



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

ФІНАНСОВА ЗВІТНІСТЬ

**відповідно до Міжнародних Стандартів
Фінансової Звітності зі звітом про управління та
звітом незалежного аудитора, за рік що
закінчився 31 грудня 2022 року**



Зміст

ЗВІТ ПРО УПРАВЛІННЯ	5
Звіт про прибутки та збитки та інший сукупний дохід за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року	12
Звіт про фінансовий стан станом на 31 грудня 2022 року	13
Звіт про зміни у власному капіталі за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року	15
Звіт про рух грошових коштів за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року	16
ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ	17
1. ІНФОРМАЦІЯ ПРО КОМПАНІЮ	17
1.1 Діяльність Компанії.....	17
1.2 Інформація про розподілення часток у статутному капіталі Компанії.....	17
2. ОПЕРАЦІЙНЕ СЕРЕДОВИЩЕ	17
2.1 Операційне середовище в Україні.....	17
2.2 Безперервність діяльності та забезпечення сталої операційної діяльності Компанії в осяжній перспективі.....	18
3. ЗАГАЛЬНА ОСНОВА ФОРМУВАННЯ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ	20
3.1 Достовірне подання та відповідність МСФЗ.....	20
3.2 Зміни в обліковій політиці та принципах розкриття інформації.....	21
3.3 Стандарти та поправки, що були випущені, але ще не вступили в дію.....	22
3.4 Валюта подання звітності та функціональна валюта, ступінь округлення.....	22
3.5 Припущення про безперервність діяльності.....	22
3.6 Рішення про затвердження фінансової звітності.....	22
3.7 Звітний період фінансової звітності.....	23
4. СУТТЄВІ ПОЛОЖЕННЯ ОБЛІКОВОЇ ПОЛІТИКИ	23
4.1 Загальні положення щодо облікових політик.....	23
4.1.1 Основа формування облікових політик.....	23
4.1.2 Форма та назви фінансових звітів.....	23
4.2 Облікові політики.....	23
4.2.1 Основні засоби.....	23
4.2.2 Інвестиційна нерухомість.....	24
4.2.3 Нематеріальні активи.....	25
4.2.4 Запаси.....	25
4.2.5 Грошові кошти та їх еквіваленти.....	25
4.2.6 Фінансові інструменти.....	26



4.2.7	Фінансові активи	26
4.2.8	Фінансові зобов'язання	28
4.2.9	Взаємозалік фінансових інструментів	29
4.3	Облікові політики щодо інших активів та зобов'язань	29
4.3.1	Забезпечення та інші зобов'язання	29
4.4	Інші застосовані облікові політики, що є доречними для розуміння фінансової звітності	30
4.4.1	Доходи	30
4.4.2	Витрати	31
4.4.3	Іноземні валюти	31
4.4.4	Податок на прибуток	32
5.	ОСНОВНІ ПРИПУЩЕННЯ, ОЦІНКИ ТА СУДЖЕННЯ	32
5.1	Судження	32
6.	ВИРУЧКА ЗА ДОГОВОРАМИ З ПОКУПЦЯМИ	35
7.	СОБІВАРТІСТЬ ПРОДАЖІВ	35
8.	ІНШІ ОПЕРАЦІЙНІ ДОХОДИ, ІНШІ ОПЕРАЦІЙНІ ВИТРАТИ	36
9.	АДМІНІСТРАТИВНІ ВИТРАТИ	36
10.	ВИТРАТИ НА ЗБУТ	36
11.	ФІНАНСОВІ ДОХОДИ ТА ФІНАНСОВІ ВИТРАТИ	37
12.	ІНШІ ДОХОДИ ТА ІНШІ ВИТРАТИ	37
13.	ПОДАТОК НА ПРИБУТОК	37
14.	НЕМАТЕРІАЛЬНІ АКТИВИ	39
15.	ОСНОВНІ ЗАСОБИ	40
16.	ІНВЕСТИЦІЙНА НЕРУХОМІСТЬ	42
17.	ЗАПАСИ	43
18.	ТОРГОВЕЛЬНА ДЕБІТОРСЬКА ЗАБОРГОВАНІСТЬ	43
19.	АВАНСИ ВИДАНІ ЗА ТОВАРИ, РОБОТИ, ПОСЛУГИ ТА ІНША ПОТОЧНА ДЕБІТОРСЬКА ЗАБОРГОВАНІСТЬ	45
20.	ГРОШОВІ КОШТИ ТА ДЕПОЗИТИ	45
21.	ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ	46
22.	ДОВГОСТРОКОВІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ	47
23.	ДОВГОСТРОКОВІ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ	49
24.	ПОТОЧНІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ ТА ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ	50
25.	ОРЕНДА	50



25.1	АКТИВИ З ПРАВА КОРИСТУВАННЯ.....	50
25.2	ЗОБОВ'ЯЗАННЯ З ОРЕНДИ	51
26.	ЗМІНИ ЗОБОВ'ЯЗАНЬ, ПОВ'ЯЗАНИХ З ФІНАНСОВОЮ ДІЯЛЬНІСТЮ....	52
27.	УМОВНІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ	52
27.1	Умовне зобов'язання за кредитами банку.....	52
27.2	Судові позови	52
27.3	Бізнес середовище	53
27.4	Оподаткування.....	53
27.5	Ступінь повернення дебіторської заборгованості та інших фінансових активів	53
28.	ПОВ'ЯЗАНІ СТОРОНИ	54
29.	ОЦІНКА СПРАВЕДЛИВОЇ ВАРТОСТІ.....	55
30.	ЦІЛІ ТА ПОЛІТИКА УПРАВЛІННЯ ФІНАНСОВИМИ РИЗИКАМИ	56
30.1	Валютний ризик	57
30.2	Кредитний ризик.....	58
30.3	Ризик ліквідності	58
30.4	Управління капіталом	59
31.	ІНФОРМАЦІЯ ПРО ПОДІЇ ПІСЛЯ ДАТИ БАЛАНСУ	60
	Додаткова фінансова інформація, що не підлягала аудиту.....	61



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2022 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 кондиціонованого повітря;
7. Будівництво житлових і нежитлових будівель (основний)

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

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

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

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



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2022 року, тис. грн.

2. РЕЗУЛЬТАТИ ДІЯЛЬНОСТІ КОМПАНІЇ ЗА 2022 РІК

За результатами діяльності за 2022 рік Компанія має основні показники результатів фінансової діяльності (нижче стисло наведені показники звіту про прибутки та збитки та інший сукупний дохід Компанії за 2022 рік):

	2022
Операційна діяльність:	
Виручка від операційної діяльності	181 236
Собівартість продажів	(115 155)
Валовий прибуток	66 081
Інші операційні доходи	71 651
Адміністративні витрати	(37 860)
Витрати на збут	(24 916)
Інші операційні витрати	(350 774)
Операційний прибуток	(275 818)
Фінансові доходи	-
Фінансові витрати	(236 829)
Інші доходи та витрати, разом	174 259
Прибуток до оподаткування	(338 388)
Витрати з податку на прибуток	(162 083)
ЧИСТИЙ ПРИБУТОК ЗА РІК	(500 471)

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 сформовані в основному за рахунок позитивних курсових різниць та від надання додаткових (допоміжних) послуг пов'язаних з готельною та ресторанною діяльністю.
- операційні витрати Компанії складаються із собівартості продажів, витрат адміністративного призначення, витрат на збут та інших операційних витрат. Збільшення інших операційних витрат в звітному році відбулось здебільшого за рахунок курсових різниць.
- фінансові витрати складаються з нарахованих відсотків, інших позик та довгострокової кредиторської заборгованості і амортизаційних нарахувань дисконту довгострокової заборгованості.

3. ЛІКВІДНІСТЬ ТА ЗОБОВ'ЯЗАННЯ КОМПАНІЇ

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

Як зазначено у Примітці 22 фінансової звітності, що додається, у 2021 році відбулася реструктуризація кредиту отриманого від АТ «Укресімбанк». Станом на 31 грудня 2022 року Компанія має стабільний фінансовий стан, щоденно має наявні грошові ресурси.

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

4. ЕКОЛОГІЧНІ АСПЕКТИ

Компанія не веде діяльності яка б мала суттєвий вплив на зовнішнє середовище та яка б накладала на Компанію додаткові обтяження у екологічній сфері. Компанія має у складі активів газову котельню, яка забезпечує діяльність готелю Hilton Kyiv. Газова котельня належить до стаціонарних джерел забруднення



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2022 року, тис. грн.

атмосферного повітря, тому Компанія обліковує та сплачує екологічний податок за викиди шкідливих речовин у повітря стаціонарними джерелами.

5. СОЦІАЛЬНІ АСПЕКТИ ТА КАДРОВА ПОЛІТИКА

5.1 Інформація про склад трудового колективу

Загальна кількість працівників Компанії станом на 31 грудня 2022 року 142 особи, із них 76 жінок та 66 чоловіків (31 грудня 2021 року: 200 особи, із них 93 жінок та 107 чоловіків).

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

Інформація щодо оплати праці

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

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

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

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

5.3 Охорона праці

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

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

6. РИЗИКИ

6.1 Кредитний ризик

Кредитний ризик пов'язаний з можливою несплатою або несвоєчасною сплатою заборгованості покупцями товарів/робіт/послуг. Цей ризик стосується ситуації, коли покупець продукції, уклавши договір купівлі-продажу і отримавши товари/роботи/послуги, стає нездатним або не бажає сплатити відповідну суму постачальнику.

Для нівелювання кредитного ризику Компанія укладає угоди 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 2022 року, на думку керівництва Компанії, вірогідність невиконання контрагентами своїх зобов'язань була низькою.

6.2 Ризик ліквідності

Компанія здійснює аналіз термінів відшкодування своїх активів та термінів погашення своїх зобов'язань та планує свою ліквідність у залежності від очікуваного погашення різноманітних інструментів.

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2022 року, тис. грн.

Компанія здійснює контроль ліквідності шляхом планування поточної ліквідності. Компанія аналізує термін давності своїх активів і зобов'язань і планує свою ліквідність залежно від очікування оплат різних фінансових інструментів.

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

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

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

6.3 Управління капіталом

Компанія здійснює управління капіталом з метою досягнення таких цілей, як збереження спроможності Компанії продовжувати свою діяльність так, щоб вона і надалі забезпечувала дохід для її учасників.

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

Як вбачається, за результатами господарської діяльності у 2022 році вартість чистих активів Компанії менша за розмір статутного капіталу. Для ефективного управління капіталом, Компанія повинна забезпечити належне виконання умов кредитних договорів.

6.4 Валютний ризик

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

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

	Євро	Долар США
На 31 грудня 2022 року	38,9510	36,5686
На 31 грудня 2021 року	30,9226	27,2782

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

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

7. ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ

Як описано у Примітці 2.1 фінансової звітності, що додається, з початку повномасштабного військового вторгнення російської федерації з 24 лютого 2022 року, в країні продовжується військовий стан.



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2022 року, тис. грн.

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

З 26 лютого 2022 "Hilton Kyiv" тимчасово призупиняв свою діяльність. При цьому Менеджмент компанії спільно з готельним оператором Hilton доклали максимальних зусиль для збереження бізнесу та його подальшого відновлення. В період часткової окупації Київської області було забезпечено охорону готелю та роботу технічного персоналу, який підтримував працездатність інженерних систем готелю. Також, протягом всього періоду з початку військової агресії Компанія спільно з готельним оператором підтримували персонал готелю, що дозволило зберегти команду фахівців та в короткі терміни, починаючи з 11 липня 2022 року, відновити роботу готелю.

Основний клієнтський сегмент, як готелю так і апартаментної частини готельного комплексу, вкрай чутливий до безпекової ситуації в країні, та залежить від нормального функціонування транспортної інфраструктури, зокрема, відновлення міжнародного транспортного сполучення, нормальної сталої роботи великих міжнародних компаній, що здійснюють свою діяльність в Україні.

Враховуючи той факт, що з міркувань безпеки "Hilton Kyiv" припинив свою діяльність більш ніж на чотири місяці, Компанії знадобився певний час на повернення до звичайної операційної діяльності та відновлення завантаженості готелю, але варто зазначити, що завантаженість апартаментів не повернулась до показників довоєнного рівня.

Після відновлення роботи, менеджмент Компанії зосередив свої зусилля на оптимізації всіх бізнес-процесів, скороченні витрат та на залучення клієнтів з єдиного існуючого на сьогодні дипломатичного сегменту. В даних умовах діяльність готелю важко прогнозована та характеризується високим рівнем волатильності.

Наразі вплив війни на Компанію є наступним:

- ескалація призвела до повної зупинки діяльності компанії на період з 26 лютого по 11 липня 2022 року;
- суттєве зниження завантаженості готелю, через причини, описані у Примітці 2 фінансової звітності;
- 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;
- зростання цін на енергоносії;
- на період дії військового стану НБУ обмежило виплату заборгованості нерезидентам;
- ризик, пов'язаний з непередбачуваним курсом національної валюти.

8. КОРПОРАТИВНЕ УПРАВЛІННЯ

Органами управління та контролю Компанії є:

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

Загальні збори Учасників

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

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



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2022 року, тис. грн.

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 2022 р. частки учасників Компанії розподілялись наступним чином:

Учасники Компанії	31 грудня 2022 року	31 грудня 2021 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;
- Забезпечення аудиторської перевірки діяльності Компанії;
- Укладення та виконання колективного договору Компанії;
- Вирішення інших питань віднесених до компетенції Дирекції рішенням Загальних зборів.



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2022 року, тис. грн.

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

Наглядова рада

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

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

До компетенції Наглядової ради належать:

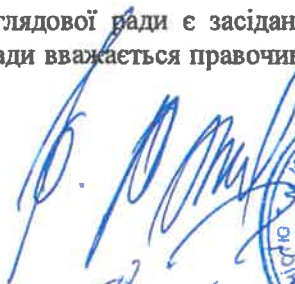
- Підготовка та подання Загальним зборам учасників Компанії пропозицій щодо змін до Статуту Компанії та інших внутрішніх актів Компанії;
- Розробка та передача на затвердження Загальним зборам організаційної структури Компанії;
- Проведення переговорів з українськими та іноземними фізичними та юридичними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

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

Генеральний директор

Фінансовий директор

Головний бухгалтер






Я.М. Розпутня
Т.А. Погребняк
Н.М. Ларіонова

Звіт незалежного аудитора

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

Думка

Ми провели аудит фінансової звітності Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр» («Компанія»), представленої на сторінках 12 – 60, що складається зі звіту про фінансовий стан на 31 грудня 2022 р., та звіту про сукупний дохід, звіту про зміни у власному капіталі та звіту про рух грошових коштів за рік, що закінчився зазначеною датою, та приміток до фінансової звітності, включаючи стислий виклад значущих облікових політик.

