

**ТОВ «МІЖНАРОДНО-ДИЛОВИЙ ЦЕНТР»**

**Фінансова звітність згідно з**

**Міжнародними стандартами фінансової звітності**

**За рік, що закінчився 31 грудня 2024 року**

**Разом зі Звітом незалежного аудитора**

## Зміст

|                                                                                                                     |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>ЗВІТ ПРО УПРАВЛІННЯ</b> .....                                                                                    | a  |
| <b>ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА</b> .....                                                                              | I  |
| <b>ЗАЯВА ПРО ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ КЕРІВНИЦТВА ЗА ПІДГОТОВКУ І ЗАТВЕРДЖЕННЯ<br/>ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ</b> .....           | 1  |
| <b>Баланс (звіт про фінансовий стан)</b> .....                                                                      | 2  |
| <b>Звіт про фінансові результати (звіт про сукупний дохід)</b> .....                                                | 4  |
| <b>Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)</b> .....                                                       | 6  |
| <b>Звіт про власний капітал</b> .....                                                                               | 7  |
| <b>ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ</b> .....                                                                       | 9  |
| <b>1. ІНФОРМАЦІЯ ПРО КОМПАНІЮ</b> .....                                                                             | 9  |
| 1.1 Діяльність Компанії .....                                                                                       | 9  |
| 1.2 Інформація про розподілення часток у статутному капіталі Компанії .....                                         | 9  |
| <b>2. ОПЕРАЦІЙНЕ СЕРЕДОВИЩЕ</b> .....                                                                               | 9  |
| 2.1 Операційне середовище в Україні .....                                                                           | 9  |
| 2.2 Безперервність діяльності та забезпечення сталої операційної діяльності Компанії в осяжній<br>перспективі ..... | 11 |
| <b>3. ЗАГАЛЬНА ОСНОВА ФОРМУВАННЯ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ</b> .....                                                     | 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 .....                                      | 15 |
| 3.5 Припущення про безперервність діяльності .....                                                                  | 15 |
| 3.6 Рішення про затвердження фінансової звітності .....                                                             | 15 |
| 3.7 Звітний період фінансової звітності .....                                                                       | 15 |
| <b>4. СУТТЄВА ІНФОРМАЦІЯ ПРО ОБЛІКОВІ ПОЛІТИКИ</b> .....                                                            | 16 |
| 4.1 Загальні положення щодо облікових політик .....                                                                 | 16 |
| 4.1.1 Основа формування облікових політик .....                                                                     | 16 |
| 4.1.2 Форма та назви фінансових звітів .....                                                                        | 16 |
| 4.2 Облікові політики .....                                                                                         | 16 |
| 4.2.1 Основні засоби та незавершені капітальні інвестиції .....                                                     | 16 |
| 4.2.2 Процентні витрати за запозиченнями .....                                                                      | 17 |
| 4.2.3 Інвестиційна нерухомість .....                                                                                | 18 |
| 4.2.4 Нематеріальні активи .....                                                                                    | 18 |
| 4.2.5 Запаси .....                                                                                                  | 18 |
| 4.2.6 Грошові кошти та їх еквіваленти .....                                                                         | 19 |
| 4.2.7 Фінансові інструменти – первісне визнання і подальша оцінка .....                                             | 19 |
| 4.2.8 Фінансові активи .....                                                                                        | 19 |

|        |                                                                                                                                                                  |           |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.2.9  | Фінансові зобов'язання .....                                                                                                                                     | 22        |
| 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 .....                                                                                                                  | 26        |
| 4.3    | Облікові політики щодо інших активів та зобов'язань .....                                                                                                        | 27        |
| 4.3.1  | Забезпечення та інші зобов'язання .....                                                                                                                          | 27        |
| 4.4    | Інші застосовані облікові політики, що є доречними для розуміння фінансової звітності.....                                                                       | 28        |
| 4.4.1  | Визнання доходів .....                                                                                                                                           | 28        |
| 4.4.2  | Витрати.....                                                                                                                                                     | 28        |
| 4.4.3  | Операції в іноземних валютах.....                                                                                                                                | 28        |
| 4.4.4  | Оподаткування.....                                                                                                                                               | 29        |
| 5.     | <b>СУТТЄВІ ОБЛІКОВІ СУДЖЕННЯ ТА ОСНОВНІ ДЖЕРЕЛА НЕВИЗНАЧЕНОСТІ ОЦІНОК .....</b>                                                                                  | <b>30</b> |
| 5.1    | Судження.....                                                                                                                                                    | 30        |
| 5.2    | Оцінки та припущення .....                                                                                                                                       | 31        |
| 6.     | <b>ЧИСТИЙ ДОХІД ВІД РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОДУКЦІЇ (ТОВАРІВ/ РОБІТ/ ПОСЛУГ).....</b>                                                                                       | <b>34</b> |
| 7.     | <b>СОБІВАРТІСТЬ РЕАЛІЗОВАНОЇ ПРОДУКЦІЇ (ТОВАРІВ/ РОБІТ/ ПОСЛУГ) .....</b>                                                                                        | <b>34</b> |
| 8.     | <b>ІНШІ ОПЕРАЦІЙНІ ДОХОДИ, ІНШІ ОПЕРАЦІЙНІ ВИТРАТИ.....</b>                                                                                                      | <b>34</b> |
| 9.     | <b>АДМІНІСТРАТИВНІ ВИТРАТИ .....</b>                                                                                                                             | <b>35</b> |
| 10.    | <b>ВИТРАТИ НА ЗБУТ .....</b>                                                                                                                                     | <b>35</b> |
| 11.    | <b>ФІНАНСОВІ ВИТРАТИ .....</b>                                                                                                                                   | <b>35</b> |
| 12.    | <b>ІНШІ ДОХОДИ ТА ІНШІ ВИТРАТИ .....</b>                                                                                                                         | <b>36</b> |
| 13.    | <b>ПОДАТОК НА ПРИБУТОК.....</b>                                                                                                                                  | <b>36</b> |
| 14.    | <b>НЕМАТЕРІАЛЬНІ АКТИВИ .....</b>                                                                                                                                | <b>38</b> |
| 15.    | <b>ОСНОВНІ ЗАСОБИ.....</b>                                                                                                                                       | <b>39</b> |
| 16.    | <b>ІНВЕСТИЦІЙНА НЕРУХОМІСТЬ .....</b>                                                                                                                            | <b>41</b> |
| 17.    | <b>ЗАПАСИ .....</b>                                                                                                                                              | <b>42</b> |
| 18.    | <b>ТОРГОВЕЛЬНА ДЕБІТОРСЬКА ЗАБОРГОВАНІСТЬ .....</b>                                                                                                              | <b>42</b> |
| 19.    | <b>АВАНСИ ВИДАНІ ЗА ТОВАРИ, РОБОТИ, ПОСЛУГИ ТА ІНША ПОТОЧНА ДЕБІТОРСЬКА ЗАБОРГОВАНІСТЬ.....</b>                                                                  | <b>45</b> |
| 20.    | <b>ГРОШОВІ КОШТИ ТА ДЕПОЗИТИ .....</b>                                                                                                                           | <b>45</b> |
| 21.    | <b>ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ .....</b>                                                                                                                                     | <b>46</b> |
| 22.    | <b>ДОВГОСТРОКОВІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ .....</b>                                                                                                                          | <b>46</b> |
| 22.1   | <b>ДОВГОСТРОКОВІ КРЕДИТИ БАНКІВ .....</b>                                                                                                                        | <b>46</b> |
| 22.2   | <b>ІНШІ ДОВГОСТРОКОВІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ .....</b>                                                                                                                     | <b>48</b> |
| 23.    | <b>ДОВГОСТРОКОВІ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ.....</b>                                                                                                                           | <b>49</b> |
| 24.    | <b>ПОТОЧНА КРЕДИТОРСЬКА ЗАБОРГОВАНІСТЬ ЗА ДОВГОСТРОКОВИМИ ЗОБОВ'ЯЗАННЯМИ, ПОТОЧНІ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТА ІНШІ ПОТОЧНІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ (СТАТТІ 1610, 1660 ТА 1695).....</b> | <b>49</b> |

|      |                                                                                  |    |
|------|----------------------------------------------------------------------------------|----|
| 25.  | ОРЕНДА .....                                                                     | 50 |
| 25.1 | ІНШІ НЕОБОРОТНІ АКТИВИ .....                                                     | 50 |
| 25.2 | ЗОБОВ'ЯЗАННЯ З ОРЕНДИ .....                                                      | 51 |
| 26.  | ЗМІНИ ЗОБОВ'ЯЗАНЬ, ПОВ'ЯЗАНИХ З ФІНАНСОВОЮ ДІЯЛЬНІСТЮ .....                      | 51 |
| 27.  | УМОВНІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ .....                                                        | 52 |
| 27.1 | Судові позови.....                                                               | 52 |
| 27.2 | Бізнес середовище.....                                                           | 52 |
| 27.3 | Оподаткування.....                                                               | 52 |
| 27.4 | Ступінь повернення дебіторської заборгованості та інших фінансових активів ..... | 53 |
| 28.  | ПОВ'ЯЗАНІ СТОРОНИ .....                                                          | 53 |
| 29.  | ОЦІНКА СПРАВЕДЛИВОЇ ВАРТОСТІ.....                                                | 54 |
| 30.  | ЦІЛІ ТА ПОЛІТИКА УПРАВЛІННЯ ФІНАНСОВИМИ РИЗИКАМИ .....                           | 55 |
| 30.1 | Валютний ризик.....                                                              | 56 |
| 30.2 | Кредитний ризик .....                                                            | 57 |
| 30.3 | Ризик ліквідності .....                                                          | 57 |
| 30.4 | Управління капіталом .....                                                       | 58 |
| 31.  | ІНФОРМАЦІЯ ПРО ПОДІЇ ПІСЛЯ ДАТИ БАЛАНСУ.....                                     | 59 |



Звіт з управління Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік, що закінчився 31 грудня 2024 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 2024 року, тис. грн.

## 2. РЕЗУЛЬТАТИ ДІЯЛЬНОСТІ КОМПАНІЇ ЗА 2024 РІК

За результатами діяльності за 2024 рік Компанія має основні показники результатів фінансової діяльності (нижче стисло наведені показники звіту про прибутки та збитки та інший сукупний дохід Компанії за 2024 рік):

|                                    | 2024             |
|------------------------------------|------------------|
| Виручка від операційної діяльності | 706 610          |
| Собівартість продажів              | (205 222)        |
| <b>Валовий прибуток</b>            | <b>501 388</b>   |
| Інші операційні доходи             | 23 617           |
| Адміністративні витрати            | (68 970)         |
| Витрати на збут                    | (106 525)        |
| Інші операційні витрати            | (162 126)        |
| <b>Операційний прибуток</b>        | <b>187 384</b>   |
| Фінансові витрати                  | (438 152)        |
| Інші доходи та витрати, разом      | 45 237           |
| <b>Збиток до оподаткування</b>     | <b>(205 531)</b> |
| Доходи з податку на прибуток       | 829              |
| <b>ЧИСТИЙ ЗБИТОК ЗА РІК</b>        | <b>(204 702)</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 2024 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 апатаментів. 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 2024 року, тис. грн.

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

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

Загальна кількість працівників Компанії станом на 31 грудня 2024 року складає 182 особи, з них 93 жінки та 89 чоловіків (31 грудня 2023 року: 160 осіб, з них 85 жінок та 75 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 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 2024 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 2024 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 «Укрексімбанк». 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 «Укрексімбанк».

### 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 2024 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 2024 року | 43,9266 | 42,0390   |
| На 31 грудня 2023 року | 42,2079 | 37,9824   |

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, торгові 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 2024 року, тис. грн.

## 7. ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ

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

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

Наразі потенційні ризики та вплив війни на Компанію є наступними:

- ризик фізичної втрати та/або пошкодження активів в результаті бойових дій;
- небезпека ракетних обстрілів та, як результат, потенційні проблеми з енергопостачанням в разі пошкодження об'єктів енергетики, що в свою чергу впливає на якість та об'єм надання послуг;
- на період дії військового стану НБУ запровадило певні валютні обмеження;
- незважаючи на стабілізацію діяльності готельного бізнесу та покращення операційної діяльності Компанії, що призвело до зростання виручки, як це описано нижче, Компанія понесла чисті збитки за рік, що закінчився 31 грудня 2024 року в розмірі 204 702 тис. грн. (2023: 74 792 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 2024 року, Компанія зазнала чистих курсових збитків у розмірі 133 202 тис. грн. (2023: 43 380 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 2023 та 2024 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 2023 року середньорічна завантаженість готелю суттєво зросла, що дозволило Компанії збільшити виручку від діяльності готелю, ресторанів та оренди апартаментів з 554 166 тис. грн. у 2023 році до 706 610 тис. грн. у 2024 році.

