



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

ФІНАНСОВА ЗВІТНІСТЬ

**відповідно до Міжнародних Стандартів
Фінансової Звітності зі звітом про управління та
звітом незалежного аудитора, за рік що
закінчився 31 грудня 2021 року**

Зміст

ЗВІТ ПРО УПРАВЛІННЯ	5
Звіт про прибутки та збитки та інший сукупний дохід за рік, що закінчився 31 грудня 2021 року	12
Звіт про фінансовий стан станом на 31 грудня 2021 року	13
Звіт про зміни у власному капіталі за рік, що закінчився 31 грудня 2021 року	15
Звіт про рух грошових коштів за рік, що закінчився 31 грудня 2021 року	16
ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ	17
1. ІНФОРМАЦІЯ ПРО КОМПАНІЮ	17
1.1 Діяльність Компанії	17
1.2 Інформація про розподілення часток у статутному капіталі Компанії	17
2. ОПЕРАЦІЙНЕ СЕРЕДОВИЩЕ	17
2.1 Операційне середовище в Україні та вплив пандемії COVID-19	17
2.2 Безперервність діяльності та забезпечення сталої операційної діяльності Компанії в осяжній перспективі	18
3. ЗАГАЛЬНА ОСНОВА ФОРМУВАННЯ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ	20
3.1 Достовірне подання та відповідність МСФЗ	20
3.2 Застосування нових та оновлених МСФЗ та інтерпретацій	20
3.3 Валюта подання звітності та функціональна валюта, ступінь округлення	21
3.4 Припущення про безперервність діяльності	21
3.5 Рішення про затвердження фінансової звітності	21
3.6 Звітний період фінансової звітності	21
4. СУТТЄВІ ПОЛОЖЕННЯ ОБЛІКОВОЇ ПОЛІТИКИ	21
4.1 Загальні положення щодо облікових політик	21
4.1.1 Основа формування облікових політик	21
4.1.2 Форма та назви фінансових звітів	22
4.2 Облікові політики	22
4.2.1 Основні засоби	22
4.2.2 Інвестиційна нерухомість	23
4.2.3 Нематеріальні активи	24
4.2.4 Запаси	24
4.2.5 Грошові кошти та їх еквіваленти	24
4.2.6 Фінансові інструменти	24
4.2.7 Фінансові активи	25

4.2.8	Фінансові зобов'язання	27
4.2.9	Взаємозалік фінансових інструментів	28
4.3	Облікові політики щодо інших активів та зобов'язань.....	28
4.3.1	Забезпечення та інші зобов'язання.....	28
4.4	Інші застосовані облікові політики, що є доречними для розуміння фінансової звітності	29
4.4.1	Доходи.....	29
4.4.2	Витрати	29
4.4.3	Іноземні валюти.....	30
4.4.4	Податок на прибуток.....	30
5.	ОСНОВНІ ПРИПУЩЕННЯ, ОЦІНКИ ТА СУДЖЕННЯ.....	31
5.1	Судження.....	31
5.2	Оцінки та припущення.....	32
6.	ВИРУЧКА ЗА ДОГОВОРАМИ З ПОКУПЦЯМИ.....	33
7.	СОБІВАРТІСТЬ ПРОДАЖІВ	33
8.	ІНШІ ОПЕРАЦІЙНІ ДОХОДИ, ІНШІ ОПЕРАЦІЙНІ ВИТРАТИ	33
9.	АДМІНІСТРАТИВНІ ВИТРАТИ	34
10.	ВИТРАТИ НА ЗБУТ	34
11.	ФІНАНСОВІ ДОХОДИ ТА ФІНАНСОВІ ВИТРАТИ	34
12.	ІНШІ ДОХОДИ ТА ІНШІ ВИТРАТИ.....	35
13.	ПОДАТОК НА ПРИБУТОК.....	35
14.	НЕМАТЕРІАЛЬНІ АКТИВИ.....	36
15.	ОСНОВНІ ЗАСОБИ	37
16.	ІНВЕСТИЦІЙНА НЕРУХОМІСТЬ	40
17.	ЗАПАСИ	41
18.	ТОРГОВЕЛЬНА ДЕБІТОРСЬКА ЗАБОРГОВАНІСТЬ.....	41
19.	АВАНСИ ВИДАНІ ЗА ТОВАРИ, РОБОТИ, ПОСЛУГИ ТА ІНША ПОТОЧНА ДЕБІТОРСЬКА ЗАБОРГОВАНІСТЬ	43
20.	ГРОШОВІ КОШТИ	43
21.	ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ	44
22.	ДОВГОСТРОКОВІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ.....	44
23.	ДОВГОСТРОКОВІ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ.....	47
24.	ПОТОЧНІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ ТА ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ.....	48
25.	ОРЕНДА	48

