(901)
						(1 797)
31 грудня 2024 року	Дебіторська заборгованість -- прострочених днів					
Непрострочена	< 30 днів	31-60 днів	61-90 днів	91-180 днів	181-360 днів > 360 днів	Усього
Індивідуальна оцінка						
Рівень очікуваних кредитних збитків	0%	1%	25%	50%	100%	100%
Очікувана загальна валова балансова вартість на момент дефолту	-	9 375	1 123	623	820	13 619
Очікувані кредитні збитки за весь строк дії фінансових інструментів	-	(94)	(281)	(311)	(820)	(3 184)

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 2025 року, тис. грн.

Рух очікуваних кредитних збитків від простроченої дебіторської заборгованості:

	2025 рік	2024 рік
Станом на 1 січня	(3 184)	(2 920)
Нарахування за рік	1 849	(1 370)
Повернення невикористаних сум	(1 242)	950
Використано	780	156
Станом на 31 грудня	<u>(1 797)</u>	<u>(3 184)</u>

## 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 2025 року	31 грудня 2024 року
Аванси видані за товари, роботи, послуги	22 360	12 302
Аванси видані за договорами страхування	705	379
Знецінення	(349)	(290)
<b>Всього балансова вартість авансів виданих</b>	<u>22 716</u>	<u>12 391</u>
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	1 903	1 321
Інша дебіторська заборгованість	1 109	2 055
<b>Всього балансова вартість авансів виданих та іншої поточної дебіторської заборгованості</b>	<u>25 728</u>	<u>15 767</u>

## 20. ГРОШОВІ КОШТИ ТА ЇХ ЕКВІВАЛЕНТИ

Залишки грошових коштів та депозити до 3-х місяців станом на 31 грудня 2025 та 2024 років були наступними:

Найменування статті	31 грудня 2025 року	31 грудня 2024 року
Поточні банківські рахунки	281 007	194 321
Грошові кошти в дорозі	1 551	732
Готівкові кошти в касі	477	298
Нарахований резерв кредитних збитків	(1 619)	(1 119)
<b>Всього грошових коштів</b>	<u>281 416</u>	<u>194 232</u>

Станом на 31 грудня 2025 року, грошові кошти, які розміщені на депозитах Компанії у сумі 100 грн. та 100 дол. США грн, обмежені у використанні (31 грудня 2024 року: депозит у сумі 100 грн. та 100 дол. США ) (Примітка 22.1).

Найменування банківської установи де знаходяться поточні та депозитні рахунки Компанії:

Найменування банківської установи:	31 грудня 2025 року	31 грудня 2024 року
АТ «Укресімбанк»	282 558	195 053
<i>в т.ч. грошові кошти в дорозі</i>	1 551	732
Нарахований резерв кредитних збитків	(1 619)	(1 119)
<b>Всього</b>	<u>280 939</u>	<u>193 934</u>



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2025 року, тис. грн.

## 21. ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ

Статутний капітал у станом на 31 грудня 2025 та 2024 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 2025 року	31 грудня 2024 року
Статутний капітал	126	126
Капітал у дооцінках (переоцінка основних засобів)	643 520	603 504
Додатковий капітал	142	142
Непокритий збиток	(1 631 566)	(1 672 763)
<b>Всього власний капітал</b>	<b>(987 778)</b>	<b>(1 068 991)</b>

Зміни по статті «Капітал у дооцінках» у 2025 році у сумі 40 016 тис. грн. (31 грудня 2024 року: 35 470 тис. грн.) відбулись в результаті проведення переоцінки основних засобів.

Нижче наведена деталізована інформація про рух капіталу в дооцінках:

Стаття	2025 рік	2024 рік
Капітал у дооцінках на 1 січня	603 504	568 034
Переоцінка основних засобів	48 423	43 016
Зміни з податку на прибуток	(8 407)	(7 546)
Інші зміни в капіталі	-	-
Капітал у дооцінках на 31 грудня	643 520	603 504

## 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 2025 року	Реквізити договору, за яким утворилась заборгованість (№ і дата)	Валюта кредиту	Кінцева дата погашення згідно з договором
Дисконтоване тіло кредиту	АТ «Укресімбанк»	716 882	№151409К8-60 від 29.06.2021	Грн.	30 квітня 2040 року
Нараховані відсотки та комісії	АТ «Укресімбанк»	1 296 028	№151409К8-60 від 29.06.2021	Грн.	30 квітня 2040 року
Дисконтоване тіло кредиту	АТ «Укресімбанк»	47 124	№151412К4-38 від 29.06.2021	Грн.	30 квітня 2040 року
Нараховані відсотки та комісії	АТ «Укресімбанк»	90 702	№151412К4-38 від 29.06.2021	Грн.	30 квітня 2040 року
<b>Разом</b>		<b>2 150 736</b>			



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2025 року, тис. грн.