Протягом 2024 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.

*Загальні збори Учасників*



Звіт з управління Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік, що закінчився 31 грудня 2024 року, тис. грн.

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

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

До виключної компетенції зборів належать:

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

Станом на 31 грудня 2024 р. частки учасників Компанії розподілялись наступним чином:

| Учасники Компанії                                        | 31 грудня 2024 року | 31 грудня 2023 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%                |

#### Дирекція

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

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

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

До компетенції Дирекції належать зокрема:

- Організація скликання та проведення чергових та позачергових Загальних зборів учасників;
- Розробка проектів щоквартальних бюджетів та планів роботи Дирекції у діяльності Компанії, та звітів про їх виконання;
- Підготовка пропозицій щодо організаційної структури Компанії;
- Забезпечення виконання рішень Загальних зборів учасників;
- Організація бухгалтерського, податкового, статистичного, управлінського обліку та звітності Компанії;



Звіт з управління Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік, що закінчився 31 грудня 2024 року, тис. грн.

- 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 НАГЛЯДОВІЙ 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 2024 року;
- звіту про фінансові результати (звіту про сукупний дохід) за 2024 рік;
- звіту про рух грошових коштів (за прямим методом) за 2024 рік;
- звіту про власний капітал за 2024 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 2024 року, її фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності, виданих Радою з міжнародних стандартів бухгалтерського обліку 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 2.2 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.

#### Інші питання

Аудит фінансової звітності Компанії за рік, що закінчився 31 грудня 2023 року, був проведений іншим аудитором, який 29 березня 2024 року висловив немодифіковану думку щодо цієї фінансової звітності.

## Інша інформація

Управлінський персонал Компанії несе відповідальність за іншу інформацію, підготовлену станом на та за рік, що закінчився 31 грудня 2024 року.

Інша інформація складається зі Звіту про управління за 2024 рік, підготовленого відповідно до вимог Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999 року № 996-XIV;

Наша думка щодо фінансової звітності Компанії не поширюється на іншу інформацію та ми не робимо висновки 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 2024 рік та планує оприлюднити разом з фінансовою звітністю. У Звіті про управління за 2024 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 Міжнародних стандартів фінансової звітності 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 застосовно, 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, 21 березня 2025 року

Товариство з обмеженою відповідальністю «БДО». Ідентифікаційний код за ЄДРПОУ: 20197074. Номер реєстрації в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності: 2868. Юридична адреса: 49070, м. Дніпро, вул. Андрія Фабра, 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://www.apu.com.ua/subjekty-audytorskoi-dijalnosti-jaki-majut-pravo-provodyty-obovjazkovyj-audit-finsanovoi-zvitnosti-pidpryjemstv-shho-stanovljat-suspilnyj-interes/>



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

Нижченаведена заява, яка повинна розглядатися спільно з описом обов'язків незалежних аудиторів, що міститься в представленому Звіту незалежних аудиторів, зроблена з метою розмежування відповідальності керівництва і зазначених незалежних аудиторів, відносно фінансової звітності Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр» (надалі – Компанія).

Керівництво Компанії відповідає за підготовку фінансової звітності, яка достовірно відображає, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Компанії станом на 31 грудня 2024 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 2024 року, затверджена до випуску і підписана від імені Компанії:

21 березня 2025 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 2024 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: 158  
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)

ЄДРПОУ

КАТОТІГ

КОПФГ

КВЕД

| КОДИ                |    |    |
|---------------------|----|----|
| 2024                | 12 | 31 |
| 32531945            |    |    |
| UA80000000001078669 |    |    |
| 240                 |    |    |
| 55.10               |    |    |

|   |
|---|
|   |
| V |

**Баланс (звіт про фінансовий стан)  
на 31 грудня 2024 року**

Форма № 1

Код за ДКУД

1801001

| Актив                                                                 | Код<br>рядка | На початок<br>звітного періоду | На кінець<br>звітного періоду | Примітки |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------------------|-------------------------------|----------|
| 1                                                                     | 2            | 3                              | 4                             | 5        |
| <b>I. Необоротні активи</b>                                           |              |                                |                               |          |
| Нематеріальні активи:                                                 | 1000         | 18                             | 19                            | 14       |
| первісна вартість                                                     | 1001         | 3 840                          | 3 869                         | 14       |
| накопичена амортизація                                                | 1002         | (3 822)                        | (3 850)                       | 14       |
| Незавершені капітальні інвестиції                                     | 1005         | -                              | 14 044                        | 15       |
| Основні засоби:                                                       | 1010         | 1 377 332                      | 1 384 031                     | 15       |
| первісна вартість                                                     | 1011         | 2 191 695                      | 2 331 831                     | 15       |
| Знос                                                                  | 1012         | (814 363)                      | (947 800)                     | 15       |
| Інвестиційна нерухомість                                              | 1015         | 1 376 162                      | 1 417 130                     | 16       |
| Інші необоротні активи                                                | 1090         | 5 055                          | 4 549                         | 25.1     |
| <b>Усього за розділом I</b>                                           | <b>1095</b>  | <b>2 758 567</b>               | <b>2 819 773</b>              |          |
| <b>II. Оборотні активи</b>                                            |              |                                |                               |          |
| Запаси:                                                               | 1100         | 12 751                         | 9 910                         | 17       |
| Дебіторська заборгованість за продукцію товари роботи послуги         | 1125         | 46 397                         | 10 435                        | 18       |
| Дебіторська заборгованість за розрахунками:                           |              |                                |                               |          |
| за виданими авансами                                                  | 1130         | 7 602                          | 12 391                        | 19       |
| з бюджетом                                                            | 1135         | 1 439                          | 1 321                         | 19       |
| Інша поточна дебіторська заборгованість                               | 1155         | 1 205                          | 2 055                         | 19       |
| Гроші та їх еквіваленти:                                              | 1165         | 156 573                        | 194 232                       | 20       |
| Інші оборотні активи                                                  | 1190         | -                              | -                             |          |
| <b>Усього за розділом II</b>                                          | <b>1195</b>  | <b>225 967</b>                 | <b>230 344</b>                |          |
| <b>III. Необоротні активи утримувані для продажу та групи вибуття</b> |              |                                |                               |          |
|                                                                       | 1200         | -                              | -                             |          |
| <b>Баланс</b>                                                         | <b>1300</b>  | <b>2 984 534</b>               | <b>3 050 117</b>              |          |



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2024 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        | 568 034                     | 603 504                    | 21       |
| Додатковий капітал                                                                                    | 1410        | 142                         | 142                        | 21       |
| Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)                                                           | 1420        | (1 468 061)                 | (1 672 763)                | 21       |
| <b>Усього за розділом I</b>                                                                           | <b>1495</b> | <b>(899 759)</b>            | <b>(1 068 991)</b>         |          |
| <b>II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення</b>                                                  |             |                             |                            |          |
| Відстрочені податкові зобов'язання                                                                    | 1500        | 98 536                      | 105 253                    | 13       |
| Довгострокові кредити банків                                                                          | 1510        | 2 333 416                   | 2 203 556                  | 22.1     |
| Інші довгострокові зобов'язання                                                                       | 1515        | 1 323 399                   | 1 488 972                  | 22.2     |
| Довгострокові забезпечення                                                                            | 1520        | 21 658                      | 32 202                     | 23       |
| <b>Усього за розділом II</b>                                                                          | <b>1595</b> | <b>3 777 009</b>            | <b>3 829 983</b>           |          |
| <b>III. Поточні зобов'язання і забезпечення</b>                                                       |             |                             |                            |          |
| Поточна кредиторська заборгованість за: довгостроковими зобов'язаннями                                | 1610        | 27 604                      | 177 600                    | 24       |
| товари роботи послуги                                                                                 | 1615        | 57 945                      | 64 657                     |          |
| розрахунками з бюджетом                                                                               | 1620        | 3 601                       | 6 451                      |          |
| розрахунками з оплати праці                                                                           | 1630        | 6 014                       | 6 281                      |          |
| Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами                                            | 1635        | 8 476                       | 16 853                     |          |
| Поточні забезпечення                                                                                  | 1660        | 912                         | 9 842                      | 24       |
| Інші поточні зобов'язання                                                                             | 1690        | 2 732                       | 7 441                      | 24       |
| <b>Усього за розділом III</b>                                                                         | <b>1695</b> | <b>107 284</b>              | <b>289 125</b>             |          |
| <b>IV. Зобов'язання пов'язані з необоротними активами утримуваними для продажу та групами вибуття</b> |             |                             |                            |          |
|                                                                                                       | 1700        | -                           | -                          |          |
| <b>Баланс</b>                                                                                         | <b>1900</b> | <b>2 984 534</b>            | <b>3 050 117</b>           |          |

Підписано і затверджено до випуску від імені керівництва Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр» 21 березня 2025 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 2024 року, тис. грн.

|                                                                                  |                                      |          |    |    |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|----------|----|----|
| Підприємство: Товариство з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр» | Дата (рік місяць число)<br>за ЄДРПОУ | КОДИ     |    |    |
|                                                                                  |                                      | 2024     | 12 | 31 |
|                                                                                  |                                      | 32531945 |    |    |

Звіт про фінансові результати (звіт про сукупний дохід)  
за 2024 рік

Форма № 2

Код за ДКУД

1801003

I. ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ

| Стаття                                                               | Код<br>рядка | За звітний<br>період | За аналогічний<br>період<br>попереднього року | Примітки |
|----------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------|-----------------------------------------------|----------|
| 1                                                                    | 2            | 3                    | 4                                             | 5        |
| Чистий дохід від реалізації продукції (товарів робіт послуг)         | 2000         | 706 610              | 554 166                                       | 6        |
| Собівартість реалізованої продукції (товарів робіт послуг)           | 2050         | (205 222)            | (154 052)                                     | 7        |
| <b>Валовий:<br/>Прибуток</b>                                         | <b>2090</b>  | <b>501 388</b>       | <b>400 114</b>                                |          |
| Інші операційні доходи                                               | 2120         | 23 617               | 18 086                                        | 8        |
| Адміністративні витрати                                              | 2130         | (68 970)             | (59 914)                                      | 9        |
| Витрати на збут                                                      | 2150         | (106 525)            | (72 523)                                      | 10       |
| Інші операційні витрати                                              | 2180         | (162 126)            | (66 576)                                      | 8        |
| <b>Фінансовий результат від операційної діяльності:<br/>Прибуток</b> | <b>2190</b>  | <b>187 384</b>       | <b>219 187</b>                                |          |
| <b>Збиток</b>                                                        | <b>2195</b>  | <b>-</b>             |                                               |          |
| Інші доходи                                                          | 2240         | 51 320               | 19 577                                        | 12       |
| Фінансові витрати                                                    | 2250         | (438 152)            | (319 044)                                     | 11       |
| Інші витрати                                                         | 2270         | (6 083)              | (8 104)                                       | 12       |
| <b>Фінансовий результат до оподаткування:<br/>Збиток</b>             | <b>2295</b>  | <b>(205 531)</b>     | <b>(88 384)</b>                               |          |
| (Витрати)/дохід з податку на прибуток                                | 2300         | 829                  | 13 592                                        | 13       |
| <b>Чистий фінансовий результат:<br/>Збиток</b>                       | <b>2355</b>  | <b>(204 702)</b>     | <b>(74 792)</b>                               |          |

II. СУКУПНИЙ ДОХІД

| Стаття                                                                                         | Код<br>рядка | За звітний<br>період | За аналогічний<br>період<br>попереднього року | Примітки |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------|-----------------------------------------------|----------|
| 1                                                                                              | 2            | 3                    | 4                                             | 5        |
| Інший сукупний дохід, який в подальшому не може бути<br>реклаसифікований до прибутку чи збитку |              |                      |                                               |          |
| Дооцінка (уцінка) необоротних активів                                                          | 2400         | 43 016               | 141 587                                       | 15, 21   |
| <b>Інший сукупний збиток до оподаткування</b>                                                  | <b>2450</b>  | <b>43 016</b>        | <b>141 587</b>                                |          |
| Податок на прибуток пов'язаний з іншим сукупним доходом                                        | 2455         | (7 546)              | 25 373                                        | 13       |
| <b>Інший сукупний збиток після оподаткування</b>                                               | <b>2460</b>  | <b>35 470</b>        | <b>116 214</b>                                | 21       |
| <b>Сукупний збиток (сума рядків 2350, 2355 та 2460)</b>                                        | <b>2465</b>  | <b>(169 232)</b>     | <b>41 422</b>                                 |          |

III. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ

| Стаття                           | Код<br>рядка | За звітний<br>період | За аналогічний<br>період<br>попереднього року | Примітки |
|----------------------------------|--------------|----------------------|-----------------------------------------------|----------|
| 1                                | 2            | 3                    | 4                                             | 5        |
| Матеріальні витрати              | 2500         | 20 519               | 42 798                                        |          |
| Витрати на оплату праці          | 2505         | 85 741               | 67 407                                        |          |
| Відрахування на соціальні заходи | 2510         | 13 964               | 11 289                                        |          |
| Амортизація                      | 2515         | 60 493               | 53 993                                        |          |
| Інші операційні витрати          | 2520         | 362 126              | 177 578                                       |          |
| <b>Разом</b>                     | <b>2550</b>  | <b>542 843</b>       | <b>353 065</b>                                |          |



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2024 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» 21 березня 2025 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 2024 року, тис. грн.

