



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

ФІНАНСОВА ЗВІТНІСТЬ

**відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності та звіт
незалежного аудитора, за рік що закінчився 31 грудня 2019 року**

Зміст

ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА	5
ЗАЯВА ПРО ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ КЕРІВНИЦТВА	11
Звіт про прибутки та збитки та інший сукупний дохід за рік, що закінчився 31 грудня 2019 року	12
Звіт про фінансовий стан станом на 31 грудня 2019 року	13
Звіт про зміни у власному капіталі за рік, що закінчився 31 грудня 2019 року	15
Звіт про рух грошових коштів за рік, що закінчився 31 грудня 2019 року	16
ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ	17
1. ІНФОРМАЦІЯ ПРО КОМПАНІЮ	17
1.1 Діяльність Компанії	17
1.2 Наявність ліцензійних видів діяльності та ліцензій (дозволів) на ведення діяльності	17
1.3 Інформація про розподілення часток у статутному капіталі Компанії	18
2. ОПЕРАЦІЙНЕ СЕРЕДОВИЩЕ	19
3. ЗАГАЛЬНА ОСНОВА ФОРМУВАННЯ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ	20
3.1 Достовірне подання та відповідність МСФЗ	20
3.2 Застосування нових та оновлених МСФЗ та інтерпретацій	20
3.3 Валюта подання звітності та функціональна валюта, ступінь округлення	22
3.4 Припущення про безперервність діяльності	22
3.5 Рішення про затвердження фінансової звітності	23
3.6 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	24
4.2.1 Основні засоби	24
4.2.2 Інвестиційна нерухомість	25
4.2.3 Нематеріальні активи	26
4.2.4 Запаси	26
4.2.5 Фінансові інструменти	26
4.2.6 Грошові кошти та їх еквіваленти	27
4.2.7 Фінансові активи, що оцінюються за амортизованою собівартістю	27
4.2.8 Дебіторська заборгованість	30
4.2.9 Зобов'язання. Кредити банків	30
4.2.10 Позики під відсотки та інші залучені фінансові ресурси	30
4.3 Облікові політики щодо інших активів та зобов'язань	31
4.3.1 Забезпечення та інші зобов'язання	31
4.4 Інші застосовані облікові політики, що є доречними для розуміння фінансової звітності	32
4.4.1 Доходи	32
4.4.2 Витрати	33
4.4.3 Іноземні валюти	33

4.4.4	Податок на прибуток.....	33
5.	ПЕРШЕ ЗАСТОСУВАННЯ МІЖНАРОДНИХ СТАНДАРТІВ.....	34
6.	ОСНОВНІ ПРИПУЩЕННЯ, ОЦІНКИ ТА СУДЖЕННЯ	41
6.1	Судження щодо операцій, подій або умов за відсутності конкретних МСФЗ.....	42
6.2	Чиста вартість реалізації запасів.....	43
6.3	Судження щодо порогу суттєвості для окремих об'єктів обліку	44
7.	ВИРУЧКА ЗА ДОГОВОРАМИ З ПОКУПЦЯМИ.....	44
8.	СОБІВАРТІСТЬ ПРОДАЖІВ.....	44
9.	ІНШІ ОПЕРАЦІЙНІ ДОХОДИ, ІНШІ ОПЕРАЦІЙНІ ВИТРАТИ.....	45
10.	АДМІНІСТРАТИВНІ ВИТРАТИ	46
11.	ВИТРАТИ НА ЗБУТ	46
12.	ФІНАНСОВІ ДОХОДИ ТА ФІНАНСОВІ ВИТРАТИ	47
13.	ІНШІ ДОХОДИ ТА ІНШІ ВИТРАТИ	47
14.	ПОДАТОК НА ПРИБУТОК.....	47
15.	НЕМАТЕРІАЛЬНІ АКТИВИ	49
16.	ОСНОВНІ ЗАСОБИ	50
17.	ІНВЕСТИЦІЙНА НЕРУХОМІСТЬ	53
18.	ФІНАНСОВІ ІНВЕСТИЦІЇ	55
19.	ЗАПАСИ	55
20.	ТОРГОВЕЛЬНА ДЕБІТОРСЬКА ЗАБОРГОВАНІСТЬ	56
21.	АВАНСИ ВИДАНІ ЗА ТОВАРИ, РОБОТИ, ПОСЛУГИ ТА ІНША ПОТОЧНА ДЕБІТОРСЬКА ЗАБОРГОВАНІСТЬ	59
22.	ГРОШОВІ КОШТИ	60
23.	ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ	60
24.	ДОВГОСТРОКОВІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ	61
25.	ДОВГОСТРОКОВІ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ	64
26.	ПОТОЧНІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ ТА ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ	64
27.	ОРЕНДА	65
27.1	АКТИВИ З ПРАВА КОРИСТУВАННЯ.....	65
27.2	ЗОБОВ'ЯЗАННЯ З ОРЕНДИ	66
28.	ЗВІТ ПРО РУХ ГРОШОВИХ КОШТІВ	67
29.	УМОВНІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ	68
29.1	Умове зобов'язання за кредитами банку.....	68
29.2	Судові позови	68
29.3	Бізнес середовище	68
29.4	Оподаткування	68
29.5	Ступінь повернення дебіторської заборгованості та інших фінансових активів	69
30.	ПОВ'ЯЗАНІ СТОРОНИ	69
31.	ОЦІНКА СПРАВЕДЛИВОЇ ВАРТОСТІ	71
31.1	СПРАВЕДЛИВА ВАРТІСТЬ ФІНАНСОВИХ ІНСТРУМЕНТІВ	74
32.	ЦІЛІ ТА ПОЛІТИКА УПРАВЛІННЯ ФІНАНСОВИМИ РИЗИКАМИ	74

32.1	Валютний ризик	75
32.2	Кредитний ризик.....	76
32.3	Ризик ліквідності.....	76
32.4	Управління капіталом	77
33.	ІНФОРМАЦІЯ ПРО ПОДІЇ ПІСЛЯ ДАТИ БАЛАНСУ	78

ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА

щодо аудиту річної фінансової звітності Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно – діловий центр»

Власникам та керівництву

Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно – діловий центр»

ЗВІТ ЩОДО АУДИТУ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

Думка із застереженням

Ми провели аудит фінансової звітності Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно – діловий центр» (далі - «Компанія»), що складається зі звіту про фінансовий стан на 31 грудня 2019 р., звіту про прибутки і збитки та інший сукупний дохід, звіту про зміни у власному капіталі та звіту про рух грошових коштів за рік, що закінчився зазначеною датою, і приміток до фінансової звітності, включаючи стислий виклад значущих облікових політик.

На нашу думку, за винятком впливу питання 1 та можливого впливу питання 2, описаних в розділі «Основа для думки із застереженням» нашого звіту, фінансова звітність, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Компанії на 31 грудня 2019 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» щодо складання фінансової звітності.

Основа для думки із застереженням

1. Станом на 31 грудня 2019 та 2018 років Компанія порушила умови кредитного договору з АТ «Укрексімбанк» щодо погашення графіку платежів. Невиконання умов кредитного договору може привести до дострокового виконання грошових зобов'язань на вимогу Банку. Станом на дату затвердження фінансової звітності Банк не вимагав дострокового погашення кредиту. Крім того, у січні 2020 з Банком було укладено додаткову угоду щодо зміни процентних ставок та графіку платежів. У фінансовій звітності Компанії відображено суму зобов'язань за цими кредитами та позиками у розмірі 4 048 155 тис. грн. станом на 31 грудня 2019 року та 4 521 463 тис. грн. на 31 грудня 2018 відповідно у складі довгострокових, а не короткострокових зобов'язань. Зазначене є відхиленням від вимог МСБО 1 «Подання фінансової звітності», зокрема, якщо суб'єкт господарювання порушує положення довгострокової кредитної угоди на кінець звітного періоду або раніше, внаслідок чого зобов'язання підлягає сплаті за вимогою, зобов'язання класифікується як поточне, навіть якщо кредитор погодився (після звітного періоду і до затвердження фінансової звітності до випуску) не вимагати платежу внаслідок порушення. Зобов'язання класифікується як поточне, тому що на кінець звітного періоду суб'єкт господарювання не має безумовного права відстрочити погашення принаймні на дванадцять місяців після цієї дати.

2. У зв'язку з тим, що ми були призначені аудиторами Компанії в грудні 2019 р., ми не спостерігали за інвентаризацією запасів на початок цього періоду та не змогли впевнитися в кількості запасів за допомогою альтернативних процедур. Оскільки залишки запасів на початок періоду впливають на визначення фінансових результатів, ми не змогли визначити, чи існує потреба в коригуваннях фінансових результатів та суми нерозподіленого прибутку на початок періоду 2019 року. Наша аудиторська думка щодо фінансової звітності за період, що закінчився 31 грудня 2019 р., була відповідним чином модифікована. Наша думка щодо фінансової звітності за поточний період також модифікована внаслідок можливого впливу цього питання на порівнянність показників поточного періоду та відповідних показників за попередні періоди.

Ми провели аудит відповідно до вимог Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» і Міжнародних стандартів аудиту (МСА). Нашу відповідальність згідно з цими стандартами викладено в розділі «Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності» нашого звіту. Ми є незалежними по відношенню до Компанії згідно з Кодексом етики професійних бухгалтерів Ради з Міжнародних стандартів етики для бухгалтерів (Кодекс РМСЕБ) та етичними вимогами, застосовними в

Україні до нашого аудиту фінансової звітності, а також виконали інші обов'язки з етики відповідно до цих вимог та Кодексу РМСЕБ. Ми вважаємо, що отримані нами аудиторські докази є достатніми і прийнятними для використання їх як основи для нашої думки із застереженням.

Суттєва невизначеність, що стосується безперервності діяльності

Ми звертаємо увагу на Примітку 3.4 «Припущення про безперервність діяльності» до фінансової звітності, в якій розкривається інформація, про поширення коронавірусної інфекції (COVID -19) і запровадження обмежувальних карантинних заходів на території України, ці події або умови разом із іншими питаннями, викладеними в Примітці 3.4 «Припущення про безперервність діяльності», вказують, що існує суттєва невизначеність, що може поставити під значний сумнів здатність Компанії продовжувати свою діяльність на безперервній основі. Нашу думку щодо цього питання не було модифіковано.

Ключові питання аудиту

Ключові питання аудиту – це питання, які, на наше професійне судження, були найбільш значущими під час нашого аудиту фінансової звітності за поточний період. Ці питання розглядались у контексті нашого аудиту фінансової звітності в цілому та враховувались при формуванні думки щодо неї, при цьому ми не висловлюємо окремої думки щодо цих питань.

Ключове питання аудиту

Як відповідне ключове питання було розглянуто під час нашого аудиту

Визначення справедливої вартості інвестиційної нерухомості та основних засобів класів «земля» та «будівлі і споруди».

Компанія застосовує модель переоцінки для обліку інвестиційної нерухомості та класів своїх основних засобів, таких як «земля» та «будівлі і споруди». (Примітки 16 «Основні засоби», 17 «Інвестиційна нерухомість» та 31 «Оцінка справедливої вартості».

Визначення справедливої вартості інвестиційної нерухомості та основних засобів класів «земля» та «будівлі і споруди» є ключовим питанням аудиту, оскільки вимагає застосування суб'єктивних вхідних даних та припущень, які не піддаються спостереженню.

Ми отримали розуміння та здійснили оцінку політики, процесів, методів та припущень Компанії, використаних для оцінки справедливої вартості основних засобів та інвестиційної нерухомості.

Із залученням фахівців з оцінки ми виконали наступні процедури:

- оцінку того, чи відповідає застосована методологія та використана модель вимогам міжнародних стандартів оцінки;
- розгляд суджень керівництва та аналіз обґрунтованості припущень, використаних під час визначення справедливої вартості, на підставі наших знань про господарську діяльність Компанії та галузь, у якій Компанія провадить свою діяльність;
- оцінку точності вхідних даних, використаних у моделі оцінки, шляхом перевірки їх, на вибірковій основі;
- перевірку математичної точності моделі та коректності сум, відображених та поданих у фінансовій звітності;
- оцінку повноти та точності інформації, яка розкривається у фінансовій звітності.

Інші питання

Фінансова звітність за попередній період не підлягала аудиту і, відповідно, порівняльна інформація представлена, як відповідні показники, які не підлягали аудиту.

Інша інформація

Управлінський персонал несе відповідальність за іншу інформацію. Інша інформація складається зі звіту про управління, складеного відповідно до статті 11 Закону про бухгалтерський облік, але не є фінансовою звітністю та нашим звітом аудитора щодо неї, який ми отримали до дати цього звіту аудитора.

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

У зв'язку з нашим аудитом фінансової звітності нашою відповідальністю є ознайомитися з іншою інформацією, зазначеною вище, та при цьому розглянути, чи існує суттєва невідповідність між іншою інформацією і фінансовою звітністю або нашими знаннями, отриманими під час аудиту, або чи ця інша інформація має вигляд такої, що містить суттєве викривлення. Якщо на основі проведеної нами роботи стосовно іншої інформації, отриманої до дати 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, окрім тих, що зазначені в параграфі «основа для думки із застереженням» нашого звіту.

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

Управлінський персонал несе відповідальність за складання і достовірне подання фінансової звітності відповідно до МСФЗ і вимог Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» щодо складання фінансової звітності, та за таку систему внутрішнього контролю, яку управлінський персонал визначає потрібною для того, щоб забезпечити складання фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень внаслідок шахрайства або помилки.

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

Ті, кого наділено найвищими повноваженнями, несуть відповідальність за нагляд за процесом фінансового звітування компанії.

Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності

Нашими цілями є отримання обґрунтованої впевненості, що фінансова звітність 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, якщо 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 усього завдання з аудиту. Крім того, ми:

- ідентифікуємо та оцінюємо ризики суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства чи помилки, розробляємо й виконуємо аудиторські процедури у відповідь на ці ризики, а також отримуємо аудиторські докази, що є достатніми та прийнятними для використання їх як основи для нашої думки. Ризик невиявлення суттєвого викривлення внаслідок шахрайства є вищим, ніж для викривлення внаслідок помилки, оскільки шахрайство може включати змову, підробку, навмисні пропуски, неправильні твердження або нехтування заходами внутрішнього контролю;
- 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;
- оцінюємо прийнятність застосованих облікових політик та обґрунтованість облікових оцінок і відповідних розкриттів інформації, зроблених управлінським персоналом;
- доходимо висновку щодо прийнятності використання управлінським персоналом припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку та, на основі отриманих аудиторських доказів, робимо висновок, чи існує суттєва невизначеність щодо подій або умов, які поставили б під значний сумнів можливість компанії продовжити безперервну діяльність. Якщо ми доходимо висновку щодо існування такої суттєвої невизначеності, ми повинні привернути увагу в своєму звіті аудитора до відповідних розкриттів інформації у фінансовій звітності або, якщо такі розкриття інформації є

неналежними, модифікувати свою думку. Наші висновки ґрунтуються на аудиторських доказах, отриманих до дати нашого звіту аудитора. Втім майбутні події або умови можуть примусити компанію припинити свою діяльність на безперервній основі;

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

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

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

З переліку всіх питань, інформація щодо яких надавалась тим, кого наділено найвищими повноваженнями, ми визначили ті, що мали найбільше значення під час аудиту фінансової звітності поточного періоду, тобто ті, які є ключовими питаннями аудиту. Ми описуємо ці питання в своєму звіті аудитора крім випадків, якщо законодавчим чи регуляторним актом заборонено публічне розкриття такого питання, або якщо за край виняткових обставин ми визначаємо, що таке питання не слід висвітлювати в нашому звіті, оскільки негативні наслідки такого висвітлення можуть очікувано переважити його корисність для інтересів громадськості.

ЗВІТ ЩОДО ВИМОГ ІНШИХ ЗАКОНОДАВЧИХ І НОРМАТИВНИХ АКТІВ

Інша інформація, яка вимагається статтею 14 Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність»

У відповідності до вимог статті 14 Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» ми наводимо в нашому звіті незалежного аудитора наступну інформацію, яка вимагається на додаток до вимог Міжнародних стандартів аудиту:

Призначення і тривалість аудиторського завдання

Нас було призначено аудиторами 25 грудня 2019 р. протоколом Наглядової ради Товариства №1 для виконання обов'язкового аудиту фінансової звітності Компанії за рік, що закінчився 31 грудня 2019 р. Це перший рік нашого призначення на завдання з обов'язкового аудиту фінансової звітності Компанії.

Надання неаудиторських послуг та незалежність

Ми підтверджуємо, що наскільки ми знаємо і переконані, ми не надавали Товариству заборонені законодавством неаудиторські послуги, зазначені у четвертій частині статті 6 Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність». Ми, включаючи ключового партнера з аудиту, були незалежними по відношенню до Компанії при проведенні нашого аудиту.

Пояснення щодо результативності аудиту в частині виявлення порушень, зокрема пов'язаних із шахрайством

Цілі нашого аудиту щодо шахрайства полягають у ідентифікації та оцінці ризиків суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства, отриманні прийнятних аудиторських доказів в достатньому обсязі щодо оцінених ризиків суттєвого викривлення внаслідок шахрайства за допомогою виконання належних аудиторських процедур у відповідь на ці ризики, а також в прийнятті необхідних заходів щодо фактичних або підозрюваних випадків шахрайства, виявлених в ході аудиту. Однак основну відповідальність за запобігання і виявлення випадків шахрайства несуть ті, кого наділено найвищими повноваженнями, і управлінський персонал Компанії.

При ідентифікації та оцінці ризиків суттєвого викривлення в частині виявлення порушень, зокрема пов'язаних із шахрайством та недотриманням вимог законодавчих та нормативних актів, наші процедури, серед іншого, включали наступне:

- запити управлінському персоналу та тим, кого наділено найвищими повноваженнями, включаючи отримання та перегляд підтверджувальної документації стосовно політики та процедур Компанії, щодо:
 - ідентифікації, оцінювання та дотримання вимог законодавчих і нормативних актів, а також наявності відомостей про будь-які випадки їх порушення;
 - виявлення та реагування на ризики шахрайства та наявності відомостей про будь-яке фактичне, підозрюване або передбачуване шахрайство; і
 - внутрішні контролю, запроваджені для зменшення ризиків, пов'язаних з шахрайством або недотриманням вимог законодавчих та нормативних актів.
- обговорення членами команди із завдання з аудиту та залученими фахівцями з оподаткування, оцінювання та інформаційних технологій того, за яких обставин та на якому етапі фінансова звітність Компанії може бути вразливою щодо суттєвого викривлення внаслідок шахрайства, включаючи спосіб вчинення шахрайства. В рамках такого обговорення ми ідентифікували потенціал для шахрайства у таких сферах:
 - оцінка справедливої вартості інвестиційної нерухомості та класів основних засобів «земля» і «будівлі та споруди», і
 - отримання розуміння законодавчих і нормативних актів, які застосовуються до Компанії, та складають нормативно-правову основу її діяльності. При цьому ми приділяли особливу увагу тим законам і нормативним актам, які безпосередньо впливали на фінансову звітність або які мали фундаментальний вплив на діяльність Компанії. Ключові закони та нормативні акти, які ми розглядали у цьому контексті, включали відповідне податкове законодавство.

В результаті виконаних нами процедур з ідентифікації і оцінки ризиків ми визначили оцінку справедливої вартості інвестиційної нерухомості та класів основних засобів «земля» і «Будівлі та споруди», як ключове питання аудиту. Розділ «Ключові питання аудиту» нашого звіту більш детально пояснює ці питання, а також описує виконані нами конкретні процедури у відповідь на оцінені ризики.

Наші процедури у відповідь на інші ідентифіковані ризики, серед іншого, полягали в наступному:

- огляд розкриттів до фінансової звітності та тестування підтверджувальної документації для того, щоб оцінити дотримання вимог відповідних законів і нормативних актів, розглянутих в цьому розділі;
- запит управлінському персоналу та внутрішнім юристам щодо існуючих та потенційних судових позовів та претензій;
- виконання аналітичних процедур для виявлення будь-яких незвичайних або несподіваних взаємозв'язків, які можуть вказувати на ризики суттєвих викривлень внаслідок шахрайства;
- ознайомлення з протоколами засідань тих, кого наділено найвищими повноваженнями, і
- тестування відповідності проводок, відображених у головній книзі, та інших коригувань; оцінка того, чи свідчать судження та рішення, зроблені управлінським персоналом при визначенні облікових оцінок, на наявність упередженості; і оцінювання економічного обґрунтування щодо значних операцій, які є незвичайними або виходять за межі звичайного перебігу бізнесу.