Вид операції	Найменування банку	Сума заборгованості станом на 31 грудня 2024 року	Реквізити договору, за яким утворилась заборгованість (№ і дата)	Валюта кредиту	Кінцева дата погашення згідно з договором
Дисконтоване тіло кредиту	АТ «Укресімбанк»	766 331	№151409К8-60 від 29.06.2021	Грн.	30 квітня 2040 року
Нараховані відсотки та комісії	АТ «Укресімбанк»	1 295 938	№151409К8-60 від 29.06.2021	Грн.	30 квітня 2040 року
Дисконтоване тіло кредиту	АТ «Укресімбанк»	50 329	№151412К4-38 від 29.06.2021	Грн.	30 квітня 2040 року
Нараховані відсотки та комісії	АТ «Укресімбанк»	90 958	№151412К4-38 від 29.06.2021	Грн.	30 квітня 2040 року
<b>Разом</b>		<b>2 203 556</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 2025 року (31 грудня 2024 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 переглянутий 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 переглянутий графік сплати заборгованості перед банком. Також, в рамках процедури було застосовано новий підхід до погашення кредиту в 2023 та 2024 роках через застосування розрахунку чистих грошових потоків Компанії (ЧГП).

30 жовтня 2024 між Компанією та АТ «Укресімбанк» був підписаний договір про внесення змін до плану реструктуризації від 29 червня 2021 року, в результаті чого було затверджено графік сплати заборгованості перед банком до кінця терміну та затвердили розрахунок ЧГП на 2025-2027 роки.

Ковенанти, що встановлені в кредитних договорах, відносяться до своєчасного надання фінансових звітів та розрахунків, виконання умов своєчасного погашення боргу. Компанія дотримується встановлених ковенант.

Протягом 2025 року, Компанія виконувала свої зобов'язання з погашення тіла кредиту у пришвидшеному режимі через застосування механізму розрахунку ЧГП. Станом на 31 грудня 2025 року, Компанія повністю сплатила регулярні платежі відповідно до графіків зміни ліміту по заборгованості за кредитними договорами. Відповідно, Компанія відобразила у звіті про фінансовий стан станом на 31 грудня 2025 року поточну заборгованість за кредитними договорами у сумі 189 673 тис. грн. (Примітка 24), яка представлена зобов'язанням Компанії, розрахованим у січні 2026 року із застосуванням розрахунку ЧГП за четвертий квартал 2025 року відповідно до умов кредитних договорів. Щоквартально до банку надається Фінансова модель розрахунку cash-sweeper з розкриттям інформації по надходженню та витратам грошових коштів за кожний квартал року, з розрахунком розподілу 80% на користь АТ «Укресімбанк» та 20% на користь МДЦ.

Станом на 31 грудня 2025 та 2024 років, довгострокові кредити банків були забезпечені наступним чином:

Тип забезпечення	2025 рік	2024 рік
Основні засоби (Примітка 15)	1 384 645	1 384 031
Інвестиційна нерухомість (Примітка 16)	1 426 661	1 417 130

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2025 року, тис. грн.

## 22.2 ІНШІ ДОВГОСТРОКОВІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ

Інші довгострокові зобов'язання станом на 31 грудня 2025 та 2024 років представлені наступним чином:

	31 грудня 2025 року	31 грудня 2024 року
Інші довгострокові позики	1 526 110	1 483 054
Довгострокові зобов'язання по договорам оренди (Примітка 25.2)	5 169	5 918
<b>Всього</b>	<b>1 531 279</b>	<b>1 488 972</b>