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

Дата (рік місяць число)  
за ЄДРПОУ

| КОДІ     |    |    |
|----------|----|----|
| 2024     | 12 | 31 |
| 32531945 |    |    |

**Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)  
за 2024 рік**

Форма № 3

Код за ДКУД

1801004

| Стаття<br>1                                                          | Код<br>рядка<br>2 | За звітний період<br>3 | За аналогічний період<br>попереднього року<br>4 | Примітки<br>5 |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------|-------------------------------------------------|---------------|
| <b>I. Рух коштів у результаті операційної діяльності</b>             |                   |                        |                                                 |               |
| Надходження від:                                                     |                   |                        |                                                 |               |
| Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)                        | 3000              | 740 621                | 544 876                                         |               |
| Цільового фінансування                                               | 3010              | 579                    | 327                                             |               |
| Надходження авансів від покупців та замовників                       | 3015              | 14 076                 | 6 410                                           |               |
| Надходження від повернення авансів                                   | 3020              | 248                    | 1 049                                           |               |
| Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках   | 3025              | 3                      | 43                                              |               |
| Надходження операційної оренди                                       | 3040              | 85 378                 | 31 700                                          |               |
| Інші надходження                                                     | 3095              | 100                    | -                                               |               |
| Витрачання на оплату:                                                |                   |                        |                                                 |               |
| Товарів (робіт, послуг)                                              | 3100              | (221 012)              | (142 475)                                       |               |
| Праці                                                                | 3105              | (68 001)               | (51 434)                                        |               |
| Відрахувань на соціальні заходи                                      | 3110              | (15 697)               | (11 656)                                        |               |
| Зобов'язання з податків та зборів                                    | 3115              | (64 720)               | (46 779)                                        |               |
| Витрачання на оплату авансів                                         | 3135              | (14 787)               | (8 059)                                         |               |
| Витрачання на оплату повернення авансів                              | 3140              | (5 255)                | (1 185)                                         |               |
| Інші витрачання                                                      | 3190              | (6 731)                | (6 172)                                         |               |
| <b>Чистий рух грошових коштів від операційної діяльності</b>         | <b>3 195</b>      | <b>444 802</b>         | <b>316 645</b>                                  |               |
| <b>II. Рух грошових коштів у результаті інвестиційної діяльності</b> |                   |                        |                                                 |               |
| Інші надходження*                                                    | 3250              | -                      | 44 138                                          |               |
| Витрачання на придбання:                                             |                   |                        |                                                 |               |
| необоротних активів                                                  | 3260              | (38 292)               | (5 912)                                         |               |
| Витрачання на надання позик                                          | 3275              | -                      | -                                               |               |
| Інші платежі*                                                        | 3290              | -                      | -                                               |               |
| <b>Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності</b>                | <b>3295</b>       | <b>(38 292)</b>        | <b>(38 226)</b>                                 |               |
| <b>III. Рух грошових коштів у результаті фінансової діяльності</b>   |                   |                        |                                                 |               |
| Витрачання на:                                                       |                   |                        |                                                 |               |
| Погашення позик                                                      | 3350              | (267 591)              | (267 562)                                       |               |
| Витрачання на сплату відсотків                                       | 3360              | (110 287)              | (34 344)                                        |               |
| Витрачання на сплату заборгованості з фінансової оренди              | 3365              | (1 376)                | (643)                                           | 25.2          |
| <b>Чистий рух коштів від фінансової діяльності</b>                   | <b>3395</b>       | <b>(379 254)</b>       | <b>(302 549)</b>                                |               |
| <b>Чистий рух коштів за звітний період</b>                           | <b>3400</b>       | <b>27 256</b>          | <b>52 322</b>                                   |               |
| Залишок коштів на початок року                                       | 3405              | 156 573                | 99 685                                          |               |
| Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів                        | 3410              | 10 403                 | 4 566                                           |               |
| Залишок коштів на кінець року                                        | 3415              | 194 232                | 156 573                                         | 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» 21 березня 2025 року.

Генеральний директор

В.І. 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 2024 року, тис. грн.

| КОДИ     |    |    |
|----------|----|----|
| 2024     | 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 ДКУД 1801005

| Стаття                                     | Код<br>рядка | Зареєстрований<br>капітал | Капітал у<br>доопцінках | Додатковий<br>капітал | Резервний<br>капітал | Нерозподілений<br>прибуток<br>(непокритий збиток) | Неоплачений<br>капітал | Вилучений<br>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)   |
| Скоригований 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      |
| Доопцінка (уцінка) 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»  
21 березня 2025 року.

Генеральний директор

В.о. Фінансового директора

Головний бухгалтер

В.Л. Завгородній  
І.В. Грандовська  
Т.А. Осалчук



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2024 року, тис. грн.

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

Звіт про власний капітал за 2023 рік

Дата (рік місяць число) за ЄДРПОУ

| КОДИ     |    |    |
|----------|----|----|
| 2024     | 12 | 31 |
| 32531945 |    |    |

Форма № 4

Код за ДКУД

1801005

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

Підписано і затверджено до випуску від імені керівництва Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр» 21 березня 2025 року.

Генеральний директор

В.о. Фінансового директора

Головний бухгалтер

В.Л. Завгородній  
І.В. Грандовська  
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 2024 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 2024 року, загальна кількість працівників Компанії становила 182 особи (31 грудня 2023 року: 160 осіб).

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

Станом на 31 грудня 2024 та 2023 років частки учасників Компанії розподілялись наступним чином:

| Учасники Компанії                                        | 31 грудня 2024 | 31 грудня 2023 |
|----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                          | року<br>%      | року<br>%      |
| 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 Бесараб Є.О., Роднянський О.Ю., Фуксманн Б., Фуксманн Л., 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 2024 році тривало відновлення економіки України, яке підтримував передусім стійкий внутрішній споживчий попит. Економічному зростанню також сприяли значні державні капітальні видатки, зокрема в оборонно-промисловому комплексі, та збільшення експорту з огляду на стабільну роботу морських портів і розширення виробництва в металургії й добувній промисловості. За оцінками НБУ, реальний ВВП України зріс на 3,4% у 2024 році. Темпи економічного зростання сповільнилися порівняно з 2023 роком. Це пояснюється не тільки гіршими врожайми та дещо слабшим, ніж очікувалося, зовнішнім попитом, а й реалізацією ризиків збільшення інтенсивності бойових дій, посиленням повітряних атак росії та пов'язаним із цим дефіцитом електроенергії. Збереження високих безпекових ризиків також стримувало повернення мігрантів та зумовлювало значний дефіцит робочої сили. Враховуючи безпекові ризики та складну ситуацію на ринку праці, НБУ знизив прогноз зростання реального ВВП на 2025 рік – до 3,6%. Водночас базовий сценарій прогнозу НБУ, як і раніше, передбачає поступове повернення економіки до нормальних умов функціонування.

У 2024 році інфляція пришвидшилася до 12% у річному вимірі, що перевищило попередні прогнози. Така цінова динаміка зумовлювалася збільшенням витрат бізнесу на сировину, матеріали й електроенергію, а

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2024 року, тис. грн.

також підвищенням зарплат на тлі збереження дефіциту кадрів. Водночас в останні місяці зростання цін певною мірою стримувалося зміцненням курсу гривні до євро, що має вагоме значення для українського імпорту. За прогнозами, інфляція сповільниться до 8,4% у 2025 році та до 5% – у 2026 році. Цьому сприятимуть заходи процентної та валютно-курсової політики Національного банку, а також вищі врожаї, поліпшення ситуації в енергетиці, зниження фіскального дефіциту та помірний зовнішній ціновий тиск.

Національний банк у грудні підвищив облікову ставку на 0.5 в. п. до 13.5%, щоб уникнути розбалансування інфляційних очікувань. Посилення монетарних умов зупинить зниження комерційних ставок банків, що тривало більше року.

Завдяки значній міжнародній підтримці, а також високому рівню адаптивності бізнесу та населення до умов війни економіка України й надалі відновлюється. У 2024 році Україна отримала 42 млрд дол. США від міжнародних партнерів у формі кредитів і грантів. Очікується, що у 2025 році Україна отримає 38,4 млрд дол. США зовнішнього фінансування. Ураховуючи заходи уряду з нарощування власних надходжень і залучення на внутрішньому борговому ринку, цих коштів має вистачити для повного покриття запланованого дефіциту бюджету на наступний рік без звернення до емісійних джерел.

Ключовим ризиком для інфляційної динаміки та економічного розвитку залишається перебіг повномасштабної війни. Російська агресія зумовлює ризики подальшого зниження економічного потенціалу, зокрема через втрати людей, територій і виробництв. Швидкість повернення економіки до нормальних умов функціонування залежатиме від характеру й тривалості бойових дій.

Зберігаються також ризики зниження ритмічності міжнародної допомоги та менш сприятливих, ніж очікується зараз, зовнішньоекономічних тенденцій, зокрема через більшу геополітичну поляризацію країн і відповідну фрагментацію світової торгівлі.

Триває пошук формули миру для України за участю міжнародних партнерів. Результати американських виборів поліпшили оцінку міжнародними інвесторами перспектив завершення війни. Зокрема, це відобразилося у зростанні вартості українських єврооблігацій. Проте нині параметри та можливі часові рамки досягнення миру залишаються невизначеними, а ризики затягування війни – високими.

Війна між Україною та Російською Федерацією триває, що призводить до значного руйнування майна, активів в Україні та інших суттєвих наслідків. Наслідки війни змінюються щодня, а їхній вплив у довгостроковій перспективі неможливо визначити. Подальший вплив на українську економіку залежить від того, яким чином завершиться повномасштабна війна, від успішної реалізації українським урядом нових реформ, стратегії відновлення та трансформації країни з метою набуття членства у ЄС, а також співробітництва з міжнародними фондами.

Протягом 2024 року, готельний бізнес в Україні стабілізувався та адаптувався до ведення діяльності в умовах повномасштабної війни. Попри складнощі та виклики, готельний бізнес у країні продовжує розвиватися завдяки, з-поміж іншого, проведенню міжнародних зустрічей, переговорів та конференцій. Більш детально вплив повномасштабної війни на операційну діяльність Компанії описано у Примітці 2.2.

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



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2024 року, тис. грн.

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

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

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

Наразі потенційні ризики та вплив війни на Компанію є наступними:

- ризик фізичної втрати та/або пошкодження активів в результаті бойових дій;
- небезпека ракетних обстрілів та, як результат, потенційні проблеми з енергопостачанням в разі пошкодження об'єктів енергетики, що в свою чергу впливає на якість та об'єм надання послуг;
- на період дії військового стану НБУ запровадило певні валютні обмеження;
- незважаючи на стабілізацію діяльності готельного бізнесу та покращення операційної діяльності Компанії, що призвело до зростання виручки, як це описано нижче, Компанія понесла чисті збитки за рік, що закінчився 31 грудня 2024 року в розмірі 204 702 тис. грн. (2023: 74 792 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 2024 року, Компанія зазнала чистих курсових збитків у розмірі 133 202 тис. грн. (2023: 43 380 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 затверджено графік сплати заборгованості перед банком. Також, в рамках процедури було застосовано новий підхід до погашення кредиту в 2023 та 2024 роках через застосування розрахунку чистого грошового потоку («ЧГП»).

Завдяки своєчасному впровадженню в Компанії антикризового плану заходів щодо стабілізації бізнесу, вдалося відновити операційну діяльність та вийти на поступове зростання економічних показників. Як результат, за підсумками 2024 року середньорічна завантаженість готелю суттєво зросла, що дозволило Компанії збільшити виручку від діяльності готелю, ресторанів та оренди апартаментів з 554 166 тис. грн. у 2023 році до 706 610 тис. грн. у 2024 році.