Ми також повідомили відповідні ідентифіковані закони та нормативні акти, потенційні ризики шахрайства всім членам команди завдання з аудиту включаючи внутрішніх фахівців, і залишалися протягом всього аудиту настороженими щодо будь-яких ознак шахрайства або недотримання вимог законів і нормативних актів.

Узгодженість з додатковим звітом для аудиторського комітету

Ми підтверджуємо, що наша аудиторська думка щодо фінансової звітності, викладена в цьому звіті незалежного аудитора, узгоджується з додатковим звітом для аудиторського комітету.

Основні відомості про аудиторську фірму:

Товариство з обмеженою відповідальністю «Аудиторська фірма «Капітал Плюс» (код за ЄДРПОУ: 30371406) внесене до розділів „Суб'єкти аудиторської діяльності”, „Суб'єкти аудиторської діяльності, які

мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності" та „Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності, що становлять суспільний інтерес" Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності АПУ за №2069".

Місцезнаходження: 04080, місто Київ, вулиця Кирилівська (Фрунзе), будинок 14-18, офіс 49. Телефон (044) 502-67-18

Ключовий партнер з аудиту, відповідальний за завдання з аудиту, за результатами якого випущено цей звіт незалежного аудитора Завгороднева Ольга Валеріївна.

Генеральний директор

Шевцова Т.С.

(номер реєстрації в реєстрі аудиторів 100834).

Ключовий партнер з аудиту

Завгороднева О.В.

(номер реєстрації в реєстрі аудиторів 100825).

18 травня 2020 р.



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2019 року, тис.грн.

**ЗАЯВА ПРО ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ КЕРІВНИЦТВА
ЩОДО ПІДГОТОВКИ ТА ЗАТВЕРДЖЕННЯ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ
ЗА РІК, ЯКИЙ ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2019 РОКУ**

Керівництво відповідає за підготовку фінансової звітності, яка достовірно відображає фінансовий стан Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр» (надалі – Компанія) на 31 грудня 2019 року, а також результати її діяльності, рух грошових коштів та зміни у власному капіталі за рік, який закінчився на зазначену дату, згідно з Міжнародними стандартами фінансової звітності.

Під час підготовки фінансової звітності керівництво відповідає за:

- належний вибір та застосування облікової політики;
- подання інформації, включно з обліковою політикою, у спосіб, який забезпечує її доцільність, достовірність, порівнянність та зрозумілість;
- додаткове розкриття інформації у випадках, коли дотримання спеціальних вимог МСФЗ є недостатнім для розуміння користувачами впливу конкретних операцій, інших подій та умов на фінансовий стан та фінансові показники діяльності Компанії;
- здійснення оцінки щодо здатності Компанії продовжувати свою діяльність на безперервній основі.

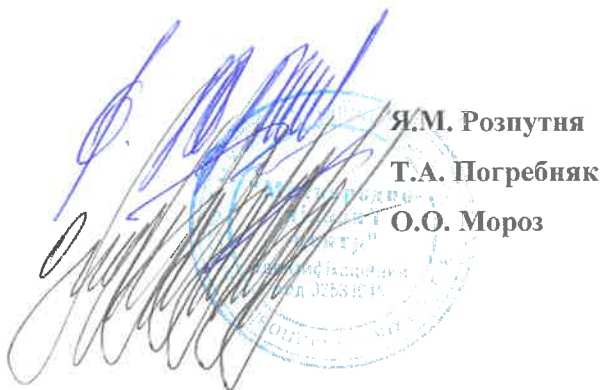
Керівництво також відповідає за:

- створення, впровадження та підтримання ефективної та надійної системи внутрішнього контролю у всіх підрозділах Компанії;
- ведення належної облікової документації, яка дозволяє у будь-який час продемонструвати та пояснити операції Компанії та розкрити інформацію з достатньою точністю щодо її фінансового стану і яка надає керівництву можливість забезпечити відповідність фінансової звітності Компанії вимогам МСФЗ, прийнятих до застосування в Україні;
- ведення облікової документації у відповідності до українського законодавства та Положень (стандартів) бухгалтерського обліку;
- застосування обґрунтовано доступних заходів щодо збереження активів Компанії; та
- виявлення і запобігання випадкам шахрайства та інших порушень.

Фінансова звітність Компанії за рік, який закінчився 31 грудня 2019 року, була затверджена керівництвом 30 квітня 2020 року.

Від імені керівництва:

Генеральний директор
Фінансовий директор
Головний бухгалтер



Я.М. Розпутня
Т.А. Погребняк
О.О. Мороз

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2019 року, тис.грн.

Звіт про фінансовий стан станом на 31 грудня 2019 року

Стаття	Примітка	31 грудня 2019	31 грудня 2018	01 січня 2018
АКТИВИ				
<i>Непоточні активи</i>				
Нематеріальні активи	15	311	600	1 103
Основні засоби	16	1 398 360	1 462 493	1 378 568
Інвестиційна нерухомість	17	1 626 900	1 577 022	410 085
Активи з права користування	27	5 048	5 409	835
Відстрочені податкові активи	14	309 303	410 008	624 960
Разом непоточні активи		3 339 922	3 455 532	2 415 551
<i>Поточні активи</i>				
Запаси	19	14 272	27 633	11 921
Торговельна дебіторська заборгованість	20	3 019	3 089	961
Дебіторська заборгованість за розрахунками	21	718	5 359	28 956
Дебіторська заборгованість за виданими авансами	21	5 669	7 025	5 484
Інша поточна дебіторська заборгованість	21	267	160	187
Грошові кошти та їх еквіваленти	22	59 114	43 525	103 641
Поточні інвестиції для продажу	18	-	31	31
Разом поточні активи		83 059	86 822	151 181
ВСЬОГО АКТИВИ		3 422 981	3 542 354	2 566 732
<i>Власний капітал</i>				
Статутний капітал	23	126	126	126
Капітал у дооцінках	23	473 136	502 098	499 176
Додатковий капітал	23	10	10	10
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	23	(1 942 654)	(2 417 444)	(3 409 426)
Разом власний капітал		(1 469 382)	(1 915 210)	(2 910 114)
<i>Довгострокові зобов'язання та забезпечення</i>				
Процентні кредити банку	24	4 048 155	4 521 463	4 320 103
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	24	780 500	890 934	1 026 884
Довгострокові зобов'язання з оренди	27	5 311	5 411	-
Довгострокові забезпечення	25	22 520	17 220	10 082
Всього довгострокові зобов'язання та забезпечення		4 856 486	5 435 028	5 357 069
<i>Поточні зобов'язання та забезпечення</i>				
Торговельна кредиторська заборгованість	26	20 118	10 883	9 238
Кредиторська заборгованість за розрахунками	26	5 606	4 641	7 377

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2019 року, тис.грн.

Звіт про прибутки та збитки та інший сукупний дохід за рік, що закінчився 31 грудня 2019 року

Стаття	Примітка	Рік, що закінчився 31 грудня	
		2019	2018
Операційна діяльність			
Виручка за договорами з покупцями (діяльність готелю та ресторанів)	7	345 815	348 419
Чистий дохід від оренди	17; 7	22 876	7 505
Виручка		368 691	355 924
Собівартість продажів	8	(172 527)	(171 925)
Валовий прибуток		196 164	183 999
Інші операційні доходи	9	1 519 666	1 814 953
Адміністративні витрати	10	(47 547)	(54 715)
Витрати на збут	11	(72 717)	(65 780)
Інші операційні витрати	9	(757 438)	(648 838)
Операційний прибуток		838 128	1 229 619
Фінансові доходи	12	1 083	149 672
Інші доходи	13	31	2
Фінансові витрати	12	(275 814)	(192 335)
Інші витрати	13	(31)	-
Прибуток до оподаткування		563 397	1 186 958
Витрати з податку на прибуток	14	(105 373)	(214 312)
ЧИСТИЙ ПРИБУТОК ЗА РІК		458 024	972 646
Інший сукупний дохід			
Статті, які у подальшому не будуть рекласифіковані у прибуток або збиток:			
Переоцінка основних засобів	23; 16	(16 866)	22 899
Зміни з податку на прибуток від іншого сукупного доходу	14	4 670	(641)
Загальна сума іншого сукупного доходу	23	(12 196)	22 258
Загальна сума сукупного доходу		445 828	994 904

Підписано і затверджено до випуску від імені керівництва Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр» 30 квітня 2020 р.

Генеральний директор
Фінансовий директор
Головний бухгалтер



Я.М. Розпутня
Т.А. Погребняк
О.О. Мороз

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2019 року, тис.грн.

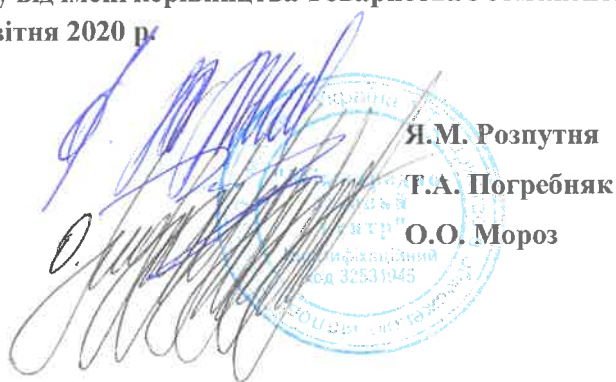
Стаття	Примітка	31 грудня 2019	31 грудня 2018	01 січня 2018
Кредиторська заборгованість за авансами отриманими	26	6 489	2 774	2647
Поточні зобов'язання з оренди	27	100	85	835
Поточні забезпечення	26	-	-	656
Інші поточні зобов'язання	26	3 564	4 153	99 024
Разом поточні зобов'язання та забезпечення		35 877	22 536	119 777
Разом зобов'язання		4 892 363	5 457 564	5 476 846
ВСЬОГО ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ ТА ЗОБОВ'ЯЗАННЯ		3 422 981	3 542 354	2 566 732

Підписано і затверджено до випуску від імені керівництва Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр» 30 квітня 2020 р.

Генеральний директор

Фінансовий директор

Головний бухгалтер



Я.М. Розпутня
Г.А. Погребняк
О.О. Мороз

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2019 року, тис.грн.

Звіт про зміни у власному капіталі за рік, що закінчився 31 грудня 2019 року

Стаття	Статутний капітал	Капітал у дооцінках	Додатковий капітал	Нерозподілені прибутки (непокриті збитки)	Всього власний капітал
Залишок на 1 січня 2018 року	126	499 176	10	(3 409 426)	(2 910 114)
Чистий прибуток 2018 року	-	-	-	972 646	972 646
Переоцінка непоточних активів	-	22 258	-	-	22 258
Амортизація капіталу в дооцінках	-	(19 336)	-	19 336	-
Разом зміни в капіталі	-	2 922	-	991 982	994 904
Залишок на 1 січня 2019 року	126	502 098	10	(2 417 444)	(1 915 210)
Чистий прибуток 2019 року	-	-	-	458 024	458 024
Переоцінка непоточних активів	-	(12 196)	-	-	(12 196)
Амортизація капіталу в дооцінках	-	(16 766)	-	16 766	-
Разом зміни в капіталі	-	(28 962)	-	474 790	445 828
Залишок на 31 грудня 2019 року	126	473 136	10	(1 942 654)	(1 469 382)

Підписано і затверджено до випуску від імені керівництва Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр» 30 квітня 2020 р.

Генеральний директор
Фінансовий директор
Головний бухгалтер

Я.М. Розпутня
Т.А. Погребняк
О.О. Мороз



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2019 року, тис.грн.

Звіт про рух грошових коштів за рік, що закінчився 31 грудня 2019 року

Стаття	Примітка	Рік, що закінчився 31 грудня	
		2019	2018
Операційна діяльність			
Надходження від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)		409 459	405 787
Цільового фінансування	28	1 146	605
Надходження авансів від покупців і замовників		18 619	22 551
Надходження від повернення авансів		320	1 100
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках		148	264
Надходження від операційної оренди	17	23 168	1 013
Інші надходження	28	2141	3 991
<i>Витрачання на оплату:</i>			
Товарів, робіт, послуг		(244 077)	(309 217)
Праці		(51 038)	(52 542)
Відрахувань на соціальні заходи		(12 317)	(11 278)
зобов'язань з податків та зборів		(55 373)	(25 630)
Авансів		(627)	(588)
Повернення авансів		(1766)	(1 177)
Інші витрачання	28	(10 888)	(14 315)
Чистий рух грошових коштів від операційної діяльності		78 915	20 564
Інвестиційна діяльність			
Надходження від реалізації необоротних активів		-	-
Витрачання на придбання необоротних активів		-	-
Чистий рух грошових коштів від інвестиційної діяльності		-	-
Фінансова діяльність			
Отримання позики		-	-
Погашення позики		(24 838)	(44 129)
Витрати на оплату відсотків		(33 322)	(35 298)
Витрачання на сплату заборгованості з фінансової оренди		(1 039)	(840)
Чистий рух грошових коштів від фінансової діяльності		(59 199)	(80 267)
Чистий рух грошових коштів за звітний період		19 716	(59 703)
Залишок коштів на початок періоду	22	43 525	103 641
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів		(4 127)	(413)
Залишок коштів на кінець періоду	22	59 114	43 525

Підписано і затверджено до випуску від імені керівництва Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр» 30 квітня 2020 р.

Генеральний директор
Фінансовий директор
Головний бухгалтер



Я.М. Розпутня
Т.А. Погребняк
О.О. Мороз

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2019 року, тис.грн.

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

1. ІНФОРМАЦІЯ ПРО КОМПАНІЮ

1.1 Діяльність Компанії

Товариство з обмеженою відповідальністю «МІЖНАРОДНО-ДІЛОВИЙ ЦЕНТР» (код ЄДРПОУ 32531945) було засноване відповідно до рішення Загальних зборів учасників та зареєстроване в єдиному Державному реєстрі 29.05.2003 року. Статутний капітал було сформовано у сумі – 126 000,00 грн. та сплачено повністю.

Має відповідно статуту такі види діяльності:

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

Зараз 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.

Загальна кількість працівників Компанії становила 270 чоловік на 31.12.2019 р. та 267 чоловік на 31.12.2018р. відповідно.

1.2 Наявність ліцензійних видів діяльності та ліцензій (дозволів) на ведення діяльності

У 2019 році Компанія займалася такими видами ліцензійної діяльності та мала наступні ліцензії та дозволи:

Найменування ліцензії (дозволу)	Номер ліцензії (дозволу)	Ким видана ліцензія (дозвіл)	Строк/Термін дії ліцензії (дозволу)(з дд.мм.рррр по дд.мм.рррр)
Ліцензія на право роздрібної торгівлі алкогольними напоями	26590308201901028	Головне управління Державної фіскальної служби в м. Києві	з 28.03.2019 по 28.03.2020
Ліцензія на право роздрібної торгівлі алкогольними напоями	26590308201901029	Головне управління Державної фіскальної служби в м. Києві	з 28.03.2019 по 28.03.2020
Ліцензія на право роздрібної торгівлі алкогольними напоями	26590308201901030	Головне управління Державної фіскальної служби в м. Києві	з 28.03.2019 по 28.03.2020
Ліцензія на право роздрібної торгівлі алкогольними напоями	26590308201901031	Головне управління Державної фіскальної служби в м. Києві	з 28.03.2019 по 28.03.2020
Ліцензія на право роздрібної торгівлі алкогольними напоями	26590308201901032	Головне управління Державної фіскальної служби в м. Києві	з 28.03.2019 по 28.03.2020
Ліцензія на право роздрібної торгівлі алкогольними напоями	26590308201901033	Головне управління Державної фіскальної служби в м. Києві	з 28.03.2019 по 28.03.2020

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2019 року, тис.грн.

Ліцензія на право роздрібної торгівлі тютюновими виробами	26590311201900945	Головне управління Державної фіскальної служби в м. Києві	з 10.04.2019 по 10.04.2020
Ліцензія на право роздрібної торгівлі тютюновими виробами	26590311201900944	Головне управління Державної фіскальної служби в м. Києві	з 10.04.2019 по 10.04.2020
Ліцензія на право роздрібної торгівлі тютюновими виробами	26590311201900947	Головне управління Державної фіскальної служби в м. Києві	з 10.04.2019 по 10.04.2020
Ліцензія на право роздрібної торгівлі тютюновими виробами	26590311201900946	Головне управління Державної фіскальної служби в м. Києві	з 10.04.2019 по 10.04.2020
Ліцензія на право роздрібної торгівлі тютюновими виробами	26590311201900948	Головне управління Державної фіскальної служби в м. Києві	з 10.04.2019 по 10.04.2020
Ліцензія на право роздрібної торгівлі тютюновими виробами	26590311201900943	Головне управління Державної фіскальної служби в м. Києві	з 10.04.2019 по 10.04.2020
Дозвіл на викиди забруднюючих речовин а атмосферне повітря стаціонарними джерелами	8039100000-10100	Виконавчий орган Київської міської ради (Київська міська державна адміністрація)	з 30.12.2014 по 30.12.2024
Дозвіл експлуатувати парові і водонагрівні котли теплопродуктивністю понад 0,1 МВт	4486.14.32	Державна служба гірничого нагляду та промислової безпеки України	з 26.12.2014 по 25.12.2019
Дозвіл виконувати ремонт, технічне обслуговування устаткування підвищеної небезпеки	4480.14.32	Державна служба гірничого нагляду та промислової безпеки України	з 26.12.2014 по 25.12.2019
Ліцензія на виробництво теплової енергії (крім виробництва теплової енергії на теплоелектроцентралях, теплоелектростанціях, атомних електростанціях, когенераційних установках, та установках з використанням нетрадиційних або поновлюваних джерел енергії), крім виробництва теплової енергії за нерегульованим тарифом;	2077	ВИКОНАВЧИМ ОРГАНОМ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ (КИЇВСЬКОЮ МІСЬКОЮ ДЕРЖАВНОЮ АДМІНІСТРАЦІЄЮ)	Безстрокова
Ліцензія на постачання теплової енергії, крім постачання теплової енергії за нерегульованим тарифом	2077	ВИКОНАВЧИМ ОРГАНОМ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ (КИЇВСЬКОЮ МІСЬКОЮ ДЕРЖАВНОЮ АДМІНІСТРАЦІЄЮ)	Безстрокова

1.3 Інформація про розподілення часток у статутному капіталі Компанії

Станом на 31 грудня 2019 р., 2018 р., а також 01 січня 2018 частки учасників Компанії розподілялись наступним чином:

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2019 року, тис.грн.

Учасники Компанії	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018
	%	%	%
Юридична особа 1 – ТОВ «Трайверт Інвестмент Компані»	49%	49%	49%
Юридична особа 2 - ТОВ «Концептпроект»	25%	16,66%	16,66%
Юридична особа 3 - ТОВ «Консалтингова компанія «ПАРТНЕР»	25%	33,34%	33,34%
Юридична особа 4 - ТОВ «Альянс технологій»	1%	1%	1%
Разом	100%	100%	100%

2. ОПЕРАЦІЙНЕ СЕРЕДОВИЩЕ

Протягом 2019 року економіка України демонструвала ознаки стабілізації після тривалого періоду політичної та економічної напруженості. У 2019 році темп інфляції в Україні у річному обчисленні уповільнився до 4,1% (порівняно з 9,8% у 2018 році), а ВВП показав подальше зростання, за оцінками, на 3,5% (після зростання на 3,3% у 2018 році).

Після кількох років девальвації національна валюта України зміцнилася на 17% (станом на 31 грудня 2019 року встановлений НБУ офіційний курс обміну гривні по відношенню до євро становив 26,42 гривні за 1 євро порівняно з 31,71 гривні за 1 євро станом на 31 грудня 2018 року). Серед головних факторів зміцнення гривні - успішне розблокування фінансування за програмою МВФ наприкінці 2018 року, стабільні доходи агроекспортерів, обмежена гривнева ліквідність, збільшення грошових переказів у країну від трудових мігрантів та постійне надходження іноземної валюти за державними борговими інструментами. В той же час почалася девальвація української валюти з березня 2020 року.