На нашу думку, фінансова звітність, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Компанії на 31 грудня 2022 р., та її фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності («МСФЗ») та відповідає вимогам Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» № 996-ХІV щодо складання фінансової звітності.

Основа для думки

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

Суттєва невизначеність, що стосується безперервності діяльності

Ми звертаємо увагу на Примітку 2.2 у фінансовій звітності, в якій зазначається, що воєнне вторгнення російської федерації в Україну негативно вплинуло на діяльність Компанії. Відповідно, Компанія зазнала чистих збитків у сумі 500 471 тис. грн. протягом року, що закінчився 31 грудня 2022 р., та на цю дату поточні зобов'язання Компанії перевищили її поточні активи на суму 30 077 тис. грн. Як зазначено в Примітці 2.2, ці події або умови разом із іншими питаннями, викладеними в Примітці 2.2, вказують, що існує суттєва невизначеність, що може поставити під значний сумнів здатність Компанії продовжувати свою діяльність на безперервній основі. Нашу думку не було модифіковано щодо цього питання.

Інша інформація, що включена до Звіту про управління Компанії за 2022 рік

Інша інформація складається з інформації, яка міститься в Звіті про управління Компанії за 2022 рік, але не включає фінансову звітність та наш звіт аудитора щодо неї. Управлінський персонал несе відповідальність за іншу інформацію.

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

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

Відповідальність управлінського персоналу та Наглядової ради за фінансову звітність

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

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

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

Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності

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

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

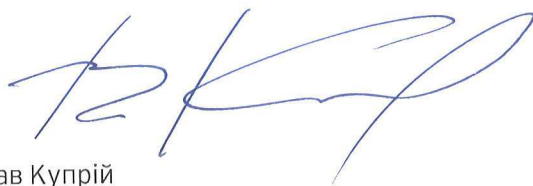
- ▶ ідентифікуємо та оцінюємо ризики суттєвого викривлення окремої фінансової звітності внаслідок шахрайства чи помилки, розробляємо та виконуємо аудиторські процедури у відповідь на ці ризики, та отримуємо аудиторські докази, що є достатніми та прийнятними для використання їх як основи для нашої думки. Ризик невиявлення суттєвого викривлення внаслідок шахрайства є вищим, ніж для викривлення внаслідок помилки, оскільки шахрайство може включати змову, підробку, навмисні пропуски, невірні твердження або нехтування заходами внутрішнього контролю;

(ii)

- ▶ отримуємо розуміння заходів внутрішнього контролю, що стосуються аудиту, для розробки аудиторських процедур, які б відповідали обставинам, а не для висловлення думки щодо ефективності системи внутрішнього контролю Компанії;
- ▶ оцінюємо прийнятність застосованих облікових політик та обґрунтованість облікових оцінок і відповідних розкриттів інформації, зроблених управлінським персоналом;
- ▶ доходимо висновку щодо прийнятності використання управлінським персоналом припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку та, на основі отриманих аудиторських доказів, доходимо висновку, чи існує суттєва невизначеність щодо подій або умов, що може поставити під значний сумнів здатність Компанії продовжувати свою діяльність на безперервній основі. Якщо ми доходимо висновку щодо існування такої суттєвої невизначеності, ми повинні привернути увагу в нашому звіті аудитора до відповідних розкриттів інформації у окремій фінансовій звітності або, якщо такі розкриття інформації є неналежними, модифікувати свою думку. Наші висновки ґрунтуються на аудиторських доказах, отриманих до дати нашого звіту аудитора. Тим не менш, майбутні події або умови можуть примусити Компанію припинити свою діяльність на безперервній основі;
- ▶ оцінюємо загальне подання, структуру та зміст окремої фінансової звітності включно з розкриттями інформації, а також те, чи показує окрема фінансова звітність операції та події, що лежать в основі її складання, так, щоб досягти достовірного подання.

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

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



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

м. Київ, Україна

12 квітня 2023 р.

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



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2022 року, тис. грн.

Звіт про прибутки та збитки та інший сукупний дохід за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року

	Примітка	2022	2021
Виручка за договорами з покупцями (діяльність готелю та ресторанів)	6	152 693	329 074
Чистий дохід від оренди	6, 16	28 543	49 610
Виручка		181 236	378 684
Собівартість продажів	7	(115 155)	(149 051)
Валовий прибуток		66 081	229 633
Інші операційні доходи	8	71 651	291 876
Адміністративні витрати	9	(37 860)	(54 073)
Витрати на збут	10	(24 916)	(67 424)
Інші операційні витрати	8	(350 774)	(97 919)
Операційний (збиток) / прибуток		(275 818)	302 093
Фінансові доходи	11	-	3 736 088
Фінансові витрати	11	(236 829)	(1 107 666)
Інші доходи	12	203 016	129 219
Інші витрати	12	(28 757)	(613 413)
(Збиток) / прибуток до оподаткування		(338 388)	2 446 321
Витрати з податку на прибуток	13	(162 083)	(466 565)
ЧИСТИЙ (ЗБИТОК) / ПРИБУТОК ЗА РІК		(500 471)	1 979 756
Інший сукупний дохід			
статті, які у подальшому не будуть рекласифіковані у прибуток або збиток:			
Переоцінка основних засобів	15, 21	(102 359)	56 898
Податковий ефект	13	20 166	(10 860)
Загальна сума інших сукупних (збитків) / доходів	21	(82 193)	46 038
Загальна сума сукупних (збитків) / доходів		(582 664)	2 025 794

Підписано і затверджено до випуску від імені керівництва Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр» 12 квітня 2023 року.

Генеральний директор

Я.М. Розпутня

Фінансовий директор

Т.А. Погребняк

Головний бухгалтер

Н.М. Ларіонова





Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2022 року, тис. грн.

Звіт про фінансовий стан станом на 31 грудня 2022 року

	Примітка	31 грудня 2022	31 грудня 2021
АКТИВИ			
<i>Непоточні активи</i>			
Нематеріальні активи	14	235	541
Основні засоби	15	1 275 306	1 428 956
Інвестиційна нерухомість	16	1 374 112	1 190 483
Активи з права користування	25	5 415	4 326
Відстрочені податкові активи	13	-	55 162
Разом непоточні активи		2 655 068	2 679 468
<i>Поточні активи</i>			
Запаси	17	10 686	12 719
Торговельна дебіторська заборгованість	18	15 859	1 448
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	19	395	331
Дебіторська заборгованість за виданими авансами	19	2 673	4 370
Інша поточна дебіторська заборгованість	19	901	397
Депозити	20	42 752	-
Грошові кошти та їх еквіваленти	20	99 685	153 435
Разом поточні активи		172 951	172 700
ВСЬОГО АКТИВИ		2 828 019	2 852 168
<i>Власний капітал</i>			
Статутний капітал	21	126	126
Капітал у дооцінках	21	467 483	566 323
Додатковий капітал	21	10	10
Непокритий збиток	21	(1 408 932)	(925 108)
Разом власний капітал		(941 313)	(358 649)
<i>Довгострокові зобов'язання та забезпечення</i>			
Відстрочені податкові зобов'язання	13	86 755	-
Процентні кредити банку	22	2 215 572	2 026 094
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	22	1 249 590	923 554
Довгострокові зобов'язання з оренди	25	6 482	5 062
Довгострокові забезпечення	23	7 905	23 847
Всього довгострокові зобов'язання та забезпечення		3 566 304	2 978 557
<i>Поточні зобов'язання та забезпечення</i>			
Поточна кредиторська заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	24	151 107	174 461
Торговельна кредиторська заборгованість	24	27 491	27 347
Кредиторська заборгованість за розрахунками	24	5 871	7 273
Кредиторська заборгованість за авансами отриманими	24	6 839	14 292
Поточні зобов'язання з оренди	25	259	160
Поточні забезпечення	24	8 527	5 782
Інші поточні зобов'язання	24	2 934	2 945
Разом поточні зобов'язання та забезпечення		203 028	232 260
Разом зобов'язання		3 769 332	3 210 817
ВСЬОГО ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ ТА ЗОБОВ'ЯЗАННЯ		2 828 019	2 852 168



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2022 року, тис. грн.

Підписано і затверджено до випуску від імені керівництва Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр» 12 квітня 2023 року.

Генеральний директор

Я.М. Розпутня

Фінансовий директор

Т.А. Погребняк

Головний бухгалтер

Н.М. Ларіонова





Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2022 року, тис. грн.

Звіт про зміни у власному капіталі за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року

	Статутний капітал	Капітал у дооцінках	Додатковий капітал	Непокриті збитки	Всього власний капітал
Залишок на 1 січня 2021 року	126	536 963	10	(2 921 542)	(2 384 443)
Чистий прибуток 2021 року	-	-	-	1 979 756	1 979 756
Переоцінка непоточних активів	-	46 038	-	-	46 038
Амортизація капіталу в дооцінках	-	(16 678)	-	16 678	-
Разом зміни в капіталі	-	29 360	-	1 996 434	2 025 794
Залишок на 1 січня 2022 року	126	566 323	10	(925 108)	(358 649)
Чистий збиток 2022 року	-	-	-	(500 471)	(500 471)
Переоцінка непоточних активів	-	(82 193)	-	-	(82 193)
Амортизація капіталу в дооцінках	-	(16 647)	-	16 647	-
Разом зміни в капіталі	-	(98 840)	-	(483 824)	(582 664)
Залишок на 31 грудня 2022 року	126	467 483	10	(1 408 932)	(941 313)

Підписано і затверджено до випуску від імені керівництва Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр» 12 квітня 2023 року.

Генеральний директор

Я.М. Розпутня

Фінансовий директор

Т.А. Погребняк

Головний бухгалтер

Н.М. Ларіонова





Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2022 року, тис. грн.

Звіт про рух грошових коштів за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року

	Примітка	2022	2021
Операційна діяльність			
Надходження від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)		151 248	369 999
Цільового фінансування		729	782
Надходження авансів від покупців і замовників		3 017	10 527
Надходження від повернення авансів		248	269
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках		635	1 651
Надходження від операційної оренди		32 574	57 978
Інші надходження		2 194	125
Витрачання на оплату:			
Товарів, робіт, послуг		(97 388)	(167 685)
Праці		(33 090)	(42 906)
Відрахувань на соціальні заходи		(7 692)	(10 548)
Зобов'язань з податків та зборів		(23 751)	(47 327)
Авансів		(1 538)	(1 221)
Повернення авансів		(2 579)	(1 342)
Інші витрачання		(3 393)	(6 221)
Чистий рух грошових коштів від операційної діяльності		21 214	164 081
Інвестиційна діяльність			
Надходження від реалізації необоротних активів		-	-
Витрачання на придбання необоротних активів		(9 111)	-
Витрачання на надання позик		(248)	-
(Розміщення) / повернення депозитів		(43 000)	-
Чистий рух грошових коштів від інвестиційної діяльності		(52 359)	-
Фінансова діяльність			
Погашення позики		(10 340)	(14 270)
Витрати на оплату відсотків та комісій		(36 304)	(40 477)
Витрачання на сплату заборгованості з фінансової оренди	25.2	(848)	(1 039)
Чистий рух грошових коштів від фінансової діяльності		(47 492)	(55 786)
Чистий рух грошових коштів за звітний період		(78 637)	108 295
Залишок коштів на початок періоду	20	153 435	44 961
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів		24 887	179
Залишок коштів на кінець періоду	20	99 685	153 435

Підписано і затверджено до випуску від імені керівництва Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр» 12 квітня 2023 року.

Генеральний директор

Фінансовий директор

Головний бухгалтер

Я.М. Розпутня
Т.А. Погребняк
Н.М. Ларіонова



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2022 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 2022 року, загальна кількість працівників Компанії становила 142 особи (31 грудня 2021 року: 200 осіб).

1.2 Інформація про розподілення часток у статутному капіталі Компанії

Станом на 31 грудня 2022 та 2021 років частки учасників Компанії розподілялись наступним чином:

Учасники Компанії	31 грудня 2022 року %	31 грудня 2021 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%

2. ОПЕРАЦІЙНЕ СЕРЕДОВИЩЕ

2.1 Операційне середовище в Україні

24 лютого 2022 року російська федерація вторглася в Україну і розпочала ракетні обстріли, наземні та морські операції на багатьох фронтах. Як результат, 24 лютого 2022 року Указом Президента в Україні було введено військовий стан. Багато українських населених пунктів зазнали значних руйнувань через постійні ракетні удари та артилерійські обстріли. Бойові дії призвели до значного руйнування інфраструктури, вимушеного переміщення великої кількості людей та порушення економічної діяльності в Україні. Аеропорти, більшість доріг та мостів були закриті, пошкоджені або зруйновані, що додатково шкодило процесам транспортування та логістики. У другому кварталі 2022 року економіка України поступово почала адаптуватися до умов воєнного стану, значною мірою цьому сприяло звільнення північних областей, поступове повернення працівників, налагодження виробництва та постачання. Стрімко зріс рівень безробіття, скоротилися доходи населення, з міркувань безпеки зберігалася інтенсивна внутрішня та зовнішня міграція населення. Різке скорочення економічної активності, бюджетні видатки на забезпечення військових потреб та соціальну підтримку населення, надання стимулів економіці через низку податкових змін обумовили значне від'ємне сальдо Державного бюджету.

За підсумками 2022 року споживчі ціни зросли на 26,6%, а скорочення ВВП склало приблизно 30%. Водночас протягом листопада-грудня 2022 року показник інфляції в річному вимірі майже не змінювався. Стабілізації інфляційного тиску, в тому числі, сприяла деокупація певних територій. Однак ціновий тиск залишається значним через наслідки війни, у тому числі руйнування підприємств та інфраструктури, порушення ланцюгів виробництва та постачання. Крім того, витрати бізнесу й надалі зростали внаслідок ракетних обстрілів російською критичної інфраструктури, включаючи об'єкти генерації, транспортування та розподілу електроенергії, які

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2022 року, тис. грн.

розпочалися з жовтня 2022 року і тривають й досі. Інфляційні очікування, попри стабілізацію, залишалися підвищеними. Органи державної влади проводять комплекс заходів, спрямованих на забезпечення соціально-економічного функціонування країни в умовах воєнного часу та безперебійної роботи об'єктів критичної інфраструктури.

Також, ракетні обстріли енергетичної інфраструктури призвели до дефіциту електроенергії і, як результат, віялових відключень, які, в тому числі, вплинули і на операційну діяльність Компанії. Відповідні графіки відключень, а також ліміти на споживання електроенергії для підприємств були запроваджені урядом з метою стабілізації енергетичної системи та перерозподілу наявних ресурсів між підприємствами критичної інфраструктури, бізнесом та домогосподарствами. Напочатку 2023 року, ситуація з електропостачанням дещо стабілізувалась. Однак, наявність достатніх ресурсів залежить від подальшого розвитку ситуації і є непередбачуваною.