Протягом 2024 року, Компанія виконувала свої зобов'язання з обслуговування банківського кредиту (погашення щомісячних відсотків, комісій за управління та тіла кредиту) відповідно до умов кредитних договорів. Станом на дату затвердження цієї фінансової звітності до випуску, Компанія погасила заборгованість по тілу кредиту, сплата якої, відповідно до графіків погашення заборгованості, очікувалась протягом 2023-2024 років.

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

Щоб проаналізувати і підтвердити припущення про безперервність діяльності, керівництво підготувало прогноз руху грошових коштів на період дванадцяти місяців з дати затвердження цієї фінансової звітності,



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2024 року, тис. грн.

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 65%;
- 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.

Вжиті керівництвом заходи вказують на те, що беручи до уваги поточний розвиток подій, рівень завантаженості по обом напрямкам діяльності та виручку від господарської діяльності, Компанія має достатні ресурси для продовження оперативного функціонування в осяжному майбутньому. Таким чином, керівництво дійшло висновку, що під час підготовки фінансової звітності за 2024 рік обґрунтовано застосовувати принцип безперервності діяльності. Водночас, масштаби та вплив війни на значні припущення, що лежать в основі планів керівництва, та майбутній фізичний стан активів Компанії наразі є непередбачуваними. Одночасно з цим терміни завершення вторгнення та його впливу залишаються невизначеними. Тому керівництво Компанії вважає, що існує суттєва невизначеність, що може поставити під сумнів здатність Компанії продовжувати свою діяльність на безперервній основі, і, отже, Компанія не зможе реалізувати свої активи та погасити свої зобов'язання за звичайного перебігу господарської діяльності.

### 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 2024 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 2024 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 стали обов'язковими для застосування з 1 січня 2024 року або після цієї дати. Нижче наведена інформація щодо нових та переглянутих стандартів та інтерпретацій, які набули чинності з 1 січня 2024 року.



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2024 року, тис. грн.

*Поправки до МСБО 1 «Подання фінансової звітності»* - Класифікація зобов'язань як поточні та непоточні

Зміни встановлюють, що право суб'єкта господарювання відстрочити погашення зобов'язання протягом щонайменше дванадцяти місяців після звітного періоду повинно мати суть та повинно існувати на кінець звітного періоду. На класифікацію зобов'язання не впливає ймовірність того, що суб'єкт господарювання реалізує своє право відстрочити погашення зобов'язання щонайменше на дванадцять місяців після звітного періоду. Поправки застосовуються ретроспективно.

Поправки не мали впливу на класифікацію зобов'язань у звіті про фінансовий стан Компанії.

*Поправки до МСБО 1 «Подання фінансової звітності»* - Непоточні зобов'язання з ковенантами

За цими поправками, лише ковенанти, яких суб'єкт господарювання повинен дотримуватися на дату звітування або до неї, впливають на класифікацію зобов'язання як поточного або непоточного. Крім того, суб'єкт господарювання повинен розкривати інформацію в примітках, яка дозволяє користувачам фінансової звітності зрозуміти ризик того, що непоточні зобов'язання з ковенантами можуть підлягати погашенню протягом дванадцяти місяців. Поправки застосовуються ретроспективно.

Поправки не мали впливу на класифікацію зобов'язань у звіті про фінансовий стан Компанії.

*Поправки до МСФЗ 16 «Оренда»* - Зобов'язання з оренди в операціях з продажу і зворотної оренди

Поправки вимагають від продавця-лізингоодержувача визначити «лізингові платежі» або «переглянути лізингові платежі» таким чином, щоб продавець-лізингоодержувач не визнавав будь-яку суму прибутку або збитку, пов'язану з правом користування, що зберігається за продавцем-лізингоодержувачем.

Поправки не мали впливу на фінансову звітність Компанії.

*Поправки до МСБО 7 «Звіт про рух грошових коштів» та МСФЗ 7 «Фінансові інструменти: розкриття інформації»* - угоди про фінансування постачальників

Поправки уточнюють характеристики угод про фінансування постачальників та необхідності додаткового розкриття інформації про такі угоди. Вимоги до розкриття інформації мають на меті допомогти користувачам фінансової звітності зрозуміти вплив механізмів фінансування постачальників на зобов'язання, грошові потоки суб'єкта господарювання та схильність до ризику ліквідності.

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, опублікований Радою з МСФЗ 9 квітня 2024 року, 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 дезагредована інформація у фінансовій звітності.



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2024 року, тис. грн.

- 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.

Метою Ради з МСФЗ при запровадженні МСФЗ 18 є підвищення порівнянності та прозорості звітності компаній про результати діяльності.

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.

#### *Поправки до МСФЗ 9 та МСФЗ 7 – Зміни щодо класифікації та оцінки фінансових інструментів*

30 травня 2024 року Рада з МСФЗ опублікувала Поправки до МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» та МСФЗ 7 «Фінансові інструменти: розкриття» щодо класифікації та оцінки фінансових інструментів. Поправки стосуються наступного:

##### *• Класифікація фінансових активів:*

- Поправки надають вказівки щодо оцінки відповідності договірних грошових потоків базовій угоді про кредитування.
- Поправки пояснюють, що фінансовий актив має функції без регресу, якщо кінцеве право суб'єкта господарювання на отримання грошових потоків обмежується за договором грошовими потоками, створеними зазначеними активами.
- Поправки роз'яснюють характеристики контрактно пов'язаних інструментів.
- *Припинення визнання зобов'язань, врегульованих за допомогою електронних платіжних систем:* при врегулюванні фінансового зобов'язання грошовими коштами за допомогою електронної платіжної системи, Поправки дозволяють суб'єкту господарювання вважати фінансове зобов'язання виконаним до дати розрахунку, якщо воно відповідає певним визначеним критеріям.
- *Розкриття інформації:* Поправки також вносять зміни до МСФЗ 7 для введення вимог до розкриття інформації щодо інвестицій в інструменти власного капіталу, що оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід, та щодо договірних умов, які можуть змінити суму договірних грошових потоків.

Поправки набувають чинності для річних звітних періодів, що починаються 1 січня 2026 року або після цієї дати, при цьому допускається дострокове застосування. Поправки мають застосовуватися ретроспективно, перерахунок попередніх періодів не вимагається, але дозволяється.

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

*Поправки до МСФЗ 9 та МСФЗ 7 - Контракти на електроенергію, що залежить від природи* - Поправки набувають чинності для річних звітних періодів, що починаються 1 січня 2026 року або після цієї дати, при цьому допускається дострокове застосування. Поправки застосовуються ретроспективно, попередні періоди не потрібно перераховувати для відображення застосування поправок.

*Поправки до МСБО 21 «Вплив змін валютних курсів» - Облік в умовах неможливості конвертації* - набувають чинності для звітних періодів, що розпочинаються 1 січня 2025 року або після цієї дати.



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2024 року, тис. грн.

«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.*

*МСФЗ 19 «Дочірні підприємства без публічної підзвітності: розкриття інформації»*

9 травня 2024 року Рада з МСФЗ опублікувала МСФЗ 19 «Дочірні компанії без публічної підзвітності: розкриття інформації», який 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. МСФЗ 19 не застосовний для Компанії.

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

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

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

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

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

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

Ця фінансова звітність затверджена керівництвом Компанії 21 березня 2025 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.



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2024 року, тис. грн.

## 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 (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



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2024 року, тис. грн.

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.

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



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2024 року, тис. грн.

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 утримується для використання у виробництві або постачанні товарів чи наданні послуг, або для адміністративних цілей.

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

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

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

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

#### 4.2.4 Нематеріальні активи

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

#### 4.2.5 Запаси

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

Запаси, які не 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.

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2024 року, тис. грн.

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 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



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2024 року, тис. грн.

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 2024 та 2023 років фінансові активи Компанії склались із фінансових активів, що оцінюються за амортизованою вартістю (боргові інструменти)

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

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

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

#### *Припинення визнання*

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

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

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

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

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2024 року, тис. грн.

### *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 прогностичних факторів, специфічних для дебіторів та економічних умов.

### *Істотне збільшення кредитного ризику*

Під час оцінки того, чи збільшився кредитний ризик за фінансовим інструментом істотно з моменту первісного визнання, Компанія порівнює ризик настання дефолту за фінансовим інструментом на звітну дату із ризиком настання дефолту за фінансовим інструментом на дату первісного визнання. Під час здійснення такої оцінки Компанія бере до уваги як кількісну, так і якісну інформацію, яка є обґрунтованою та підтвердженою, включно з історичним досвідом та прогностичною 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 прогностичної 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 спреду, цін кредитно-дефолтного свопу для дебітора або тривалість чи розмір, на який справедлива вартість фінансового активу стала менше за його амортизовану вартість;
- чинні або прогностичні 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;



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2024 року, тис. грн.

- 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 прогностичної інформації, як описано вище. Що стосується суми під ризиком дефолту для фінансових активів, то вона представлена валовою балансовою вартістю активів на звітну дату.

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

### **4.2.9 Фінансові зобов'язання**

#### *Первісне визнання та оцінка*

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

Фінансові зобов'язання первісно визнаються за справедливою вартістю, скоригованою у випадку кредитів та позик на безпосередньо пов'язані з ними транзакційні витрати. Станом на 31 грудня 2024 та 2023 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.



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2024 року, тис. грн.

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 існуюче фінансове зобов'язання замінюється іншим зобов'язанням перед тим же кредитором, на суттєво відмінних умовах, або якщо умови існуючого зобов'язання значно змінені, така заміна або зміни обліковуються як припинення визнання первісного зобов'язання та початок визнання нового зобов'язання, а різниця у балансовій вартості визнається у прибутках та збитках.

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

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

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

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

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

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

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



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2024 року, тис. грн.

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 введення найнижчого рівня значення для виміру справедливої вартості в цілому) в кінці кожного звітного періоду.

На кожен 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.



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2024 року, тис. грн.

### **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.

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.



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2024 року, тис. грн.

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

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

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

Компанія базує свій розрахунок зменшення корисності активів на основі останніх бюджетів і прогнозних розрахунків, які готуються окремо для кожної одиниці, що генерує грошові потоки, до якої такі активи відносяться (якщо 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.



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2024 року, тис. грн.

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

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

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

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 договорам 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.

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. Нарухування 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.



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2024 року, тис. грн.

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

##### **4.4.1 Визнання доходів**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### **4.4.2 Витрати**

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

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

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

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

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

##### **4.4.3 Операції в іноземних валютах**

Операції у валютах, які не є функціональною валютою, визнаються за курсами обміну валют, які діяли на дати відповідних операцій. На кінець кожного звітного періоду монетарні статті, виражені в іноземних валютах, перераховуються за курсами обміну, які діяли на відповідну дату. Немонетарні статті, які



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2024 року, тис. грн.

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 бруто-основі).

Компанія використовувала обмінні курси на дату балансу:

|                        | Євро    | Долар США |
|------------------------|---------|-----------|
| На 31 грудня 2024 року | 43,9266 | 42,0390   |
| На 31 грудня 2023 року | 42,2079 | 37,9824   |

#### 4.4.4 Оподаткування

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

##### *Поточний податок на прибуток*

Поточний податок на прибуток базується на оподатковуваному 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 оподатковуваного прибутку. Відстрочені податкові зобов'язання зазвичай визнаються для всіх оподатковуваних тимчасових різниць. Відстрочені податкові активи звичайно визнаються для всіх тимчасових різниць, які підлягають вирахуванню у цілях оподаткування, у тому обсязі, щодо якого існує ймовірність того, що буде отриманий оподатковуваний прибуток, за рахунок якого можна буде реалізувати ці тимчасові різниці, які підлягають вирахуванню у цілях оподаткування. Такі відстрочені податкові активи і зобов'язання не визнаються, якщо тимчасові різниці виникають у результаті первісного визнання (крім випадків об'єднання підприємств) активів і зобов'язань в рамках операції, яка не впливає ані на оподатковуваний прибуток, ані на обліковий прибуток.

Балансова вартість відстрочених податкових активів переглядається на кожну звітну дату і зменшується у тій мірі, в якій відсутня ймовірність одержання достатнього оподатковуваного 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



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2024 року, тис. грн.

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 ОБЛІКОВІ СУДЖЕННЯ ТА ОСНОВНІ ДЖЕРЕЛА НЕВИЗНАЧЕНОСТІ ОЦІНОК

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

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.



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2024 року, тис. грн.

Компанія приділяє значну увагу оцінці та визнанню забезпечень і можливих умовних зобов'язань, пов'язаних із судовими процесами або іншими невіршеними претензіями, які підлягають вирішенню через перемовини, посередництва, арбітраж або державне регулювання. Судження необхідні для оцінки вірогідності виникнення зобов'язань і для кількісної оцінки вірогідного інтервалу остаточної суми зобов'язань. Через властиву процесу оцінки невизначеність, фактичні збитки можуть відрізнятися від первісно оціненого забезпечення. Оцінки можуть змінюватися залежно від отримання нової інформації, в першу чергу від внутрішніх спеціалістів, або від зовнішніх консультантів, таких як актуарії або юрисконсультанти. Зміни в оцінках можуть суттєво вплинути на майбутні прибутки або збитки.