### Інші довгострокові позики

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

Вид операції	Найменування контрагента	31 грудня 2025 року	31 грудня 2024 року	Реквізити документу, за яким утворилась заборгованість (№ і дата)	Валюта	Ефективна відсоткова ставка, що діяла протягом 2024 року	Ефективна відсоткова ставка, що діяла протягом 2023 року	Кінцева дата погашення згідно з документом	Документ, яким встановлено кінцевий термін погашення заборгованості
Договір позики	BALADOR TRADING LIMITED 15.05.2012 (св.№2602)	87 990	88 652	№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	NAT GmbH & Co. KG від 15.04.04 (Св.№3271)	25 209	25 420	№ 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	NAT GmbH & Co. KG від 20.07.09 (Св.№11389)	47 702	55 657	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	NAT GmbH & Co. KG від 31.05.06 (Св.№5447)	9 513	9 593	№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	NAT GmbH & Co. KG від 31.07.06 (Св.№5699)	94 453	94 286	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	MENWOOD HOLDINGS Limited (Cyprus) від 15.04.04 (Св.№3271)	25 209	25 420	№ 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	MENWOOD HOLDINGS Limited (Cyprus) від 20.07.09 (Св.№11386)	55 245	48 058	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	MENWOOD HOLDINGS Limited (Cyprus) від 31.05.06 (Св.№5447)	9 513	9 593	№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	MENWOOD HOLDINGS Limited (Cyprus) від 31.07.06 (Св.№5699)	93 502	94 286	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 (лист про зміну кредитора)	Вітрола Україна	44 569	41 471	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



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2025 року, тис. грн.

Вид операції	Найменування контрагента	31 грудня 2025 року	31 грудня 2024 року	Реквізити документу, за яким утворилась заборгованість (№ і дата)	Валюта	Ефективна відсоткова ставка, що діяла протягом 2024 року	Ефективна відсоткова ставка, що діяла протягом 2023 року	Кінцева дата погашення згідно з документом	Документ, яким встановлено кінцевий термін погашення заборгованості
<b>Всього</b>		<b>492 905</b>	<b>492 436</b>						

Деталізована інформація по нарахованим відсоткам за іншими довгостроковими позиками станом на 31 грудня 2025 та 2024 років представлена наступним чином:

Вид операції	Найменування контрагента	31 грудня 2025 року	31 грудня 2024 року	Договір	Валюта	Кінцева дата погашення
Нараховані відсотки	BALADOR TRADING LIMITED	341 418	331 728	№779/111-UA 11/06/2003	Долл. США	31 грудня 2040 року
Нараховані відсотки	NAT GmbH & Co. KG	70 036	67 608	№ QST/11/87 від 15.04.2004	Долл. США	31 грудня 2040 року
Нараховані відсотки	NAT GmbH & Co. KG	21 457	20 570	№QST/11/88 від 31.05.2006	Долл. США	31 грудня 2040 року
Нараховані відсотки	NAT GmbH & Co. KG	185 974	177 485	б/н 31.07.2006	Долл. США	31 грудня 2040 року
Нараховані відсотки	NAT GmbH & Co. KG	66 745	65 142	б/н 20.07.2009	Долл. США	31 грудня 2040 року
Нараховані відсотки	MENWOOD HOLDINGS Limited	70 036	67 608	№ QST/11/87 від 15.04.2004	Долл. США	31 грудня 2040 року
Нараховані відсотки	MENWOOD HOLDINGS Limited	70 023	62 508	б/н 20.07.2009	Долл. США	31 грудня 2040 року
Нараховані відсотки	MENWOOD HOLDINGS Limited	21 457	20 570	№QST/11/88 від 31.05.2006	Долл. США	31 грудня 2040 року
Нараховані відсотки	MENWOOD HOLDINGS Limited	186 059	177 399	б/н 31.07.2006	Долл. США	31 грудня 2040 року
<b>Всього</b>		<b>1 033 205</b>	<b>990 618</b>			

### 23. ДОВГОСТРОКОВІ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ

Компанія створює довгострокове забезпечення під зобов'язання з виплати додаткового роялті HILTON WORLDWADE 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:

	2025 рік	2024 рік
<b>Сума забезпечення станом на 1 січня</b>	<b>32 202</b>	<b>21 658</b>
Нараховано додаткове довгострокове забезпечення за звітний період	14 941	17 508
Амортизація дисконту за довгостроковим забезпеченням створеним під виплату додаткового роялті	7 357	3 949
Коригування невикористаного забезпечення минулих періодів	(11 564)	(1 071)
Трансфер поточної частини довгострокових забезпечень до складу поточних забезпечень (Примітка 24)	9 842	(9 842)
<b>Сума забезпечення станом на 31 грудня</b>	<b>52 778</b>	<b>32 202</b>



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2025 року, тис. грн.