З початку війни Верховна Рада, Уряд та Національний банк України («НБУ») запровадили комплекс тимчасових антикризових заходів та розпочали інтенсивну кампанію з налагодження співпраці з низкою міжнародних організацій та урядів інших країн для отримання фінансової, військової, політичної та інформаційної підтримки України та посилення фінансових санкцій і політичної ізоляції російської федерації і білорусії, з території якої також здійснювалися обстріли України

У зв'язку з масштабним збройним нападом на Україну з боку російських військ, з початком війни НБУ зафіксував обмінний курс гривні до долара США на рівні 29,2549 грн. В НБУ також зазначили, що після відновлення економіки та фінансової системи, він повернеться до традиційного формату таргетування інфляції з плаваючим обмінним курсом. 21 липня 2022 року НБУ скорегував офіційний курс гривні до долара США на 25% та зафіксував його на новому рівні 36,5686 грн., та вжив низку додаткових заходів для збалансування валютного ринку та підтримання стійкості економіки в умовах війни. Облікову ставку НБУ було суттєво підвищено до 25% річних облікову ставку з 2 червня 2022 року з метою захисту гривневих доходів та заощаджень громадян. Додатково, НБУ запровадив обмеження щодо виведення грошових коштів за межі країни, виплату відсотків за кредитами, репатріацію дивідендів та погашення кредитів нерезидентам до закінчення військового стану.

Військова агресія з боку росії має негативний вплив на соціально-економічні умови та можливості проведення господарської діяльності, як 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. Подальший негативний розвиток подій може негативно впливати на фінансовий стан та результати діяльності Компанії у такий спосіб, що наразі не може бути визначений.

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 військовий стан.

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

З 26 лютого 2022 "Hilton Kyiv" тимчасово призупиняв свою діяльність. При цьому Менеджмент компанії спільно з готельним оператором Hilton доклали максимальних зусиль для збереження бізнесу та його подальшого відновлення. В період часткової окупації Київської області було забезпечено охорону готелю та



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2022 року, тис. грн.

роботу технічного персоналу, який підтримував працездатність інженерних систем готелю. Також, протягом всього періоду з початку військової агресії Компанія спільно з готельним оператором підтримували персонал готелю, що дозволило зберегти команду фахівців та в короткі терміни, починаючи з 11 липня 2022 року, відновити роботу готелю.

Наразі вплив війни на Компанію є наступним:

- ескалація призвела до повної зупинки діяльності компанії на період з 26 лютого по 11 липня 2022 року;
- суттєве зниження завантаженості готелю, що призвело до зниження виручки від діяльності готелю та ресторанів з 378 684 тис. грн. у 2021 році до 181 236 тис. грн. у 2022 році, через причини, описані нижче;
- 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;
- зростання цін на енергоносії;
- на період дії військового стану НБУ обмежило виплату заборгованості нерезидентам;
- ризик, пов'язаний з непередбачуваним курсом національної валюти, враховуючи, що Компанія має валютні зобов'язання та кредити. Протягом року, що закінчився 31 грудня 2022 року, Компанія зазнала чистих курсових збитків у розмірі 283 628 тис. грн.

Основний клієнтський сегмент, як готелю так і апартаментної частини Комплексу, вкрай чутливий до безпекової ситуації в країні, та залежить від нормального функціонування транспортної інфраструктури, зокрема, відновлення міжнародного транспортного сполучення, нормальної сталої роботи великих міжнародних компаній, що здійснюють свою діяльність в Україні.

Враховуючи той факт, що з міркувань безпеки "Hilton Kyiv" призупинив свою діяльність більш ніж на чотири місяці, Компанії знадобився певний час на повернення до звичайної операційної діяльності та відновлення завантаженості готелю, але варто зазначити, що завантаженість апартаментів не повернулась до показників довоєнного рівня.

В результаті подій та факторів, які описані вище, Компанія зазнала чистих збитків у сумі 500 471 тис. грн. протягом року, що закінчився 31 грудня 2022 року, та на цю дату поточні зобов'язання Компанії перевищили її поточні активи на суму 30 077 тис. грн.

Компанія вжила та продовжує вживати ряд заходів для зменшення негативного впливу факторів описаних вище, а саме:

- забезпечує належне технічне функціонування готелю та апартаментів;
- було суттєво скорочено бюджети на рекламу;
- з початку війни Компанія здійснила додаткові матеріальні виплати своїм працівникам задля збереження команди фахівців, необхідної для стабільного функціонування Компанії;
- 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 попри постійні аварійні відключення електроенергії через ракетні обстріли енергетичної інфраструктури. В рамках цих заходів Компанією було реалізовано програму капітального переобладнання енергетичного господарства Комплексу, а саме переведення на універсальну енергоефективну систему з різними джерелами енергоносіїв;
- 17 жовтня 2022 року, Компанія та кредитор узгодили внесення змін до плану реструктуризації від 29 червня 2021 року, який супроводжувався, серед іншого, внесенням змін до кредитних договорів та переглядом графіку платежів за кредитними угодами, з подальшим повторним переглядом станом на 31 січня 2023 року, як це описано у Примітці 31. Відповідно до останнього за часом оновленого графіку платежів, короткострокове зобов'язання за кредитними угодами (Примітка 24), що підлягало



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2022 року, тис. грн.

сплаті щомісяця, може бути сплачено у будь-який момент часу протягом періоду з 1 лютого 2023 року по 31 грудня 2024 року. Компанія продовжує обслуговувати свої боргові зобов'язання перед основним кредитором, українським державним банком.

Після відновлення роботи, менеджмент Компанії зосередив свої зусилля на оптимізації всіх бізнес-процесів, скороченні витрат та на залучення клієнтів з єдиного існуючого на сьогодні дипломатичного сегменту. В даних умовах діяльність готелю важко прогнозована та характеризується високим рівнем волатильності.

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.

Також було прийнято ряд постанов та рішень державними регуляторами, які знижують ризики ліквідності для компаній в Україні, зокрема Торгово-промислова палата України ("ТПП") засвідчила форс-мажорні обставини - військову агресію російської федерації проти України, що стало підставою введення воєнного стану, та підтвердила, що зазначені обставини до їх офіційного закінчення, є надзвичайними, невідворотними та об'єктивними обставинами для суб'єктів господарської діяльності по договору.

Сегмент п'ятизіркових готелів значно постраждав від впливу військових дій, але спостерігається тенденція до відновлення попиту на даний сегмент та завантаження повернулось до рівня довоєнного періоду, оскільки Київ приймає міжнародні делегації та представників з різних країн. В деякі окремі місяці Компанія спостерігає поживлення попиту на готельні послуги.

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

- подальший вплив війни та військового вторгнення в Україну знизить рівень завантаженості, тому було застосовано при розрахунках середньорічну завантаженість у 23%;
- усі активи Компанії залишаться неушкоджені та у справному технічному стані;
- достатня кількість обслуговуючого персоналу та комунальні послуги залишаться доступними;
- скорочення витрат через відкладення несуттєвих капітальних та операційних витрат;
- Компанія зможе обслуговувати свої реструктуризовані борги перед банком, включаючи відстрочення виплати основної суми за реструктуризованими кредитними угодами до другої половини 2024 року.

Вжиті керівництвом заходи вказують на те, що, беручи до уваги поточний розвиток подій, Компанія має достатні ресурси для продовження оперативного функціонування в осяжному майбутньому. Таким чином, керівництво дійшло висновку, що під час підготовки фінансової звітності за 2022 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.



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2022 року, тис. грн.

Концептуальною основою фінансової звітності Компанії за рік, що закінчився 31 грудня 2022 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»).

Підготовлена Компанією фінансова звітність, чітко та без будь-яких застережень, відповідає всім вимогам чинних МСФЗ з врахуванням змін, внесених РМСБО станом на 31 грудня 2022 року, дотримання яких забезпечує достовірне подання інформації в фінансовій звітності, а саме, доречної, достовірної, зіставної та зрозумілої інформації.

При формуванні фінансової звітності Керівництво Компанії керувалось також вимогами національних законодавчих та нормативних актів щодо організації і ведення бухгалтерського обліку та складання фінансової звітності в Україні, які не протирічать вимогам МСФЗ. З метою виконання вимог Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» № 996-XIV щодо складання фінансової звітності Компанія також презентує свою фінансову звітність за формами, передбаченими Законом, як додаткову фінансову інформацію.

Фінансова звітність складена за принципом оцінки за історичною вартістю, за винятком інвестиційної нерухомості, групи основних засобів – Земля і Будівлі та споруди, які були оцінені за справедливою вартістю.

3.2 Зміни в обліковій політиці та принципах розкриття інформації

Облікова політика, яка прийнята для підготовки фінансової звітності, відповідає принципам, що використовувались при підготовці річної фінансової звітності Компанії за рік, що закінчився 31 грудня 2021 року, за виключенням прийнятих нових та змінених стандартів та інтерпретацій станом на 1 січня 2022 року. Компанія не застосовувала достроково стандарти, роз'яснення або поправки, які були випущені, але не вступили в силу.

Нові стандарти та інтерпретації, що вступили в силу з 1 січня 2022 року:

- Поправки до МСБО 37 «Забезпечення, умовні зобов'язання та умовні активи» – «Обтяжливі контракти – витрати на виконання договору»;
- Поправки до МСФЗ 3 «Об'єднання бізнесу», пов'язані зі змінами в Концептуальній основі;
- Поправки до МСБО 16 «Основні засоби» – «Надходження до використання основних засобів за призначенням»;
- МСФЗ 1 «Перше застосування міжнародних стандартів фінансової звітності» - Перше застосування МСФЗ дочірньою компанією
- МСБО 41 «Сільське господарство» - Оподаткування при оцінці справедливої вартості
- МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» - комісійні включені в «10% тест» на припинення визнання фінансового зобов'язання.

Нові зміни та поправки до МСФЗ та МСБО не мали впливу на звітність Компанії.



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2022 року, тис. грн.

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

При складанні цієї звітності за МСФЗ, Компанія застосовувала всі стандарти та інтерпретації, які були чинними станом на 31 грудня 2022 року.

На дату ухвалення цієї фінансової звітності, перелічені нижче МСФЗ та КІМФЗ інтерпретації були випущені, але не застосовувалися, оскільки вони набувають чинності після звітної дати. Керівництво вважає, що застосування цих стандартів не матиме впливу на фінансову звітність Компанії у наступних періодах:

<i>Стандарти та тлумачення</i>	<i>Дата набрання чинності</i>
МСФЗ 17 «Страхові контракти»	1 січня 2023 р.
Визначення облікових оцінок – поправки до МСБО 8	1 січня 2023 р.
Розкриття облікових політик – поправки до МСБО 1 та МСФЗ Практичне застосування 2	1 січня 2023 р.
Відстрочений податок, що відноситься до активу та зобов'язання, що виникають з єдиної операції – поправки до МСБО 12	1 січня 2023 р.
Поправки до МСБО 1: Класифікація зобов'язань як поточних та довгострокових	1 січня 2024 р.
Поправки до МСФЗ 16 «Оренда» – «Орендне зобов'язання в операції з продажу та зворотної оренди»	1 січня 2024 р.
Поправки до МСФЗ 10 «Консолідована фінансова звітність» і МСБО 28 «Інвестиції в асоційовані та спільні підприємства» – «Продаж або розподіл активів між інвестором та його асоційованим чи спільним підприємством»	набирають чинності для річних періодів, які починаються з або після дати, яка має бути визначена. Дозволяється дострокове їх застосування

Компанія у фінансовій звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року, не застосувала достроково опубліковані МСФЗ, поправки до них та інтерпретації.

3.4 Валюта подання звітності та функціональна валюта, ступінь округлення

Валюта подання фінансової звітності відповідає функціональній валюті, якою є національна валюта України – українська гривня. Фінансова звітність складена у тисячах гривень, 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 12 квітня 2023 року.



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2022 року, тис. грн.

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) або чисті активи/(зобов'язання) Компанії.

4. СУТТЄВІ ПОЛОЖЕННЯ ОБЛІКОВОЇ 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 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 1 «Подання фінансових звітів» не встановлює єдиного формату фінансових звітів, у стандарті наводиться перелік показників, які необхідно наводити в кожній з форм звітності та у примітках.

Затверджено повний склад фінансової звітності згідно з МСФЗ:

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

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

4.2 Облікові політики

4.2.1 Основні засоби

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.

Оцінка основних засобів, що включаються до таких груп як: машини та обладнання, транспортні засоби, інструменти, інвентар та інші основні засоби, після визнання здійснюється за моделлю собівартості, що передбачає облік за собівартістю за мінусом накопиченої амортизації та накопичених збитків від зменшення корисності.

Оцінка основних засобів, що включаються до таких груп як: земельні ділянки і будівлі та споруди, після визнання здійснюється за моделлю переоціненої вартості за вирахуванням накопиченої амортизації і збитків від знецінення, визнаних після дати переоцінки.

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2022 року, тис. грн.

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.

Зростання вартості основних засобів за рахунок переоцінки відображається як збільшення резерву переоцінки в капіталі, за винятком сторнування раніше списаних під час переоцінок сум, які відносяться до даного конкретного об'єкту, і які раніше було визнано як витрати. В такому випадку збільшення вартості визнається як дохід у окремому звіті про сукупний дохід в межах попередньої уцінки. Зменшення балансової вартості внаслідок переоцінки цих основних засобів визнається у складі витрат у розмірі, який перевищує суму резерву переоцінки (якщо такий є), створеного в результаті попередніх переоцінок даного активу. Зменшення відображається безпосередньо в іншому сукупному доході та капіталі у складі резерву переоцінки у розмірі наявної дооцінки, що стосується даного активу.

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.

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

Прибуток або збиток, що виникає при припиненні визнання активу (розраховується як різниця між чистими надходженнями від вибуття і балансовою вартістю активу, за мінусом витрат на реалізацію такого активу), включається до складу прибутку або збитку при припиненні визнання активу.

Не визнаються в балансовій вартості об'єкта основних засобів витрати на щоденне обслуговування об'єкта (поточні ремонти і технічне обслуговування визначаються в складі витрат на заробітну плату, матеріали, експлуатацію, тощо), ці витрати включаються до складу витрат періоду, в якому вони були понесені. На час ремонтів та технічного обслуговування нарахування амортизації не припиняється.

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

Витрати на позики, що відносяться до кваліфікованих активів – капіталізуються.

Сума витрат на позики, дозволена для капіталізації, визначається шляхом застосування норми капіталізації до витрат на відповідний актив.