Починаючи з квітня 2019 року, Національний банк України (НБУ) розпочав цикл пом'якшення кредитно-грошової політики з поступовим зменшенням облікової ставки вперше за останні два роки з 18% у квітні 2019 року до 10,0% у березні 2020 року, що обґрунтовано стійкою тенденцією до уповільнення інфляції.

У грудні 2018 року Рада МВФ ухвалила 14-місячну програму кредитування для України Stand-by (SBA) у загальній сумі 3,9 мільярда доларів США. У грудні 2018 року Україна вже отримала від МВФ та ЄС 2 мільярда доларів США, а також кредитні гарантії від Світового банку на суму 750 мільйонів доларів США. Затвердження програми МВФ істотно підвищує здатність України виконати її валютні зобов'язання у 2019 році, що зрештою сприяло фінансовій та макроекономічній стабільності в країні. Проте прийняття рішення МВФ про надання наступних траншів залежатиме від успіху України у виконанні умов Меморандуму про економічну і фінансову політику, якого Україна планує дотримуватись у ході реалізації програми SBA.

У 2020 році Україна зобов'язана погасити значну суму державного боргу, що вимагатиме мобілізації суттєвого внутрішнього і зовнішнього фінансування у дедалі складніших умовах кредитування країн, економіка яких розвивається. Крім того, негативні тенденції у промисловому виробництві України, які спостерігались у другій половині 2019 року, можуть зберегтись у 2020 році.

Події, що призвели до анексії Криму Російською Федерацією у лютому 2014 року, та конфлікт на сході України, який розпочався навесні 2014 року, дотепер залишаються неврегульованими. Відносини між Україною та Російською Федерацією залишаються напруженими.

У березні-квітні 2019 року в Україні відбулися вибори президента, а в липні 2019 року – дострокові парламентські вибори. Уряд, який був сформований після парламентських виборів, які відбулися у липні 2019, був відправлений у відставку 4 березня 2020. Внаслідок нещодавніх політичних змін ступінь непевності, у тому числі щодо майбутнього напрямку реформ, у 2020 році залишається вкрай високим.

Попри деякі покращення ситуації у 2019 році, остаточний результат політичної та економічної ситуації в Україні та її поточні наслідки передбачити вкрай складно, проте вони можуть мати подальший негативний вплив на економіку України та бізнес Компанії.

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2019 року, тис.грн.

Окрім цього, негативні тенденції на світових ринках, спричинені епідемією Коронавірусу (COVID-19), можуть вплинути на економіку України в цілому та на діяльність Компанії зокрема. Наприкінці 2019 року новини про Коронавірус вперше прийшли з Китаю. Ситуація наприкінці того ж року полягала у тому, що Всесвітню організацію охорони здоров'я було повідомлено про обмежену кількість випадків зараження невідомим вірусом. У перші кілька місяців 2020 року вірус поширився по всьому світу і його негативний вплив постійно набирив обертів. Керівництво розглядає цей спалах захворювань як некоригуючу подію після дати балансу. За оцінкою керівництва, ситуація потенційно може призвести до суттєвого недоотримання доходів внаслідок відсутності попиту на послуги готелю (більш докладну оцінку керівництвом можливого впливу COVID-19 на діяльність Компанії наведено у Примітці 3.4 Припущення про безперервність діяльності.

3. ЗАГАЛЬНА ОСНОВА ФОРМУВАННЯ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

3.1 Достовірне подання та відповідність МСФЗ

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

Концептуальною основою фінансової звітності Компанії за рік, що закінчився 31 грудня 2019 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), в редакції чинній на 31 грудня 2019 року, що офіційно оприлюдненні на веб-сайті Міністерства фінансів України.

Компанія вперше застосувала МСФЗ у фінансовій звітності за 2019 рік, дата переходу на МСФЗ – 1 січня 2018 року. Остання фінансова звітність Компанії у відповідності до НС(П)БО була складена за рік, що закінчився 31 грудня 2018.

Підготовлена Компанією фінансова звітність, чітко та без будь-яких застережень, відповідає всім вимогам чинних МСФЗ з врахуванням змін, внесених РМСБО станом на 31 грудня 2019 року, дотримання яких забезпечує достовірне подання інформації в фінансовій звітності, а саме, доречної, достовірної, зіставної та зрозумілої інформації.

При формуванні фінансової звітності Компанія керувалась також вимогами національних законодавчих та нормативних актів щодо організації і ведення бухгалтерського обліку та складання фінансової звітності в Україні, які не протирічать вимогам МСФЗ.

За всі періоди до року, включаючи рік, що закінчився 31 грудня 2018 року, Компанія підготувала свої фінансові результати звітності відповідно Національних положень (стандартів) бухгалтерського обліку (НП(С)БО). Ці фінансові звіти за рік, що закінчився 31 грудня 2019 року, є першими, які Компанія підготувала відповідно до МСФЗ Див. Примітку 5 для отримання інформації про те, як Компанія прийняла МСФЗ.

Фінансова звітність складена на основі історичних витрат, за винятком інвестиційної нерухомості, групи основних засобів - Будівлі та споруди, які були оцінені за справедливою вартістю.

3.2 Застосування нових та оновлених МСФЗ та інтерпретацій

При підготовці фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2019 року, Компанія застосувала всі нові та переглянуті стандарти та інтерпретації, які мають відношення до її операцій та є обов'язковими для застосування при складанні звітності, починаючи з 31 грудня 2019 року.

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2019 року, тис.грн.

Станом на звітну дату опубліковано наступні МСФЗ, зміни до них та інтерпретації, ефективна дата яких не настала:

- Концептуальні основи фінансової звітності - Введено концепцію діяльності керівництва в інтересах власників і уточнено інформацію, виникає в зв'язку з цим. Повернено концепцію обачності, яка підтримує нейтральність інформації і тому описує обачність як «обережність при винесенні суджень в умовах невизначеності». Невизначеність оцінки є фактором, який може вплинути на достовірне надання інформації. Суб'єкт, що звітує - це організація, яка за власною ініціативою складає або зобов'язана складати фінансову звітність і не обов'язково є юридичною особою. Актив - існуючий економічний ресурс, контрольований організацією в результаті минулих подій. Економічний ресурс - це право, яке може принести економічні вигоди. Зобов'язання - існуючий обов'язок організації передавати економічний ресурс в результаті минулих подій. Зобов'язання - це обов'язкова відповідальність, якої у організації відсутня практична можливість уникнути. Визнання - це процес фіксації для включення в звіт про фінансовий стан або в звіт (и) про фінансові результати статті, яка відповідає визначенню активу, зобов'язання, капіталу, доходів або витрат. Припинення визнання - це виключення повністю або частково визнаної активу або зобов'язання зі звіту про фінансовий стан організації. Введено дві категорії методів оцінки: Оцінка на основі історичної (первісної) вартості. Показники історичної вартості надають інформацію про об'єкти обліку, яка формується на основі історичної (первісної) суми операції або події. Оцінка на основі поточної (переоціненої) вартості. Показники поточної вартості надають грошову інформацію про об'єкти обліку, оновлену для відображення поточних умов на дату оцінки. Методи оцінки цієї категорії можуть включати справедливу вартість, цінність використання, вартість виконання і поточну вартість. Введено термін «звіт (и) про фінансові результати» для позначення Звіту про прибутки і збитки разом зі Звітом про ІСД. Звіт про прибутки та збитки є основним джерелом інформації про фінансові результати компанії. За замовчуванням всі доходи і витрати повинні бути відповідним чином класифіковані і включені в звіт про прибутки і збитки.
- Визначення суттєвості – зміни МСБО 1 та МСБО 8 (опубліковані 31 жовтня 2018 року і вступають у силу для річних періодів, які починаються з 1 січня 2020 року або після цієї дати). Ці зміни уточнюють визначення суттєвості та застосування цього поняття завдяки включенню рекомендацій щодо визначення, які раніше були наведені в інших стандартах МСФЗ. Крім того, були допрацьовані пояснення до цього визначення. Зміни також забезпечують послідовність використання визначення суттєвості в усіх стандартах МСФЗ. Інформація вважається суттєвою, якщо обігрунтовано очікується, що її пропуск, викривлення або складність її розуміння може вплинути на рішення, які приймають основні користувачі фінансової звітності загального призначення на основі такої фінансової звітності, яка відображає фінансову

01.01.2020

01.01.2020

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2019 року, тис.грн.

інформацію про конкретну організацію, що звітує. Компанія оцінює вплив цих змін на її консолідовану фінансову звітність.

Компанія у фінансовій звітності за рік, що закінчився 31.12.2019, не застосувала достроково опубліковані МСФЗ, поправки до них та інтерпретації.

3.3 Валюта подання звітності та функціональна валюта, ступінь округлення

Валюта подання звітності відповідає функціональній валюті, якою є національна валюта України – гривня, складена у тисячах гривень, округлених до цілих тисяч.

3.4 Припущення про безперервність діяльності

Фінансова звітність була підготовлена виходячи з припущення, що Компанія буде продовжувати свою діяльність як діюча Компанія впродовж найближчих 12 місяців, що передбачає реалізацію активів та погашення зобов'язань у ході звичайної діяльності.

Фінансова звітність не включає коригування, які необхідно було б провести в тому випадку, якби Компанія не могла продовжити подальше здійснення фінансово-господарської діяльності відповідно до принципів безперервності діяльності.

Проте наразі Україна, як і всі країни світу знаходяться у стані боротьби з пандемією викликаною вірусом COVID – 19.

Для боротьби з пандемією Урядом України було запроваджено всі необхідні заходи, для захисту населення, а саме: оголошено карантин, обмежено транспортні сполучення як в середині країни так і зовні, обмеження господарської діяльності більшості підприємств на період карантину, який на даний час невизначений.

Як результат наслідки глобальної пандемії COVID – 19 матимуть суттєвий вплив на фінансові ринки та економіки світових країн, в тому числі і України.

Серед безлічі таких наслідків - перебої з виробництвом і постачаннями деяких категорій товарів, знецінення запасів, падіння продажів, виручки, продуктивності підприємств, труднощі або повна неможливість залучення фінансування, затримка в реалізації планів на розширення.

У зв'язку з цим у Компанії вже виникли проблеми з здійсненням своєї діяльності, через що для підрозділу працівників готелю встановлено початок простою не з вини працівників.

В подальшому, у разі продовження складної ситуації та продовження карантинних мір, вони можуть призвести до наступних наслідків для Компанії: знецінення фінансових активів, що може привести до збільшення резерву під очікувані кредитні збитки, спад рівню економіки суттєво вплине й на ринок нерухомості, що в свою чергу вплине на визначення справедливої вартості нерухомості та обладнання, що є активами Компанії, можливі плани реструктуризації, порушення кредитних умов (що має на увазі, в тому числі, вплив на класифікацію зобов'язань в якості довгострокових і короткострокових), управління ризиком ліквідності, виплати при скороченні .

За оцінкою керівництва, ситуація потенційно може призвести до суттєвого недоотримання доходів. **Крім цього найбільш суттєвим можливим наслідком пандемії є очікування з порушення вимог кредитних угод.**

В результаті невиконання умов кредитних угод з АТ Укресімбанком, Компанія може зазнати кредитних ризиків, таких як:

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2019 року, тис.грн.

- Вимоги банку щодо дострокового погашення кредиту, що призведе до суттєвого відтоку активів Компанії, та призведе до не можливості Компанії виконання свого зобов'язання перед кредитором;
- Накладення штрафних санкцій та пені з боку АТ Укрексімбанк;

Проте на даний момент Компанія знаходиться на активній стадії перемовин з АТ Укрексімбанк на предмет реструктуризації заборгованості та отримання кредитних пільг з погашення заборгованості та відтермінування кредитних зобов'язань.

Ці та інші обставини вказують на існування суттєвої невизначеності, яка може в подальшому поставити під сумнів здатність Компанії безперервно продовжувати свою діяльність.

3.5 Рішення про затвердження фінансової звітності

Ця фінансова звітність затверджена керівництвом Компанії 30 квітня 2020 року.

Будь-які зміни цієї фінансової звітності після її випуску вимагають затвердження керівництвом Компанії, яке ухвалило цю фінансову звітність до випуску.

3.6 Звітний період фінансової звітності

Звітним періодом, за який формується фінансова звітність, вважається календарний рік, тобто період з 01 січня по 31 грудня 2019 року та з 01 січня по 31 грудня 2018.

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. Такі політики не слід застосовувати, якщо вплив їх застосування є несуттєвим.

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;

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2019 року, тис.грн.

- 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 6000 гривень.

Оцінка основних засобів, що включаються до таких груп як: машини та обладнання, транспортні засоби, інструменти, інвентар та інші основні засоби, після визнання здійснюється згідно вимог МСБО (IAS) 16 «Основні засоби» 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 згідно вимог МСБО (IAS) 16 «Основні засоби» та оцінюються за моделлю переоціненої вартості за вирахуванням накопиченої амортизації і збитків від знецінення, визнаних після дати переоцінки.

Переоцінка здійснюється з достатньою частотою для впевненості в тому, що балансова вартість переоціненого активу не відрізняється суттєво від його справедливої вартості. А саме кожного року на кінець звітного періоду.

Приріст вартості від переоцінки відображається у складі капіталу в дооцінках і відноситься на збільшення приросту вартості від переоцінки активів, що входить до складу власного капіталу.

Різниця між амортизацією на основі переоціненої балансової вартості активу і амортизацією на основі первісної вартості активу в кінці звітного періоду переноситься із приросту вартості від переоцінки активів у склад нерозподіленого прибутку.

Амортизація основних засобів нараховується прямолінійним методом із застосуванням строків корисного використання, що визначаються для кожного об'єкту основних засобів окремо, який буде ґрунтуватися на операційному досвіді.

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

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2019 року, тис.грн.

Прибуток або збиток, що виникає при припиненні визнання активу (розраховується як різниця між чистими надходженнями від вибуття і балансовою вартістю активу), включається до звіту про фінансові результати та сукупний дохід 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.

Витрати на позики

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

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

Ставка 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.

Якщо частки певних видів нерухомості, які утримуються з метою отримання орендної плати або для збільшення капіталу та які утримуються для використання у виробництві або для постачання товарів чи надання послуг, або для адміністративних цілей можуть бути продані окремо (або окремо надані в оренду згідно договору про фінансову оренду), то ці частки обліковуються окремо як основні засоби та інвестиційна нерухомість. Якщо ці частки не можуть бути продані окремо, нерухомість вважається інвестиційною нерухомістю, якщо в операційну оренду передано більше ніж 50 % від основних якісних показників, що характеризують цей об'єкт.

Інвестиційна нерухомість первісно оцінюється за собівартістю. Витрати на операцію включаються до первісної оцінки.

Після первісного визнання інвестиційна нерухомість обліковується з використанням моделі на основі 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 двічі на рік (півріччя та 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 звіті про прибутки та збитки та інший сукупний дохід у періоді, в якому було припинено його визнання.

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2019 року, тис.грн.

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.

Строк корисного використання об'єкта нематеріального активу встановлюється згідно правовстановлюючих документів з врахуванням вимог МСБО (IAS) 38 «Нематеріальні активи». Якщо правовстановлюючими документами не встановлено термін корисного використання об'єкта нематеріального активу, встановлювати його на рівні 5 років безперервної експлуатації об'єкта.

4.2.4 Запаси

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

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

Вартість 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 Фінансові інструменти

Компанія визнає фінансовий актив або фінансове зобов'язання у балансі відповідно до МСФЗ, коли і тільки коли воно стає стороною контрактних положень щодо фінансового інструмента. Операції з придбання або продажу фінансових інструментів визнаються із застосуванням обліку за датою розрахунку.

Компанія класифікує фінансові активи як такі, що оцінюються у подальшому або за амортизованою собівартістю, або за справедливою вартістю на основі обох таких чинників:

- а) моделі бізнесу суб'єкта господарювання для управління фінансовими активами; та
- б) характеристик контрактних грошових потоків фінансового активу.

Компанія визнає такі категорії фінансових активів:

- фінансові активи, що оцінюються за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку;
- фінансові активи, що оцінюються за амортизованою собівартістю.

Компанія визнає такі категорії фінансових зобов'язань:

- фінансові зобов'язання, оцінені за амортизованою собівартістю;
- фінансові зобов'язання, оцінені за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку.

Під час первісного визнання фінансового активу або фінансового зобов'язання Компанія оцінює їх за їхньою справедливою вартістю .

При припиненні визнання фінансового активу повністю різниця між:

- а) балансовою вартістю (оціненою на дату припинення визнання) та

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2019 року, тис.грн.

б) отриманою компенсацією (включаючи будь-який новий отриманий актив мінус будь-яке нове взяті зобов'язання) визнаються у прибутку або збитку.

Фінансовий актив оцінюється за амортизованою собівартістю, якщо він придбавається з метою одержання договірних грошових потоків і договірні умови фінансового активу генерують грошові потоки, котрі є суто виплатами основної суми та процентів на непогашену частку основної суми.

Компанія визнає резерв під збитки для очікуваних кредитних збитків за фінансовим активом, який обліковується за амортизованою вартістю.

Компанія класифікує фінансові активи й фінансові зобов'язання як довгострокові або короткострокові в залежності від строку їх погашення. З врахуванням інших факторів, що обмежують можливості Компанії, по реалізації фінансових активів протягом 12 місяців або передбачають потенційну можливість погашення фінансових зобов'язань протягом 12 місяців з дати здійснення класифікації або звітної дати.

Визнання фінансового активу припиняється, коли збігає термін дії договірних прав на отримання потоків грошових коштів від цього фінансового активу, або коли Компанія передає договірні права на отримання потоків грошових коштів від цього фінансового активу.

4.2.6 Грошові кошти та їх еквіваленти

Грошові кошти складаються з готівки в касі та коштів на поточних рахунках у банках.

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 проводяться в національній валюті 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 Національного банку України (НБУ).

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

4.2.7 Фінансові активи, що оцінюються за амортизованою собівартістю

До фінансових активів, що оцінюються за амортизованою собівартістю, Компанія відносить дебіторську заборгованість, у тому числі позики.

Після первісного визнання Компанія оцінює їх за амортизованою собівартістю, застосовуючи метод ефективного відсотка.

Застосовуючи аналіз дисконтованих грошових потоків, Компанія використовує одну чи кілька ставок дисконту, котрі відповідають переважаючим на ринку нормам доходу для фінансових інструментів, які мають в основному подібні умови і характеристики, включаючи кредитну якість інструмента, залишок строку, протягом якого ставка відсотка за контрактом є фіксованою, а також залишок строку до погашення основної суми та валюту, в якій здійснюватимуться платежі.

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр»,
за рік що закінчився 31.12.2019 року, тис.грн.

Компанія оцінює станом на кожну звітну дату резерв під очікувані кредитні збитки.

МСФЗ 9 передбачає триступеневу модель зменшення корисності, яка базується на змінах в кредитній якості інструменту з моменту первісного визнання. Згідно даної моделі, фінансовий інструмент, який не є кредитно-знеціненим при первісному визнанні, класифікується на Стадії 1, а його кредитний ризик підлягає подальшому постійному моніторингу.

Якщо відбулось суттєве збільшення кредитного ризику з моменту первісного визнання, фінансовий інструмент переводиться до Стадії 2, але він ще не вважається кредитно-знеціненим. Якщо фінансовий інструмент є кредитно-знеціненим, він переміщується до Стадії 3. Для фінансових інструментів, що знаходяться на Стадії 1, очікувані кредитні збитки оцінюються в сумі частини очікуваних протягом усього строку дії фінансового інструменту збитків, що можуть виникнути в результаті настання подій дефолту протягом наступних 12 місяців.

Очікувані кредитні збитки для інструментів на Стадіях 2 або 3, оцінюються виходячи з кредитних збитків, очікуваних від подій дефолту протягом усього строку дії інструмента. Згідно з МСФЗ 9 при розрахунку очікуваних кредитних збитків необхідно враховувати прогнозну інформацію. Придбані або створені кредитно-знецінені фінансові активи - це фінансові активи, що є кредитно-знеціненими на дату первісного визнання. Очікувані кредитні збитки для таких інструментів завжди вимірюються виходячи з усього строку дії.