## 5.2 Оцінки та припущення

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

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

Компанія використовує модель переоцінки для груп основних засобів, Земля і Будівлі та споруди. Компанія оцінює необхідність проведення переоцінки цих активів на щорічній основі, беручи до уваги ринкові та неринкові фактори, які можуть свідчити про відхилення балансової вартості активів від її справедливої вартості, зокрема значне зниження або збільшення ринкових факторів, галузевих або економічних тенденцій, змін в умовах ринку та інших чинників. Компанія залучила незалежного оцінювача для оцінки справедливої вартості груп основних засобів, Земля і Будівлі та споруди, станом на 31 грудня 2024 року. Основні припущення, що використовувались для визначення справедливої вартості певних груп основних засобів наведені у Примітці 15.

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

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

Станом на 31 грудня 2024 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-прогнозованому періоді, що являє собою середньозважену вартість капіталу та заборгованості до оподаткування. Прогнози майбутніх грошових потоків при розрахунку знецінення станом на 31 грудня 2024 року були побудовані виходячи з припущення, що ступінь завантаженості буде поступово знижуватися з 60,00% у першому прогнозованому періоді до 56,7% у після-прогнозованому 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



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2024 року, тис. грн.

нематеріальних активів не потребує коригувань до суми відшкодування станом на 31 грудня 2024 року (станом на 31 грудня 2023 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 прогнозної 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.

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 відрізнятися 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. Різниця, що виникають між фактичними результатами та зробленими припущеннями, або майбутні зміни в таких припущеннях можуть потребувати майбутніх коригувань до вже визнаних податкових доходів і витрат.

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

Якщо Компанія дійде висновку, що не існує ймовірності прийняття податковим органом певного підходу до податку, тоді Компанія відобразить вплив невизначеності при визначенні податку на прибуток (наприклад, при визначенні відповідного оподатковуваного прибутку (податкового збитку), податкової бази,



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2024 року, тис. грн.

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 імовірність, що буде отриманий податковий прибуток, до якого можна застосувати неоподатковувану тимчасову різницю, невикористані податкові збитки та невикористані відсотки по боргових зобов'язаннях. Суттєві оцінки керівництва є необхідними для визначення вартості відстрочених податкових активів, які можуть бути визнані з огляду на імовірні строки та рівень оподатковуваного прибутку майбутніх періодів, а також стратегії податкового планування в майбутньому.

Детальніша інформація щодо податків розкрита у Примітці 13.

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2024 року, тис. грн.

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

Нижче наведена деталізована інформація щодо виручки від реалізації:

|                                                               | 2024 рік       | 2023 рік       |
|---------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Виручка за договорами з покупцями від реалізації послуг       | 645 922        | 532 069        |
| <i>в т.ч. дохід від операційної діяльності готелю</i>         | 607 883        | 505 991        |
| <i>в т.ч. дохід від операційної діяльності ресторану</i>      | 38 039         | 26 078         |
| Доходи від оренди активів (Примітка 16)                       | 60 688         | 22 097         |
| <b>Всього виручка від реалізації товарів, робіт та послуг</b> | <b>706 610</b> | <b>554 166</b> |

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

Нижче наведена деталізована інформація щодо собівартості:

|                                                                              | 2024 рік       | 2023 рік       |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Матеріальні витрати                                                          | 64 669         | 45 652         |
| Заробітна плата та додаткові витрати на працівників зайнятих наданням послуг | 49 256         | 39 076         |
| Амортизація основних засобів                                                 | 39 857         | 36 374         |
| Витрати на постачання електроенергії                                         | 35 836         | 22 011         |
| Витрати на газопостачання                                                    | 9 807          | 7 891          |
| Інші витрати пов'язані з собівартістю реалізованих товарів, робіт, послуг    | 5 797          | 3 048          |
| <b>Всього</b>                                                                | <b>205 222</b> | <b>154 052</b> |
| <i>в т.ч. з пов'язаними сторонами</i>                                        | 202            | 143            |

## 8. ІНШІ ОПЕРАЦІЙНІ ДОХОДИ, ІНШІ ОПЕРАЦІЙНІ ВИТРАТИ

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

| Інші операційні доходи                                                                 | 2024 рік      | 2023 рік      |
|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Дохід від операційної курсової різниці                                                 | 17 429        | 14 944        |
| Дохід від надання інших послуг                                                         | 6 146         | 2 064         |
| Доходи пов'язані зі сторнуванням резерву очікуваних кредитних збитків та інших списань | -             | 1 006         |
| Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках                     | -             | 43            |
| Дохід від іншої операційної діяльності                                                 | 42            | 29            |
| <b>Всього</b>                                                                          | <b>23 617</b> | <b>18 086</b> |

| Інші операційні витрати               | 2024 рік       | 2023 рік      |
|---------------------------------------|----------------|---------------|
| Втрати з операційної курсової різниці | 150 632        | 58 324        |
| Витрати на утримання працівників      | 7 530          | 6 384         |
| Інші витрати господарської діяльності | 3 964          | 1 868         |
| <b>Всього</b>                         | <b>162 126</b> | <b>66 576</b> |
| <i>в т.ч. з пов'язаними сторонами</i> | -              | 11            |



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2024 року, тис. грн.

## 9. АДМІНІСТРАТИВНІ ВИТРАТИ

Нижче наведена деталізована інформація щодо складу адміністративних витрат:

|                                                               | 2024 рік      | 2023 рік      |
|---------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Витрати з оплати праці                                        | 38 838        | 30 671        |
| Винагорода за консультаційні, нотаріальні та юридичні послуги | 7 068         | 7 010         |
| Розрахунково-касове обслуговування банку                      | 7 221         | 6 615         |
| Податки та обов'язкові платежі                                | 3 372         | 4 564         |
| Витрати з обслуговування програмного забезпечення             | 2 688         | 2 153         |
| Амортизація нематеріальних активів та основних засобів        | 565           | 1 053         |
| Інші витрати адміністративного призначення                    | 9 218         | 7 848         |
| <b>Всього</b>                                                 | <b>68 970</b> | <b>59 914</b> |
| <i>в т.ч. з пов'язаними сторонами</i>                         | <i>8 589</i>  | <i>8 564</i>  |

## 10. ВИТРАТИ НА ЗБУТ

Нижче наведена деталізована інформація щодо складу витрат на збут:

|                                                                                                   | 2024 рік       | 2023 рік      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Роялті нараховані нерезидентам                                                                    | 33 522         | 26 627        |
| Коригування додаткового роялті в зв'язку зі зміною облікової оцінки щодо ймовірності його виплати | (1 071)        | (10 020)      |
| Амортизація основних засобів                                                                      | 20 070         | 16 566        |
| Витрати на маркетингові послуги та рекламу                                                        | 15 991         | 11 391        |
| Витрати на оплату праці                                                                           | 11 093         | 8 733         |
| Витрати на обслуговування та поточний ремонт                                                      | 5 846          | 5 563         |
| Витрати на технічне, сервісне обслуговування обладнання та інженерних систем                      | 7 139          | 4 248         |
| Витрати зі страхування майна                                                                      | 2 797          | 2 077         |
| Витрати на агентські послуги та комісійну винагороду                                              | 1 611          | 1 581         |
| Витрати на інформаційно-консультаційні послуги                                                    | 2 988          | 1 382         |
| Інші витрати на збут                                                                              | 6 539          | 4 375         |
| <b>Всього</b>                                                                                     | <b>106 525</b> | <b>72 523</b> |
| <i>в т.ч. з пов'язаними сторонами</i>                                                             | <i>4 027</i>   | <i>2 223</i>  |

## 11. ФІНАНСОВІ ВИТРАТИ

|                                                            | 2024 рік       | 2023 рік       |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Амортизація дисконту довгострокових зобов'язань            | 372 554        | 280 332        |
| Відсотки за банківськими кредитами та іншими запозиченнями | 60 413         | 37 437         |
| Витрати на розрахунково-касове обслуговування кредитів     | 4 070          | 152            |
| Інші фінансові витрати                                     | 1 115          | 1 123          |
| <b>Всього</b>                                              | <b>438 152</b> | <b>319 044</b> |

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2024 року, тис. грн.

## 12. ІНШІ ДОХОДИ ТА ІНШІ ВИТРАТИ

| Інші доходи                                                                                                   | 2024 рік      | 2023 рік      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Доходи від зміни справедливої вартості інвестиційної нерухомості                                              | 47 051        | 9 962         |
| Доходи від відновлення вартості раніше знецінених основних засобів, що обліковуються за справедливою вартістю | 4 242         | 5 666         |
| Доходи від прощення податку на землю та нерухомість                                                           | -             | 3 263         |
| Доходи пов'язані з фінансовою орендою (Примітка 25.2)                                                         | -             | 667           |
| Інші доходи                                                                                                   | 27            | 19            |
| <b>Всього</b>                                                                                                 | <b>51 320</b> | <b>19 577</b> |

  

| Інші витрати                                                       | 2024 рік     | 2023 рік     |
|--------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Уцінка від зміни справедливої вартості інвестиційної нерухомості   | 6 083        | 7 912        |
| Уцінка основних засобів, що обліковуються за справедливою вартістю | -            | 149          |
| Інші витрати                                                       | -            | 43           |
| <b>Всього</b>                                                      | <b>6 083</b> | <b>8 104</b> |

## 13. ПОДАТОК НА ПРИБУТОК

Основні компоненти витрат з податку на прибуток за роки, що закінчились 31 грудня 2024 та 2023 років представлені таким чином:

|                                                                                           | 2024 рік   | 2023 рік      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|
| Витрати з поточного податку на прибуток                                                   | -          | -             |
| Доходи / (витрати) з відстроченого податку на прибуток                                    | 829        | 13 592        |
| <b>Доходи / (витрати) з податку на прибуток, відображені у складі прибутку або збитку</b> | <b>829</b> | <b>13 592</b> |

Доходи Компанії підлягають оподаткуванню тільки в Україні. Станом на 31 грудня 2024 року податок на прибуток підприємств в Україні стягувався за ставкою у розмірі 18% (31 грудня 2023 року: 18%).

|                                                                                          | Звіт про фінансовий стан |                     | Звіт про прибутки та збитки та інший сукупний дохід |                |                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------|-----------------------------------------------------|----------------|-----------------|
|                                                                                          | 31 грудня 2024 року      | 31 грудня 2023 року | 2024 рік                                            |                | 2023 рік        |
| Збитки, доступні для взаємозаліку за рахунок майбутніх оподатковуваних доходів           | 257 912                  | 228 718             | 29 194                                              |                | 12 037          |
| Основні засоби                                                                           | (113 648)                | (103 338)           | (2 764)                                             | (7 546)        | (11 349)        |
| Дебіторська заборгованість та інші активи                                                | 827                      | 739                 | 88                                                  |                | (191)           |
| Забезпечення                                                                             | 7 568                    | 4 063               | 3 505                                               |                | 1 105           |
| Кредити та позики за якими нараховуються відсотки                                        |                          | -                   | -                                                   |                | (1 346)         |
| Невизнані збитки, доступні для взаємозаліку за рахунок майбутніх оподатковуваних доходів | (257 912)                | (228 718)           | (29 194)                                            |                | (12 037)        |
|                                                                                          | <b>(105 253)</b>         | <b>(98 536)</b>     | <b>829</b>                                          | <b>(7 546)</b> | <b>(11 781)</b> |



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2024 року, тис. грн.

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

|                                                          | 2024       | 2023          |
|----------------------------------------------------------|------------|---------------|
| (Збиток) / прибуток до оподаткування                     | (205 531)  | (88 384)      |
| Дохід / (витрати) за встановленою ставкою податку (18%)  | 36 996     | 15 909        |
| Зміна невизнаної частини відстрочених податкових активів |            | (12 037)      |
| Зміни переоцінки тимчасових різниць минулого року        | -          | 11 280        |
| Постійні різниці для цілей оподаткування                 | -          | (1 560)       |
| <b>Витрати з податку на прибуток</b>                     | <b>829</b> | <b>13 592</b> |

Станом на 31 грудня 2024 року Компанія не визнала податковий актив в сумі 257 912 тис. грн. (31 грудня 2023 року: 228 718 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:

|                                                                       | 2024 рік         | 2023 рік        |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------|
| <b>Станом на 1 січня</b>                                              | <b>(98 536)</b>  | <b>(86 755)</b> |
| Податковий дохід / (витрати), визнані у складі прибутку або збитку    | 829              | 13 592          |
| Податковий (витрати) / дохід, визнані у складі інших сукупних доходів | (7 546)          | (25 373)        |
| <b>Всього витрати, визнані у складі прибутку або збитку</b>           | <b>(6 717)</b>   | <b>(11 781)</b> |
| <b>Станом на 31 грудня</b>                                            | <b>(105 253)</b> | <b>(98 536)</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 2024 року, тис. грн.