Норма капіталізації – середньозважене значення витрат по позиках, відносно тих з них, які залишаються непогашеними упродовж звітної періоду, за винятком позик, отриманих для придбання конкретного кваліфікованого активу.

4.2.2 Інвестиційна нерухомість

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

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



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2022 року, тис. грн.

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

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

Після первісного визнання інвестиційна нерухомість обліковується з використанням моделі справедливої вартості, 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.

4.2.3 Нематеріальні активи

Нематеріальні активи включають ліцензоване програмне забезпечення, яке при первісному визнанні відображається за вартістю придбання. Після первісного визнання нематеріальні активи у вигляді програмного забезпечення відображаються за вартістю придбання з вирахуванням накопиченої амортизації та збитків від знецінення.

Амортизація нематеріальних активів нараховується прямолінійним методом протягом строку їх корисного використання.

Компанія оцінює, чи є визначеним або невизначеним строк корисного використання нематеріального активу, та якщо він є визначеним, оцінює його тривалість або кількість одиниць продукції (чи подібних одиниць), які складають цей строк корисно експлуатації. Компанія розглядає нематеріальний актив як такий, що має невизначений строк корисної експлуатації, якщо (виходячи з аналізу всіх відповідних чинників) немає передбачуваного обмеження періоду, протягом якого такий актив буде (за очікуванням) генерувати надходження чистих грошових потоків до Компанії.

4.2.4 Запаси

При відпуску запасів у виробництво, продажу чи іншому вибутті їх оцінка здійснюється за середньозваженою вартістю.

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

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

4.2.5 Грошові кошти та їх еквіваленти

Грошові кошти складаються з готівки в касі, коштів на поточних рахунках у банках, депозитів до запитання і строкових депозитів терміном до трьох місяців.



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2022 року, тис. грн.

Еквіваленти грошових коштів – це короткострокові, високоліквідні інвестиції, які вільно конвертуються у відомі суми грошових коштів і яким притаманний незначний ризик зміни вартості.

Грошові кошти та їх еквіваленти можуть утримуватися, а операції з ними проводитися в національній та в іноземній валюті. Іноземна валюта – це валюта інша, ніж функціональна валюта.

Грошові кошти та їх еквіваленти визнаються за умови відповідності критеріям визнання активами.

Подальша оцінка еквівалентів грошових коштів, представлених депозитами, здійснюється за амортизованою собівартістю.

Первісна та подальша оцінка грошових коштів та їх еквівалентів в іноземній валюті здійснюється у функціональній валюті за офіційними курсами НБУ.

У 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.

4.2.6 Фінансові інструменти

Фінансові інструменти – первісне визнання та 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.

4.2.7 Фінансові активи

Первісне визнання та оцінка

Фінансові активи при первісному визнанні класифікуються як оцінювані за амортизованою собівартістю, справедливою вартістю через інший сукупний дохід, та справедливою вартістю через прибуток або збиток.

Класифікація фінансових активів при первісному визнанні залежить від установлених договором характеристик грошових потоків та бізнес-моделі Компанії з управління ними. За винятком торгової дебіторської заборгованості, яка не містить значного компоненту фінансування, чи стосовно якої Компанія застосувала спрощення практичного характеру, Компанія первісно оцінює фінансовий актив за справедливою вартістю, збільшеною, у випадку фінансових активів, які оцінюються не за справедливою вартістю, через прибуток або збиток, на суму витрат за операцією. Торгова дебіторська заборгованість, яка не містить значного компоненту фінансування, чи стосовно до якої Компанія застосовує спрощення практичного характеру, оцінюється за ціною операції, як описано у розділі «Доходи».

Для того, щоб фінансовий актив можна було класифікувати та оцінити за амортизованою собівартістю або справедливою вартістю через інший сукупний дохід, необхідно, щоб договірні умови фінансового активу генерували грошові потоки, котрі є «суто виплатами основної суми та процентів (SPPI)» на непогашену частку основної суми. Така оцінка називається тестом «грошових потоків» (далі – «SPPI-тестом») та виконується на рівні кожного інструменту. Фінансові активи, грошові потоки за якими не відповідають критеріям SPPI, класифікуються як оцінювані за справедливою вартістю через прибуток або збиток, незалежно від бізнес-моделі. Бізнес-модель управління фінансовими активами Компанії описує, в який спосіб Компанія здійснює управління своїми фінансовими активами для одержання грошових потоків.

Бізнес-модель визначає чи виникнуть грошові потоки від одержання договірних грошових потоків або від продажу фінансових активів, або надійдуть із обох цих джерел. Фінансові активи, які класифікуються та оцінюються за амортизованою собівартістю, утримуються в рамках бізнес-моделі, мета якої досягається як шляхом одержання договірних грошових потоків, у той час як фінансові активи, які класифікуються та



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2022 року, тис. грн.

оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід, утримуються як з метою одержання договірних грошових потоків, так і з метою продажу фінансових активів.

Придбання та продаж фінансових активів, які вимагають поставки у строк, встановлений законодавством, чи у відповідності до правил, прийнятих на певному ринку (торгівля на стандартних умовах), визнаються на дату взяття на себе Компанією зобов'язання придбання чи продажу активу.

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 2022 та 2021 років фінансові активи Компанії склались із фінансових активів, що оцінюються за амортизованою собівартістю (боргові інструменти)

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

Фінансові активи, які оцінюються за амортизованою собівартістю, у подальшому оцінюються з використанням методу ефективної ставки відсотка, та до них застосовуються вимоги щодо зменшення корисності. Прибуток та збиток визнаються у складі прибутків та збитків у випадках припинення визнання, модифікації чи зменшення корисності.

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

Припинення визнання

Фінансовий актив (або, де можна застосувати, частину фінансового активу, або частину групи однорідних фінансових активів) припиняє визнання (у тому числі, виключається з звіту Компанії про фінансовий стан) коли:

- спливає строк дії договірних прав на грошові потоки від такого фінансового активу; або
- Компанія передала договірні права на одержання грошових потоків від активу, або взяло на себе договірне зобов'язання виплачувати третій стороні отримувані грошові потоки у повному об'ємі та без суттєвої затримки за «транзитною» угодою; та або (а) Компанія передала в основному усі ризики та вигоди від активу, або (б) Компанія не передала, але і не зберігає за собою практично усі ризики та вигоди від активу, але передало контроль на даний актив.

Якщо Компанія передає свої права на отримання грошових потоків від активу, або укладає «транзитну» угоду, воно проводить оцінку, чи зберегло воно усі ризики та вигоди, пов'язані з правом власності. Якщо воно не передало, але і не зберегло в основному усі ризики та вигоди від активу, а також не передало контроль над активом, Компанія продовжує визнавати переданий актив у тій мірі, у якій воно продовжує свою участь у ньому. У цьому випадку Компанія також визнає відповідне зобов'язання. Переданий актив та відповідне зобов'язання оцінюються на основі, яка відображає права та зобов'язання Компанії.

Подальша участь, яка набуває форму гарантії по переданому активу, оцінюється за меншою з величин: первісною балансовою вартістю активу або максимальною величиною відшкодування, яку Компанія вимушене буде виплатити.

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2022 року, тис. грн.

Зменшення корисності

Розкриття детальної інформації щодо зменшення корисності, в основному торгової дебіторської заборгованості, наведена у Примітці 18.

Компанія визнає резерв під очікувані кредитні збитки (ОКЗ) для усіх боргових інструментів, які не оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток. ОКЗ розраховується на основі різниці між договірними грошовими потоками, у відповідності до договорів, та всіма грошовими потоками, які Компанія очікує отримати, дисконтованими з використанням первісної ефективної процентної ставки, або її приблизного значення. Очікувані грошові потоки включають грошові потоки з продажу забезпечення, яке утримується, або інших механізмів підвищення кредитної якості, які є невід'ємною частиною договірних умов.

ОКЗ визнаються у два етапи. У випадку фінансових інструментів, для яких з початку первісного визнання кредитний ризик суттєво не збільшився, створюється оціночний резерв для ОКЗ по відношенню до кредитних збитків, які можуть виникнути унаслідок можливих дефолтів упродовж наступних 12 місяців (12-місячні ОКЗ). Для фінансових інструментів, для яких з початку первісного визнання кредитний ризик значно збільшився, створюється оціночний резерв для збитків, які очікуються протягом залишкового терміну дії такого фінансового інструменту, незалежно від строків настання дефолтів (ОКЗ за весь термін).

Для торгової дебіторської заборгованості, Компанія застосовує спрощений підхід до розрахунку резерву під ОКЗ. Відповідно, Компанія не відстежує зміни у кредитному ризику, а замість цього на кожну звітну дату визнає очікуваний резерв під збитки у сумі, рівній ОКЗ за весь строк.

Проте, у деяких випадках, Компанія може також вважати, що по фінансовому активу відбувся дефолт, якщо внутрішня або зовнішня інформація вказує, що існує низька ймовірність отримання усієї суми договірних виплат, які залишилися, без застосування механізмів підвищення кредитної якості. Фінансовий актив списується, якщо в Компанії немає обґрунтованих очікувань відносно відшкодування договірних грошових потоків.

4.2.8 Фінансові зобов'язання

Первісне визнання та оцінка

Фінансові зобов'язання класифікуються при первісному визнанні, як фінансові зобов'язання за справедливою вартістю через прибуток або збиток, кредити та позики за амортизованою собівартістю, кредиторська заборгованість за амортизованою собівартістю або похідні інструменти, класифіковані як інструменти хеджування. Усі фінансові інструменти при первісному визнанні оцінюються за справедливою вартістю та, у випадку кредитів та позик, та кредиторської заборгованості, за вирахуванням витрат по операціям.

Фінансові зобов'язання Компанії включають торгову та іншу кредиторську заборгованість, кредити та запозичення. Станом на 31 грудня 2022 та 2021 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

Подальша оцінка фінансових зобов'язань залежить від їх класифікації, як описано нижче.

Фінансові зобов'язання за амортизованою собівартістю (кредити та запозичення)

Ця категорія є найбільше вагомою для Компанії. Після первісного визнання, відсоткові кредити та позики оцінюються за амортизованою собівартістю використовуючи метод ефективної ставки відсотка. Прибуток та збиток визнаються у прибутках та збитках у випадку припинення визнання, а також по мірі нарахування ефективної відсоткової ставки.



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2022 року, тис. грн.

Амортизаційні витрати розраховується з урахуванням дисконтів та премій, які є невід'ємними частинами ефективної ставки дисконтування. Амортизація ефективної відсоткової ставки включається до звіту про прибутки та збитки та інший сукупний дохід.

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

Припинення визнання

Визнання фінансового зобов'язання припиняється, коли зобов'язання погашено, анульовано або строк дії такого зобов'язання закінчився. Коли існуюче фінансове зобов'язання замінюється іншим зобов'язанням перед таким самим кредитором на суттєво інших умовах, або якщо умови існуючого зобов'язання були суттєво змінені, така заміна або модифікація тягне за собою припинення визнання існуючого зобов'язання та початок визнання нового зобов'язання. Різниця у їх балансовій вартості визнаються у прибутках чи збитках.

Компанія вважає умови суттєво іншими, якщо дисконтована теперішня вартість майбутніх грошових потоків за новими умовами, включаючи будь-які витрати або комісії, що виникли, з використанням початкової ефективної процентної ставки, відрізняється щонайменше на 10% від дисконтованої теперішньої вартості залишкових грошових потоків від початкового запозичення або є істотною зміною умов з якісної точки зору. Якісні фактори можуть включати валюту, в якій номіновані позики, процентну ставку (яка є фіксованою порівняно з плаваючою ставкою), зміни ковенантів.

4.2.9 Взаємозалік фінансових інструментів

Фінансові активи та фінансові зобов'язання згортаються, а чиста сума подається у окремому звіті про фінансовий стан, коли наявне юридично забезпечене право на згортання визнаних сум, або коли є намір або погасити зобов'язання на нетто-основі, або продати актив й одночасно погасити зобов'язання.

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 ризику, властиві конкретному зобов'язанню. Амортизація дисконту визначається як фінансові витрати.

У Компанії створені такі види забезпечень:

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

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

Забезпечення під виплату по договору Hilton Worldwide Manage Limited додаткових роялті 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 4-х річний



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2022 року, тис. грн.

період. Показники які впливають на виконання рівня доходності визначаються у звітності підрозділу готелю за звітний місячний період.

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

Забезпечення під виплату по договору Hilton Worldwide Manage Limited основного роялті та послуг привілеїв групи визначається пропорційна 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. Згідно з параграфом МСБО 19 виплати, що переносяться на майбутні та можуть використовуватися в майбутніх періодах, якщо права поточного періоду не використані повністю, є накопичувальні.

Зобов'язання виникає з того моменту, як працівники починають надавати послуги, що збільшують їхні права на майбутні оплати періодів відсутності. Забезпечення, пов'язані з виплатою працівникам, створюються з урахуванням єдиного внеску на обов'язкове державне соціальне страхування.

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

4.4.1 Доходи

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.



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2022 року, тис. грн.

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 Іноземні валюти

Операції, деноміновані у валютах, які відрізняються від відповідної функціональної валюти, вважаються операціями в іноземних валютах. Операції в іноземних валютах первісно визнаються за офіційними курсами НБУ, які діяли на дати відповідних операцій. На кінець кожного звітного періоду монетарні статті, деноміновані в іноземних валютах, перераховуються у валюту подання за офіційними курсами НБУ, які діяли на цю дату. Немонетарні статті, які відображаються за справедливою вартістю, деномінованою в іноземних валютах, перераховуються у валюту подання за курсами обміну, які діяли на дату визначення справедливої вартості. Немонетарні статті, які оцінюються за історичною вартістю в іноземній валюті, не перераховуються.

Курсові різниці, що виникли при перерахунку за монетарними статтями, визнаються в прибутку або збитку в тому періоді, у 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:

	<u>31 грудня 2022</u>	<u>31 грудня 2021</u>
	<u>року</u>	<u>року</u>
Гривня/1 долар США	36,5686	27,2782
Гривня/1 євро	38,9510	30,9226



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2022 року, тис. грн.

4.4.4 Податок на прибуток

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

Відстрочений податок розраховується за балансовим методом обліку зобов'язань та являє собою податкові активи або зобов'язання, що виникають у результаті тимчасових різниць між балансовою вартістю активу чи зобов'язання в балансі та їх податковою базою.

Відстрочені податкові зобов'язання визнаються, як правило, щодо всіх тимчасових різниць, що підлягають оподаткуванню. Відстрочені податкові активи визнаються з урахуванням імовірності наявності в майбутньому оподатковуваного прибутку, за рахунок якого можуть бути використані тимчасові різниці, що підлягають вирахуванню. Балансова вартість відстрочених податкових активів переглядається на кожну дату й зменшується в тій мірі, у якій більше не існує ймовірності того, що буде отриманий оподаткований прибуток, достатній, щоб дозволити використати вигоду від відстроченого податкового активу повністю або частково.