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

Станом на 31 грудня 2025 та 2024 років, поточна кредиторська заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями представлена наступним чином:

	31 грудня 2025 року	31 грудня 2024 року
Короткострокова частина довгострокових кредитів банку (Примітка 22.1)	189 673	177 285
Короткострокові частина зобов'язання по договорам оренди (Примітка 25.2)	586	315
<b>Разом стаття 1610</b>	<b>190 259</b>	<b>177 600</b>

Станом на 31 грудня 2025 та 2024 років, інші поточні зобов'язання представлені наступним чином:

	31 грудня 2025 року	31 грудня 2024 року
Проценти за кредитами Укрексімбанку	6 861	7 436
Комісія за кредитом Укрексімбанку (поточна)	5	5
<b>Разом стаття 1690</b>	<b>6 866</b>	<b>7 441</b>

Станом на 31 грудня 2025 та 2024 років, поточні забезпечення представлені наступним чином:

	31 грудня 2025 року	31 грудня 2023 року
Забезпечення під виплату по договору Hilton роялті та послуг привілеїв групи та маркетингових послуг (Примітка 23)	-	9 842
<b>Разом стаття 1660</b>	<b>-</b>	<b>9 842</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 2024 року	6 858
Надійшло	-
Зміни у договорах оренди	-
На 31 грудня 2024 року	6 858
Надійшло	-
На 31 грудня 2025 року	6 858
<b>Накопичена амортизація:</b>	
На 1 січня 2024 року	1 803



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2025 року, тис. грн.

Нараховано	506
<b>На 31 грудня 2024 року</b>	<b>2 309</b>
Нараховано	505
<b>На 31 грудня 2025 року</b>	<b>2 814</b>
<b>Чиста балансова вартість:</b>	
<b>На 31 грудня 2024 року</b>	<b>4 549</b>
<b>На 31 грудня 2025 року</b>	<b>4 044</b>

Договори фінансової оренди у ролі орендодавця у Компанії відсутні.



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2025 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:

	<u>2025 рік</u>	<u>2024 рік</u>
<b>На 1 січня</b>	<b>6 233</b>	<b>6 495</b>
Зміни у договорах оренди	-	-
Процентні витрати (за ставкою 17,5% річних)	1 055	1 114
Прощення платежу (Примітка 12)	-	-
Погашення	<u>(1 534)</u>	<u>(1 376)</u>
<b>На 31 грудня</b>	<b><u>5 754</u></b>	<b><u>6 233</u></b>
<i>У тому числі:</i>		
Короткострокова частина (Примітка 24)	585	315
Довгострокова частина (Примітка 22.2)	5 169	5 918

За рік, що закінчився 31 грудня 2025 року, були визнані договори короткострокової оренди, витрати за якими віднесені на витрати періоду за прямолінійним методом:

Майно, що орендується	Термін оренди	<u>Сума витрат, віднесених на витрати періоду, тис. грн.</u>
Складське приміщення	01.01.2025-31.12.2025	-
Автомобілі	01.01.2025-31.12.2025	155
Обладнання	01.01.2025-31.12.2025	419
Машино-місця	01.01.2025-31.12.2025	6 446

За рік, що закінчився 31 грудня 2024 року, були визнані договори короткострокової оренди, витрати за якими віднесені на витрати періоду за прямолінійним методом:

Майно, що орендується	Термін оренди	<u>Сума витрат, віднесених на витрати періоду, тис. грн.</u>
Складське приміщення	01.01.2024-31.12.2024	202
Автомобілі	01.01.2024-31.12.2024	141
Обладнання	01.01.2024-31.12.2024	340
Машино-місця	01.01.2024-31.12.2024	5 008

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

Зміни зобов'язань, пов'язаних з фінансовою діяльністю станом на 31 грудня 2025 та 2024 року наведена в таблицях нижче:

	<u>1 січня 2025 року</u>	<u>Рух грошових коштів</u>	<u>Курсові різниці</u>	<u>Нараховані проценти, та інші фінансові витрати</u>	<u>Інше</u>	<u>31 грудня 2025 року</u>
Поточна кредиторська заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями (банку)	177 285	(177 285)	-	189 674	-	189 674
Зобов'язання з оренди	6 233	(1 534)	-	1 055	-	5 754
Довгострокові кредити банків	2 203 556	(121 395)	-	174 279	(105 704)	2 150 736
Інші довгострокові зобов'язання	1 483 055		13 363	20 942	8 749	1 526 110
<b>Всього зобов'язань від фінансової діяльності</b>	<b><u>3 870 129</u></b>	<b><u>(300 213)</u></b>	<b><u>13 363</u></b>	<b><u>385 950</u></b>	<b><u>(96 955)</u></b>	<b><u>3 872 274</u></b>



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2025 року, тис. грн.