Компанія зазнає кредитний збиток навіть, якщо очікує отримати всю суму за договором у повному обсязі.

У випадку фінансових активів кредитним збитком є теперішня вартість різниці між договірними грошовими потоками, належними до сплати на користь Компанії за договором і грошовими потоками, які Компанія очікує одержати на свою користь.

Станом на кожну звітну дату Компанія оцінює, чи зазнав кредитний ризик за фінансовим інструментом значного зростання з моменту первісного визнання. При виконанні такої оцінки Компанія замість зміни суми очікуваних кредитних збитків використовує зміну ризику настання дефолту (невиконання зобов'язань) протягом очікуваного строку дії фінансового інструмента.

Для виконання такої оцінки Компанія порівнює ризик настання дефолту (невиконання зобов'язань) за фінансовим інструментом станом на звітну дату з ризиком настання дефолту за фінансовим інструментом станом на дату первісного визнання, і враховує при цьому обґрунтовано необхідну та підтверджену інформацію, що є доступною без надмірних витрат або зусиль, і вказує на значне зростання кредитного ризику з моменту первісного визнання.

Компанія може зробити припущення про те, що кредитний ризик за фінансовим інструментом не зазнав значного зростання з моменту первісного визнання, якщо було з'ясовано, що фінансовий інструмент має низький рівень кредитного ризику станом на звітну дату.

У випадку фінансового активу, що є кредитно-знеціненим станом на звітну дату, але не є придбаним або створеним кредитно-знеціненим фінансовим активом, Товариство оцінює очікувані кредитні збитки як різницю між валовою балансовою вартістю активу та теперішньою вартістю очікуваних майбутніх грошових потоків, дисконтованою за первісною ефективною ставкою відсотка за фінансовим активом.

Будь-яке коригування визнається в прибутку або збитку як прибуток або збиток від зменшення корисності.

Низький кредитний ризик (стадія 1):

- Контрагент в найближчій перспективі має стабільну здатність виконувати прийняті на себе зобов'язання;
- Несприятливі зміни економічних і комерційних умов в більш віддаленій перспективі можуть, але не обов'язково, знизити його здатність до виконання зобов'язань.

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2019 року, тис.грн.

Суттєве збільшення кредитного ризику (стадія 2):

Компанія констатує суттєве збільшення кредитного ризику за фінансовим інструментом, якщо виконується один або декілька з наведених нижче кількісних, якісних та допоміжного критеріїв.

- Кількісний критерій
 - якщо Контрагент прострочив оплату за контрактом більш ніж на 30 днів. В окремих випадках припущення про те, що фінансові активи, прострочені більш ніж на 30 днів, мають бути відображені на Стадії 2, спростовується
- Якісні критерії

Компанія використовує якісні критерії як вторинний показник суттєвого збільшення кредитного ризику:

- наявні індикатори зовнішнього ринку (процентних ставок, курсів валют);
- відбулися зміни умов договору;
- було змінено управлінський підхід;
- значна зміна кредитного рейтингу фінансового інструменту або Контрагента.

Визначення дефолту та кредитно-знецінених активів (стадія 3):

Визначення дефолту, повністю узгоджується з визначенням кредитного знецінення, а дефолт визнається за фінансовим інструментом, у разі дотримання одного або декількох з наступних критеріїв.

- Кількісний критерій
 - Контрагент більше ніж на 90 днів прострочив оплату за контрактом, і припущення про те, що фінансові активи, які прострочені більше ніж на 90 днів, мають бути відображені на Стадії 3 не скасовується.
- Якісні критерії
 - Контрагент не відповідає критерію платоспроможності, що вказує на те, що позичальник зазнає значних фінансових труднощів. Прикладами такої ситуації є:
 - значні фінансові труднощі контрагента;
 - смерть контрагента;
 - неплатоспроможність контрагента;
 - контрагент порушує фінансові умови договору;
 - зникнення активного ринку для фінансового активу внаслідок фінансових труднощів;
 - надання кредитором уступки за договором, у зв'язку з фінансовими труднощами позичальника;
 - висока ймовірність банкрутства контрагента.

Компанія визнає очікувані кредитні збитки за кожним активом на індивідуальній основі.

Розміри збитку

- стадія 1 – 0%

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2019 року, тис.грн.

- стадія 2
прострочення платежу на термін від 30 до 60 днів - 25%
прострочення платежу на термін від 60 до 90 днів - 50%
- стадія 3 – 100%

Списання фінансових активів за рахунок сформованих резервів відбувається за відсутності обґрунтованих очікувань щодо відшкодування їх вартості згідно рішення керівництва Компанії.

4.2.8 Дебіторська заборгованість

Дебіторська заборгованість визнається як актив тоді, коли Компанія стає стороною договору та, внаслідок цього, набуває юридичне право одержати грошові кошти.

Первісна оцінка дебіторської заборгованості здійснюється за справедливою вартістю.

Після первісного визнання подальша оцінка дебіторської заборгованості відбувається за амортизованою вартістю.

Поточну дебіторську заборгованість без встановленої ставки відсотка Компанія оцінює за сумою первісного рахунку фактури, якщо вплив дисконтування є несуттєвим.

4.2.9 Зобов'язання. Кредити банків

Кредиторська заборгованість визнається як зобов'язання тоді, коли Компанія стає стороною договору та, внаслідок цього, набуває юридичне зобов'язання сплатити грошові кошти.

Поточні зобов'язання – це зобов'язання, які відповідають одній або декільком із нижченаведених ознак:

- Компанія сподівається погасити зобов'язання або зобов'язання підлягає погашенню протягом дванадцяти місяців після звітного періоду;
- Компанія не має безумовного права відстрочити погашення зобов'язання протягом щонайменше дванадцяти місяців після звітного періоду.

Поточні зобов'язання визнаються за умови відповідності визначенню і критеріям визнання зобов'язань.

Поточні зобов'язання оцінюються у подальшому за амортизованою вартістю.

Поточну кредиторську заборгованість без встановленої ставки відсотка Компанія оцінює за сумою первісного рахунку фактури, якщо вплив дисконтування є несуттєвим.

Первісно кредити банків визнаються за справедливою вартістю, яка дорівнює сумі надходжень мінус витрати на проведення операції. У подальшому суми фінансових зобов'язань відображаються за амортизованою вартістю за методом ефективної ставки відсотку, та будь-яка різниця між чистими надходженнями та вартістю погашення визнається у прибутках чи збитках протягом періоду дії запозичень із використанням ефективної ставки відсотка.

4.2.10 Позики під відсотки та інші залучені фінансові ресурси

Усі позики та інші залучені фінансові ресурси спочатку відбиваються за собівартістю (номінальна сума), яка береться за справедливую вартість отриману по угоді, за вирахуванням прямих витрат, пов'язаних з цими позиками і залученими ресурсами. Після первинного визнання позики, отримані під відсотки, та інші

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2019 року, тис.грн.

залучені фінансові ресурси, згодом оцінюються за вартістю, що амортизується, визначеною за допомогою застосування методу ефективної процентної ставки.

Прибутки та збитки признаються в звіті про фінансові результати як «фінансові доходи» або «фінансові витрати» за період амортизації або при списанні заборгованостей.

Позики під відсотки та інші залучені фінансові ресурси класифікуються як поточні, окрім частини з них, по яких Компанія має безумовне право на врегулювання своєї заборгованості впродовж більше 12 місяців від дати балансу.

4.3 Облікові політики щодо інших активів та зобов'язань

4.3.1 Забезпечення та інші зобов'язання

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

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

У Компанії створені такі види забезпечень:

- Забезпечення під виплату по договору Hilton додаткових роялті;
- Забезпечення під виплату по договору Hilton основного роялті та послуг привілеїв групи;

Крім цього, у відповідності до вимог п. б) п.11 МСБО 37, нарахування є зобов'язанням оплатити товари або послуги, що були отримані або надані, але не були сплачені, на них не були виставлені рахунки або вони не були офіційно узгоджені з постачальником, включаючи суми, які підлягають виплаті працівникам (наприклад, суми, пов'язані з нарахованою оплатою відпусток). Хоча іноді необхідно оцінювати суму або визначати час здійснення нарахувань, невизначеність, як правило, є значно меншою, ніж у випадку забезпечень.

- Нарахування (забезпечення) наступних витрат на виплату винагороди за підсумками роботи за рік;
- Нарахування (забезпечення) наступних витрат на виплати відпусток працівникам.

За необхідності Компанія може створювати забезпечення гарантійних зобов'язань, 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 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 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 – 17,5% (ринковою ставкою залучених запозичень Компанії).

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2019 року, тис.грн.

Забезпечення під виплату по договору Hilton 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 **забезпечення (нарахування) наступних витрат на виплату винагороди за підсумками роботи за рік**. Винагорода виплачується після підведення підсумків господарської діяльності Компанії за рік. Забезпечення відображається в складі поточних зобов'язань.

Для відшкодування наступних (майбутніх) операційних витрат на виплату відпусток з обов'язковими нарахуваннями створюються **забезпечення (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, який не передбачає обов'язкового коригування обіцяної суми компенсації з метою урахування істотного компонента фінансування, якщо очікується, що період між передачею продукції (робіт, послуг) клієнтові та часом оплати становитиме не більше одного року.

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

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

Фінансові доходи включають процентний дохід з інвестованих коштів.

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2019 року, тис.грн.

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 вивільнення 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 відповідних функціональних валют, вважаються операціями в іноземних валютах. Операції в іноземних валютах первісно визнаються за курсами обміну, які діяли на дати відповідних операцій. На кінець кожного звітного періоду монетарні статті, деноміновані в іноземних валютах, перераховуються у валюту подання за курсами, 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.

Компанія використовувала обмінні курси на дату балансу:

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>01.01.2018</u>
Гривня/1 долар США	23,686200	27,688264	28,067223
Гривня/1 євро	26,422000	31,714138	33,495424

4.4.4 Податок на прибуток

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

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2019 року, тис.грн.

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. ПЕРШЕ ЗАСТОСУВАННЯ МІЖНАРОДНИХ СТАНДАРТІВ

Компанія за для дотримання вимог Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» та вимог інших чинних нормативно-правових актів в питань бухгалтерського обліку та складання, подання і оприлюднення фінансової звітності, а також з метою встановлення порядку підготовки, подання та оприлюднення проміжної та річної фінансової звітності за 2019 р. та наступні звітні періоди прийняла рішення про перехід компанії на ведення бухгалтерського обліку та складання фінансової звітності за міжнародними стандартами фінансової звітності (МСФЗ (IFRS/IAS)). Датою переходу на МСФЗ (IFRS/IAS) було обрано 01.01.2018 р.

За для забезпечення порівнянності показників фінансової звітності та з метою складання та подання фінансової звітності за 2019 р. та проміжної фінансової звітності за звітні періоди 2019 р. згідно вимог МСФЗ, був здійснений перерахунок річної фінансової звітності за 2018 р. (шляхом трансформації), включаючи вступний Звіт про фінансовий стан (Баланс) на 01.01.2018 р. за МСФЗ згідно з вимогами МСФЗ (IFRS) 1 «Перше застосування Міжнародних стандартів фінансової звітності». Компанія обирає та застосовує свої облікові політики послідовно для подібних операцій, інших подій або умов, якщо МСФЗ конкретно не вимагає або не дозволяє визначення категорії статей, для яких інші політики можуть бути доречними.

З 1 січня 2018 року Компанія застосовує МСФЗ 15 «Дохід від договорів з клієнтами». Компанія отримує основний дохід від діяльності готелю, ресторанів та надання в оренду власного майна. Застосування МСФЗ 15 «Дохід від договорів з клієнтами» на відображення результатів діяльності не мало суттєвого впливу.

З 1 січня 2018 року Компанія застосовує МСФЗ 9 «Фінансові інструменти», який серед іншого передбачає зміну підходів до зменшення корисності фінансових інструментів. Враховуючи класифікацію фінансових активів, що використовується Компанією, розрахунок очікуваних кредитних збитків застосовується до фінансових активів, що оцінюються за амортизованою вартістю.

Узгодження власного капіталу станом на 01 січня 2018 року (дата переходу)

Стаття	Примітка	01січня2018 НП(С)БО	Трансформаційне коригування	01січня2018 МЗФЗ
АКТИВИ				
<i>Непоточні активи</i>				
Нематеріальні активи		1 103	0	1 103
Незавершені капітальні інвестиції	а	518 440	(518 440)	-

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр» за рік що закінчився 31.12.2019 року, тис.грн.

Стаття	Примітка	01січня2018 НП(С)БО	Трансформаційне коригування	01січня2018 МЗФЗ
Основні засоби	a; b	646 684	731 884	1 378 568
Інвестиційна нерухомість	a	-	410 085	410 085
Активи з права користування	d	-	835	835
Відстрочені податкові активи	e	720 433	(95 473)	624 960
Разом непоточні активи		1 886 660	528 891	2 415 551
Поточні активи				
Запаси	f	11 743	178	11 921
Торговельна дебіторська заборгованість	g, i	947	14	961
Дебіторська заборгованість за розрахунками	h	27 141	1 815	28 956
Дебіторська заборгованість за виданими авансами	j	113	5 371	5 484
Інша поточна дебіторська заборгованість	j	43 546	(43 359)	187
Грошові кошти та їх еквіваленти		103 641	0	103 641
Поточні інвестиції для продажу		31	0	31
Витрати майбутніх періодів	k	159	(159)	-
Інші оборотні активи	h	2363	(2 363)	-
Разом поточні активи		189 684	(38 503)	151 181
ВСЬОГО АКТИВИ		2 076 344	490 388	2 566 732
Власний капітал				
Статутний капітал		126	0	126
Капітал у дооцінках	b;l; e	-	499 176	499 176
Додатковий капітал		10	0	10
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	g	(3 411 068)	1 642	(3 409 426)
Разом власний капітал		(3 410 932)	500 818	(2 910 114)
Довгострокові зобов'язання та забезпечення				
Процентні кредити банку	m	3 032 946	1 287 158	4 320 103
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	m	2 314 042	(1 287 158)	1 026 884
Довгострокові зобов'язання з оренди		-	-	-
Довгострокові забезпечення	n	-	10 082	10 082
Всього довгострокові зобов'язання та забезпечення		5 346 988	10 082	5 357 069
Поточні зобов'язання та забезпечення				
Торговельна кредиторська заборгованість	p	9 172	66	9 238
Кредиторська заборгованість за розрахунками	p; j	1 089	6 288	7 377
Кредиторська заборгованість за авансами отриманими	p	1 725	922	2647
Поточні зобов'язання з оренди	o	-	835	835
Поточні забезпечення	q	19 177	(18 521)	656
Інші поточні зобов'язання	r	109 125	(10 101)	99 024
Разом поточні зобов'язання та забезпечення		140 288	(20 511)	119 777
Разом зобов'язання		5 487 276	(10 429)	5 476 846
ВСЬОГО ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ ТА ЗОБОВ'ЯЗАННЯ		2 076 344	490 388	2 566 732

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2019 року, тис.грн.

Узгодження власного капіталу станом на 31 грудня 2018 року

Стаття	Корр.	31 грудня 2018 НП(С)БО	Трансформаційне коригування	31 грудня 2018 МСФЗ
АКТИВИ				
<i>Непоточні активи</i>				
Нематеріальні активи		600	0	600
Незавершені капітальні інвестиції	a	10 047	(10 047)	-
Основні засоби	b	1 407 495	54 998	1 462 493
Інвестиційна нерухомість		1 577 022	0	1 577 022
Активи з права користування	d	-	5 409	5 409
Відстрочені податкові активи	e	393 830	16 178	410 008
Разом непоточні активи		3 388 994	66 538	3 455 532
<i>Поточні активи</i>				
Запаси	f	24 591	3 042	27 633
Торговельна дебіторська заборгованість	g, i	3 917	(828)	3 089
Дебіторська заборгованість за розрахунками	h	316	5 043	5 359
Дебіторська заборгованість за виданими авансами	j	351	6 674	7 025
Інша поточна дебіторська заборгованість	j	66 217	(66 057)	160
Грошові кошти та їх еквіваленти	h	48 255	(4 730)	43 525
Поточні інвестиції для продажу		31	0	31
Витрати майбутніх періодів	k	2026	(2 026)	
Інші оборотні активи	h	898	(898)	
Разом поточні активи		146 602	(59 780)	86 822
ВСЬОГО АКТИВИ		3 535 596	6 758	3 542 354
<i>Власний капітал</i>				
Статутний капітал		126	0	126
Капітал у дооцінках	b; l; e	513 102	(11 004)	502 098
Додатковий капітал		10	0	10
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	g	(2 460 779)	43 335	(2 417 444)
Разом власний капітал		(1 947 541)	32 331	(1 915 210)
<i>Довгострокові зобов'язання та забезпечення</i>				
Процентні кредити банку	m	3 170 474	1 350 989	4 521 463
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	m	2 251 583	(1 360 649)	890 934
Довгострокові зобов'язання з оренди	o	-	5 411	5 411
Довгострокові забезпечення	p	-	17 220	17 220
Всього довгострокові зобов'язання та забезпечення		5 422 057	12 971	5 435 028
<i>Поточні зобов'язання та забезпечення</i>				
Торговельна кредиторська заборгованість	p	10 035	848	10 883

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2019 року, тис.грн.

Стаття	Корр.	31 грудня 2018 НП(С)БО	Трансформаційне коригування	31 грудня 2018 МСФЗ
Кредиторська заборгованість за розрахунками	p; j	2 154	2 487	4 641
Кредиторська заборгованість за авансами отриманими	p	1 897	877	2 774
Поточні зобов'язання з оренди	o	-	85	85
Поточні забезпечення	q	29 286	(29 286)	-
Інші поточні зобов'язання	r	17 708	(13 555)	4 153
Разом поточні зобов'язання та забезпечення		61 080	(38 544)	22 536
Разом зобов'язання		5 483 137	(25 573)	5 457 564
ВСЬОГО ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ ТА ЗОБОВ'ЯЗАННЯ		3 535 596	6 758	3 542 354

Узгодження загального сукупного доходу станом на 31 грудня 2018 року

Стаття	Корриг.	Рік, що закінчився 31 грудня		
		2 018 НП(С)БО	Трансформаційне коригування	2018 МСФЗ
Операційна діяльність				
Виручка по договорах з покупцями (діяльність готелю та ресторанів)	g	348 762	(343)	348 419
Чистий дохід від оренди		7 505	0	7 505
Виручка		356 267	(343)	355 924
Собівартість продажів	s	(171 486)	(439)	(171 925)
Валовий прибуток		184 781	(782)	183 999
Інші операційні доходи	x	1 899 181	(84 228)	1 814 953
Адміністративні витрати	t; g	(57 873)	3 158	(54 715)
Витрати на збут	u	(70 549)	4 769	(65 780)
Інші операційні витрати	v	(648 231)	(607)	(648 838)
Операційний прибуток		1 307 309	6 538	(1 229 619)
Фінансові доходи	w	140 013	9 659	149 672
Інші доходи		2	0	2
Фінансові витрати	x	(274 573)	82 238	(192 335)
Інші витрати		-	-	-
Прибуток до оподаткування		1 172 751	14 207	1 186 958
Витрати з податку на прибуток	y; g	(226 078)	11 766	(214 312)
ЧИСТИЙ ПРИБУТОК ЗА РІК		946 673	25 973	972 646
Інший сукупний дохід				

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2019 року, тис.грн.