Відстрочений податок розраховується за податковими ставками, які, як очікується, будуть застосовуватися в періоді реалізації відповідних активів або зобов'язань. Компанія визнає поточні та відстрочені податки як витрати або дохід і включає в прибуток або збиток за звітний період, окрім випадків, коли податки виникають від операцій або подій, які визнаються прямо у власному капіталі або від об'єднання бізнесу.

5. ОСНОВНІ ПРИПУЩЕННЯ, ОЦІНКИ ТА СУДЖЕННЯ

При підготовці фінансової звітності Компанія здійснює оцінки та припущення, які мають вплив на елементи фінансової звітності, ґрунтуючись на МСФЗ, МСБО та тлумаченнях, розроблених Комітетом з тлумачень міжнародної фінансової звітності. Оцінки та судження базуються на попередньому досвіді та інших факторах, що за існуючих обставин вважаються обґрунтованими і за результатами яких приймаються судження щодо балансової вартості активів та зобов'язань. Хоча ці розрахунки базуються на наявній у Керівництва Компанії інформації про поточні події, фактичні результати можуть зрештою відрізнитися від цих розрахунків. Області, де такі судження є особливо важливими, області, що характеризуються високим рівнем складності, та області, в яких припущення й розрахунки мають велике значення для підготовки фінансової звітності за МСФЗ, наведені нижче.

5.1 Судження

В процесі застосування облікової політики керівництво зробило наступні судження, окрім тих, що включають оцінки, які мають найбільший вплив на фінансову звітність:

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).

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2022 року, тис. грн.

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

Ризик недотримання податкового та іншого законодавства

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

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

Можливість відшкодування балансової вартості довгострокових активів

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

Станом на 31 грудня 2022 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 23,70% для першого прогнозного періоду, з подальшим поступовим зниженням до 15,40% у після прогнозного періоді, що являє собою середньозважену вартість капіталу та заборгованості до оподаткування. Прогнози майбутніх грошових потоків при розрахунку знецінення станом на 31 грудня 2022 року були побудовані виходячи з припущення, що ступінь завантаженості буде поступово зростати з 23,00% у першому прогнозованому періоді до 42,20% у після прогнозного 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.

Станом на 31 грудня 2021 року, Керівництво провело аналіз та не виявило ознак зменшення корисності основних засобів, що обліковуються за принципом історичної собівартості, незавершених капітальних інвестицій та нематеріальних активів Компанії, відповідно, не проводило тест на оцінку зменшення корисності.

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2022 року, тис. грн.

Відповідно, Керівництво Компанії дійшло висновку, що балансова вартість основних засобів, що обліковуються за принципом історичної собівартості, незавершених капітальних інвестицій та нематеріальних активів не потребує коригувань до суми відшкодування станом на 31 грудня 2022 та 2021 років.

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.

Резерв під очікувані кредитні збитки (ОКЗ)

Компанія застосовує матрицю забезпечення при розрахунку резерву ОКЗ для фінансових інструментів. Для торгової та іншої дебіторської заборгованості матриці розробляються на підставі історичного досвіду кредитних втрат з урахуванням прогностичних оцінок. Матриця коригується Компанією на кожну звітну дату таким чином, щоб врахувати власний історичний досвід кредитних збитків, а також наявну прогностичну інформацію.

Сума ОКЗ чутлива до зміни обставин та прогностичної інформації. Минулий досвід кредитних збитків Компанії та прогностична інформація можуть не відповідати фактичному ризику дефолту покупця у майбутньому.

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.



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2022 року, тис. грн.

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

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

Відстрочені податкові активи визнаються за усіма неоподатковуваними тимчасовими різницями, невикористаними податковими збитками та невикористаними відсотками по боргових зобов'язаннях, перенесеними на майбутні періоди, у разі, якщо існує 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.

6. ВИРУЧКА ЗА ДОГОВОРАМИ З ПОКУПЦЯМИ

Нижче наведена деталізована інформація щодо виручки від реалізації:

	2022	2021
Виручка за договорами з покупцями від реалізації послуг	152 693	329 074
в т.ч. дохід від операційної діяльності готелю	136 100	288 912
в т.ч. дохід від операційної діяльності ресторану	16 593	40 162
Доходи від оренди активів	28 543	49 610
Всього доходи від реалізації	181 236	378 684

7. СОБІВАРТІСТЬ ПРОДАЖІВ

Нижче наведена деталізована інформація щодо собівартості:

	2022	2021
Амортизація основних засобів	41 582	40 305
Заробітна плата та додаткові витрати на працівників зайнятих наданням послуг	23 681	33 282
Витрати на постачання активної та реактивної енергії	17 342	14 434
Матеріальні витрати	16 637	35 836
Витрати на газопостачання	13 146	10 212
Послуги з перевезення гостей	631	5 987
Витрати з послуг прибирання, хімчистки та прання	221	2 729
Витрати на оренду обладнання для проведення заходів	31	3 876
Інші витрати пов'язані з собівартістю реалізованих послуг	1 884	2 390
Всього	115 155	149 051
в т.ч. з пов'язаними сторонами	119	143



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2022 року, тис. грн.

8. ІНШІ ОПЕРАЦІЙНІ ДОХОДИ, ІНШІ ОПЕРАЦІЙНІ ВИТРАТИ

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

Інші операційні доходи	2022	2021
Дохід від операційної курсової різниці	58 426	285 245
Дохід від надання інших послуг	5 178	4 654
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	586	1 676
Дохід від іншої операційної діяльності	7 461	301
Всього	71 651	291 876

Інші операційні витрати	2022	2021
Витрати з операційної курсової різниці	342 054	89 618
Витрати на утримання працівників	3 512	5 157
Витрати пов'язані з визнанням резерву очікуваних кредитних збитків та інші списання	2 352	1 203
Інші витрати господарської діяльності	2 856	1 941
Всього	350 774	97 919

9. АДМІНІСТРАТИВНІ ВИТРАТИ

Нижче наведена деталізована інформація щодо складу адміністративних витрат:

	2022	2021
Витрати з оплати праці	15 431	23 938
Витрати з обслуговування програмного забезпечення	4 990	3 675
Податки та обов'язкові платежі	4 050	4 049
Винагорода за консультаційні послуги, нотаріальні, юридичні	3 664	8 615
Розрахунково-касове обслуговування банку	2 287	6 563
Амортизація нематеріальних активів та основних засобів	1 442	1 447
Інші витрати адміністративного призначення	5 996	5 786
Всього	37 860	54 073
<i>в т.ч. з пов'язаними сторонами</i>	<i>1 568</i>	<i>4 777</i>

10. ВИТРАТИ НА ЗБУТ

Нижче наведена деталізована інформація щодо складу витрат на збут:

	2022	2021
Амортизація основних засобів	15 135	16 655
Витрати на оплату витрат праці	7 433	8 254
Роялті нараховані нерезидентам	4 079	21 352
Витрати на маркетингові послуги та рекламу	3 641	6 857
Витрати на технічне, сервісне обслуговування обладнання та інженерних систем	3 129	3 564
Витрати зі страхування майна	2 024	1 611
Витрати на агентські послуги та комісійну винагороду	1 606	9 341
Витрати на інформаційно-консультаційні послуги	1 302	2 631
Витрати на обслуговування та поточний ремонт	1 146	3 568
Коригування додаткового роялті в зв'язку зі зміною облікової оцінки щодо ймовірності його виплати	(16 779)	(8 420)
Інші витрати на збут	2 200	2 011
Всього	24 916	67 424



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2022 року, тис. грн.

11. ФІНАНСОВІ ДОХОДИ ТА ФІНАНСОВІ ВИТРАТИ

	2022	2021
Доходи		
Доходи визнані від дисконтування довгострокових зобов'язань (первісне визнання заборгованості за справедливою вартістю)	-	3 736 088
Всього	-	3 736 088
Витрати		
Амортизація дисконту довгострокових зобов'язань	193 443	884 845
Відсотки за банківськими кредитами та іншими запозиченнями	42 306	216 052
Витрати на розрахунково-касове обслуговування кредитів	61	5 832
Інші фінансові витрати	1 019	937
Всього	236 829	1 107 666

12. ІНШІ ДОХОДИ ТА ІНШІ ВИТРАТИ

Стаття	2022	2021
Доходи		
Доходи від зміни вартості інвестиційної нерухомості	202 702	129 219
Доходи пов'язані з фінансовою орендою (прощення платежу)	263	-
Інші доходи	51	-
Всього	203 016	129 219
Витрати		
Уцінка інвестиційної нерухомості	19 073	598 047
Уцінка основних засобів	9 684	15 366
Всього	28 757	613 413

13. ПОДАТОК НА ПРИБУТОК

Основні компоненти витрат з податку на прибуток за періоди 2022 та 2021 років представлені таким чином:

	2022	2021
Витрати з поточного податку на прибуток	-	-
Витрати з відстроченого податку на прибуток	(162 083)	(466 565)
Витрати з податку на прибуток, відображені у складі прибутку або збитку	(162 083)	(466 565)

Доходи Компанії підлягають оподаткуванню тільки в Україні. Станом на 31 грудня 2022 року податок на прибуток підприємств в Україні стягувався за ставкою у розмірі 18% (31 грудня 2021 року: 18%).

	Звіт про фінансовий стан		Звіт про прибутки та збитки та інший сукупний дохід	
	31.12.2022	31.12.2021	2022	2021
Збитки, доступні для взаємозаліку за рахунок майбутніх оподатковуваних доходів	216 681	170 256	46 425	(464 231)
Основні засоби	(91 989)	(111 074)	19 085	(9 519)
Дебіторська заборгованість	930	1 466	(536)	130
Забезпечення	2 958	5 333	(2 375)	670
Кредити та позики за якими нараховуються відсотки	1 346	1 108	238	(85)
Невизнані збитки, доступні для взаємозаліку за рахунок майбутніх оподатковуваних доходів	(216 681)	(11 927)	(204 754)	-
	(86 755)	55 162	(141 917)	(473 035)

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2022 року, тис. грн.

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

	2022	2021
(Збиток) / прибуток до оподаткування	(338 388)	2 446 321
Дохід / (витрати) за встановленою ставкою податку (18%)	60 910	(440 338)
Зміна невизнаної частини відстрочених податкових активів	(204 754)	(9 096)
Постійні різниці для цілей оподаткування	(18 239)	(17 131)
Витрати з податку на прибуток	(162 083)	(466 565)

Станом на 31 грудня 2022 року Компанія не визнала податковий актив в сумі 216 681 тис. грн., що виникає на накопичених податкових збитках минулих періодів (31 грудня 2021 року: 11 927 тис. грн.) 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:

	2022	2021
Станом на 1 січня	55 162	528 197
Податкові витрати, визнані у складі прибутку або збитку	(162 083)	(466 565)
Податковий дохід / (витрати), визнані у складі інших сукупних доходів	20 166	(10 860)
Зміна невизнаної частини відстрочених податкових зобов'язань	-	4 390
Всього витрати, визнані у складі прибутку або збитку	(141 917)	(473 035)
Станом на 31 грудня	(86 755)	55 162

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 – різниці в оцінці, включаючи резерв очікуваних кредитних збитків, різниці в періоді визнання;
- Забезпечення – вплив створених забезпечень під майбутні виплати;
- Кредити та позики за якими нараховуються відсотки – нараховані відсотки за позиками нерезидентів, що підпадали під поняття податкової різниці – відсотки з пов'язаними сторонами.



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2022 року, тис. грн.

14. НЕМАТЕРІАЛЬНІ АКТИВИ

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

	Програмне забезпечення	Всього
Первісна вартість:		
На 1 січня 2021 року	3 803	3 803
Надійшло	-	-
Вибуло	-	-
На 31 грудня 2021 року	3 803	3 803
Надійшло	37	37
Вибуло	-	-
На 31 грудня 2022 року	3 840	3 840
Накопичена амортизація:		
На 1 січня 2021 року	2 937	2 937
Нараховано	324	324
Вибуло	-	-
На 31 грудня 2021 року	3 262	3 262
Нараховано	343	343
Вибуло	-	-
На 31 грудня 2022 року	3 605	3 605
Чиста балансова вартість:		
На 1 січня 2021 року	866	866
На 31 грудня 2021 року	541	541
На 31 грудня 2022 року	235	235

Повністю амортизовані нематеріальні активи

Станом на 31 грудня 2022 року вартість нематеріальних активів, що були повністю амортизовані склала 3 161 тис. грн, станом на 31 грудня 2021 року склала 2 748 тис. грн.



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2022 року, тис. грн.

15. ОСНОВНІ ЗАСОБИ

Рух основних засобів за групами протягом років, що закінчилися 31 грудня 2022 та 2021 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
Первісна вартість:								
На 1 січня 2021 року	83 840	1 763 426	28 660	114 938	559	18 724	-	2 010 147
Коригування у зв'язку з переоцінкою	(3 433)	73 029	-	-	-	-	-	69 596
Надійшло	-	-	-	-	-	6 724	1 611	8 335
Переміщення	-	-	1 064	11 677	532	(13 273)	-	-
Вибуло	-	-	-	-	-	-	-	-
На 31 грудня 2021 року	80 407	1 836 455	29 724	126 615	1 091	12 175	1 611	2 088 078
Коригування у зв'язку з переоцінкою	5 286	(162 934)	-	-	-	-	-	(157 648)
Надійшло	-	-	-	-	-	9 813	3 336	13 149
Переміщення	-	5 498	4 660	3 319	-	(13 477)	-	-
Вибуло	-	(294)	(564)	(261)	-	-	-	(1 119)
На 31 грудня 2022 року	85 693	1 678 725	33 820	129 673	1 091	8 511	4 947	1 942 460
Накопичена амортизація:								
На 1 січня 2021 року	-	468 775	22 176	78 967	300	-	-	570 218
Коригування у зв'язку з переоцінкою	-	31 197	-	-	-	-	-	31 197
Нарахування за 2021 рік	-	47 461	2 194	7 624	428	-	-	57 707
Вибуло	-	-	-	-	-	-	-	-
На 31 грудня 2021 року	-	547 433	24 370	86 591	728	-	-	659 122
Коригування у зв'язку з переоцінкою	-	(45 605)	-	-	-	-	-	(45 605)
Нарахування за 2022 рік	-	44 099	2 064	8 430	156	-	-	54 749
Вибуло	-	(294)	(564)	(254)	-	-	-	(1 112)
На 31 грудня 2022 року	-	545 633	25 870	94 767	884	-	-	667 154
Чиста балансова вартість:								
На 1 січня 2021 року	83 840	1 294 651	6 484	35 971	259	18 724	-	1 439 929
На 31 грудня 2021 року	80 407	1 289 022	5 354	40 024	363	12 175	1 611	1 438 956
На 31 грудня 2022 року	85 693	1 133 092	7 950	34 906	207	8 511	4 947	1 275 306

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 2022 року, тис. грн.