#### 14. НЕМАТЕРІАЛЬНІ АКТИВИ

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

|                                  | Програмне<br>забезпечення | Всього |
|----------------------------------|---------------------------|--------|
| <b>Первісна вартість:</b>        |                           |        |
| На 1 січня 2023 року             | 3 840                     | 3 840  |
| Надійшло                         | -                         | -      |
| На 31 грудня 2023 року           | 3 840                     | 3 840  |
| Надійшло                         | 29                        | 29     |
| На 31 грудня 2024 року           | 3 869                     | 3 869  |
| <b>Накопичена амортизація:</b>   |                           |        |
| На 1 січня 2023 року             | 3 605                     | 3 605  |
| Нараховано                       | 217                       | 217    |
| На 31 грудня 2023 року           | 3 822                     | 3 822  |
| Нараховано                       | 28                        | 28     |
| На 31 грудня 2024 року           | 3 850                     | 3 850  |
| <b>Чиста балансова вартість:</b> |                           |        |
| На 1 січня 2023 року             | 235                       | 235    |
| На 31 грудня 2023 року           | 18                        | 18     |
| На 31 грудня 2024 року           | 19                        | 19     |

*Повністю амортизовані нематеріальні активи*

Станом на 31 грудня 2024 року вартість нематеріальних активів, що були повністю амортизовані склала 3 839 тис. грн, станом на 31 грудня 2023 року склала 3 786 тис. грн.



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2024 року, тис. грн.

## 15. ОСНОВНІ ЗАСОБИ

Рух основних засобів за групами протягом років, що закінчилися 31 грудня 2024 та 2023 років, представлений наступним чином:

|                                     | Земля (за справедливою собівартістю) | Будівлі та споруди (за справедливою собівартістю) | Машини та обладнання (за історичною собівартістю) | Інструменти, прилади, меблі (за історичною собівартістю) | Інші основні засоби (за історичною собівартістю) | Капітальні інвестиції у ОЗ (за історичною собівартістю) | Аванси сплачені за ОЗ (без ПДВ) | Разом     |
|-------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------|
| <b>Первісна вартість:</b>           |                                      |                                                   |                                                   |                                                          |                                                  |                                                         |                                 |           |
| На 1 січня 2023 року                | 85 693                               | 1 678 725                                         | 33 820                                            | 129 673                                                  | 1 091                                            | 8 511                                                   | 4 947                           | 1 942 460 |
| Коригування у зв'язку з переоцінкою | 627                                  | 242 102                                           | -                                                 | -                                                        | -                                                | -                                                       | -                               | 242 729   |
| Надійшло                            | -                                    | -                                                 | -                                                 | -                                                        | -                                                | 8 937                                                   | 4 047                           | 12 984    |
| Переміщення                         | -                                    | -                                                 | 712                                               | 6 993                                                    | -                                                | (7 705)                                                 | -                               | -         |
| Вибуло                              | -                                    | -                                                 | (273)                                             | (1 132)                                                  | -                                                | -                                                       | (5 073)                         | (6 478)   |
| На 31 грудня 2023 року              | 86 320                               | 1 920 827                                         | 34 259                                            | 135 534                                                  | 1 091                                            | 9 743                                                   | 3 921                           | 2 191 695 |
| 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 |
| <b>Накопичена амортизація:</b>      |                                      |                                                   |                                                   |                                                          |                                                  |                                                         |                                 |           |
| На 1 січня 2023 року                | -                                    | 545 633                                           | 25 870                                            | 94 767                                                   | 884                                              | -                                                       | -                               | 667 154   |
| Коригування у зв'язку з переоцінкою | -                                    | 95 625                                            | -                                                 | -                                                        | -                                                | -                                                       | -                               | 95 625    |
| Нарахування за 2023 рік             | -                                    | 41 839                                            | 2 154                                             | 9 267                                                    | 156                                              | -                                                       | -                               | 53 416    |
| Вибуло                              | -                                    | -                                                 | (273)                                             | (1 097)                                                  | (462)                                            | -                                                       | -                               | (1 832)   |
| На 31 грудня 2023 року              | -                                    | 683 097                                           | 27 751                                            | 102 937                                                  | 578                                              | -                                                       | -                               | 814 363   |
| 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   |
| <b>Чиста балансова вартість:</b>    |                                      |                                                   |                                                   |                                                          |                                                  |                                                         |                                 |           |
| На 1 січня 2023 року                | 85 693                               | 1 133 092                                         | 7 950                                             | 34 906                                                   | 207                                              | 8 511                                                   | 4 947                           | 1 275 306 |
| На 31 грудня 2023 року              | 86 320                               | 1 237 730                                         | 6 508                                             | 32 597                                                   | 513                                              | 9 743                                                   | 3 921                           | 1 377 332 |
| На 31 грудня 2024 року              | 87 412                               | 1 239 729                                         | 6 420                                             | 27 424                                                   | 369                                              | 19 933                                                  | 2 744                           | 1 384 031 |



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2024 року, тис. грн.

#### Справедлива вартість землі та будівель і споруд

Справедлива вартість землі та будівель і споруд станом на 31 грудня 2024 та 2023 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:

|                                                              | 2024 рік, грн. за<br>1 кв.м. | 2023 рік, грн. за<br>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                                             | 18 539                       | 18 308                       |
| Готельна будівля                                             | 42 171                       | 42 502                       |
| Місця загального користування апартаментів                   | 46 417                       | 46 180                       |
| Паркінг готелю                                               | 50 138                       | 48 470                       |

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 2023 року</b>   | <b>1 218 785</b> |
| Амортизація за рік                                                      | (41 839)         |
| Збиток від переоцінки Рівня 3 на 31 грудня 2023 року                    | 147 104          |
| в тому числі через прибутки та збитки                                   | (5 517)          |
| в тому числі через інший сукупний дохід                                 | (141 587)        |
| <b>Балансова вартість і справедлива вартість на 31 грудня 2023 року</b> | <b>1 324 050</b> |
| Амортизація за рік                                                      | (44 325)         |
| Надійшло                                                                | 159              |
| Прибуток від переоцінки Рівня 3 на 31 грудня 2024 року                  | 47 257           |
| в тому числі через прибутки та збитки                                   | 4 242            |
| в тому числі через інший сукупний дохід                                 | 43 015           |
| <b>Балансова вартість і справедлива вартість на 31 грудня 2024 року</b> | <b>1 327 141</b> |

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

|                                              | 2024 рік       | 2023 рік       |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Чиста балансова вартість на 1 січня</b>   | <b>615 393</b> | <b>643 803</b> |
| Надходження за рік                           | 19 748         | -              |
| Амортизація за рік                           | (26 883)       | (28 410)       |
| <b>Чиста балансова вартість на 31 грудня</b> | <b>608 258</b> | <b>615 393</b> |

#### Активи в заставі

Станом на 31 грудня 2024 року, балансова вартість переданих у заставу основних засобів в якості забезпечення за кредитами банку АТ «Укресімбанк» становить 1 204 680 тис. грн. (31 грудня 2023 року: 1 346 975 тис. грн.) (Примітка 22.1).



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2024 року, тис. грн.

#### Повністю амортизовані активи

Станом на 31 грудня 2024 року вартість основних засобів, що були повністю амортизовані склала 95 539 тис. грн. (31 грудня 2023 року: 92 834 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 .

|                                   | 2024 рік | 2023 рік |
|-----------------------------------|----------|----------|
| Незавершені капітальні інвестиції | 14 044   | -        |

## 16. ІНВЕСТИЦІЙНА НЕРУХОМОСТЬ

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 2024 та 2023 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:

|                                                                                     | 2024 рік, грн. за<br>1 кв.м. | 2022 рік, грн. за<br>1 кв.м. |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>Неспостережувані вхідні дані, використані при оцінці:</b>                        |                              |                              |
| <b>Ціна за 1 кв. метр для об'єкту інвестиційної нерухомості або групи об'єктів:</b> |                              |                              |
| Житлові апартаменти                                                                 | 124 312                      | 120 677                      |
| Машино-місця                                                                        | 64 969                       | 63 949                       |

Інформація щодо руху інвестиційної нерухомості представлена в таблиці:

|                                                                                         | 2024 рік         | 2023 рік         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Інвестиційна нерухомість станом на 1 січня (за справедливою вартістю)</b>            | <b>1 376 162</b> | <b>1 374 112</b> |
| Чиста зміна справедливої вартості                                                       | 40 968           | 2 050            |
| <b>На кінець звітного періоду (за справедливою вартістю)</b>                            | <b>1 417 130</b> | <b>1 376 162</b> |
|                                                                                         |                  |                  |
|                                                                                         | <b>2024 рік</b>  | <b>2023 рік</b>  |
| Дохід від оренди інвестиційної нерухомості (Примітка 6)                                 | 60 688           | 22 097           |
| <b>Прибуток від інвестиційної нерухомості, що відображений за справедливою вартістю</b> | <b>60 688</b>    | <b>22 097</b>    |



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2024 року, тис. грн.

На Компанію накладено обмеження з боку АТ «Укрексімбанку» у відношенні права та умов реалізації інвестиційної нерухомості. Інвестиційна нерухомість виступає у якості застави за кредитами Компанії у яких АТ «Укрексімбанку» виступає кредитором. Балансова вартість інвестиційної нерухомості станом на 31 грудня 2023 року складає 1 417 130 тис. грн. (31 грудня 2023: 1 376 162 тис. грн.) (Примітка 22.1).

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

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

|                                                            | Житлові<br>апартаменти | Машино-місця |
|------------------------------------------------------------|------------------------|--------------|
| На 1 січня 2023 року                                       | 1 340 598              | 33 514       |
| Сума переоцінки, що визнається у складі прибутку та збитку | 1 709                  | 341          |
| На 31 грудня 2023 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       |

## 17. ЗАПАСИ

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

|                                  | 31 грудня 2024<br>року | 31 грудня 2023<br>року |
|----------------------------------|------------------------|------------------------|
| Товари                           | 5 834                  | 6 219                  |
| Виробничі запаси                 | 2 758                  | 3 217                  |
| Малоцінні матеріальні активи     | 962                    | 2 948                  |
| Комплектуючі та змінні матеріали | 356                    | 367                    |
| Всього запаси                    | 9 910                  | 12 751                 |

## 18. ТОРГОВЕЛЬНА ДЕБІТОРСЬКА ЗАБОРГОВАНІСТЬ

Поточна торгова дебіторська заборгованість представлена в таблиці:

| Стаття                                                                                                   | 31 грудня 2024<br>року | 31 грудня 2023<br>року |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Торговельна дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги                                        | 13 619                 | 49 317                 |
| Резерв під очікувані кредитні збитки від торгової дебіторської заборгованості за товари, роботи, послуги | (3 184)                | (2 920)                |
| Чиста вартість торговельної дебіторської заборгованості                                                  | 10 435                 | 46 397                 |

Аналіз торговельної дебіторської заборгованості за строками погашення представлено наступним чином:

| Строки прострочення | 31 грудня 2024<br>року | 31 грудня 2023<br>року |
|---------------------|------------------------|------------------------|
| До 30 днів          | 94                     | 44 638                 |
| 31 – 91 днів        | 592                    | 2 826                  |
| 91 – 180 днів       | 820                    | -                      |
| 180 – 365 днів      | -                      | 6                      |
| Більше 365 днів     | 1 678                  | 1 847                  |
| Всього              | 3 184                  | 49 317                 |



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2024 року, тис. грн.