Стаття	Корриг.	Рік, що закінчився 31 грудня		
		2 018 НП(С)БО	Трансформаційне коригування	2018 МСФЗ
Статті, які у подальшому не будуть рекласифіковані у прибуток або збиток:				
Переоцінка основних засобів	z	613 627	(590728)	22 899
Зміни з податку на прибуток від іншого сукупного доходу		(100 525)	99 884	(641)
Загальна сума іншого сукупного доходу		513 102	(490844)	22 258
Загальна сума сукупного доходу		1 459 775	(464 871)	994 904

Зміст коригуючих операцій під час трансформації за рахунок змін облікових політик (переходу на МСФЗ) та виправлення помилок, зроблених за попередніми НП(С)БО наведений нижче:

- a. З метою подання співставної і доречної інформації суму капітальних інвестицій у створення активів Компанії було рекласифіковано до відповідних груп активів, до яких вони мають відношення, а саме: основних засобів, інвестиційної нерухомості та запасів. Рекласифікація була визначена в таких сумах:
Станом на 01.01.18 року: до складу основних засобів рекласифіковано суму 108 097 тис.грн., до інвестиційної нерухомості – 410 085 тис.грн. та до запасів на суму 258 тис.грн.
Станом на 31.12.18 року до складу основних засобів рекласифіковано суму 6 420 тис.грн. та запаси на суму 3 627 тис.грн.;

- b. Зміни по статті основні засоби спричинені наступними коригуваннями:

Станом на 01.01.2018 року : рекласифікована сума капітальних інвестицій на створення основних засобів – 108 097тис.грн..

Відображена сума звернутого результату переоцінки (дооцінки) основних засобів у відповідності до вимог МСФО 16, у зв'язку зі зміною облікової політики, щодо обліку основних засобів за методом обліку за переоціненою вартістю. Політика застосована на основі ретроспективного застосування. Сума коригування – 594 344 тис.грн..

У відповідності до вимог МСФО 16 сума сплачених авансів за придбання, спорудження основних засобів, скоригована на ПДВ включена до статті основних засобів у сумі 29 362 тис.грн..

Включені до складу основних засобів запасні частини, які відповідають критеріям визнання в сумі 134 тис.грн..

Скориговано до складу запасів сальдо вартості малоцінних непоточних матеріальних активів, які у відповідності до МСФО 16 не відповідають критеріям основних засобів в сумі 54 тис.грн.;

Станом на 31.12.18 року: рекласифікована сума капітальних інвестицій до основних засобів в сумі 6 420 тис.грн..

Включена у відповідності до вимог МСФО 16 сума сплачених авансів за придбання, спорудження основних засобів, скоригована на ПДВ в сумі 47 996 тис.грн..

Включені до складу основних засобів запасні частини, які відповідають критеріям визнання основними засобами в сумі 582 тис.грн.;

- c. Рекласифікована сума капітальних інвестицій до інвестиційної нерухомості станом на 01.01.18 року. в сумі 410 085 тис.грн. (детальніше примітка а).

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр»,
за рік що закінчився 31.12.2019 року, тис.грн.

- d. Визнано у відповідності до МСФЗ 16 актив права користування згідно договором оренди земельної ділянки станом на 01.01.2018 року в сумі 835 тис.грн. та станом на 31.12.2018 року суму 5 409 тис.грн., примітка №27; одночасно з визнанням зазначеного активу відображено орендне зобов'язання, яке відображено в балансі у складі поточної частини (станом на 01.01.2018 в сумі 835 тис.грн; на 31.12.2018 в сумі 85 тис.грн) та у складі довгострокової частини в сумі 5 411 тис.грн)
- e. Скориговано сальдо відстрочених податкових активів у відповідності до зміни у застосуванні методів розрахунку згідно МСБО 12. Станом на 01.01.2018 року сума коригування відстрочених податкових активів складала 305 тис.грн. та відповідно станом на 31.12.2018 року сума коригування складала 16 011 тис.грн.
Суми відстрочених податків у звіті про фінансовий стан Компанії представлені на нетто-основі згідно з обліковими політиками Компанії. Отже, результат сальдо відстрочених податкових активів відповідно було представлено «звернуто» із сальдо відстрочених податкових зобов'язань у сумах: станом на 01.01.18 року сума відстрочених податкових зобов'язань складала 95 168 тис.грн. та станом на 31.12.2018 року складала 95 810 тис.грн.
Сума визнаного відстроченого податкового зобов'язання на звітні дати є відображенням впливу переоцінки основних засобів. Станом на 01.01.2018 року сума відстрочених податкових зобов'язань була визначена розрахунком на ретроспективній основі.
- f. Станом на 01.01.2018 року до складу запасів включена вартість малоцінних непоточних матеріальних активів (МНМА), що була накопичена у складі капітальних інвестицій Компанії та відповідає критеріям визнання запасами у відповідності до МСБО 2 – 258 тис.грн.
Скориговано сальдо запасів на включені до складу основних засобів запасних частин, які відповідають критеріям визнання МСБО 16 у сумі 134 тис.грн.
Включена до складу запасів вартість сальдо неамортизованих МНМА станом на 01.01.18 року, які у відповідності до МСБО 16 не відповідають критеріям основних засобів в сумі 54 тис.грн.
Станом на 31.12.2018 року включено до складу запасів вартість МНМА, що була накопичена у складі капітальних інвестицій в сумі 3 627 тис.грн. та скориговано на включені до складу основних засобів запасні частини, які відповідають критеріям визнання МСБО 16 на суму 585 тис.грн.;
- g. Вплив змін облікових політик Компанії, що були спричинені переходом на МСФЗ та описані в інших операціях. Також на цю статтю мали вплив виправлення помилок, а саме:
Відображено додатково нарахована сума накопиченої амортизації основних засобів – 4 тис.грн.
Скоригована сума дебіторської заборгованості – 343 тис.грн.
Відображена сума кредиторської заборгованості, за документами, що надійшли із запізненням – 852 тис.грн. Крім цього 216 тис.грн. вплив помилок на суму відстроченого податку на прибуток.
- h. Рекласифіковано до складу дебіторської заборгованості за розрахунками (з бюджетом) у відповідності до вимог МСФЗ суми ПДВ, строк яких ще не настав. Станом на 01.01.2018 року суму рекласифікації складала 1815 тис.грн. та відповідно станом на 31.12.2018 року сума складала 313 тис.грн.
Також станом 31.12.2018 року зі складу статті «гроші та еквіваленти» рекласифіковано суму поповнення ПДВ-рахунку Компанії (відповідно до чинного законодавства України) в сумі 4 730 тис.грн.;
- i. Торгову дебіторську заборгованість скориговано на резерв очікуваних кредитних збитків від знецінення фінансових активів, результат операцій станом на звітні дати наведений у примітці № 19;
- j. Дебіторську заборгованість за виданими авансами та інша дебіторська заборгованість станом на звітні дати рекласифіковано за її функціональним призначенням та скориговано на суми відповідного ПДВ і резерву під знецінення дебіторської заборгованості, більш детальна інформація наведена в примітці № 20.

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2019 року, тис.грн.

ПДВ за отриманими авансами та ПДВ строк яких ще не настав, була рекласифіковано відповідно до функціонального призначення кредиторської заборгованості;

Іншу поточну дебіторську заборгованість згорнуто з кредиторською заборгованістю за розрахунками (переплата згорнута з нарахуванням ФСС): станом на 01.01.2018 в сумі 372 тис.грн. станом на 31.12.2018 в сумі 989 тис.грн.

- k. МСФЗ не визнає такого поняття як витрат майбутніх періодів, тому суму рекласифіковано до дебіторської заборгованості з авансів сплачених у відповідно до звітних дат;
- l. Визнано в балансі сума капіталу в дооцінках. Станом на 01.01.18 року сума капіталу в дооцінках визначена із застосуванням ретроспективного розрахунку відповідно до обраної облікової політики Компанії. (Детальніше примітка Станом на 31.12.2018 року виправлено методологічну помилку при розрахунку капіталу в дооцінках, в сумі 11 004 тис.грн.;
- m. Рекласифікована сума нарахованих процентів за довгостроковими кредитами банку із статті «іншої довгострокової кредиторської заборгованості» до статті «довгострокові кредити банку» у відповідності до звітних дат.
Відображено вплив від модифікації розрахунку амортизації дисконту за кредитами банку станом 31.12.18 року у зв'язку зі зміною графіку платежів в сумі 9 660 тис.грн.;
- n. Станом на 01.01.2018 року у відповідності до МСБО 37 визнано в балансі сума довгострокових забезпечень, яка скоригована на суму впливу дисконтованого грошового потоку в сумі 7 012 тис.грн. та складає 10 082 тис.грн., відповідно визнана сума довгострокових забезпечень станом на 31.12.2018 року складає 17 220 тис.грн.;
- o. Визнано станом на 01.01.2018 року в балансі поточне зобов'язання з оренди відповідно до договору оренди земельної ділянки, що закінчився 31.12.2018 року в сумі 835 тис.грн. Станом на 31.12.2018 року визнано в балансі довгострокове зобов'язання з оренди відповідно до нового договору оренди земельної ділянки в сумі 4 371 тис.грн. та поточне зобов'язання в сумі 1 125 тис.грн.;
- p. Рекласифіковано між статтями кредиторської заборгованості, за її функціональним призначенням та скоригована на суми відповідного ПДВ, більш детальна інформація наведена в примітці № 25;
- q. Станом на 01.01.2018 року рекласифіковано у відповідності до МСБО 19 та МСБО 37 сума поточних зобов'язань з нарахованого забезпечення (нарахування) з виплати невикористаних відпусток співробітників Компанії в сумі 1 450 тис.грн. та створене забезпечення (нарахування) під виплати річних бонусів співробітникам готелю Компанії в сумі 4 861 тис.грн. до складу статті «кредиторська заборгованість за розрахунками». Відповідно станом на 31.12.2018 року рекласифікована сума зобов'язань (нарахувань) забезпечення з виплати невикористаних відпусток співробітників Компанії в сумі 2 175 тис.грн. та сума забезпечення (нарахування) під виплати річних бонусів співробітникам Компанії в сумі 1355 тис.грн.;
- r. Скоригована стаття звіту про фінансовий стан станом на 01.01.2018 року та 31.12.2018 року на суми кредиторської заборгованості за отриманими авансами з урахуванням коригувань на ПДВ, детальна інформація по сумах вказана у примітці № 25;

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр»,
за рік що закінчився 31.12.2019 року, тис.грн.

- s. Відображений вплив ретроспективного перерахунку справедливої вартості основних засобів на суми нарахованої амортизації за звітний період, що включається до складу собівартості продажів, визначений у збільшенні суми нарахованої амортизації на 835 тис.грн.
Зміни в обліку заробітної плати за рахунок створення поточного забезпечення (нарахування) з виплати співробітникам річних бонусів, що включається до складу собівартості продажів відображають вплив у сумі зменшення витрат по статті заробітна плата – на суму 396 тис.грн.;
- t. Відображений вплив змін з обліку заробітної плати за рахунок створення поточного забезпечення (нарахування) з виплати співробітникам річних бонусів, що включається до складу адміністративних витрат. Вплив визнаний у сумі зменшення статті заробітна плата на 3 087 тис.грн. Також відображений вплив зміни методологічного підходу до визнання витрат зі орендної плати за землю, за рахунок застосування МСФЗ 16, що призвело до зменшення витрат зі сплати податків на суму 927 тис.грн.;
- u. Відображений вплив змін з обліку заробітної плати за рахунок створення поточного забезпечення (нарахування) з виплати співробітникам річних бонусів, що включається до складу витрат на збут у сумі зменшення статті заробітна плата – на суму 23 тис.грн. Також за рахунок зміни облікової політики обліку та визнання довгострокових забезпечень Компанії, скориговані витрати з нарахування забезпечень, що включаються до складу витрат на збут у сумі зменшення 4 746 тис.грн.;
- v. Відображена сума збільшення витрат на створення резерву очікуваних кредитних збитків в сумі 607 тис.грн. за рахунок впливу змін МСФЗ 9;
- w. Відображений вплив перерахунку (модифікації) дисконтування кредитів банків за рахунок зміни графіку платежів в сумі збільшення фінансових доходів на 9 659 тис.грн.;
- x. Додатково нараховані фінансові витрати з амортизації дисконту за довгостроковими забезпеченнями в сумі 1900 тис.грн. та визнані фінансові витрати з оренди в сумі 90 тис.грн.;
З метою приведення до вимог МСБО 23 «Витрати на позики», Компанія перерахувала капіталізовані витрати на позики з урахуванням амортизації дисконту, відповідно сума фінансових витрат та сума доходу від переоцінки інвестиційної нерухомості була зменшена на одну і ту ж суму 84 228 тис.грн.
- y. Відображений вплив на відстрочені податки у зв'язку з перерахунком (трансформацією) фінансової звітності у відповідності до МСФЗ, що призвело до зменшення суму витрат з податку на прибуток в сумі 11 600 тис.грн.;
- z. Відображені зміни у розрахунку та відображені іншого сукупного доходу за рахунок ретроспективного перерахунку справедливої вартості основних засобів станом на 01.01.2018 року та зміни облікової політики Компанії у відношенні обліку основних засобів за методом переоціненої вартості.

6. 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

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2019 року, тис.грн.

відрізнятися 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.

6.1 Судження щодо операцій, подій або умов за відсутності конкретних МСФЗ

Якщо немає МСФЗ, який конкретно застосовується до операції, іншої події або умови, керівництво Компанії застосовує судження під час розроблення та застосування облікової політики, щоб інформація була доречною для потреб користувачів для прийняття економічних рішень та достовірною, у тому значенні, що фінансова звітність:

- подає достовірно фінансовий стан, фінансові результати діяльності та грошові потоки Компанії;
- відображає економічну сутність операцій, інших подій або умов, а не лише юридичну форму;
- є нейтральною, тобто вільною від упереджень;
- є повною в усіх суттєвих аспектах.

Під час здійснення судження керівництво Компанії посилається на прийнятність наведених далі джерел та враховує їх у низхідному порядку:

- вимоги в МСФЗ, у яких ідеться про подібні та пов'язані з ними питання;
- визначення, критерії визнання та концепції оцінки активів, зобов'язань, доходів та витрат у Концептуальній основі фінансової звітності.

Під час здійснення судження керівництво Компанії враховує найостанніші положення інших органів, що розробляють та затверджують стандарти, які застосовують подібну концептуальну основу для розроблення стандартів, іншу професійну літературу з обліку та прийняті галузеві практики, тією мірою, якою вони не суперечать вищезазначеним джерелам.

Операції, що не регламентуються МСФЗ Компаніям не здійснювались.

На кожну звітну дату Компанія проводить аналіз дебіторської заборгованості, іншої дебіторської заборгованості та інших активів на предмет наявності ознак їх знецінення. Збиток від знецінення визнається виходячи з власного професійного судження керівництва за наявності об'єктивних даних, що свідчать про зменшення передбачуваних майбутніх грошових потоків за даним активом у результаті однієї або кількох подій, що відбулися після визнання фінансового активу.

Зменшення корисності основних засобів

МСФЗ вимагають, щоб Компанія здійснювало оцінку на кінець кожного звітного періоду, чи існують будь-які ознаки того, що активи втратили свою вартість від зменшення корисності. У разі існування таких ознак Компанія здійснює оцінку суми очікуваного відшкодування відповідного активу для визначення розміру збитку від зменшення корисності (якщо таке зменшення корисності мало місце). Оцінка факту наявності ознак щодо зменшення корисності станом на звітну дату, включно з аналізом внутрішніх та зовнішніх факторів, вимагає від керівництва застосування різних припущень.

Строки корисної експлуатації основних засобів

Оцінка строків корисного використання об'єктів основних засобів вимагає від керівництва застосування професійних суджень, які базуються на досвіді роботи з аналогічними активами. Під час визначення строків корисного використання активів керівництво враховує способи очікуваного використання кожного

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2019 року, тис.грн.

активу, його моральний знос, фізичний знос та умови, в яких буде експлуатуватися цей актив. Зміна будь-якої з цих умов або оцінок може призвести до коригування майбутніх норм амортизації, що обліковується перспективно.

Знецінення фінансових активів

Відносно фінансових активів, які оцінюються за амортизованою вартістю, Компанія на дату виникнення фінансових активів та на кожну звітну дату визначає рівень кредитного ризику.

Компанія визнає резерв під збитки для очікуваних кредитних збитків за фінансовими активами, які оцінюються за амортизованою вартістю, у розмірі очікуваних кредитних збитків за весь строк дії фінансового активу (при значному збільшенні кредитного ризику/для кредитно-знецінених фінансових активів) або 12-місячними очікуваними кредитними збитками (у разі незначного зростання кредитного ризику).

Зазвичай очікується, що очікувані кредитні збитки за весь строк дії мають бути визнані до того, як фінансовий інструмент стане прострочений. Як правило, кредитний ризик значно зростає ще до того, як фінансовий інструмент стане простроченим або буде помічено інші чинники затримки платежів, що є специфічними для позичальника, (наприклад, здійснення модифікації або реструктуризації).

Кредитний ризик за фінансовим інструментом вважається низьким, якщо фінансовий інструмент має низький ризик настання дефолту, позичальник має потужний потенціал виконувати свої договірні зобов'язання щодо грошових потоків у короткостроковій перспективі, а несприятливі зміни в економічних і ділових умовах у довгостроковій перспективі можуть знизити, але не обов'язково здатність позичальника виконувати свої зобов'язання щодо договірних грошових потоків.

Фінансові інструменти не вважаються такими, що мають низький кредитний ризик лише на підставі того, що ризик дефолту за ними є нижчим, ніж ризик дефолту за іншими фінансовими інструментами Компанії або ніж кредитний ризик юрисдикції, в якій Компанія здійснює діяльність.

Очікувані кредитні збитки за весь строк дії не визнаються за фінансовим інструментом просто на підставі того, що він вважався інструментом із низьким кредитним ризиком у попередньому звітному періоді, але не вважається таким станом на звітну дату. У такому випадку Компанія з'ясовує, чи мало місце значне зростання кредитного ризику з моменту первісного визнання, а отже чи постала потреба у визнанні очікуваних кредитних збитків за весь строк дії.

Очікувані кредитні збитки відображають власні очікування Компанії щодо кредитних збитків.

6.2 Чиста вартість реалізації запасів

У відповідності до МСБО 2 «Запаси» запаси відображаються за меншою з двох величин: первісною вартістю або чистою вартістю реалізації. Під час оцінки чистої вартості реалізації запасів Компанія застосовує різні професійні судження для визначення:

очікуваної ціни продажу запасів під час звичайної господарської діяльності, за вирахуванням розрахункових витрат на завершення операції продажу;

та

рівня подальшого використання запасів.

На кожну звітну дату Компанія проводить оцінку балансової вартості запасів і відображає, якщо необхідно, списання вартості запасів до їхньої чистої вартості реалізації.

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2019 року, тис.грн.

6.3 Судження щодо порогу суттєвості для окремих об'єктів обліку

Поріг суттєвості визначати з метою розмежування облікової та іншої інформації на суттєву та таку, яка не здатна впливати на рішення користувачів фінансової звітності.

Об'єкти обліку / статті фінансової звітності	Поріг суттєвості, %	Базовий показник для визначення порогу суттєвості
Окремі об'єкти обліку активів, зобов'язань і власного капіталу	2,5%	Підсумок відповідно всіх активів, зобов'язань і власного капіталу
Окремі об'єкти доходів і витрат	2%	Чистий прибуток/збиток за минулий рік
Переоцінка або зменшення корисності об'єктів обліку	10%	Відхилення залишкової вартості об'єктів обліку від їх справедливої вартості
Визначення подібних активів	10%	Справедлива вартість об'єктів обміну
Інші господарські операції та об'єкти обліку	1-10 %*	Підсумок відповідно всіх активів, зобов'язань і власного капіталу, чистий прибуток/збиток за минулий рік

*Примітка: З урахуванням обсягів діяльності Підприємства, характеру впливу об'єкту обліку на рішення користувачів та інших якісних чинників, які можуть впливати на визначення порогу суттєвості.

Суттєвим часом для створення кваліфікаційного активу вважати час, що становить більше трьох місяців.

В пояснювальних примітках до фінансової звітності не розкривати інформацію, розкриття якої вимагає МСФЗ, якщо дана інформація є несуттєвою (нижча за наведений поріг суттєвості).