Справедлива вартість землі та будівель і споруд

Справедлива вартість землі та будівель і споруд станом на 31 грудня 2022 та 2021 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:

	2022 рік, грн. за 1 кв.м.	2021 рік, грн. за 1 кв.м.
Неспостережувані вхідні дані, використані при оцінці:		
Ціна за 1 кв. метр для об'єкту ОЗ або групи об'єктів:		
Земельна ділянка	18 175	17 054
Готельна будівля	38 289	51 724
Місця загального користування апартаментів	33 936	32 478
Паркінг готелю	43 229	62 542

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:

Балансова вартість і справедлива вартість на 1 січня 2021 року	1 378 491
Амортизація за рік	(47 461)
Коригування накопиченої амортизації	(3 133)
Прибуток від переоцінки Рівня 3 на 31 грудня 2021 року	41 532
в тому числі через прибутки та збитки	(15 366)
в тому числі через інший сукупний дохід	56 898
Балансова вартість і справедлива вартість на 31 грудня 2021 року	1 369 429
Амортизація за рік	(44 099)
Надійшло	5 498
Збиток від переоцінки Рівня 3 на 31 грудня 2022 року	(112 043)
в тому числі через прибутки та збитки	(9 684)
в тому числі через інший сукупний дохід	(102 359)
Балансова вартість і справедлива вартість на 31 грудня 2022 року	1 218 785

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

	2022	2021
Первісна вартість на 1 січня	677 828	716 604
Надходження за рік	5 498	-
Накопичена амортизація	(39 523)	(38 776)
Чиста балансова вартість на 31 грудня	643 803	677 828

Активи в заставі

Станом на 31 грудня 2022 року, балансова вартість переданих у заставу основних засобів в якості забезпечення за кредитами банку АТ «Укресімбанк» становить 1 266 611 тис. грн. (31 грудня 2021 року: 204 874 тис. грн.) (Примітка 22).



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2022 року, тис. грн.

Повністю амортизовані активи

Станом на 31 грудня 2022 року вартість основних засобів, що були повністю амортизовані склала 89 836 тис. грн. (31 грудня 2021 року: 87 843 тис. грн.)

16. ІНВЕСТИЦІЙНА НЕРУХОМІСТЬ

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

Справедлива вартість інвестиційної нерухомості базується на оцінках незалежних оцінювачів, які мають відповідну професійну кваліфікацію і досвід оцінки. Оцінка здійснюється двічі на рік, що надає впевненості керівництву у відповідності справедливої вартості ринку нерухомості.

Інформація щодо руху інвестиційної нерухомості представлена в таблиці:

	2022	2021
Інвестиційна нерухомість станом на 01 січня (за справедливою вартістю)	1 190 483	1 659 311
Зміни справедливої вартості	183 629	(468 828)
На кінець звітного періоду (за справедливою вартістю)	1 374 112	1 190 483
	2022	2021
Дохід від оренди інвестиційної нерухомості	28 543	49 610
Прибуток від інвестиційної нерухомості, що відображений за справедливою вартістю	28 543	49 610

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. Заставна вартість інвестиційної нерухомості станом на 31 грудня 2022 року складає 1 374 112 тис. грн. (31 грудня 2021: 1 190 483 тис. грн.) (Примітка 22).

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

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

	Житлові апартаменти	Машино-місця
На 1 січня 2021 року	1 640 294	19 017
Сума переоцінки, що визнається у складі прибутку та збитку	(482 921)	14 093
На 31 грудня 2021 року	1 157 373	33 110
Сума переоцінки, що визнається у складі прибутку та збитку	183 225	404
На 31 грудня 2022 року	1 340 598	33 514



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2022 року, тис. грн.

17. ЗАПАСИ

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

	31 грудня 2022	31 грудня 2021
Товари	4 407	6 050
Малоцінні матеріальні активи	3 577	4 046
Виробничі запаси	2 438	2 466
Комплектуючі та змінні матеріали	264	157
Всього запаси	10 686	12 719

18. ТОРГОВЕЛЬНА ДЕБІТОРСЬКА ЗАБОРГОВАНІСТЬ

Поточна торгова дебіторська заборгованість представлена в таблиці:

Стаття	31 грудня 2022	31 грудня 2021
Торговельна дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	20 206	4 260
Резерв під очікувані кредитні збитки від торгової дебіторської заборгованості за товари, роботи, послуги	(4 347)	(2 812)
Чиста вартість торговельної дебіторської заборгованості	15 859	1 448

Аналіз торговельної дебіторської заборгованості за строками погашення представлено наступним чином:

Строки прострочення	31 грудня 2022	31 грудня 2021
До 30 днів	10 264	1 216
31 – 91 днів	7 788	313
91 – 180 днів	38	19
180 – 365 днів	208	858
Більше 365 днів	1 908	1 854
Всього	20 206	4 260

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 2022 року, тис. грн.

31 грудня 2022 року	Дебіторська заборгованість – прострочених днів					Усього
Не прострочена	< 30 днів	31-60 днів	61-90 днів	91-180 днів	181-360 днів > 360 днів	
Індивідуальна оцінка						
Рівень очікуваних кредитних збитків	0%	1%	25%	50%	100%	100%
Очікувана загальна валова балансова вартість на момент дефолту	-	10 264	7 216	572	38	20 206
Очікувані кредитні збитки за весь строк дії фінансових інструментів	-	(103)	(1 804)	(286)	(38)	(4 347)
Дебіторська заборгованість – прострочених днів						
Непрострочена	< 30 днів	31-60 днів	61-90 днів	91-180 днів	181-360 днів > 360 днів	Усього
Індивідуальна оцінка						
Рівень очікуваних кредитних збитків	0%	1%	25%	50%	100%	100%
Очікувана загальна валова балансова вартість на момент дефолту	-	1 216	313	19	858	4 260
Очікувані кредитні збитки за весь строк дії фінансових інструментів	-	(12)	(79)	(9)	(858)	(2 812)

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 2022 року, тис. грн.

Рух очікуваних кредитних збитків від простроченої дебіторської заборгованості:

	2022	2021
Станом на 1 січня	(2 812)	(2 265)
Нарахування за рік	(1 535)	(547)
Використано	-	-
Станом на 31 грудня	(4 347)	(2 812)

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 2022	31 грудня 2021
Аванси видані за товари, роботи, послуги	2 288	5 842
Аванси видані за договорами страхування	389	223
Знецінення	(4)	(1 695)
Всього балансова вартість авансів виданих	2 673	4 370
Дебіторська заборгованість за розрахунки з бюджетом	395	331
Інша дебіторська заборгованість	901	397
Всього балансова вартість авансів виданих та іншої поточної дебіторської заборгованості	3 969	5 098

Рух резерву за виданими авансами:

	2022	2021
Станом на 1 січня	(1 695)	(2 460)
Нарахування за рік	(249)	-
Повернення невикористаних сум	1 940	-
Використано	-	765
Станом на 31 грудня	(4)	(1 695)

20. ГРОШОВІ КОШТИ ТА ДЕПОЗИТИ

Залишки грошових коштів та короткострокових депозитів станом на 31 грудня 2022 та 2021 років були наступними:

Найменування статті	31 грудня 2022	31 грудня 2021
Поточні банківські рахунки	98 685	87 237
Грошові кошти в дорозі	1 371	1 068
Готівкові кошти в касі	198	127
Короткострокові депозити на рахунках у банках	-	65 003
Нарахований резерв кредитних збитків	(569)	-
Всього грошових коштів	99 685	153 435

Депозити, включені до складу грошових коштів, оскільки вони містять обов'язкову умову «на вимогу» та історично обертаються протягом трьох місяців.

Залишки депозитів, зі строком погашення від 3 місяців до одного року, станом на 31 грудня 2022 та 2021 років були наступними:

Найменування статті	31 грудня 2022	31 грудня 2021
Короткострокові депозити на рахунках у банках	43 000	-
Нарахований резерв кредитних збитків	(248)	-
Всього грошових коштів	42 752	-



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2022 року, тис. грн.

Станом на 31 грудня 2022 року, грошові кошти, які розміщені на депозитах Компанії у сумі 43 000 тис. грн, що є еквівалентом 1 175 873,00 дол. США, обмежені у використанні до 31 грудня 2024 року і виступають заставою по кредитному договору з АТ «Укресімбанк» (31 грудня 2021 року: депозити у сумі 100 грн. та 100 долл. США) (Примітка 22).

Найменування банківської установи де знаходяться поточні та депозитні рахунки Компанії:

Найменування банківської установи:	31 грудня 2022	31 грудня 2021
АТ «Укресімбанк»	143 254	153 435
<i>в т.ч. грошові кошти в дорозі</i>	1 371	1 068
Нарахований резерв кредитних збитків	(817)	-
Всього	142 437	153 435

21. ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ

Статутний капітал у станом на 31 грудня 2022 та 2021 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 2022	31 грудня 2021
Статутний капітал	126	126
Капітал у дооцінках (переоцінка основних засобів)	467 483	566 323
Додатковий капітал	10	10
Непокритий збиток	(1 408 932)	(925 108)
Всього власний капітал	(941 313)	(358 649)

Зміни по статті «Капітал у дооцінках» у 2022 році у сумі 98 840 тис. грн. (31 грудня 2021 року: 29 360 тис. грн.) відбулись в результаті проведення переоцінки основних засобів.

Нижче наведена деталізована інформація про рух капіталу в дооцінках:

Стаття	31 грудня 2022	31 грудня 2021
Капітал у дооцінках на 1 січня	566 323	536 963
Переоцінка основних засобів	(102 359)	56 898
Зміни з податку на прибуток	20 166	(10 860)
Амортизація капіталу в дооцінках	(16 647)	(16 678)
Капітал у дооцінках всього	467 483	566 323

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2022 року, тис. грн.

22. ДОВГОСТРОКОВІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ

Довгострокові зобов'язання Компанії складаються з балансової вартості дисконтованих довгострокових кредитів банку, позик інших кредиторів та нарахованих відповідно до них інших довгострокових зобов'язань (процентів), які представлені у балансі таким чином:

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

Вид операції, за якою утворилась заборгованість	Найменування банку	Сума заборгованості станом на 31 грудня 2021	Реквізити договору, за яким утворилась заборгованість (№ і дата)	Валюта кредиту	Кінцева дата погашення згідно з договором
Дисконтоване тіло кредиту	АТ «Укрексімбанк»	472 415	№151409К8-60 від 29.06.2021	Грн.	30 квітня 2040 року
Нараховані відсотки та комісії	АТ «Укрексімбанк»	1 430 521	№151409К8-60 від 29.06.2021	Грн.	30 квітня 2040 року
Дисконтоване тіло кредиту	АТ «Укрексімбанк»	26 549	№151412К4-38 від 29.06.2021	Грн.	30 квітня 2040 року
Нараховані відсотки та комісії	АТ «Укрексімбанк»	96 609	№151412К4-38 від 29.06.2021	Грн.	30 квітня 2040 року
Разом		2 026 094			

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 Національного банку України станом на 29 червня 2021 року.

Ефективна відсоткова ставка за довгостроковими кредитами банку становила 11,1 % станом на 31 грудня 2022 року (31 грудня 2021 року: 11,1% за договорами в гривні).

Станом на дату реструктуризації 29 червня 2021 року було визнано наступне:

	№151409К8-60 від 29.06.2021	№151412К4 від 30.07.2012	Всього
Сума основного боргу	213 465	3 212 334	3 425 799
Проценти нараховані	96 426	1 378 296	1 474 722
Комісія	3 347	49 062	52 409
Всього	313 238	4 639 692	4 952 930

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 переглянуто графік сплати заборгованості перед банком.



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2022 року, тис. грн.

Позики інших кредиторів

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

Вид операції, за якою утворилась заборгованість	Найменування контрагента	31 грудня 2022 року	31 грудня 2021 року	Реквізити документу, за яким утворилась заборгованість (№ і дата)	Валюта	Відсоткова ставка станом на 31 грудня 2022 року	Відсоткова ставка станом на 31 грудня 2021 року	Кінцева дата погашення згідно з документом	Документ, яким встановлено кінцевий термін погашення заборгованості
Договір позики	BALADOR TRADING LIMITED 15.05.2012 (св.№2602) NAT GmbH & Co. KG від 15.04.04 (Св.№3271)	69 991	49 222	№779/111-UA 11/06/2003	Долл. США	6,08%	6,08%	31 грудня 2040 року	12 від 01.07.2021 до договору №779/111-UA
Договір позики	NAT GmbH & Co. KG від 20.07.09 (Св.№11389)	20 076	14 119	№ QST/11/87 15.04.2004	Долл. США	6,05%	6,05%	31 грудня 2040 року	11 від 01.07.2021 до договору № QST/11/87
Договір позики	NAT GmbH & Co. KG від 31.05.06 (Св.№5447)	43 945	30 905	б/н 20.07.2009	Долл. США	6,05%	6,05%	31 грудня 2040 року	7 від 01.07.2021 до договору б/н 20.07.2009
Договір позики	NAT GmbH & Co. KG від 31.07.06 (Св.№5699)	7 575	5 328	№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 15.04.04 (Св.№3271)	74 463	52 367	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 20.07.09 (Св.№11386)	20 076	14 119	№ 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)	37 945	26 685	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)	7 575	5 328	№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	Юні Про	74 463	52 367	б/н 31.07.2006	Долл. США	6,05%	6,05%	31 грудня 2040 року	11 від 01.07.2021 до договору б/н 31.07.2006
Повідомлення	Юні Про	35 900	33 405	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
Всього		392 009	283 845						



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2022 року, тис. грн.