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

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



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2024 року, тис. грн.

| 31 грудня 2024 року                                                 | Дебіторська заборгованість – прострочених днів |           |            |            |             | Усього                     |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------|------------|------------|-------------|----------------------------|
|                                                                     | Не прострочена                                 | < 30 днів | 31-60 днів | 61-90 днів | 91-180 днів | 181-360 днів<br>> 360 днів |
| 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         | 1 678                      |
| Очікувані кредитні збитки за весь строк дії фінансових інструментів | -                                              | (94)      | (281)      | (311)      | (820)       | (1 678)                    |
|                                                                     |                                                |           |            |            |             | (3 184)                    |
| Дебіторська заборгованість – прострочених днів                      |                                                |           |            |            |             |                            |
| 31 грудня 2023 року                                                 | Непрострочена                                  | < 30 днів | 31-60 днів | 61-90 днів | 91-180 днів | 181-360 днів<br>> 360 днів |
| Індивідуальна оцінка                                                |                                                |           |            |            |             |                            |
| Рівень очікуваних кредитних збитків                                 | 0%                                             | 1%        | 25%        | 50%        | 100%        | 100%                       |
| Очікувана загальна валова балансова вартість на момент дефолту      | 8 600                                          | 36 038    | 2 826      | -          | -           | 1 853                      |
| Очікувані кредитні збитки за весь строк дії фінансових інструментів | -                                              | (360)     | (707)      | -          | -           | (1 853)                    |
|                                                                     |                                                |           |            |            |             | (2 920)                    |

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 2024 року, тис. грн.

Рух очікуваних кредитних збитків від простроченої дебіторської заборгованості:

|                               | 2024 рік | 2023 рік |
|-------------------------------|----------|----------|
| Станом на 1 січня             | (2 920)  | (4 347)  |
| Нарахування за рік            | (1 370)  | (1 120)  |
| Повернення невикористаних сум | 950      | 2 443    |
| Використано                   | 156      | 104      |
| Станом на 31 грудня           | (3 184)  | (2 920)  |

## 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 2024 року | 31 грудня 2023 року |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Аванси видані за товари, роботи, послуги                                                       | 12 302              | 7 454               |
| Аванси видані за договорами страхування                                                        | 379                 | 438                 |
| Знецінення                                                                                     | (290)               | (290)               |
| <b>Всього балансова вартість авансів виданих</b>                                               | <b>12 391</b>       | <b>7 602</b>        |
| Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом                                          | 1 321               | 1 439               |
| Інша дебіторська заборгованість                                                                | 2 055               | 1 205               |
| <b>Всього балансова вартість авансів виданих та іншої поточної дебіторської заборгованості</b> | <b>15 767</b>       | <b>10 246</b>       |

## 20. ГРОШОВІ КОШТИ ТА ДЕПОЗИТИ

Залишки грошових коштів та короткострокових депозитів станом на 31 грудня 2024 та 2023 років були наступними:

| Найменування статті                  | 31 грудня 2024 року | 31 грудня 2023 року |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Поточні банківські рахунки           | 194 321             | 155 073             |
| Грошові кошти в дорозі               | 732                 | 1 664               |
| Готівкові кошти в касі               | 298                 | 730                 |
| Нарахований резерв кредитних збитків | (1 119)             | (894)               |
| <b>Всього грошових коштів</b>        | <b>194 232</b>      | <b>156 573</b>      |

Станом на 31 грудня 2024 року, грошові кошти, які розміщені на депозитах Компанії у сумі 100 грн. та 100 дол. США грн, обмежені у використанні (31 грудня 2023 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 2024 року | 31 грудня 2023 року |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|
| АТ «Укрексімбанк»                    | 195 053             | 156 737             |
| <i>в т.ч. грошові кошти в дорозі</i> | 732                 | 1 664               |
| Нарахований резерв кредитних збитків | (1 119)             | (894)               |
| <b>Всього</b>                        | <b>193 934</b>      | <b>155 843</b>      |



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2024 року, тис. грн.

## 21. ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ

Статутний капітал у станом на 31 грудня 2024 та 2023 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 2024 року | 31 грудня 2023 року |
|---------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Статутний капітал                                 | 126                 | 126                 |
| Капітал у дооцінках (переоцінка основних засобів) | 603 504             | 568 034             |
| Додатковий капітал                                | 142                 | 142                 |
| Непокритий збиток                                 | (1 672 763)         | (1 468 061)         |
| <b>Всього власний капітал</b>                     | <b>(1 068 991)</b>  | <b>(899 759)</b>    |

Зміни по статті «Капітал у дооцінках» у 2024 році у сумі 35 470 тис. грн. (31 грудня 2023 року: 100 551 тис. грн.) відбулись в результаті проведення переоцінки основних засобів.

Нижче наведена деталізована інформація про рух капіталу в дооцінках:

| Стаття                                  | 2024 рік       | 2023 рік       |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Капітал у дооцінках на 1 січня          | 568 034        | 467 483        |
| Переоцінка основних засобів             | 43 016         | 141 587        |
| Зміни з податку на прибуток             | (7 546)        | (25 373)       |
| Інші зміни в капіталі                   | -              | (15 663)       |
| <b>Капітал у дооцінках на 31 грудня</b> | <b>603 504</b> | <b>568 034</b> |

## 22. ДОВГОСТРОКОВІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ

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

### 22.1 ДОВГОСТРОКОВІ КРЕДИТИ БАНКІВ

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

| Вид операції                   | Найменування банку | Сума заборгованості станом на 31 грудня 2024 року | Реквізити договору, за яким утворилась заборгованість (№ і дата) | Валюта кредиту | Кінцева дата погашення згідно з договором |
|--------------------------------|--------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------------------------------|
| Дисконтоване тіло кредиту      | АТ «Укрексімбанк»  | 766 331                                           | №151409K8-60 від 29.06.2021                                      | Грн.           | 30 квітня 2040 року                       |
| Нараховані відсотки та комісії | АТ «Укрексімбанк»  | 1 295 938                                         | №151409K8-60 від 29.06.2021                                      | Грн.           | 30 квітня 2040 року                       |
| Дисконтоване тіло кредиту      | АТ «Укрексімбанк»  | 50 329                                            | №151412K4-38 від 29.06.2021                                      | Грн.           | 30 квітня 2040 року                       |
| Нараховані відсотки та комісії | АТ «Укрексімбанк»  | 90 958                                            | №151412K4-38 від 29.06.2021                                      | Грн.           | 30 квітня 2040 року                       |
| <b>Разом</b>                   |                    | <b>2 203 556</b>                                  |                                                                  |                |                                           |



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2024 року, тис. грн.

| Вид операції                   | Найменування банку | Сума заборгованості станом на 31 грудня 2023 року | Реквізити договору, за яким утворилась заборгованість (№ і дата) | Валюта кредиту | Кінцева дата погашення згідно з договором |
|--------------------------------|--------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------------------------------|
| Дисконтване тіло кредиту       | АТ «Укрексімбанк»  | 763 430                                           | №151409K8-60 від 29.06.2021                                      | Грн.           | 30 квітня 2040 року                       |
| Нараховані відсотки та комісії | АТ «Укрексімбанк»  | 1 427 360                                         | №151409K8-60 від 29.06.2021                                      | Грн.           | 30 квітня 2040 року                       |
| Дисконтване тіло кредиту       | АТ «Укрексімбанк»  | 42 850                                            | №151412K4-38 від 29.06.2021                                      | Грн.           | 30 квітня 2040 року                       |
| Нараховані відсотки та комісії | АТ «Укрексімбанк»  | 99 776                                            | №151412K4-38 від 29.06.2021                                      | Грн.           | 30 квітня 2040 року                       |
| <b>Разом</b>                   |                    | <b>2 333 416</b>                                  |                                                                  |                |                                           |

У 2021 році відбулось завершення процедури реструктуризації кредиту, отриманого від АТ «Укрексімбанк». 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 2024 року (31 грудня 2023 року: 11,1%).

17 жовтня 2022 року між Компанією та АТ «Укрексімбанк» 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 «Укрексімбанк» 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 «Укрексімбанк» 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 2024 року, Компанія виконувала свої зобов'язання з погашення тіла кредиту у пришвидшеному режимі через застосування механізму розрахунку ЧГП. Станом на 31 грудня 2024 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 2024 року поточну заборгованість за кредитними договорами у сумі 177 285 тис. грн. (Примітка 24), яка представлена зобов'язанням Компанії, розрахованим у січні 2025 року із застосуванням розрахунку ЧГП за четвертий квартал 2024 року відповідно до умов кредитних договорів. Ця поточна заборгованість у сумі 177 285 тис. грн. була повністю сплачена Компанією протягом 2025 року. 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 95% на користь АТ «Укрексімбанк» та 5% на користь МДЦ.

Станом на 31 грудня 2024 та 2023 років, довгострокові кредити банків були забезпечені наступним чином:

| Тип забезпечення                       | 2024 рік  | 2023 рік  |
|----------------------------------------|-----------|-----------|
| Основні засоби (Примітка 15)           | 1 384 031 | 1 346 975 |
| Інвестиційна нерухомість (Примітка 16) | 1 417 130 | 1 376 162 |



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2024 року, тис. грн.

## 22.2 ІНШІ ДОВГОСТРОКОВІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ

Інші довгострокові зобов'язання станом на 31 грудня 2024 та 2023 років представлені наступним чином:

|                                                                | 31 грудня 2024 року | 31 грудня 2023 року |
|----------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Інші довгострокові позики                                      | 1 483 054           | 1 317 183           |
| Довгострокові зобов'язання по договорам оренди (Примітка 25.2) | 5 918               | 6 216               |
| <b>Всього</b>                                                  | <b>1 488 972</b>    | <b>1 323 399</b>    |

### Інші довгострокові позики

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

| Вид операції   | Найменування контрагента                                                                                                | 31 грудня 2024 року | 31 грудня 2023 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<br>15.05.2012 (св.№2602)<br>NAT GmbH & Co. KG від 15.04.04 (Св.№3271)                           | 88 652              | 77 109              | №779/111-UA<br>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 20.07.09 (Св.№11389)<br>NAT GmbH & Co. KG від 31.05.06 (Св.№5447)                                 | 25 420              | 22 117              | № QST/11/87<br>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 31.07.06 (Св.№5699)<br>MENWOOD HOLDINGS Limited (Cyprus) від 15.04.04 (Св.№3271)                  | 55 657              | 48 415              | 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 | MENWOOD HOLDINGS Limited (Cyprus) від 20.07.09 (Св.№11386)<br>MENWOOD HOLDINGS Limited (Cyprus) від 31.05.06 (Св.№5447) | 9 593               | 8 346               | №QST/11/88 від 31.05.2006                                         | Долл. США | 6,05%                                                    | 6,05%                                                    | 31 грудня 2040 року                        | 11 від 01.07.2021 до договору б/н 31.05.2006                        |
| Договір позики | MENWOOD HOLDINGS Limited (Cyprus) від 31.07.06 (Св.№5699)                                                               | 94 286              | 82 035              | 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 31.07.06 (Св.№5699)                                                               | 25 420              | 22 117              | № 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 31.05.06 (Св.№5447)                                                               | 48 058              | 41 803              | 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 31.07.06 (Св.№5699)                                                               | 9 593               | 8 346               | №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)                                                               | 94 286              | 82 035              | 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   | Вітрола Україна                                                                                                         | 41 471              | 38 582              | 01-01/20 від 16.10.2020                                           | грн       | 7,48%                                                    | 7,48%                                                    | 31 грудня 2040 року                        | 10 від 01.07.2021 до договору ВІВС-02 від 15.10.2020                |
| <b>Всього</b>  |                                                                                                                         | <b>492 436</b>      | <b>430 905</b>      |                                                                   |           |                                                          |                                                          |                                            |                                                                     |



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2024 року, тис. грн.