7. ВИРУЧКА ЗА ДОГОВОРАМИ З ПОКУПЦЯМИ

Нижче наведена деталізована інформація щодо виручки від реалізації:

Стаття, тис.грн	2019 рік	2018 рік
Виручка за договорами з покупцями від реалізації послуг	345 815	348 419
<i>у т.ч. дохід від операційної діяльності готелю</i>	<i>242 404</i>	<i>246 091</i>
<i>у т.ч. дохід від операційної діяльності ресторану</i>	<i>103 411</i>	<i>102 328</i>
Доходи від оренди активів	22 876	7 505
Всього доходи від реалізації	368 691	355 924

8. СОБІВАРТІСТЬ ПРОДАЖІВ

Нижче наведена деталізована інформація щодо собівартості:

Стаття	2019 рік	2018 рік
Матеріальні витрати	47 565	42 484
Амортизація основних засобів зайнятих у виробництві	49 183	53 159
Внески на соціальне страхування працівників зайнятих наданням послуг	6 842	7 098
Заробітна плата працівників зайнятих наданням послуг та додаткові витрати на працівників зайнятих наданням послуг	34 515	36 669
Витрати на оренду обладнання для проведення заходів	2 595	1 149

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр»
за рік що закінчився 31.12.2019 року, тис.грн.

Послуги з перевезення гостей	4 613	7 344
Витрати на постачання активної та реактивної енергії	12 888	11 116
Витрати на водопостачання	1 130	1 126
Витрати на газопостачання	5 476	8 117
Витрати з послуг прибирання, хімчистки та прання	4 885	3 100
Витрати на послуги Інтернет, телебачення та послуги зв'язку	527	563
Витрати на сервісне обслуговування ліфтів житлової частини та поточних ремонтів	1 448	-
Витрати з охорони житлової частини	604	-
Витрати з вивезення побутових відходів житлової частини	256	-
Всього	172 527	171 925
<i>в т.ч. з пов'язаними сторонами</i>	<i>383</i>	<i>462</i>

9. ІНШІ ОПЕРАЦІЙНІ ДОХОДИ, ІНШІ ОПЕРАЦІЙНІ ВИТРАТИ

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

Інші операційні доходи	2019 рік	2018 рік
Дохід від реалізації інших необоротних активів	236	495
Дохід від операційної курсової різниці	1 295 280	727 253
Дохід від переоцінки інвестиційної нерухомості	219 958	1 082 710
Дохід від надання інших послуг	2093	603
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	2099	3 892
Всього	1 519 666	1 814 953

Інші операційні витрати	2019 рік	2018 рік
Витрати на утримання житлової частини будівлі	-	1 161
Витрати від уцінки непоточних активів	237 195	-
Собівартість реалізованих виробничих запасів	229	483
Витрати пов'язані з визнанням резерву очікуваних кредитних збитків	4 212	609
Витрати з операційної курсової різниці	502 221	637 144
Визнані пені та штрафи	508	26
Інші витрати господарської діяльності	2 859	1 094
Послуги з охорони житлової частини будівлі	1 249	314
Витрати на утримання персоналу	98	100
Витрати від купівлі-продажу валюти	177	-
Виплата лікарняних листів	639	575
Податок на доходи нерезидентів 20%	67	140
Сума страхового резерву добровільного медичного страхування робітників	2 454	2 170
Харчування працівників	5 531	5 022

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2019 року, тис.грн.

Всього

757 438

648 838

10. АДМІНІСТРАТИВНІ ВИТРАТИ

Нижче наведена деталізована інформація щодо складу адміністративних витрат:

Стаття витрат	2019 рік	2018 рік
Розрахунково-касове обслуговування банку	6 887	6 892
Амортизація нематеріальних активів та основних засобів	1 347	1 448
Внески на соціальне страхування працівників	3 248	3 120
Винагорода за консультаційні послуги, нотаріальні, юридичні	3 377	5 217
Інші витрати адміністративного призначення	793	634
Податки та обов'язкові платежі	3 135	3 298
Витрати з обслуговування програмного забезпечення	2 915	4 310
Витрати з послуг зв'язку, Інтернет	722	649
Витрати операційної оренди	517	1 835
Витрати пов'язані з експлуатацією ОЗ	106	117
Витрати на утримання персоналу та службові відрядження	656	1 734
Витрати з оплати праці	19 743	21 450
Витрати на послуги з охорони	4 101	4 011
Всього	47 547	54 715
<i>в т.ч. з пов'язаними сторонами</i>	<i>5 266</i>	<i>3 921</i>

11. ВИТРАТИ НА ЗБУТ

Нижче наведена деталізована інформація щодо складу адміністративних витрат:

Витрати на збут	2019 рік	2018 рік
Амортизація основних засобів	9611	2 021
Внески на соціальне страхування працівників	2 170	1 104
Витрати на реставрацію мармуру, меблів, обслуговування ліфтів, обслуговування фасаду будівлі	611	1 234
Витрати на технічне, сервісне обслуговування обладнання та інженерних систем	4 117	3 284
Витрати на сервісне обслуговування програмного забезпечення	620	836
Витрати на агентські послуги та комісійну винагороду	2 910	5 461
Витрати пов'язані зі службовими відрядженням та утримання персоналу	278	558
Витрати на маркетингові послуги та рекламу	12 681	19 274
Витрати на постачання друкованих видань та доступу до баз даних	248	323
Витрати на оплату витрат праці	9060	5 185
Витрати на операційну оренду	256	145
Витрати зі страхування майна	1 818	1 499
Витрати на поточний ремонт	2 637	4543
Витрати з перевезення персоналу	3 944	3 122

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2019 року, тис.грн.

Витрати на екологічні дослідження, дератизації та санітарно-епідеміологічні дослідження	215	230
Витрати на вивезення сміття та побутових відходів, снігу	143	177
Витрати на інформаційно-консультаційні послуги	4 270	1 001
Канцтовари та інші витратні матеріали/архівні послуги та інші послуги пов'язані зі збутом	6 157	1 893
Роялті нараховані нерезидентам	10 971	13 890
Всього	72 717	65 780
<i>в т.ч. з пов'язаними сторонами</i>	<i>440</i>	<i>145</i>

12. ФІНАНСОВІ ДОХОДИ ТА ФІНАНСОВІ ВИТРАТИ

Стаття	2019 рік	2018 рік
Доходи		
Доходи визнані від дисконтування довгострокової кредиторської	1 083	149 672
Всього	1 083	149 672
Витрати		
Відсотки за банківськими кредитами та запозиченнями від нерезидентів	39 683	32 707
Амортизація дисконту довгострокової кредиторської заборгованості та витрати на розрахунково-касове обслуговування кредитів	232 187	157 638
Амортизація довгострокових забезпечень	2990	1 900
Фінансові витрати, пов'язані з орендою	954	90
Всього	275 814	192 335

13. ІНШІ ДОХОДИ ТА ІНШІ ВИТРАТИ

Стаття	2019 рік	2018 рік
Доходи		
Доходи від реалізації фінансових інвестицій	31	2
Всього	31	2
Витрати		
Собівартість реалізованих фінансових інвестицій	31	-
Всього	31	-

14. ПОДАТОК НА ПРИБУТОК

Основні компоненти витрат з податку на прибуток за період 2019 та 2018 років представлені таким чином:

	2019	2018
Витрати з поточного податку на прибуток	-	-
Витрати /(доходи) з відстроченого податку на прибуток	(105 373)	(214 312)

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2019 року, тис.грн.

Витрати/(доходи) з податку на прибуток, відображені (105 373) (214 312)
у складі прибутку або збитку

Доходи Компанії підлягають оподаткуванню тільки в Україні. У 2019 та 2018 роках податок на прибуток підприємств в Україні стягувався за ставкою у розмірі 18%. Ефективна ставка податку на прибуток відрізняється від ставки податку на прибуток підприємств в Україні та складає у 2019 році – 17,87% та відповідно у 2018 році – 18,11%.

Стаття	Звіт про фінансовий стан			Звіт про прибутки та збитки	
	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018	2019	2018
Збитки, доступні для взаємозаліку за рахунок майбутніх оподатковуваних доходів	393 309	501 165	706 052	(107 855)	(204 888)
Основні засоби	(88 965)	(95 809)	(95 168)	6 846	(641)
Дебіторська заборгованість	905	1 547	1 414	(642)	133
Забезпечення	4 054	3 105	1 929	948	1 176
Кредити та позики за якими нараховуються відсотки	-	-	10 733	-	(10 733)
Усього відстрочених податкових активів, нетто	309 303	410 008	624 960	(100 703)	(214 953)

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

	2019	2018
Прибуток до оподаткування	563 397	1 186 958
Номінальні податки, розраховані за встановленою ставкою оподаткування у розмірі 18%	101 411	213 652
Вплив від раніше невикористаних податкових збитків	(209 266)	(418 540)
Вплив тимчасових різниць, які вираховуються у цілях оподаткування і які наразі визнаються як відстрочені податкові активи	2 482	(9 424)
Витрати/(доходи) з податку на прибуток	(105 373)	(214 312)

Узгодження чистих відстрочених податкових активів було представлено таким чином:

	2019	2018
Станом на 1 січня	410 008	624 960
Податкові (витрати), визнані у складі прибутку або збитку	(105 373)	(214 312)
Податкові доходи, визнані у складі інших сукупних доходів	4 670	(641)
Всього (витрати) визначені у складі прибутку або збитку	100 703	(214 953)
Станом на 31 грудня	309 303	410 008

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2019 року, тис.грн.

Відстрочені податкові активи станом на 31 грудня були представлені таким чином:

Характер тимчасових різниць представлений таким чином:

- Основні засоби – це різниці в оцінках справедливої вартості основних засобів (переоцінка основних засобів, дооцінки, уцінки, визначення відстрочених податкових зобов'язань);
- Дебіторська заборгованість - вплив резерву під очікувані кредитні збитки;
- 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.

15. НЕМАТЕРІАЛЬНІ АКТИВИ

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

Нематеріальні активи, тис.грн	Програмне забезпечення	Всього
Первісна вартість:		
На 01.01.2018	3 009	3 009
Надійшло	75	75
Вибуло	-	-
На 31.12.2018	3 084	3 084
Надійшло	17	17
Вибуло	3	3
На 31.12.2019	3 098	3 098
Накопичена амортизація:		
На 01.01.2018	1 906	1 906
Нарахування за 2018рік	578	578
Вибуло	-	-
На 31.12.2018	2 484	2 484
Нарахування за 2019рік	306	306
Вибуло	3	3
На 31.12.2019	2 787	2 787
Чиста балансова вартість:		
На 01.01.2018	1103	1103
На 31.12.2018	600	600
На 31.12.2019	311	311

Повністю амортизовані нематеріальні активи

Станом на 31 грудня 2019 року вартість нематеріальних активів, що були повністю амортизовані складала - 2 144 тис.грн., станом на 31 грудня 2018 року складала – 3 тис.грн.

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2019 року, тис. грн.

16. ОСНОВНІ ЗАСОБИ

Узгодження балансової вартості основних засобів за класами протягом звітного 2019 та попереднього 2018 відображено в таблиці:

Основні засоби, тис.грн	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 (скорр.на ПДВ) ¹	Разом
Первісна вартість:								
На 01.01.2018	86 907	1 431 612	21 266	70 994	280	108 097	29 362	1 748 518
Коригування у зв'язку з переоцінкою Надійшло	-	23 038	-	-	-	-	-	23 038
Вибуло	-	(51)	-	(7)	-	(201 621)	-	(201 679)
Переміщення	-	(32)	32	-	-	-	-	-
На 31.12.2018	86 907	1 647 197	23 383	77 726	447	6 421	47 995	1 890 076
Коригування у зв'язку з переоцінкою Надійшло	(7 690)	(28 572)	-	-	-	-	-	(36262 526)
Вибуло	-	18 440	4479 (267)	26 386 (225)	112	71 594 (49 392)	- (47 324)	121 011 (97 208)
На 31.12.2019	79 217	1 637 065	27 595	103 887	559	28 623	671	1 877 617
Накопичена амортизація:								
На 01.01.2018	-	303 805	13 237	52 733	175	-	-	369 950

¹ Рух авансів (надходження- вибуття) відображено згорнуто за звітний період.

51

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр» за рік що закінчився 31.12.2019 року, тис.грн.

Справедлива вартість землі та будівель і споруд

Справедлива вартість землі та будівель і споруд станом на 31.12.19 та 31.12.18 була визначена професійними незалежними оцінювачами та відповідає рівню 3 ієрархії визначення справедливої вартості. Справедлива вартість землі та будівель і споруд станом на 01.01.18 року була розрахована Компанією ретроспективним методом, від даних станом на 31.12.18 визначених кваліфікованими оцінщиками.

Справедлива вартість будівель, споруд та землі була визначена з застосуванням методу зіставлення з ринковими даними. Станом на 31 грудня 2019 року значення справедливої вартості об'єктів нерухомості базуються на оцінках, проведених компанією Універсальна Товарна Біржа «МОСТ» та 31 грудня 2018 року значення справедливої вартості об'єктів нерухомості базуються на оцінках, проведених компанією ТОВ «Експертцентр», які є акредитованими незалежними оцінщиками і оцінюють аналогічні об'єкти нерухомості в Україні.

Чистий збиток від переоцінки основних засобів Компанії за 2019 рік складають – 12 196 тис.грн. та відповідно прибуток від переоцінки за 2018 рік - 22 258 тис.грн. що були відображені у складі іншого сукупного доходу.

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

Рік	2019, грн.за 1 кв.м.	2018, грн.за 1 кв.м.
Значні дані, що не спостерігаються для оцінки:		
Ціна за 1кв.метр для об'єкту ОЗ або групи об'єктів:		
<i>Земельна ділянка</i>	<i>16 801</i>	<i>18 432</i>
<i>Готельна будівля</i>	<i>48214</i>	<i>51 734</i>
<i>Місця загального користування апартаментів</i>	<i>32 547</i>	<i>-</i>
<i>Паркінг готелю</i>	<i>38 066</i>	<i>40 680</i>

Значне збільшення(зменшення) розрахункової ціни за квадратний метр, при незмінних інших умовах, приведе до значного росту (зниження) справедливої вартості при розрахунку лінійним методом.

Звірка балансової вартості груп земельні ділянки та будинки та споруди:	тис.грн
Балансова вартість на 01 січня 2018 року:	<u>620 370</u>
Прибуток від переоцінки Рівня 3, визначеного від зміни облікової політики та застосування моделі обліку за переоціненою вартістю на 01 січня 2018 року на ретроспективній основі	<u>594 344</u>
Балансова вартість і справедлива вартість на 01 січня 2018 року	<u>1 214 714</u>
Надійшло за рік	<u>192 630</u>
Амортизація за рік	<u>(41 645)</u>
Вибуло за рік	<u>(83)</u>
Прибуток від переоцінки Рівня 3 на 31 грудня 2018 року	<u>22 899</u>
Балансова вартість і справедлива вартість на 31 грудня 2018 року	<u>1 388 515</u>
Надійшло за рік	<u>18 440</u>
Амортизація за рік	<u>(48 892)</u>
Збиток від переоцінки Рівня 3 на 31 грудня 2019 року	<u>(28 954)</u>
Вибуло за рік	<u>=</u>
Балансова вартість і справедлива вартість на 31 грудня 2019 року	<u>1 329 109</u>



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2019 року, тис.грн.

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Первісна вартість на 1 січня	774 889	620 370
Прибуло за рік	18 440	192 630
Накопичена амортизація	39 150	38 028
Вибуло за рік	=	(83)
Чиста балансова вартість на 31 грудня	754 179	774 889

Активи в заставі

Станом на 31.12.19 балансова вартість переданих у заставу основних засобів в якості забезпечення за кредитами банку АТ «Укрексімбанк» становить – 2 425 087 тис. грн. (в т.ч. - у складі основних засобів – 798 187 тис.грн. та у складі інвестиційної заборгованості – 1 626 900 тис.грн.) та станом на 31.12.18 становить – 2 851 695 тис.грн. (в т.ч. – у складі основних засобів – 1 198 732 тис.грн. та у складі інвестиційної заборгованості – 1 577 022 тис.грн.)

Передплати за основні засоби

Станом на 31.12.19 компанія уклала договори на придбання та створення у майбутньому основних засобів. Передплати за основні засоби у сумі – 671 тис. грн., відповідно станом на 31.12.18 – 47 995 тис. грн. та на 01.01.18 – 29 362 тис. грн.

Повністю амортизовані активи

Станом на 31 грудня 2019 року вартість основних засобів, що були повністю амортизовані склала - 73 393 тис.грн., станом на 31 грудня 2018 року склала – 24 466 тис.грн.

17. ІНВЕСТИЦІЙНА НЕРУХОМІСТЬ

Капітальні інвестиції, що були спрямовані на створення інвестиційної нерухомості, яка є власністю Компанії станом на 01.01.18 обліковувалась за історичною собівартістю. Капітальні інвестиції за історичною собівартістю, при переході були відображені сальдо на 01.01.18 у складі інвестиційної нерухомості.

П обліковувати інвестиційну нерухомість з використанням моделі справедливої вартості.

Перше представлення інвестиційної нерухомості за справедливою вартістю відображене у фінансовій звітності станом на 31.12.18р. Різниця між історичною собівартістю и справедливою вартістю визнана у Звіті про прибутки та збитки та інший сукупний дохід за період 2018 року у статті «Дохід від зміни вартості активів».

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.



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2019 року, тис.грн.

Інформація щодо руху інвестиційної нерухомості представлена в таблиці:

Інвестиційна нерухомість	2019	2018
Капітальні інвестиції, що спрямовані на формування інвестиційної нерухомості, станом на 01.01.18 (за історичною собівартістю)	-	410 085
Інвестиційна нерухомість станом на 01 січня (за справедливою вартістю)	1 577 022	-
Надійшло капітальних інвестицій у об'єкти інвестиційної нерухомості за період	55 028	-
Зміни справедливої вартості	(5 150)	1 166 937
На кінець звітного періоду (за справедливою вартістю)	1 626 900	1 577 022

Капіталізовані витрати за запозиченнями

У жовтні 2018 року Компанія закінчила основні ремонтні роботи житлових апартаментів, що є складовою готельно-офісного комплексу з житловими апартаментами. Та визнала на балансі Компанії у складі активів інвестиційну нерухомість. Компанія капіталізувала фінансові витрати за запозиченнями відповідно до кваліфікаційного активу.

Сума витрат за запозиченнями, що були капіталізовані протягом періоду з 01.01.2018 по 31.12.2018 року склали – 17 574 тис.грн. Ставка капіталізації – 8,32%

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

Станом на 31 грудня 2019 року справедлива вартість інвестиційної нерухомості базується на оцінках компанії Універсальна Товарна Біржа «МОСТ», які є акредитованими незалежними оцінювачами та станом на 31 грудня 2018 року значення справедливої вартості інвестиційної нерухомості базуються на оцінках, проведених компанією ТОВ «Експертцентр», обидві компанії мають відповідну професійну кваліфікацію і досвід оцінки. Оцінка здійснюється двічі на рік, що надає впевненості керівництву у відповідності справедливої вартості ринку нерухомості.

	2019	2018
Дохід від оренди інвестиційної нерухомості	22 876	7 505
Прямі операційні витрати (включаючи ремонти та технічне обслуговування), що призвели до отримання доходу від оренди (включені у склад собівартості продажів)	(2 592)	(172)
Прямі операційні витрати (включаючи ремонти та технічне обслуговування), які не призвели до отримання доходу від оренди (включені у склад собівартості продажів)	(4 183)	(1 877)
Прибуток від інвестиційної нерухомості, що відображений за справедливою вартістю	16 101	5 456

На Компанію накладено обмеження з боку АТ Укресімбанку у відношенні права реалізації інвестиційної нерухомості. Інвестиційна нерухомість виступає у якості застави за кредитами Компанії у яких АТ

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2019 року, тис.грн.

Укрексімбанк виступає кредитором. Заставна вартість інвестиційної нерухомості станом на 2019 рік складає 1 626 900 тис.грн. та станом на 2018 рік складає – 1 577 022 тис.грн.

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

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

	<u>Житлові апартаменти</u>	<u>Машино-місця</u>	<u>Капітальні інвестиції у інвестиційну нерухомість</u>
На 1 січня 2018 року	=	=	410 085
Надійшло за рік	394 362	15 723	=
Вибуло за рік	=	=	(410 085)
Сума переоцінки, що визнається у складі прибутку та збитку	1 162 328	4 609	=
На 31 грудня 2018 року	1 556 690	20 332	=
Надійшло за рік	55 028	=	=
Вибуло за рік	=	=	=
Сума переоцінки, що визнається у складі прибутку та збитку	(3723)	(1 427)	=
На 31 грудня 2019 року	1 607 995	18 905	=

18. ФІНАНСОВІ ІНВЕСТИЦІЇ

Станом на 01 січня 2018 Компанія обліковувала за собівартістю на балансі фінансові інвестиції в дочірнє підприємство ТОВ «Компанія з розвитку готельного бізнесу» (частка Компанії - 100%).