Деталізована інформація за іншими довгостроковими зобов'язаннями

Вид операції	Найменування контрагента	31.12.2022	31.12.2021	Договір	Валюта	Кінцева дата погашення
Нараховані відсотки	BALADOR TRADING LIMITED	287 774	214 664	№779/111-UA 11/06/2003	Долл. США	31 грудня 2040 року
Нараховані відсотки	NAT GmbH & Co. KG	58 579	43 697	№ QST/11/87 від 15.04.2004	Долл. США	31 грудня 2040 року
Нараховані відсотки	NAT GmbH & Co. KG	17 806	13 282	№QST/11/88 від 31.05.2006	Долл. США	31 грудня 2040 року
Нараховані відсотки	NAT GmbH & Co. KG	153 465	114 477	б/н 31.07.2006	Долл. США	31 грудня 2040 року
Нараховані відсотки	NAT GmbH & Co. KG	56 165	41 896	б/н 20.07.2009	Долл. США	31 грудня 2040 року
Нараховані відсотки	MENWOOD HOLDINGS Limited	58 579	43 697	№ QST/11/87 від 15.04.2004	Долл. США	31 грудня 2040 року
Нараховані відсотки	MENWOOD HOLDINGS Limited	53 942	40 238	б/н 20.07.2009	Долл. США	31 грудня 2040 року
Нараховані відсотки	MENWOOD HOLDINGS Limited	17 806	13 282	№QST/11/88 від 31.05.2006	Долл. США	31 грудня 2040 року
Нараховані відсотки	MENWOOD HOLDINGS Limited	153 465	114 476	б/н 31.07.2006	Долл. США	31 грудня 2040 року
Всього		857 581	639 709			

Станом на 31 грудня процентні кредити та запозичення були забезпечені наступним чином:

Тип забезпечення	2022	2021
Основні засоби (Примітка 15)	1 266 611	204 874
Інвестиційна нерухомість (Примітка 16)	1 374 112	1 190 483
Депозити, без урахування резерву кредитних збитків (Примітка 20)	43 000	-

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:

	2022	2021
Сума забезпечення станом на 1 січня	23 847	21 362
Нараховано додаткове довгострокове забезпечення за звітний період	-	285
Амортизація дисконту за довгостроковим забезпеченням створеним під виплату додаткового роялті	3 934	3 699
Коригування невикористаного забезпечення минулих періодів (2018 років)	(11 349)	(1 499)
Трансфер поточної частини довгострокових забезпечень до складу поточних забезпечень	(8 527)	-
Сума забезпечення станом на 31 грудня	7 905	23 847



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2022 року, тис. грн.

24. ПОТОЧНІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ ТА ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ

Поточні зобов'язання та забезпечення Компанії представлені в звітності таким чином:

	31 грудня 2022	31 грудня 2021
Торговельна кредиторська заборгованість за роботи, товари, послуги	27 491	27 347
Разом	27 491	27 347

Кредиторська заборгованість за розрахунками:

	31 грудня 2022	31 грудня 2021
Довгостроковими зобов'язаннями кредитів банку	151 107	174 461
Заборгованість перед бюджетом	3 232	3 269
Розрахунки з оплати праці, в т.ч.:	2 639	4 004
- заборгованість по заробітній платі	85	157
- резерв на невикористані відпустки	2 254	1 915
- резерв під виплату річних бонусів співробітникам	300	1 932
Разом	156 978	181 734

Кредиторська заборгованість за авансами отриманими:

	31 грудня 2022	31 грудня 2021
Одержані аванси	8 120	16 884
Сума ПДВ з авансів, строк якого ще не настав	(1 281)	(2 592)
Разом	6 839	14 292

Інші поточні зобов'язання:

	31 грудня 2022	31 грудня 2021
Проценти (поточні) за кредитами Укресімбанку	2 929	2 940
Комісія за кредитом Укресімбанку (поточна)	5	5
Разом	2 934	2 945

Поточні забезпечення:

	31 грудня 2022	31 грудня 2021
Забезпечення під виплату по договору Hilton роялті та послуг привілеїв групи та маркетингових послуг	8 527	5 782
Разом	8 527	5 782

25. ОРЕНДА

25.1 АКТИВИ З ПРАВА КОРИСТУВАННЯ

Компанія є орендарем земельної ділянки і застосує МСФЗ 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.



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2022 року, тис. грн.

Узгодження балансової вартості активів з права користування наведено у таблиці:

Первісна вартість:	
На 1 січня 2021 року	5 409
Надійшло	-
Вибуло	-
На 31 грудня 2021 року	5 409
Надійшло	-
Зміни у договорах оренди	1 449
Вибуло	-
На 31 грудня 2022 року	6 858
Накопичена амортизація:	
На 1 січня 2021 року	722
Нараховано	361
Вибуло	-
На 31 грудня 2021 року	1 083
Нараховано	360
Вибуло	-
На 31 грудня 2022 року	1 443
Чиста балансова вартість:	
На 31 грудня 2021 року	4 326
На 31 грудня 2022 року	5 415

Договори фінансової оренди у ролі як орендарів, так і орендодавців у компанії відсутні.

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:

	2022	2021
На 1 січня	5 222	5 322
Зміни у договорах оренди	1 449	-
Процентні витрати (за ставкою 17,5% річних)	1 181	939
Прощення платежу	(263)	-
Погашення	(848)	(1 039)
На 31 грудня	6 741	5 222
У тому числі:		
Короткострокова частина	259	160
Довгострокова частина	6 482	5 062

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

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

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2022 року, тис. грн.

За рік, що закінчився 31 грудня 2021 року, були визнані договори короткострокової оренди, витрати за якими віднесені на витрати періоду за прямолінійним методом:

Майно, що орендується	Термін оренди	Сума витрат, віднесених на витрати періоду, тис. грн.
Автомобілі	01.06.2020-01.06.2021	129
Обладнання	02.01.2019-31.12.2021	57
Обладнання	25.02.2019-31.12.2021	7

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

Зміни зобов'язань, пов'язаних з фінансовою діяльністю станом на 31 грудня 2022 та 2021 року наведена в таблицях нижче:

	1 січня 2022 року	Рух грошових коштів	Курсові різниці	Дисконтування довгострокових зобов'язань	Інше	31 грудня 2022 року
Поточна кредиторська заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями (банку)	174 461	(46 644)	-	-	23 290	151 107
Зобов'язання з оренди	5 222	(848)	-	1 181	1 186	6 741
Довгострокові процентні кредити банку	2 026 094	-	-	176 463	13 015	2 215 572
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	923 554	-	305 186	20 850	-	1 249 590
Всього зобов'язань від фінансової діяльності	3 129 331	(47 492)	305 186	198 494	37 491	3 623 010

	1 січня 2021 року	Рух грошових коштів	Курсові різниці	Дисконтування довгострокових зобов'язань	Інше	31 грудня 2021 року
Поточна кредиторська заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями (банку)	-	(54 747)	-	-	229 208	174 461
Зобов'язання з оренди	5 322	(1 039)	-	-	939	5 222
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	5 082 458	-	(166 549)	(2 875 939)	(13 876)	2 026 094
Довгострокові процентні кредити банку	922 249	-	(29 870)	24 695	6 480	923 554
Всього зобов'язань від фінансової діяльності	6 010 029	(55 786)	(196 419)	(2 851 244)	222 751	3 129 331

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 Умовне зобов'язання за кредитами банку

Станом на 31 грудня 2022 та 2021 років в Компанії немає умовного зобов'язання за кредитами банку.

27.2 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.

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2022 року, тис. грн.

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.

27.3 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.

27.4 Оподаткування

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

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

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

Так як Компанія має контракти з нерезидентами з надання послуг, то відповідно до українського законодавства Компанією було нараховано та сплачено до державного бюджету податок на доходи нерезидентів протягом 2022 року у сумі 2 036 тис. грн. (2021 рік: 1 706 тис. грн.).

Компанія є платником податку на додану вартість. До листопада 2018 року компанія мала накопичене від'ємне значення з податку на додану вартість, яке сформувалося за рахунок будівництва готелю який є власністю Компанії. Починаючи з листопада 2018 року Компанія сплачує до державного бюджету України на щомісячній основі суми з нарахованого податку на додану вартість, таким чином протягом 2022 року Компанія сплатила 7 931 тис. грн. податку на додану вартість (2021 рік: 27 924 тис. грн.).

27.5 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.

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2022 року, тис. грн.

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):

	2022	Ключовий керуючий персонал	Інші пов'язані сторони	Усього
Кредити та позики		-	891 824	891 824
Кредиторська заборгованість за матеріали та послуги		-	24	24
	2021	Ключовий керуючий персонал	Інші пов'язані сторони	Усього
Кредити та позики		-	659 667	659 667
Кредиторська заборгованість за матеріали та послуги		-	2	2

У 2022 та 2021 роках операції Компанії зі своїми пов'язаними сторонами були представлені таким чином:

	2022	Ключовий керуючий персонал	Інші пов'язані сторони	Разом
Заробітна плата та винагорода		1 568	-	1 568
Придбання матеріалів та послуг		-	119	119
Фінансові витрати		-	17 241	17 241
	2021	Ключовий керуючий персонал	Інші пов'язані сторони	Разом
Заробітна плата та винагорода		4 777	-	4 777
Придбання матеріалів та послуг		-	172	172
Фінансові витрати		-	152 680	152 680

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

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2022 року, тис. грн.

29. ОЦІНКА СПРАВЕДЛИВОЇ ВАРТОСТІ

В таблиці нижче представлена ієрархія оцінок активів та зобов'язань Компанії за справедливою вартістю станом на 31 грудня 2022 та 2021 років.

Оцінка справедливої вартості з використанням				
Дата оцінки	Ціни котирувань на активних ринках (Рівень 1)	Вхідних даних, які		
		можна спостерігати прямо або опосередковано (Рівень 2)	Вхідних даних, яких немає у відкритому доступі (Рівень 3)	
Активи, які оцінюються за справедливою вартістю:				
Інвестиційна нерухомість (Примітка 16)				
Житлові апартаменти	31.12.2022	-	-	1 340 598
Машино-місця	31.12.2022	-	-	33 514
Переоцінені основні засоби (Примітка 15)				
Земля	31.12.2022	-	-	85 693
Будівлі та споруди	31.12.2022	-	-	1 133 092
Активи, справедлива вартість яких розкривається				
Торгова дебіторська заборгованість	31.12.2022	-	-	15 859
Грошові кошти та депозити	31.12.2022	-	-	142 437
Інші фінансові активи	31.12.2022	-	-	4
Зобов’язання, справедлива вартість яких розкривається				
Процентні кредити та запозичення	31.12.2022	-	-	3 616 269
Зобов’язання за договорами фінансової оренди	31.12.2022	-	-	6 741
Торгова кредиторська заборгованість, за виключенням податків та заборгованості із заробітної плати				
Інші фінансові зобов’язання	31.12.2022	-	-	27 491
	31.12.2022	-	-	2 934



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2022 року, тис. грн.

Дата оцінки	Оцінка справедливої вартості з використанням		
	Ціни котирувань на активних ринках (Рівень 1)	Вхідних даних, які можна спостерігати прямо або опосередковано (Рівень 2)	Вхідних даних, яких немає у відкритому доступі (Рівень 3)
Активи, які оцінюються за справедливою вартістю:			
Інвестиційна нерухомість (Примітка 16)			
Житлові апартаменти	31.12.2021	-	1 157 373
Машино-місця	31.12.2021	-	33 110
Переоцінені основні засоби (Примітка 15)			
Земля	31.12.2021	-	80 407
Будівлі та споруди	31.12.2021	-	1 289 022
Активи, справедлива вартість яких розкривається			
Торгова дебіторська заборгованість	31.12.2021	-	1 448
Грошові кошти та короткострокові депозити	31.12.2021	-	153 435
Інші фінансові активи	31.12.2021	-	52
Зобов'язання, справедлива вартість яких розкривається			
Процентні кредити та запозичення	31.12.2021	-	3 124 109
Зобов'язання за договорами фінансової оренди	31.12.2021	-	5 222
Торгова кредиторська заборгованість, за виключенням податків та заборгованості із заробітної плати	31.12.2021	-	27 347
Інші фінансові зобов'язання	31.12.2021	-	2 945

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.

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2022 року, тис. грн.

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

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

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

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

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

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

30.1 Валютний ризик

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

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

	Євро	Долар США
На 31 грудня 2022 року	38,9510	36,5686
На 31 грудня 2021 року	30,9226	27,2782

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

	тис. Євро		тис. дол. США	
	2022	2021	2022	2021
Фінансові активи				
Грошові кошти та їх еквіваленти	825	776	821	1 770
Депозити	-	-	1 176	-
Торгівельна та інша дебіторська заборгованість	3	12	-	22
Всього	828	788	1 997	1 792
Фінансові зобов'язання				
Кредити та позики	-	-	9 738	9 181
Інші довгострокові та поточні зобов'язання	-	-	23 688	23 451
Торгівельна та інша кредиторська заборгованість	3	87	690	786
Всього	3	87	34 116	33 418
Загальна чиста позиція	825	701	(32 119)	(31 626)



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2022 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.

	2022	Збільшення / (зменшення) курсу обміну валют	Вплив на збиток до оподаткування
Гривня/долар США		+21,86%	(256 756)
Гривня/долар США		-21,86%	256 756
Гривня/євро		+17,09%	5 492
Гривня/євро		-17,09%	(5 492)
	2021	Збільшення / (зменшення) курсу обмін валют	Вплив на збиток до оподаткування
Гривня/долар США		+14,00%	(120 778)
Гривня/долар США		-11,00%	94 897
Гривня/євро		+15,00%	3 252
Гривня/євро		-13,00%	(2 818)

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

Рік, що закінчився 31 грудня 2021 року	Від 1 місяця до 3 місяців	Від 3 місяців до 1 року	Більше 1 року	Більше 5 років	Вплив амортизації дисконту	Всього
Торговельна та інша поточна кредиторська заборгованість та оренда	24 836	11 675	1 282	5 062	(68)	42 787
Відсоткові кредити та запозичення	-	174 461	861 029	5 761 660	(3 673 041)	3 124 109
Всього	24 836	186 136	862 311	5 766 722	(3 673 109)	3 166 896

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 залучення додаткового капіталу або фінансування та погашення існуючих позик.

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

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

Цілі, політика та процедури управління капіталом не змінювалися протягом 2022-2021 років.



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2022 року, тис. грн.

31. ІНФОРМАЦІЯ ПРО ПОДІЇ ПІСЛЯ ДАТИ БАЛАНСУ

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



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2022 року, тис. грн.