	1 січня 2024 року	Рух грошових коштів	Курсові різниці	Нараховані проценти, та інші фінансові витрати	Інше	31 грудня 2024 року
Поточна кредиторська заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями (банку)	27 325	(27 325)	-	177 285	-	177 285
Зобов'язання з оренди	6 495	(1 376)	-	1 114	-	6 233
Довгострокові кредити банків	2 333 416	(348 444)	-	158 102	60 482	2 203 556
Інші довгострокові зобов'язання	1 317 183	-	137 371	28 501	-	1 483 055
<b>Всього зобов'язань від фінансової діяльності</b>	<b>3 684 419</b>	<b>(377 145)</b>	<b>137 371</b>	<b>365 002</b>	<b>60 482</b>	<b>3 870 129</b>

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 не виплачених 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 сформувало 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.

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2025 року, тис. грн.

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 2025 року у сумі 1 612 тис. грн, протягом 2024 року- 2 545 тис. грн.

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 2025 року Компанія сплатила 39 540 тис. грн. податку на додану вартість (2024 рік: 37 665 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 2025 року</b>			
Кредити та позики	-	1 096 703	1 096 703
Кредиторська заборгованість за матеріали та послуги	-	309	309
<b>31 грудня 2024 року</b>			
Кредити та позики	-	1 063 675	1 063 675
Кредиторська заборгованість за матеріали та послуги	-	708	708

У 2025 та 2024 роках операції Компанії зі своїми пов'язаними сторонами були представлені таким чином:



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2025 року, тис. грн.

	Ключовий керуючий персонал	Інші пов'язані сторони	Разом
<b>2025 рік</b>			
Заробітна плата та винагорода	11 328	-	11 328
Придбання матеріалів та послуг	-	6 453	6 453
Фінансові витрати	-	24 240	24 240
<b>2024 рік</b>			
Заробітна плата та винагорода	7 997	-	7 997
Придбання матеріалів та послуг	-	4 821	4 821
Фінансові витрати	-	23 467	23 467

До складу ключового персоналу відносяться Члени Наглядової ради, Генеральний директор, Фінансовий директор Компанії.

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

## 29. ОЦІНКА СПРАВЕДЛИВОЇ ВАРТОСТІ

В таблиці нижче представлена ієрархія оцінок активів та зобов'язань Компанії за справедливою вартістю станом на 31 грудня 2025 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	31.12.2025	-	-	1 392 002
Машино-місця	31.12.2025	-	-	34 658
Переоцінені основні засоби (Примітка 15)				
Земля	31.12.2025	-	-	89 137
Будівлі та споруди	31.12.2025	-	-	1 241 001
<b>Фінансові активи, справедлива вартість яких розкривається</b>				
Грошові кошти та еквіваленти	31.12.2025			281 416
Торгова дебіторська заборгованість	31.12.2025	-	-	7 624
<b>Зобов'язання, справедлива вартість яких розкривається</b>				
Процентні кредити та запозичення	31.12.2025	-	-	3 867 105
Торгова кредиторська заборгованість, за виключенням податків та заборгованості із заробітної плати	31.12.2025	-	-	85 967
Інші фінансові зобов'язання	31.12.2025	-	-	6 866



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2025 року, тис. грн.

В таблиці нижче представлена ієрархія оцінок активів та зобов'язань Компанії за справедливою вартістю станом на 31 грудня 2024 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	31.12.2024	-	-	1 382 735
Машино-місця	31.12.2024	-	-	34 395
Переоцінені основні засоби (Примітка 15)				
Земля	31.12.2024	-	-	87 412
Будівлі та споруди	31.12.2024	-	-	1 239 729
<b>Активи, справедлива вартість яких розкривається</b>				
Торгова дебіторська заборгованість	31.12.2024	-	-	10 435
<b>Зобов'язання, справедлива вартість яких розкривається</b>				
Процентні кредити та запозичення	31.12.2024	-	-	3 863 895
Зобов'язання за договорами фінансової оренди	31.12.2024	-	-	5 918
Торгова кредиторська заборгованість, за виключенням податків та заборгованості із заробітної плати	31.12.2024	-	-	64 657
Інші фінансові зобов'язання	31.12.2024	-	-	7 756

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

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.

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2025 року, тис. грн.

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.