Рішенням Дирекції 01.01.2018 року було рекласифіковані фінансові інвестиції в статутний капітал дочірнього підприємства до фінансових інвестицій для продажу.

Протягом всього звітного періоду представниками компанії докладалося максимум зусиль для пошуку покупця частини Компанії в ТОВ «КРГБ», проте її продаж був здійснений лише 26 грудня 2019 року. Компанія продала за собівартістю фінансові інвестиції в повному обсязі - 31 тис.грн.

19. ЗАПАСИ

Всі запаси Підприємства визнаються у звітності за історичною собівартістю. Склад запасів представлений у таблиці:

Група запасів, тис.грн	<u>31 грудня 2019</u>	<u>31 грудня 2018</u>	<u>01 січня 2018</u>
Виробничі запаси	1 921	2 269	1 416
Малоцінні непоточні матеріальні активи (рекласифіковано з основних засобів)	5 882	3 627	312
Комплектуючі та змінні матеріали	1 085	16 495	4716
Товари	5 365	4 852	5423
Малоцінні швидкозношувальні предмети	19	390	54



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр» за рік що закінчився 31.12.2019 року, тис.грн.

Всього запаси	14 272	27 633	11 921
---------------	--------	--------	--------

20. ТОРГОВЕЛЬНА ДЕБІТОРСЬКА ЗАБОРГОВАНІСТЬ

Поточна торгова дебіторська заборгованість представлена в таблиці:

Стаття	31 грудня 2019	31 грудня 2018	01 січня 2018
Торговельна дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	4 748	3 535	1 013
Резерв під очікувані кредитні збитки від торгової дебіторської заборгованості за товари, роботи, послуги	(1 729)	(446)	(52)
Чиста вартість торговельної дебіторської заборгованості	3 019	3 089	961

Аналіз торговельної дебіторської заборгованості за строками погашення представлено наступним чином:

Строки прострочення	31 грудня 2019	31 грудня 2018	01 січня 2018
До 30 днів	1 290	2 268	786
31 – 91 днів	-	638	163
91 – 180 днів	-	163	-
180 – 365 днів	-	27	-
Більше 365 днів	1 729	156	12
Всього	3 019	3 089	961

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 закінчується 31.12.2019 року, тис.грн.

Дебіторська заборгованість – прострочених днів						
31 грудня 2019 року	Не прострочено	< 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	3 019	-	-	-	-	1 729
Очікувані кредитні збитки за весь строк дії фінансових інструментів	-	-	-	-	-	(1 729)
Дебіторська заборгованість – прострочених днів						
31 грудня 2018 року	Не прострочено	< 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	2 714	-	224	414	27	156
Очікувані кредитні збитки за весь строк дії фінансових інструментів	-	-	(56)	(207)	(27)	(156)
						3 535
						(446)

01 січня 2018

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2019 року, тис.грн.

Індивідуальна оцінка	Дебіторська заборгованість -- прострочених днів					
	Не прострочено	< 30 днів	31-60 днів	61-90 днів	91-180 днів	181-360 днів > 360 днів
Усього						
Рівень очікуваних кредитних збитків	0%	1%	25%	50%	100%	100%
Очікувана загальна валова балансова вартість на момент дефолту	838	-	163	-	-	12
						1013
Очікувані кредитні збитки за весь строк дії фінансових інструментів	(786)	-	(40)	-	-	(12)
						(52)

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2019 року, тис.грн.

Рух очікуваних кредитних збитків від простроченої дебіторської заборгованості:

	<u>2019</u>	-	<u>2018</u>
Станом на 1 січня	(446)		(52)
Нарахування за рік	(1 411)		(498)
Використано	128		-
Станом на 31 грудня	<u>(1 729)</u>		<u>(446)</u>

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

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

Найменування статті	31 грудня 2019	31 грудня 2018	01 січня 2018
Аванси видані за товари, роботи, послуги	5 542	5 391	5 156
Аванси видані за договорами страхування	757	2 128	479
Резерв знецінення дебіторської заборгованості	(630)	(494)	(151)
Всього балансова вартість авансів виданих	5 669	7 025	5 484
Дебіторська заборгованість за розрахунки з бюджетом	593	5 346	28 805
Дебіторська заборгованість з нарахованих доходів	125	13	151
Інша дебіторська заборгованість	<u>267</u>	<u>160</u>	<u>187</u>
Всього балансова вартість авансів виданих та іншої поточної дебіторської заборгованості	6 554	12 544	31 627

Компанія завжди оцінює резерв від знецінення дебіторської заборгованості за виданими авансами.

У таблиці нижче подано інформацію щодо характеристик ризику знецінення дебіторської заборгованості за виданими авансами на основі матриці резервів Компанії із використанням індивідуальної оцінки.

Рух резерву знецінення дебіторської заборгованості під видані аванси:

	<u>2019</u>	-	<u>2018</u>
Станом на 1 січня	(494)		(177)
Нарахування за рік	(136)		(317)
Використано	-		-
Станом на 31 грудня	<u>(630)</u>		<u>(494)</u>

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2019 року, тис.грн.

22. ГРОШОВІ КОШТИ

Найменування статті	31.12.2019 в тис. грн.	31.12.2018 в тис. грн.	01.01.2018 в тис. грн.
Готівкові кошти в касі	297	267	186
Поточні банківські рахунки в укр. грн. та валюті	37 865	37 331	17 396
Короткострокові депозити на рахунках у банках	19 502	4 733	80 003
Грошові кошти в дорозі	1 450	1 194	6 056
Всього грошових коштів	59 114	43 525	103 641

Найменування банківської установи де знаходяться поточні та депозитні рахунки Компанії:

Найменування банківської установи:	31.12.2019	31.12. 2018	01.01.2018
АТ «Державний експортно-імпортний банк України» м. Київ (в т.ч. грошові кошти в дорозі)	58 817	43 258	103 455
Всього	58 817	43 258	103 455

Грошові кошти, які розміщені на депозитах Компанії у сумі 100 грн. та 100 долл. США обмежені у використанні.

Всі депозити інтерпретуються у звітності як короткострокові, так як всі депозити з обов'язковою умовою «до витребування»

Всі грошові кошти Компанії знаходяться в банківській установі з кредитним рейтингом інвестиційного рівня.

23. ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ

Компанія приватної форми власності. Статутний капітал у 2019 та 2018 роках не змінювався та складає 126 тис. грн., розмір статуту зафіксований у Статуті Компанії.

Нижче наведена деталізована інформація про рух капіталу Компанії:

Стаття	31 грудня 2019 тис. грн.	31 грудня 2018 тис. грн.	01 січня 2018 тис. грн.
Статутний капітал	126	126	126
Капітал у дооцінках (переоцінка основних засобів)	473 136	502 098	499 176
Додатковий капітал	10	10	10
Нерозподілені прибутки / непокриті збитки	(1 942 654)	(2 417 444)	(3 409 426)
в т.ч. вибуття дооцінок в капіталі на нерозподілений прибуток за звітний період	16 766	19 336	-
Всього власний капітал	(1 469 382)	(1 915 210)	(2 910 114)

Зміни по статті «Капітал у дооцінках» відповідно за 2019 рік – 28 962 тис. грн. та за 2018 рік - 2 922 тис. грн відбулись в результаті проведення списання дооцінки основних засобів та повторної переоцінки.

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2019 року, тис.грн.

Нижче наведена деталізована інформація про рух капіталу в дооцінках:

Стаття	31 грудня 2019 тис. грн.	31 грудня 2018 тис. грн.	01 січня 2018 тис. грн.
Капітал у дооцінка на 1 січня	502 098	499 176	499 176
Переоцінка основних засобів	(16 866)	22 899	-
Визнано (погашено) ВПЗ від дооцінки (уцінки)	4 670	(641)	-
Амортизація капіталу в дооцінках	(16 766)	(19 336)	
Капітал у дооцінках всього	473 136	502 098	499 176

24. ДОВГОСТРОКОВІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ

Довгострокові зобов'язання ТОВ «МДЦ» 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 по балансу, грн.			Реквізити договору, яким утворилась заборгованість (№ і дата)	Валюта за кредиту	Кінцева дата погашення згідно з договором
		31.12.2019, тис. грн.	31.12.2018, тис. грн.	01.01.2018, тис. грн.			
Дисконтоване тіло кредиту та нараховані комісії за кредитом банку	АТ «Укресімбанк»	25 987	17 342	9 448	№151409K8 від 28.08.2009 ДУ№151412K4-32 від 28.07.2017 та ДУ №151409K8-54 від 28.07.2017	Грн.	20.12.2032
Нараховані %	АТ «Укресімбанк»	36 726	36 726	36 726	№151409K8 від 28.08.2009	Грн..	20.12.2032
Дисконтоване тіло кредиту	АТ «Укресімбанк»	2 735 854	2 990 012	2 872 696	№151409K8 від 28.08.2009	Дол. США	20.12.2032
Нараховані %	АТ «Укресімбанк»	1 008 184	1 178 529	1 110 676	№151409K8 від 28.08.2009	Дол. США	20.12.2032
Дисконтоване тіло кредиту	АТ «Укресімбанк»	163 641	205 578	202 919	№151412K4 від 30.07.2012	Євро	20.12.2023
Нараховані %	АТ «Укресімбанк»	77 763	93 276	87 638	№151412K4 від 30.07.2012	Євро	20.12.2023
Разом		4 048 155	4 521 463	4 320 103			

Кредитною угодою з АТ «Укресімбанком» був передбачений графік погашення заборгованості проте Компанією було порушено строки повернення заборгованості у 2018 та 2019 роках.

Ці фактори дають право АТ «Укресімбанку» вимагати негайного погашення кредитів. Однак на дату цієї звітності, АТ «Укресімбанк» не вимагав будь-якого дострокового погашення та продовжив роботу по реструктуризації графіку повернення кредиту та зниження процентної ставки. Така практика надала Компанії впевненості у тому, що банк не вимагатиме довгострокового погашення кредитів, тому станом на 31 грудня 2019 та 31 грудня 2018 років заборгованість відображена у складі довгострокових зобов'язань.

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр»,
за рік що закінчився 31.12.2019 року, тис.грн.

Позики інших кредиторів

Вид операції, за якою утворилась заборгованість	Найменування контрагента	Сума заборгованості по балансу, грн.			Реквізити документу, за яким утворилась заборгованість (№ і дата)	Валюта	Кінцева дата погашення згідно з документом	Документ, яким встановлено кінцевий термін погашення заборгованості
		31.12.2019, тис. грн.	31.12.2018, тис. грн.	01.01.2018, тис. грн.				
Договір позики	BALADOR TRADING LIMITED 15.05.2012 (св.№2602)	28 423	30 838	129 951	№779/111-UA 11/06/2003	Долл. США	31.12.2032	ДУ 10 від 07.07.2017 до договору №779/111-UA 11/06/2003
Договір позики	Beogradia LTD 10/02/2009 (Св.№10783)	9 299	10 090	42 579	№BIBC-02 10.02.2009	Долл. США	31.12.2032	ДУ 6 від 06.06.2017 до договору №BIBC-02 10.02.2009
Договір позики	Beogradia LTD 12/11/2008 (Св.№10341)	5 027	5 454	23 015	№BIBC-01 12.11.2008	Долл. США	31.12.2032	ДУ 6 від 06.06.2017 до договору №BIBC-01 12.11.2008
Договір позики	NAT GmbH & Co. KG від 15.04.04 (Св.№3271)	9 759	10 663	10 160	№ QST/11/87 15.04.2004	Долл. США	31.12.2032	ДУ 10 від 06.07.2017 до договору № QST/11/87
Договір позики	NAT GmbH & Co. KG від 20.07.09 (Св.№11389)	21 452	20 229	22 330	б/н 20.07.2009	Долл. США	31.12.2032	ДУ 7 від 06.07.2017 до договору б/н 20.07.2009
Договір позики	NAT GmbH & Co. KG від 31.05.06 (Св.№5447)	3 647	3 980	3 788	№QST/11/88 від 31.05.2006	Долл. США	31.12.2032	ДУ 10 від 06.07.2017 до договору №QST/11/88 від 31.05.2006
Договір позики	NAT GmbH & Co. KG від 31.07.06 (Св.№5699)	36 343	39 727	37 868	б/н 31.07.2006	Долл. США	31.12.2032	ДУ 10 від 06.07.2017 до договору б/н 31.07.2006
Договір позики	MENWOOD HOLDINGS Limited (Cyprus) от15.04.04 (Св.№3271)	9 759	10 663	10 160	№ QST/11/87	Долл. США	31.12.2032	ДУ 10 від 06.07.2017 до договору № QST/11/87
Договір позики	MENWOOD HOLDINGS Limited (Cyprus) от20.07.09 (Св.№11386)	18 515	23 439	19 272	б/н 20.07.2009	Долл. США	31.12.2032	ДУ 6 від 06.07.2017 до договору б/н 20.07.2009

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2019 року, тис.грн.

Вид операції, за якою утворилась заборгованість	Найменування контрагента	Сума заборгованості по балансу, грн.			Реквізити документу, за яким утворилась заборгованість (№ і дата)	Валюта	Кінцева дата погашення згідно з документом	Документ, яким встановлено кінцевий термін погашення заборгованості
		31.12.2019, тис. грн.	31.12.2018, тис. грн.	01.01.2018, тис. грн.				
Договір позики	MENWOOD HOLDINGS Limited (Cyprus) от 31.05.06 (Св.№5447)	3 647	3 980	3 788	№QST/11/88 від 31.05.2006	Долл. США	31.12.2032	ДУ 10 від 06.07.2017 до договору №QST/11/88 від 31.05.2006
Договір позики	MENWOOD HOLDINGS Limited (Cyprus) от 31.07.06 (Св.№5699)	36 343	39 727	37 868	б/н 31.07.2006	Долл. США	31.12.2032	ДУ 10 від 06.07.2017 до договору б/н 31.07.2006
Всього		182 214	198 790	340 779				

Деталізована інформація за іншими довгостроковими зобов'язаннями

Вид операції	Найменування контрагента	Сума заборгованості по балансу, грн.			Договір	Валюта	Кінцева дата погашення
		31.12.2019, тис. грн.	31.12.2018, тис. грн.	01.01.2018, тис. грн.			
Нараховані відсотки	BALADOR TRADING LIMITED	184 178	213 997	210 157	№779/111-UA 11/06/2003	Долл. США	31.12.2032
Нараховані відсотки	Beogradia LTD	33 748	39 028	37 365	№BIBC-02 10.02.2009	Долл. США	31.12.2032
Нараховані відсотки	Beogradia LTD	20 339	23 548	22 682	№BIBC-01 12.11.2008	Долл. США	31.12.2032
Нараховані відсотки	NAT GmbH & Co. KG	37 305	43 237	43 451	№ QST/11/87 від 15.04.2004	Долл. США	31.12.2032
Нараховані відсотки	NAT GmbH & Co. KG	11 293	13 060	13 097	№QST/11/88 від 31.05.2006	Долл. США	31.12.2032
Нараховані відсотки	NAT GmbH & Co. KG	97 039	112 055	112 190	б/н 31.07.2006	Долл. США	31.12.2032
Нараховані відсотки	NAT GmbH & Co. KG	35 000	40 109	38 582	б/н 20.07.2009	Долл. США	31.12.2032
Нараховані відсотки	MENWOOD HOLDINGS Limited	37 305	43 237	43 451	№ QST/11/87 від 15.04.2004	Долл. США	31.12.2032
Нараховані відсотки	MENWOOD HOLDINGS Limited	33 749	38 756	39 842	б/н 20.07.2009	Долл. США	31.12.2032
Нараховані відсотки	MENWOOD HOLDINGS Limited	11 292	13 061	13 097	№QST/11/88 від 31.05.2006	Долл. США	31.12.2032

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2019 року, тис.грн.

Вид операції	Найменування контрагента	Сума заборгованості по балансу, грн.			Договір	Валюта	Кінцева дата погашення
		31.12.2019, тис. грн.	31.12.2018, тис. грн.	01.01.2018, тис. грн.			
Нараховані відсотки	MENWOOD HOLDINGS Limited	97 038	112 056	112 191	б/н 31.07.2006	Долл. США	31.12.2032
Всього		598 286	692 144	686 105			

25. 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:

	2019	2018
Сума забезпечення станом на 1 січня звітного періоду:	17 220	10 082
Нараховано додаткове довгострокове забезпечення за звітний період	5 257	5 238
Розгортання дисконту за довгостроковим забезпеченням створеним під виплату додаткового роялті	2 990	1 900
Коригування невикористаного забезпечення минулих періодів (2014-2015 років)	(2 947)	-
Сума забезпечення станом на 31 грудня звітного періоду:	22 520	17 220

26. ПОТОЧНІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ ТА ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ

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

	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018
Торговельна кредиторська заборгованість за роботи, товари, послуги	20 118	10 883	9 238
Разом	20 118	10 883	9 238
Кредиторська заборгованість за розрахунками:	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018
Заборгованість перед бюджетом	1 107	1 066	846
Розрахунки з оплати праці, в т.ч.:	4 499	3 575	6 531
- заборгованість по заробітній платі	78	45	220
- резерв на невикористані відпустки	2 587	2 175	1 450
- резерв під виплату річних бонусів співробітникам	1 834	1 355	4 861
Разом	5 606	4 641	7 377

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2019 року, тис.грн.

Кредиторська заборгованість за авансами отриманими:	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018
Одержані аванси з орендної плати	7 803	3 354	3 196
Сума ПДВ з авансів, строк якого ще не настав	(1 314)	(580)	(549)
Разом	6 489	2 774	2 647
Інші поточні зобов'язання:	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018
Проценти (поточні) за кредитами Укрексімбанку	3 287	3 854	98 705
Комісія за кредитом Укрексімбанку (поточна)	277	299	319
Разом	3 564	4 153	99 024
Поточні забезпечення:	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018
Забезпечення під виплату по договору Hilton роялті та послуг привілеїв групи	-	-	656
Разом	-	-	656

27. ОRENDA

27.1 АКТИВИ З ПРАВА КОРИСТУВАННЯ

Компанія є орендарем земельної ділянки і застосує МСФЗ 16 «Оренда» з 01.01.2018 року шляхом відповідного ретроспективного застосування до договору оренди земельної ділянки, який закінчився 31.12.18 року, та нового договору оренди, який був підписаний 27.12.2018 строком на 15 років.

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

Узгодження балансової вартості активів з права користування наведено у таблиці:

Актив з права користування, тис. грн

Первісна вартість:	
На 01.01.2018	835
Надійшло	5 409
Вибуло	(835)
На 31.12.2018	5 409
Надійшло	-
Вибуло	-
На 31.12.2019	5 409
Накопичена амортизація:	
На 01.01.2018	-
Нарахування за 2018 рік	835

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2019 року, тис.грн.

Вибуло	(835)
На 31.12.2018	-
Нарахування за 2019 рік	361
Вибуло	-
На 31.12.2019	361
Чиста балансова вартість:	
На 01.01.2018	835
На 31.12.2018	5 409
На 31.12.2019	5 048

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

27.2 ЗОБОВ'ЯЗАННЯ З ОРЕНДИ

Станом на 01.01.18 в рамках переходу на МСФЗ та приведення у відповідність до МСФЗ 16, було визнано зобов'язання з оренди земельної ділянки за останній рік договору, що тривав з 2008 року та був закінчений у 2018 році, у сумі – 835 тис. грн.

Так як ці зобов'язання були визначені за останній рік оренди, вони були включені до складу поточних зобов'язань.

На дату 27.12.18 був заключений новий договір оренди земельної ділянки строком на 15 років. Станом 31.12.18 було визнано довгострокове зобов'язання у сумі – 5 409 тис. грн.