Додаткова фінансова інформація, що не підлягала аудиту

БАЛАНС (ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВИЙ СТАН) на 31 грудня 2022 року

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

Територія: Україна

Організаційно-правова форма господарювання: Товариство з обмеженою відповідальністю

Вид економічної діяльності: готельний бізнес

Середня кількість працівників: 142

Адреса, телефон: 01030, Київська обл., м. Київ, бул. Тараса Шевченка, 30

Одиниця виміру: тис. грн без десяткового знака

Складено (зробити позначку «v» у відповідній клітинці):

за національними положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку

за міжнародними стандартами фінансової звітності

Дата (рік, місяць, число)

за ЄДРПОУ

з за КАТОТТГ

за КОПФГ

за КВЕД

2022 12 31
32531945
UA80000000001078669
240
41.20

V

Форма № 1

Код за ДКУД

1801001

Актив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Необоротні активи			
Нематеріальні активи:	1000	541	235
первісна вартість	1001	3 803	3 840
накопичена амортизація	1002	(3 262)	(3 605)
Незавершені капітальні інвестиції	1005	-	-
Основні засоби:	1010	1 433 282	1 280 721
первісна вартість	1011	2 093 487	1 949 318
знос	1012	(660 205)	(668 597)
Інвестиційна нерухомість	1015	1 190 483	1 374 112
Довгострокові біологічні активи:	1020	-	-
первісна вартість довгострокових біологічних активів	1021	-	-
знос довгострокових біологічних активів	1022	-	-
Довгострокові фінансові інвестиції:			
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030	-	-
інші фінансові інвестиції	1035	-	-
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	-	-
Відстрочені податкові активи	1045	55 162	-
Інші необоротні активи	1090	-	-
Усього за розділом I	1095	2 679 468	2 655 068
II. Оборотні активи			
Запаси:	1100	12 719	10 686
виробничі запаси	1101	6 669	6 279
незавершене виробництво	1102	-	-
готова продукція	1103	-	-
товари	1104	6 050	4 407
Поточні біологічні активи	1110	-	-
Дебіторська заборгованість за продукцію товари роботи послуги	1125	1 448	15 859
Дебіторська заборгованість за розрахунками:			
за виданими авансами	1130	4 370	2 673
з бюджетом	1135	331	395
у тому числі з податку на прибуток	1136	-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками із внутрішніх розрахунків	1145	-	-
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	397	901
Поточні фінансові інвестиції	1160	-	-
Гроші та їх еквіваленти:	1165	153 435	99 685
Готівка	1166	127	198

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 2022 року, тис. грн.

Рахунки в банках	1167	152 240	98 116
Витрати майбутніх періодів	1170	-	-
Інші оборотні активи	1190	-	42 752
Усього за розділом II	1195	172 700	172 951
III. Необоротні активи утримувані для продажу та групи вибуття	1200	-	-
Баланс	1300	2 852 168	2 828 019

Пасив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Власний капітал			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	126	126
Капітал у дооцінках	1405	566 323	467 483
Додатковий капітал	1410	10	10
Резервний капітал	1415	-	-
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	(925 108)	(1 408 932)
Неоплачений капітал	1425	-	-
Вилучений капітал	1430	-	-
Неконтрольована частка	1490	-	-
Усього за розділом I	1495	(358 649)	(941 313)
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	-	86 755
Довгострокові кредити банків	1510	2 026 094	2 215 572
Інші довгострокові зобов'язання	1515	928 616	1 256 072
Довгострокові забезпечення	1520	23 847	7 905
Довгострокові забезпечення витрат персоналу	1521	-	-
Цільове фінансування	1525	-	-
Усього за розділом II	1595	2 978 557	3 566 304
III. Поточні зобов'язання і забезпечення			
Короткострокові кредити банків	1600	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за:			
довгостроковими зобов'язаннями	1610	174 461	151 107
товари роботи послуги	1615	27 347	27 491
розрахунками з бюджетом	1620	3 269	3 232
у тому числі з податку на прибуток	1621	-	-
розрахунками зі страхування	1625	-	-
розрахунками з оплати праці	1630	4 004	2 639
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	1635	14 292	6 839
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками	1640	-	-
Поточна кредиторська заборгованість із внутрішніх розрахунків	1645	-	-
Поточні забезпечення	1660	5 782	8 527
Доходи майбутніх періодів	1665	-	-
Інші поточні зобов'язання	1690	3 105	3 193
Усього за розділом III	1695	232 260	203 028
IV. Зобов'язання пов'язані з необоротними активами утримуваними для продажу та групами вибуття			
	1700	-	-
Баланс	1900	2 852 168	2 828 019



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2022 року, тис. грн.

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

Дата (рік місяць число)

за ЄДРПОУ

КОДИ		
2022	12	31
32531945		

ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ (ЗВІТ ПРО СУКУПНИЙ ДОХІД)

за 2022 рік

Форма № 2

Код за ДКУД

1801003

I. ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів робіт послуг)	2000	181 236	378 684
Собівартість реалізованої продукції (товарів робіт послуг)	2050	(115 155)	(149 051)
Валовий:			
Прибуток	2090	66 081	229 633
Збиток	2095	-	-
Інші операційні доходи	2120	71 651	291 876
Адміністративні витрати	2130	(37 860)	(54 073)
Витрати на збут	2150	(24 916)	(67 424)
Інші операційні витрати	2180	(350 774)	(97 919)
Фінансовий результат від операційної діяльності:			
Прибуток	2190	-	302 093
Збиток	2195	(275 818)	-
Дохід від участі в капіталі	2200	-	-
Інші фінансові доходи	2220	-	3 736 088
Інші доходи	2240	203 016	129 219
Фінансові витрати	2250	(236 829)	(1 107 666)
Втрати від участі в капіталі	2255	-	-
Інші витрати	2270	(28 757)	(613 413)
Фінансовий результат до оподаткування:			
Прибуток	2290	-	2 446 321
Збиток	2295	(338 388)	-
(Витрати)/дохід з податку на прибуток	2300	(162 083)	(466 565)
Прибуток/(збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	-	-
Чистий фінансовий результат:			
Прибуток	2350	-	1 979 756
Збиток	2355	(500 471)	-

II. СУКУПНИЙ ДОХІД

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	2400	(102 359)	56 898
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	2405	-	-
Накопичені курсові різниці	2410	-	-
Частка іншого сукупного збитку асоційованих та спільних підприємств	2415	-	-
Інший сукупний збиток	2445	-	-
Інший сукупний збиток до оподаткування	2450	(102 359)	56 898
Податок на прибуток пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455	20 166	(10 860)
Інший сукупний збиток після оподаткування	2460	(82 193)	46 038
Сукупний збиток (сума рядків 2350 2355 та 2460)	2465	(582 664)	2 025 794
Чистий прибуток, що належить:			
власникам материнської компанії	2470	-	-
неконтрольованій частці	2475	-	-
Сукупний (збиток)/дохід, що належить:			
власникам материнської компанії	2480	-	-
неконтрольованій частці	2485	-	-

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 2022 року, тис. грн.

III. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ

Стаття 1	Код рядка 2	За звітний період 3	За аналогічний період попереднього року 4
Матеріальні витрати	2500	7 907	94 401
Витрати на оплату праці	2505	44 729	54 284
Відрахування на соціальні заходи	2510	7 766	10 569
Амортизація	2515	56 712	85 542
Інші операційні витрати	2520	410 714	120 800
Разом	2550	527 828	365 596

IV. РОЗРАХУНОК ПОКАЗНИКІВ ПРИБУТКОВОСТІ АКЦІЙ

Назва статті 1	Код рядка 2	За звітний період 3	За аналогічний період попереднього року 4
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	-	-



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр»,
за рік що закінчився 31 грудня 2022 року, тис. грн.

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

Дата (рік місяць число)
за ЄДРПОУ

КОДИ		
2022	12	31
32531945		

ЗВІТ ПРО РУХ ГРОШОВИХ КОШТІВ (ЗА ПРЯМИМ МЕТОДОМ) за 2022 рік

		Форма № 3	Код за ДКУД	1801004
Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року	
1	2	3	4	
I. Рух коштів у результаті операційної діяльності				
Надходження від:				
Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	151 248		369 999
Повернення податків і зборів	3005	-		-
у тому числі податку на додану вартість	3006	-		-
Цільового фінансування	3010	729		782
Надходження від отримання субсидій, дотацій	3011	-		-
Надходження авансів від покупців та замовників	3015	3 017		10 527
Надходження від повернення авансів	3020	248		269
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	635		1 651
Надходження від боржників неустойки (штрафів, пені)	3035	-		-
Надходження операційної оренди	3040	32 574		57 978
Надходження від отримання роялті, авторських винагород	3045	-		-
Надходження від страхових премій	3050	-		-
Надходження фінансових установ від повернення позик	3055	-		-
Інші надходження	3095	2 194		125
Витрачання на оплату:				
Товарів (робіт, послуг)	3100	(97 388)		(167 685)
Праці	3105	(33 090)		(42 906)
Відрахувань на соціальні заходи	3110	(7 692)		(10 548)
Зобов'язання з податків та зборів	3115	(23 751)		(47 327)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	-		-
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	-		-
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків та зборів	3118	-		-
Витрачання на оплату авансів	3135	(1 538)		(1 221)
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	(2 579)		(1 342)
Витрачання на оплату цільових внесків	3145	-		-
Витрачання на оплату зобов'язань за страховими контрактами	3150	-		-
Витрачання фінансових установ на надання позик	3155	-		-
Інші витрачання	3190	(3 393)		(6 221)
Чистий рух грошових коштів від операційної діяльності	3 195	21 214		164 081
II. Рух грошових коштів у результаті інвестиційної діяльності				
Надходження від реалізації:				
Фінансових інвестицій	3200	-		-
необоротних активів	3205	-		-
Надходження від отриманих:				
відсотків	3215	-		-
дивідендів	3220	-		-
Надходження від деривативів	3225	-		-
Надходження від погашених позик	3230	-		-
Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235	-		-
Інші надходження	3250	-		-
Витрачання на придбання:				
фінансових інвестицій	3255	-		-
необоротних активів	3260	(9 111)		-
Виплати за деривативами	3270	-		-
Витрачання на надання позик	3275	(248)		-
Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3280	-		-
Інші платежі	3290	(43 000)		-
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	3295	(52 359)		-
III. Рух грошових коштів у результаті фінансової діяльності				



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2022 року, тис. грн.

Витрачання на сплату заборгованості з фінансової оренди	3365	(848)	(1 039)
Витрачання на придбання частки в дочірньому підприємстві	3370	-	-
Витрачання на виплати неконтрольованим часткам у дочірніх підприємствах	3375	-	-
Інші платежі	3390	-	-
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	3395	(47 492)	(55 786)
Чистий рух коштів за звітний період	3400	(78 637)	108 295
Залишок коштів на початок року	3405	153 435	44 961
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	24 887	179
Залишок коштів на кінець року	3415	99 685	153 435



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31 грудня 2022 року, тис. грн.

КОДИ		
2022	12	31
32531945		

Дата (рік місяць число)
за ЄДРПОУ

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

ЗВІТ ПРО ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ за 2022 рік

Форма № 4 Код за ДКУД 1801005

Стаття	Код рядка	Зареєст- ований (пайовий) капітал	Капітал у дооцінках	Додатковий капітал	Резервний капітал	Нерозподіле- ний прибуток (непокритий збиток)	Неоплачений капітал	Видучений капітал	Всього
Залишок на початок року	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Коригування:	4000	126	566 323	10	-	(925 108)	-	-	(358 649)
Зміна облікової політики	4005	-	-	-	-	-	-	-	-
Виправлення помилок	4010	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни	4090	-	-	-	-	-	-	-	-
Скоригований залишок на початок року	4095	126	566 323	10	-	(925 108)	-	-	(358 649)
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	-	-	-	-	(500 471)	-	-	(500 471)
Інший сукупний дохід за звітний період	4110	-	(82 193)	-	-	-	-	-	(82 193)
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	4111	-	(82 193)	-	-	-	-	-	(82 193)
Інший сукупний збиток	4116	-	-	-	-	-	-	-	-
Розподіл прибутку:									
Виплати власникам (дивіденди)	4200	-	-	-	-	-	-	-	-
Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205	-	-	-	-	-	-	-	-
Відрахування до резервного капіталу	4210	-	-	-	-	-	-	-	-
Сума чистого прибутку належна до бюджету відповідно до законодавства	4215	-	-	-	-	-	-	-	-
Сума чистого прибутку на створення спеціальних (шльових) фондів	4220	-	-	-	-	-	-	-	-
Сума чистого прибутку на матеріальне зосконення	4225	-	-	-	-	-	-	-	-
Внески учасників:									
Внески до капіталу	4240	-	-	-	-	-	-	-	-
Потрашення заборгованості з капіталу	4245	-	-	-	-	-	-	-	-
Видучення капіталу:									
Викуп акцій (часток)	4260	-	-	-	-	-	-	-	-
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265	-	-	-	-	-	-	-	-
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270	-	-	-	-	-	-	-	-
Видучення частки в капіталі	4275	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни в капіталі	4290	-	(16 647)	-	-	16 647	-	-	-
Разом зміни в капіталі	4295	-	(98 840)	-	-	(483 824)	-	-	(582 664)
Залишок на кінець періоду	4300	126	467 483	10	-	(1 408 932)	-	-	(941 3



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр»,
за рік що закінчився 31 грудня 2022 року, тис. грн.

ЗВІТ ПРО ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ за 2021 рік

Форма № 4 Код за ДКУД 1801005

Стаття	Код рядка	Зареєст- ований (пайовий) капітал	Капітал у дооцінках	Додатковий капітал	Резервний капітал	Нерозподіле- ний прибуток (непокритий збиток)	Неоплачений капітал	Видучений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Залишок на початок року	4000	126	536 963	10	-	(2 921 542)	-	-	(2 384 443)
Коригування:									
Зміна облікової політики	4005	-	-	-	-	-	-	-	-
Виправлення помилок	4010	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни	4090	-	-	-	-	-	-	-	-
Скоригований залишок на початок року	4095	126	536 963	10	-	(2 921 542)	-	-	(2 384 443)
Частий прибуток (збиток) за звітний період	4100	-	-	-	-	1 979 756	-	-	1 979 756
Інший сукупний дохід за звітний період	4110	-	29 360	-	-	16 678	-	-	46 038
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	4111	-	29 360	-	-	16 678	-	-	46 038
Інший сукупний збиток	4116	-	-	-	-	-	-	-	-
Розподіл прибутку:									
Виплати власникам (дивіденди)	4200	-	-	-	-	-	-	-	-
Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205	-	-	-	-	-	-	-	-
Відрахування до резервного капіталу	4210	-	-	-	-	-	-	-	-
Сума чистого прибутку належна до бюджету відповідно до законодавства	4215	-	-	-	-	-	-	-	-
Сума чистого прибутку на створення спеціальних (цільових) фондів	4220	-	-	-	-	-	-	-	-
Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення	4225	-	-	-	-	-	-	-	-
Внески учасників:									
Внески до капіталу	4240	-	-	-	-	-	-	-	-
Погашення заборгованості з капіталу	4245	-	-	-	-	-	-	-	-
Видучення капіталу:									
Викуп акцій (часток)	4260	-	-	-	-	-	-	-	-
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265	-	-	-	-	-	-	-	-
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270	-	-	-	-	-	-	-	-
Видучення частки в капіталі	4275	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни в капіталі	4290	-	-	-	-	-	-	-	-
Разом зміни в капіталі	4295	-	29 360	-	-	1 996 434	-	-	2 025 794
Залишок на кінець періоду	4300	126	566 323	10	-	(925 108)	-	-	(358 649)