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

	<i>тис. Євро</i>		<i>тис. дол. США</i>	
	31 грудня 2025 року	31 грудня 2024 року	31 грудня 2025 року	31 грудня 2024 року
<b>Фінансові активи</b>				
Грошові кошти та їх еквіваленти	898	862	1 677	1 657
Депозити	-	-	-	-
Торгівельна та інша дебіторська заборгованість	-	-	-	-
<b>Всього</b>	<b>898</b>	<b>862</b>	<b>1 677</b>	<b>1 657</b>
<b>Фінансові зобов'язання</b>				
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	-	-	34 952	34 292
Торгівельна та інша кредиторська заборгованість	19	3	1 936	1 431
<b>Всього</b>	<b>19</b>	<b>3</b>	<b>36 888</b>	<b>35 723</b>
<b>Загальна чиста позиція</b>	<b>879</b>	<b>859</b>	<b>(35 211)</b>	<b>(34 066)</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.



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2025 року, тис. грн.

		Збільшення / (зменшення) курсу обміну валют	Вплив на фінансовий результат до оподаткування
<b>2025 рік</b>			
Гривня/долар США		+10,00%	(149 130)
Гривня/долар США		-10,00%	149 130
Гривня/євро		+10,00%	4 377
Гривня/євро		-10,00%	(4 377)
<b>2024 рік</b>			
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)

### 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.

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 прогнозні 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	На вимогу	Від 1 місяця до 3 місяців	Від 3 місяців до 1 року	Від 1 року до 5 років	Більше 5 років	Вплив амортизації	Всього
--------------------------	-----------	------------------------------	----------------------------	--------------------------	-------------------	----------------------	--------



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2025 року, тис. грн.

грудня 2025 року	дисконту						
Торговельна та інша поточна кредиторська заборгованість та оренда	47 530	11 596	17 541	26 064	-	-	102 731
Відсоткові кредити та запозичення	-	21 220	70 772	350 396	5 659 020	(2 227 436)	3 873 972
<b>Всього</b>	<b>47 530</b>	<b>32 816</b>	<b>88 313</b>	<b>376 460</b>	<b>5 659 020</b>	<b>(2 227 436)</b>	<b>3 976 703</b>

Рік, що закінчився 31 грудня 2024 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 амортизації дисконту	Всього
Торговельна та інша поточна кредиторська заборгованість та оренда	51 092	13 047	15 252	14 717	5 781	(6 425)	93 464
Відсоткові кредити та запозичення	-	12 523	164 762	923 865	5 353 351	(2 590 606)	3 863 895
<b>Всього</b>	<b>51 092</b>	<b>25 570</b>	<b>180 014</b>	<b>938 582</b>	<b>5 359 132</b>	<b>(2 597 031)</b>	<b>3 957 359</b>

#### 30.4 Управління капіталом

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

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 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 позиках, які висувають умови щодо структури капіталу. Невиконання договірних умов дає банкам право невідкладно вимагати повернення кредитів та позик. У звітному періоді не було порушення договірні умови по кредитам.

Цілі, політика та процедури управління капіталом не змінювалися протягом 2025-2024 років.



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2025 року, тис. грн.

### 31. ІНФОРМАЦІЯ ПРО ПОДІЇ ПІСЛЯ ДАТИ БАЛАНСУ

Як зазначено у примітці 2.1, в Україні продовжується повномасштабна війна з Російською Федерацією та діє правовий режим воєнного стану. Надалі ключовим ризиком для економічної динаміки України залишається подальший перебіг повномасштабної війни. Це визначатиме необхідність тривалої роботи економіки в екстремальних умовах та збільшуватиме потребу в допомозі від партнерів. Посилюватиметься вплив війни і на світову економіку. Крім того, значними є ризики систематичних збоїв у ритмічності надходження міжнародної допомоги та/або суттєвішого зниження її обсягів.

Правління Національного банку України вирішило розпочати цикл пом'якшення процентної політики, урахувавши стійке зниження інфляційного тиску та зменшення ризиків, пов'язаних із зовнішнім фінансуванням. Зниження облікової ставки з 30 січня 2026 року на 0.5 % до 15,0 % узгоджується з приведенням інфляції до цілі 5 % та підтримає економіку.

Ситуація продовжує розвиватися і її наслідки наразі є до кінця невизначеними. Керівництво не може передбачити всі зміни, які можуть мати вплив на економіку в цілому, а також те, які наслідки вони можуть мати на фінансовий стан та результати діяльності Компанії в майбутньому. Керівництво продовжує стежити за можливим впливом вказаних подій на Компанію і вживатиме всіх можливих заходів для зменшення будь-яких наслідків.