Розрахунок зобов'язання з активу права користування наведений у таблиці нижче:

Рік	Зобов'язання на початок періоду, тис. грн.,	Погашено за звітний період поточних зобов'язань, тис. грн.	Нараховані витрати з дисконтування, 17,5% річних, тис. грн.	Визнано зобов'язання за період, тис. грн.	Заборгованість на кінець періоду, тис. грн.	в т.ч. сума поточного зобов'язання на кінець звітного року, тис. грн.	в т.ч. сума довгострокового зобов'язання на кінець звітного року, тис. грн.
2018	835	840	92	5 409	5 496	85	5 411
2019	5 496	1 039	954	-	5 411	100	5 311

Компанія застосовувала звільнення передбачене параграфом 6 IFRS 16 щодо короткострокової оренди.

За період були визнані договори короткострокової оренди та відповідно витрати за такими договорами оренди віднесені на витрати періоду за прямолінійним методом:

Майно, що орендується	Термін оренди	Сума витрат віднесених на витрати періоду, тис. грн.
Квартира	01.01.18 – 30.09.2019	346
Автомобілі	01.01.18 – 31.12.2018	140
Квартира	01.01.19 – 30.06.2019	233
Автомобілі	01.01.19 – 31.12.2019	173
Квартира	01.07.19 – 31.10.2019	205

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2019 року, тис.грн.

28. ЗВІТ ПРО РУХ ГРОШОВИХ КОШТІВ

Звіт грошових коштів за 2019 та 2018 ріки складено за вимогами МСБО 7 «Звіт про рух грошових коштів» за прямим методом,. У звіті відображено рух грошових коштів від операційної та не операційної (інвестиційної та фінансової) діяльності.

Операційна діяльність – полягає в отриманні прибутку від звичайної діяльності, витрати на придбання оборотних активів, втрати на оплату праці персоналу, сплату податків, відрахування на соціальні заходи та інші витрати.

Інвестиційна діяльність – це придбання та продаж: необоротних активів, у тому числі активів віднесених до довгострокових, та поточних фінансових інвестицій, інших вкладень, що не розглядаються як грошові еквіваленти, отримані відсотки та дивіденди.

Фінансова діяльність – це надходження чи використання коштів, що мали місце в результаті отримання та погашення позик.

Нижче наведено розшифровка деяких статей звіту про рух грошових коштів:

	тис.грн.	
Рік	2019	2018
Цільове фінансування фонду соціального страхування зі сплати лікарняних листів	1 146	605
<u>Всього надходження від цільового фінансування</u>	<u>1 146</u>	<u>605</u>
Надходження за нарахованими відсотками за депозитними договорами	1 840	3 765
Надходження від купівлі-продажу валюти	143	177
Інші надходження від повернення сплачених грошових коштів на митниці, судових зборів, тощо.	100	
Надходження від повернення невикористаних коштів за виданими відрядженнями	52	39
Надходження від депонованої заробітної плати	6	10
<u>Всього інші надходження</u>	<u>2 141</u>	<u>3991</u>
Витрачання на виплату добових за відрядженнями співробітників	320	1379
Витрачання на надання короткострокової фінансової допомоги співробітникам	415	235
Витрачання на сплату комісії за банківське обслуговування кредитів	3217	6 384
Витрачання на сплату пеней, штрафних санкцій	554	38
Витрачання на сплату витрат за розрахунково-касове обслуговування банку	6 203	6 108
Втрати від купівлі-продажу валюти	179	171
<u>Всього інші витрачання</u>	<u>10 888</u>	<u>14 315</u>

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2019 року, тис.грн.

29. УМОВНІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ

29.1 Умовне зобов'язання за кредитами банку

Так як у 2019 та 2018 році Компанією були порушені умови погашення довгострокової заборгованості по кредиту з АТ «Укрексімбанк», а подібні порушення можуть привести до нарахування банком пені у сумі облікової ставки НБУ. Подібне нарахування можливо у відповідності до законодавства України протягом 1095 днів, отже Компанія вважає за потрібне розкрити у примітках умовне зобов'язання зі сплати пені перед АТ «Укрексімбанком» у сумі:

Сума можливої пені – 966 тис. долл. США

Курс НБУ на 31.12.2019 р. – 23,6862

Сума умовного зобов'язання – 22 881 тис. грн.

Зазначене зобов'язання віднесене до категорії умовних оскільки минулий досвід Компанії вказує на те, що банком такі санкції раніше не виставлялись і існує дуже низька ймовірність, що вони будуть виставлені.

29.2 Судові позови

За звітний період проти Компанії не було порушено жодної судової справи, яка б могла призвести до визнання умовного зобов'язання.

29.3 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.

29.4 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.

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2019 року, тис.грн.

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 прибуток з доходів нерезидентів: 2019 рік – 771 тис. грн. та за 2018 рік – 1 189 тис. грн.

Компанія є платником податку на додану вартість. До листопада 2018 року компанія мала накоплене 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 за звітний 2019 рік Компанія сплатила – 41 705 тис. грн. та за 2018 рік – 772 тис. грн.

Також компанія є платником наступних податків до державного бюджету України:

Акцизного податку: сплачено за 2019 рік – 1 024 тис. грн. та 2018 рік – 946 тис. грн;

Екологічного податку: сплачено за 2019 рік – 13 тис. грн та за 2018 рік – 3 тис. грн.

Також компанія є платником наступних податків та зборів до місцевого бюджету:

1. Податку на нерухомість відмінної від земельної ділянки: сплачено за житлову нерухомість за 2019 рік – 696 тис. грн. та за 2018 рік – 414 тис. грн. Сплачено за нежитлову нерухомість за 2019 рік – 1 331 тис. грн. та за 2018 рік – 790 тис. грн.

2. Податку на землю: сплачено за 2019 рік – 957 тис. грн. та за 2018 рік – 894 тис. грн.

3. Туристичний збір: сплачено за 2019 рік – 1 748 тис. грн. та за 2018 рік – 2 184 тис. грн.

4. Збір за використання води: сплачено за 2019 рік – 25 тис. грн. та за 2018 рік – 24 тис. грн.

29.5 Ступінь повернення дебіторської заборгованості та інших фінансових активів

Внаслідок ситуації, яка склалась в економіці України, а також як результат економічної нестабільності, що склалась на дату затвердження фінансової звітності, існує ймовірність того, що активи не зможуть бути реалізовані за їхньою балансовою вартістю в ході звичайної діяльності Компанії.

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, тому кредитний збиток на кінець звітного року (очікувані кредитні збитки) складають 5 025 тис. грн.

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 погашення не є ймовірним.

30. 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.

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2019 року, тис.грн.

Станом на 31 грудня та 01 січня непогашені залишки за операціями із пов'язаними сторонами Компанії були представлені таким чином (кредити та позики приведені за дисконтованою вартістю):

31.12.2019, тис.грн	Ключовий керуючий персонал	Інші пов'язані сторони	Усього
Дебіторська заборгованість	-	1	1
Передоплати та інші оборотні активи	-	-	-
Кредити та позики, за якими нараховуються відсотки	-	499 487	499 487
Кредиторська заборгованість за матеріали та послуги	-	16	16

31.12.2018, тис.грн	Ключовий керуючий персонал	Інші пов'язані сторони	Усього
Дебіторська заборгованість	-	1	1
Передоплати та інші оборотні активи	-	-	-
Кредити та позики, за якими нараховуються відсотки	-	567 977	567 977
Кредиторська заборгованість за матеріали та послуги	-	156	156

01.01.2018, тис.грн	Ключовий керуючий персонал	Інші пов'язані сторони	Усього
Дебіторська заборгованість	-	1	1
Передоплати та інші оборотні активи	-	-	-
Кредити та позики, за якими нараховуються відсотки	-	561 135	561 135
Кредиторська заборгованість за розрахунками з праці	187		187
Кредиторська заборгованість за матеріали та послуги		18	18

У 2019 та 2018 роках операції Компанії зі своїми пов'язаними сторонами були представлені таким чином:

2019, тис.грн	Ключовий керуючий персонал	Інші пов'язані сторони	Разом
Надання послуг з оренди	-	5	5
Заробітна плата та винагорода за договорами ГПХ	5 264		5 264

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2019 року, тис.грн.

Придбання матеріалів та послуг		816	816
Фінансові витрати	-	29 634	29 634

2018, тис.грн	Ключовий керуючий персонал	Інші пов'язані сторони	Разом
Надання послуг з оренди	-	8	8
Заробітна плата та винагорода за договорами ГПХ	5 009		5 009
Придбання матеріалів та послуг	-	599	599
Капіталізовані витрати на позики	-	14 457	14 457
Фінансові витрати	-	26 418	26 418

Всі операції між пов'язаними сторонами були проведені на звичайних комерційних умовах.

31. ОЦІНКА СПРАВЕДЛИВОЇ ВАРТОСТІ

В таблиці нижче представлена ієрархія оцінок активів та зобов'язань Компанії за справедливою вартістю станом на 31.12.2019, 31.12.2018 та 01.01.2018.

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 17)			
Житлові апартаменти	31.12.2019		1 607 995
Машино-місця	31.12.2019		18 905
Переоцінені основні засоби (Примітка 16)			
Земля	31.12.2019		79 217
Будівлі та споруди	31.12.2019		1 249 892
Активи, справедлива вартість яких розкривається (Примітка 31.1)			
Торгова дебіторська заборгованість	31.12.2019		3 019
Грошові кошти та короткострокові депозити	31.12.2019		59 114
Інші фінансові активи	31.12.2019		125
Зобов'язання, справедлива вартість яких розкривається (Примітка 31.1)			

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2019 року, тис.грн.

Процентні кредити та запозичення	31.12.2019	4 828 655
Зобов'язання за договорами фінансової оренди	31.12.2019	5 411
Торгова кредиторська заборгованість, за виключенням податків та заборгованості із заробітної плати	31.12.2019	20 118
Інші фінансові зобов'язання	31.12.2019	3 564

Оцінка справедливої вартості з використанням

Дата оцінки	Вхідних даних, які можна спостерігати		
	Ціни котирувань на активних ринках (Рівень 1)	прямо або опосередковано (Рівень 2)	Вхідних даних, яких немає у відкритому доступі (Рівень 3)
Активи, які оцінюються за справедливою вартістю:			
Інвестиційна нерухомість (Примітка 17)			
Житлові апартаменти	31.12.2018		1 556 690
Машино-місця	31.12.2018		20 332
Переоцінені основні засоби (Примітка 16)			
Земля	31.12.2018		86 907
Будівлі та споруди	31.12.2018		1 301 608
Активи, справедлива вартість яких розкривається (Примітка 31.1)			
Торгова дебіторська заборгованість	31.12.2018		3 089
Грошові кошти та короткострокові депозити	31.12.2018		43 525
Інші фінансові активи	31.12.2018		44
Зобов'язання, справедлива вартість яких розкривається (Примітка 31.1)			
Процентні кредити та запозичення	31.12.2018		5 412 397
Зобов'язання за договорами фінансової оренди	31.12.2018		5496

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2019 року, тис.грн.

Торгова кредиторська заборгованість, за виключенням податків та заборгованості із заробітної плати	31.12.2018	10 883
Інші фінансові зобов'язання	31.12.2018	4 153

Оцінка справедливої вартості з використанням

Дата оцінки	Вхідних даних, які можна спостерігати		
	Ціни котирувань на активних ринках (Рівень 1)	прямо або опосередковано (Рівень 2)	Вхідних даних, яких немає у відкритому доступі (Рівень 3)
Активи, які оцінюються за справедливою вартістю:			
Інвестиційна нерухомість (Примітка 17)			
Житлові апартаменти	01.01.2018		
Машино-місця	01.01.2018		
Переоцінені основні засоби (Примітка 16) ²			
Земля	01.01.2018		86 907
Будівлі та споруди	01.01.2018		1 127 807
Активи, справедлива вартість яких розкривається (Примітка 31.1)			
Торгова дебіторська заборгованість	01.01.2018		961
Грошові кошти та короткострокові депозити	01.01.2018		103 641
Інші фінансові активи	01.01.2018		182
Зобов'язання, справедлива вартість яких розкривається (Примітка 31.1)			
Процентні кредити та запозичення	01.01.2018		5 346 987
Зобов'язання за договорами фінансової оренди	01.01.2018		835

² Справедлива вартість землі та будівель і споруд станом на 01.01.18 року була розрахована Компанією ретроспективним методом, від даних станом на 31.12.18, визначених кваліфікованими оцінювачами⁷

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2019 року, тис.грн.

Торгова кредиторська заборгованість, за виключенням податків та заборгованості із заробітної плати 01.01.2018 9 238

99 019

Інші фінансові зобов'язання 01.01.2018

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

31.1 СПРАВЕДЛИВА ВАРТІСТЬ ФІНАНСОВИХ ІНСТРУМЕНТІВ

В таблиці нижче наведено порівняння за категоріями балансової та справедливої вартості фінансових інструментів Компанії, відображених у фінансовій звітності:

	Справедлива вартість			Балансова вартість		
	2019	2018	2017	2019	2018	2017
Фінансові активи						
Торгова дебіторська заборгованість	3 019	3 089	961	3 019	3 089	961
Грошові кошти та короткострокові депозити	59 114	43 525	103 641	59 114	43 525	103 641
Інші фінансові активи	125	44	182	125	44	182
Фінансові зобов'язання						
Процентні кредити та запозичення	4 828 655	5 412 397	5 346 987	4 828 655	5 412 397	5 346 987
Зобов'язання за договорами оренди	5 411	5 496	835	5 411	5 496	835
Торгова кредиторська заборгованість, за виключенням податків та заборгованості із заробітної плати	20 118	10 883	9 238	20 118	10 883	9 238
Інші фінансові зобов'язання	3 564	4 153	99 019	3 564	4 153	99 019

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.

Вважається, що балансова вартість фінансових активів, за вирахуванням будь-яких очікуваних кредитних коригувань, та зобов'язань із терміном погашення до одного року є їхньою справедливою вартістю. 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.

32. ЦІЛІ ТА ПОЛІТИКА УПРАВЛІННЯ ФІНАНСОВИМИ РИЗИКАМИ

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2019 року, тис.грн.

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

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

Обов'язки аудиторського комітету Компанії покладені та здійснюються Наглядовою радою. 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 керівництвом Наглядової ради, яка є підзвітною Загальним зборам учасників. Наглядова рада делегує певні сфери відповідальності генеральному та фінансовому директору (Дирекції). 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.

32.1 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 2019	26,422000		23,686200	
На 31 грудня 2018	31,714138		27,688264	

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

	тис. Євро		тис. дол. США	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Фінансові активи				
Грошові кошти та їх еквіваленти	1 107	617	134	2
Торгівельна та інша дебіторська заборгованість	18	21	13	1
Всього	1 125	638	147	3

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2019 року, тис.грн.

Фінансові зобов'язання				
Кредити	6 193	6 482	123 197	115 168
Інші довгострокові зобов'язання	2 877	2 877	68 032	67 771
Торгівельна та інша кредиторська заборгованість	5	4	717	211
Всього	9 075	9 363	191 946	183 150
Загальна чиста позиція	(7 950)	(8 725)	(191 799)	(183 147)

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.

2019, тис.грн	Збільшення/ (зменшення) курсу обміну валют	Вплив на збиток до оподаткування
Гривня/долар США	10%	(454 299)
Гривня/долар США	-10%	454 299
Гривня/євро	10%	(21 005)
Гривня/євро	-10%	21 005
2018, тис.грн	Збільшення/ (зменшення) курсу обміну валют	Вплив на збиток до оподаткування
Гривня/долар США	10%	(507 102)
Гривня/долар США	-10%	507 102
Гривня/євро	10%	(27 672)
Гривня/євро	-10%	27 672

32.2 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 і дебіторської заборгованості. Максимальна сума кредитного ризику Компанії на звітні дати представлена балансовою вартістю кожного класу фінансових активів, як зазначено у Примітці 31.1.

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. На 31 грудня 2019 р., на думку керівництва, вірогідність невиконання контрагентами своїх зобов'язань була низькою.

32.3 Ризик ліквідності

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

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2019 року, тис.грн.

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 з їх реструктуризації для збалансування грошових потоків Компанії.

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

Рік, що закінчився 31 грудня 2019 року	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
Торгівельна та інша поточна кредиторська заборгованість	35 777	1 039	-	4 372	-	41 188
Відсоткові кредити та запозичення	-	-	-	4 828 655	534 170	5 362 825
Всього	35 777	1 039	-	4 833 027	543 170	5 404 013
Рік, що закінчився 31 грудня 2018 року	Від 1 місяця до 3 місяців	Від 3 місяців до 1 року	Більше року	1 Більше 5 років	Вплив амортизації дисконту	Всього
Торговельна та інша поточна кредиторська заборгованість	22 451	1 125	-	4 371	-	27 947
Відсоткові кредити та запозичення	-	-	-	5 412 397	861 024	6 273 421
Всього	22 451	1 125	-	5 416 768	861 024	6 301 368

Найбільш суттєвим ризиком для Компанії є можливе не виконання своїх зобов'язань перед АТ Укресімбанк. В результаті не виконання 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;

Проте на даний момент Компанія знаходиться на активній стадії перемовин з АТ Укресімбанк на предмет реструктуризації заборгованості та отримання кредитних пільг з погашення заборгованості та відтермінування кредитних зобов'язань.

32.4 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.

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2019 року, тис.грн.

Керівництво Компанії здійснює огляд структури капіталу на щорічній 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.

	2019	2018	2017
Процентні кредити та запозичення	4 828 655	5 412 397	5 346 987
Торгова та інша кредиторська заборгованість, за виключенням податків та заборгованості із заробітної плати	23 682	15 036	108 257
Грошові кошти та короткострокові депозити	(59 114)	(43 525)	(103 641)
Чиста заборгованість	4 793 223	5 383 908	5 351 603
Чисті активи Компанії	(1 469 382)	(1 915 210)	(2 910 114)
Чисті активи і чиста заборгованість Компанії	3 323 841	3 468 698	2 441 489

Для ефективного управління капіталом, Компанія повинна забезпечити належне виконання умов кредитних договорів. Найбільш суттєвим ризиком для Компанії є несвочасне виконання своїх грошових зобов'язань перед АТ «Укрексімбанк», що може призвести до:

- вимоги банку щодо дострокового погашення кредитів, що призведе до суттєвого відтоку активів Компанії та до неможливості Компанії виконати свої зобов'язання;
- накладення штрафних санкцій та пені з боку АТ «Укрексімбанк».

На даний момент Компанія веде переговори з АТ «Укрексімбанк» щодо реструктуризації заборгованості та отримання кредитних пільг з погашення заборгованості та відтермінування кредитних зобов'язань.

33. ІНФОРМАЦІЯ ПРО ПОДІЇ ПІСЛЯ ДАТИ БАЛАНСУ

1. У січні 2020 року було укладено додаткову угоду між Компанією та АТ «Укрексімбанком» головним кредитором Компанії, згідно якої було змінено графік платежів та пролонгована ставка у 1% на 2020 рік, за кредитним договором № 151409K8 від 28.08.2009р.

Результатом цих змін буде додаткове визнання доходів (премій) від дисконтування довгострокові заборгованості. Результат модифікації наведений у таблиці нижче:

Сума дисконту на 31.12.19 (тис. долл.США)	584
Сума дисконту на 21.01.20 (тис. долл.США)	233
Різниця (тис. долл.США)	351
Курс НБУ на дату - 21.01.20	24,325700
Сума визнаного доходу (тис. грн.)	8 547

2. З метою недопущення розповсюдження коронавірусу з 12 березня було запроваджено на всій території в Україні карантин. Керівництво розглядає цей спалах захворювань як не коригуючу подію після дати балансу. Докладну оцінку керівництвом можливого впливу COVID-19 на діяльність Компанії наведено у Примітці 3.4 Припущення про безперервність діяльності.

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2019 року, тис.грн.

Будь-яких інших подій після дати балансу, які можуть вплинути на показники фінансової звітності не відбувалось.

Фінансова звітність за рік, який закінчився 31 грудня 2019 року, була затверджена керівництвом 30 квітня 2020 року.

Від імені керівництва:

Генеральний директор

Фінансовий директор

Головний бухгалтер



Я.М. Розпутня

Т.А. Погребняк

О.О. Мороз