Деталізована інформація по нарахованим відсоткам за іншими довгостроковими позиками станом на 31 грудня 2024 та 2023 років представлена наступним чином:

| Вид операції        | Найменування контрагента | 31 грудня 2024 року | 31 грудня 2023 року | Договір                    | Валюта    | Кінцева дата погашення |
|---------------------|--------------------------|---------------------|---------------------|----------------------------|-----------|------------------------|
| Нараховані відсотки | BALADOR TRADING LIMITED  | 331 728             | 298 014             | №779/111-UA 11/06/2003     | Долл. США | 31 грудня 2040 року    |
| Нараховані відсотки | NAT GmbH & Co. KG        | 67 608              | 60 588              | № QST/11/87 від 15.04.2004 | Долл. США | 31 грудня 2040 року    |
| Нараховані відсотки | NAT GmbH & Co. KG        | 20 570              | 18 398              | №QST/11/88 від 31.05.2006  | Долл. США | 31 грудня 2040 року    |
| Нараховані відсотки | NAT GmbH & Co. KG        | 177 485             | 158 519             | б/н 31.07.2006             | Долл. США | 31 грудня 2040 року    |
| Нараховані відсотки | NAT GmbH & Co. KG        | 65 142              | 57 783              | б/н 20.07.2009             | Долл. США | 31 грудня 2040 року    |
| Нараховані відсотки | MENWOOD HOLDINGS Limited | 67 608              | 60 588              | № QST/11/87 від 15.04.2004 | Долл. США | 31 грудня 2040 року    |
| Нараховані відсотки | MENWOOD HOLDINGS Limited | 62 508              | 55 550              | б/н 20.07.2009             | Долл. США | 31 грудня 2040 року    |
| Нараховані відсотки | MENWOOD HOLDINGS Limited | 20 570              | 18 398              | №QST/11/88 від 31.05.2006  | Долл. США | 31 грудня 2040 року    |
| Нараховані відсотки | MENWOOD HOLDINGS Limited | 177 399             | 158 440             | б/н 31.07.2006             | Долл. США | 31 грудня 2040 року    |
| <b>Всього</b>       |                          | <b>990 618</b>      | <b>886 278</b>      |                            |           |                        |

### 23. ДОВГОСТРОКОВІ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ

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

|                                                                                                   | 2024 рік      | 2023 рік      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Сума забезпечення станом на 1 січня</b>                                                        | <b>21 658</b> | <b>7 905</b>  |
| Нараховано додаткове довгострокове забезпечення за звітний період                                 | 17 508        | 13 282        |
| Амортизація дисконту за довгостроковим забезпеченням створеним під виплату додаткового роялті     | 3 949         | 1 383         |
| Коригування невикористаного забезпечення минулих періодів                                         | (1 071)       | -             |
| Трансфер поточної частини довгострокових забезпечень до складу поточних забезпечень (Примітка 24) | (9 842)       | (912)         |
| <b>Сума забезпечення станом на 31 грудня</b>                                                      | <b>32 202</b> | <b>21 658</b> |

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

Станом на 31 грудня 2024 та 2023 років, поточна кредиторська заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями представлена наступним чином:

|                                                                          | 31 грудня 2024 року | 31 грудня 2023 року |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Короткострокова частина довгострокових кредитів банку (Примітка 22.1)    | 177 285             | 27 325              |
| Короткострокові частина зобов'язання по договорам оренди (Примітка 25.2) | 315                 | 279                 |
| <b>Разом стаття 1610</b>                                                 | <b>177 600</b>      | <b>27 604</b>       |



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2024 року, тис. грн.

Станом на 31 грудня 2024 та 2023 років, інші поточні зобов'язання представлені наступим чином:

|                                            | 31 грудня 2024<br>року | 31 грудня 2023<br>року |
|--------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Проценти за кредитами Укресімбанку         | 7 436                  | 2 732                  |
| Комісія за кредитом Укресімбанку (поточна) | 5                      | -                      |
| <b>Разом стаття 1690</b>                   | <b>7 441</b>           | <b>2 732</b>           |

Станом на 31 грудня 2024 та 2023 років, поточні забезпечення представлені наступим чином:

|                                                                                                                    | 31 грудня 2024<br>року | 31 грудня 2023<br>року |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Забезпечення під виплату по договору Hilton роялті та послуг привілеїв групи та маркетингових послуг (Примітка 23) | 9 842                  | 912                    |
| <b>Разом стаття 1660</b>                                                                                           | <b>9 842</b>           | <b>912</b>             |

## 25. ОРЕНДА

### 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 2023 року             | 6 858 |
| Надійшло                         | -     |
| Зміни у договорах оренди         | -     |
| На 31 грудня 2023 року           | 6 858 |
| Надійшло                         | -     |
| На 31 грудня 2024 року           | 6 858 |
| <b>Накопичена амортизація:</b>   |       |
| На 1 січня 2023 року             | 1 443 |
| Нараховано                       | 360   |
| На 31 грудня 2023 року           | 1 803 |
| Нараховано                       | 506   |
| На 31 грудня 2024 року           | 2 309 |
| <b>Чиста балансова вартість:</b> |       |
| На 31 грудня 2023 року           | 5 055 |
| На 31 грудня 2024 року           | 4 549 |

Договори фінансової оренди у ролі орендодавця у Компанії відсутні.



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2024 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:

|                                             | 2024 рік     | 2023 рік     |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>На 1 січня</b>                           | <b>6 495</b> | <b>6 741</b> |
| Зміни у договорах оренди                    | -            | -            |
| Процентні витрати (за ставкою 17,5% річних) | 1 114        | 1 064        |
| Прощення платежу (Примітка 12)              | -            | (667)        |
| Погашення                                   | (1 376)      | (643)        |
| <b>На 31 грудня</b>                         | <b>6 233</b> | <b>6 495</b> |
| <i>У тому числі:</i>                        |              |              |
| Короткострокова частина (Примітка 24)       | 315          | 279          |
| Довгострокова частина (Примітка 22.2)       | 5 918        | 6 216        |

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         | Сума витрат, віднесених на витрати періоду, тис. грн. |
|-----------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------|
| 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                                                 |

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

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

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

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

|                                                                               | 1 січня<br>2024 року | Рух<br>грошових<br>коштів | Курсові<br>різниці | Нараховані проценти,<br>та інші фінансові<br>витрати | Інше           | 31 грудня<br>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)                 | -                  | 60 482                                               | 158 102        | 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>61 596</b>                                        | <b>363 888</b> | <b>3 870 129</b>       |



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2024 року, тис. грн.

|                                                                               | 1 січня<br>2023 року | Рух<br>грошових<br>коштів | Курсові<br>різниці | Нараховані проценти,<br>та інші фінансові<br>витрати | Інше       | 31 грудня<br>2023 року |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------------|--------------------|------------------------------------------------------|------------|------------------------|
| Поточна кредиторська заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями (банку) | 151 107              | (184 534)                 | -                  | -                                                    | 60 752     | 27 325                 |
| Зобов'язання з оренди                                                         | 6 741                | (643)                     | -                  | 1 064                                                | (667)      | 6 495                  |
| Довгострокові кредити банків                                                  |                      |                           |                    |                                                      | (59 632)   |                        |
|                                                                               | 2 215 572            | (117 372)                 | -                  | 294 848                                              | )          | 2 333 416              |
| Інші довгострокові зобов'язання                                               | 1 249 590            | -                         | 47 548             | 20 045                                               | -          | 1 317 183              |
| <b>Всього зобов'язань від фінансової діяльності</b>                           | <b>3 623 010</b>     | <b>(302 549)</b>          | <b>47 548</b>      | <b>315 957</b>                                       | <b>453</b> | <b>3 684 419</b>       |

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 2024 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 2024 року у сумі 2 545 тис. грн. Протягом 2023 року, по причині валютних обмежень, кошти нерезидентам не виплачувались, відповідно не сплачувався і податок на доходи нерезидентів.

Компанія є платником податку на додану вартість. До листопада 2018 року компанія мала накопичене від'ємне значення з податку на додану вартість, яке сформувалося за рахунок будівництва готелю, який є власністю Компанії. Починаючи з листопада 2018 року Компанія сплачує до державного бюджету України на щомісячній основі суми з нарахованого податку на додану вартість, таким чином протягом 2024 року Компанія сплатила 37 665 тис. грн. податку на додану вартість (2023 рік: 27 482 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):

| 31 грудня 2024 року                                 | Ключовий керуючий персонал | Інші пов'язані сторони | Усього    |
|-----------------------------------------------------|----------------------------|------------------------|-----------|
| Кредити та позики                                   | -                          | 1 062 675              | 1 062 675 |
| Кредиторська заборгованість за матеріали та послуги | -                          | 708                    | 708       |
| 31 грудня 2023 року                                 | Ключовий керуючий персонал | Інші пов'язані сторони | Усього    |
| Кредити та позики                                   | -                          | 942 060                | 942 060   |
| Кредиторська заборгованість за матеріали та послуги | -                          | 107                    | 107       |



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2024 року, тис. грн.

У 2024 та 2023 роках операції Компанії зі своїми пов'язаними сторонами були представлені таким чином:

| 2024 рік                       | Ключовий керуючий персонал | Інші пов'язані сторони | Разом  |
|--------------------------------|----------------------------|------------------------|--------|
| Заробітна плата та винагорода  | 7 997                      | -                      | 7 997  |
| Придбання матеріалів та послуг | -                          | 4 823                  | 4 823  |
| Фінансові витрати              | -                          | 23 467                 | 23 467 |

  

| 2023 рік                       | Ключовий керуючий персонал | Інші пов'язані сторони | Разом  |
|--------------------------------|----------------------------|------------------------|--------|
| Заробітна плата та винагорода  | 7 824                      | -                      | 7 824  |
| Придбання матеріалів та послуг | -                          | 3 117                  | 3 117  |
| Фінансові витрати              | -                          | 16 644                 | 16 644 |

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 2024 року.

|                                                                                                    | Дата оцінки | Оцінка справедливої вартості з використанням |          |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------------------------------|----------|-----------|
|                                                                                                    |             | Рівень 1                                     | Рівень 2 | Рівень 3  |
| Активи, які оцінюються за справедливою вартістю:                                                   |             |                                              |          |           |
| 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 |
| Активи, справедлива вартість яких розкривається                                                    |             |                                              |          |           |
| Торгова дебіторська заборгованість                                                                 | 31.12.2024  | -                                            | -        | 10 435    |
| Зобов'язання, справедлива вартість яких розкривається                                              |             |                                              |          |           |
| 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     |



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2024 року, тис. грн.

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

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

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 2024 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.

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

|                        | Євро    | Долар США |
|------------------------|---------|-----------|
| На 31 грудня 2024 року | 43,9266 | 42,0390   |
| На 31 грудня 2023 року | 42,2079 | 37,9824   |

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

|                                                 | тис. Євро              |                        | тис. дол. США          |                        |
|-------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                 | 31 грудня<br>2024 року | 31 грудня<br>2023 року | 31 грудня<br>2024 року | 31 грудня<br>2023 року |
| <b>Фінансові активи</b>                         |                        |                        |                        |                        |
| Грошові кошти та їх еквіваленти                 | 862                    | 872                    | 1 657                  | 2 275                  |
| Депозити                                        | -                      | -                      | -                      | -                      |
| Торгівельна та інша дебіторська заборгованість  | -                      | -                      | -                      | -                      |
| <b>Всього</b>                                   | <b>862</b>             | <b>872</b>             | <b>1 657</b>           | <b>2 275</b>           |
| <b>Фінансові зобов'язання</b>                   |                        |                        |                        |                        |
| Інші довгострокові фінансові зобов'язання       | -                      | -                      | 34 292                 | 33 663                 |
| Торгівельна та інша кредиторська заборгованість | 3                      | 3                      | 1 431                  | 1 472                  |
| <b>Всього</b>                                   | <b>3</b>               | <b>3</b>               | <b>35 723</b>          | <b>35 135</b>          |
| <b>Загальна чиста позиція</b>                   | <b>859</b>             | <b>869</b>             | <b>(34 066)</b>        | <b>(32 860)</b>        |



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2024 року, тис. грн.

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.

|                  | 2024 рік | Збільшення /<br>(зменшення)<br>курсу обміну<br>валют | Вплив на<br>фінансовий<br>результат до<br>оподаткування |
|------------------|----------|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
|                  |          |                                                      |                                                         |
| Гривня/долар США |          | +10,00%                                              | (143 210)                                               |
| Гривня/долар США |          | -10,00%                                              | 143 210                                                 |
| Гривня/євро      |          | +10,00%                                              | 3 787                                                   |
| Гривня/євро      |          | -10,00%                                              | (3 787)                                                 |

  

|                  | 2023 рік | Збільшення /<br>(зменшення)<br>курсу обмін<br>валют | Вплив на<br>фінансовий<br>результат до<br>оподаткування |
|------------------|----------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
|                  |          |                                                     |                                                         |
| Гривня/долар США |          | +10,00%                                             | (124 809)                                               |
| Гривня/долар США |          | -10,00%                                             | 124 809                                                 |
| Гривня/євро      |          | +10,00%                                             | 3 681                                                   |
| Гривня/євро      |          | -10,00%                                             | (3 681)                                                 |

### 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.

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2024 року, тис. грн.

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

| Рік, що закінчився 31 грудня 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> |

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

### 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



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2024 року, тис. грн.

умов дає банкам право невідкладно вимагати повернення кредитів та позик. У звітному періоду не було порушення договірні умови по кредитах.

Цілі, політика та процедури управління капіталом не змінювалися протягом 2024-2023 років.

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

Як зазначено у примітці 2, в Україні продовжується повномасштабна війна з Російською Федерацією та діє правовий режим воєнного стану.

Надалі ключовим ризиком є затягування війни навіть у разі локалізації бойових дій. 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 ухвалило рішення підвищити облікову ставку до 15,5% річних з 7 березня 2025 року. Це рішення спрямовується на підтримання стійкості валютного ринку, збереження інфляційних очікувань під контролем, розворот інфляційного тренду та поступове сповільнення інфляції до цілі 5%. Стимування цінового тиску, ймовірно, потребуватиме подальшого посилення процентної політики.

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.