25.1	АКТИВИ З ПРАВА КОРИСТУВАННЯ	48
25.2	ЗОБОВ'ЯЗАННЯ З ОРЕНДИ.....	49
26.	ЗМІНИ ЗОБОВ'ЯЗАНЬ, ПОВ'ЯЗАНИХ З ФІНАНСОВОЮ ДІЯЛЬНІСТЮ ...	49
27.	УМОВНІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ	50
27.1	Умовне зобов'язання за кредитами банку	50
27.2	Судові позови	50
27.3	Бізнес середовище	50
27.4	Оподаткування	51
27.5	Ступінь повернення дебіторської заборгованості та інших фінансових активів	51
28.	ПОВ'ЯЗАНІ СТОРОНИ.....	51
29.	ОЦІНКА СПРАВЕДЛИВОЇ ВАРТОСТІ.....	52
30.	ЦІЛІ ТА ПОЛІТИКА УПРАВЛІННЯ ФІНАНСОВИМИ РИЗИКАМИ.....	54
30.1	Валютний ризик	55
30.2	Кредитний ризик.....	56
30.3	Ризик ліквідності.....	56
30.4	Управління капіталом	57
31.	ІНФОРМАЦІЯ ПРО ПОДІЇ ПІСЛЯ ДАТИ БАЛАНСУ	57

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2021 року, тис. грн

ЗВІТ ПРО УПРАВЛІННЯ

1. ІНФОРМАЦІЯ ПРО КОМПАНІЮ

Діяльність Компанії

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

Повне найменування компанії :

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

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

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

Види діяльності, відповідно яких компанія здійснює свою діяльність:

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

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

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

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

Компанія надає послуги на території України. Основину частку клієнтського портфолію займають бізнес-подорожі із-за кордону. Профільний сегмент орієнтованості готелю Hilton Kyiv є бізнес-конференції та проживання під час бізнес-подорожей.

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

2. РЕЗУЛЬТАТИ ДІЯЛЬНОСТІ КОМПАНІЇ ЗА 2021 РІК

За результатами діяльності за 2021 рік Компанія має основні показники результатів фінансової діяльності (нижче стисло наведені показники звіту про прибутки та збитки та інший сукупний дохід Компанії за 2021 рік):

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр»,
за рік що закінчився 31.12.2021 року, тис. грн

	2021
Операційна діяльність:	
Виручка від операційної діяльності	378 684
Собівартість продажів	(149 051)
Валовий прибуток	229 633
Інші операційні доходи	291 876
Адміністративні витрати	(54 073)
Витрати на збут	(67 424)
Інші операційні витрати	(97 919)
Операційний прибуток	302 093
Фінансові доходи	3 736 088
Фінансові витрати	(1 107 666)
Інші доходи та витрати, разом	(484 194)
Прибуток до оподаткування	2 446 321
Витрати з податку на прибуток	(466 565)
ЧИСТИЙ ПРИБУТОК ЗА РІК	1 979 756

Аналізуючи показники наведені у звіті Компанії, можна зробити висновки:

- операційна виручка за звітний рік сформована в основному з доходів від готельної, ресторанної діяльності та доходів від оренди. Після суттєвого зниження операційної діяльності у 2020 році, що стало результатом запровадження карантинних заходів в Україні, у 2021 році готельний ринок почав поступово відновлюватися до нормальних показників завантаження готелів.
 - інші операційні доходи сформовані в основному за рахунок позитивних курсових різниць та від надання додаткових (допоміжних) послуг пов'язаних з готельною та ресторанною діяльністю.
 - операційні витрати Компанії складаються із собівартості продажів, витрат адміністративного призначення, витрат на збут та інших операційних витрат. На зменшення операційних витрат за звітний рік вплинула фінансова реструктуризація довгострокових запозичень Компанії, а саме перехід від валютного грошового зобов'язання в гривню, що сприяло суттєвому зменшенню від'ємних курсових різниць.
 - фінансові доходи Компанії за 2021 рік сформовані за рахунок доходів, визнаних від дисконтування довгострокової заборгованості Компанії;
- фінансові витрати складаються з нарахованих відсотків та комісій за договорами кредитів банків, інших позик та довгострокової кредиторської заборгованості і амортизаційних нарахувань дисконту довгострокової кредиторської заборгованості.

3. ЛІКВІДНІСТЬ ТА ЗОБОВ'ЯЗАННЯ КОМПАНІЇ

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

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

Керівництво відстежує щомісячні поточні прогнози грошових потоків Компанії. Станом на 31 грудня 2021 року Компанія не має прострочених зобов'язань перед контрагентами та партнерами. Ліквідність компанії забезпечується поточними торговими операціями і є достатньою для ведення діяльності.

4. ЕКОЛОГІЧНІ АСПЕКТИ.

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2021 року, тис. грн

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

5. СОЦІАЛЬНІ АСПЕКТИ ТА КАДРОВА ПОЛІТИКА.

5.1 Інформація про склад трудового колективу.

Загальна кількість працівників Компанії станом на 31.12.2021 року 200 чоловік, із них 93 жінок та 107 чоловіків.

Трудовий колектив в основному молодь, середній вік працюючих 25-40 років.

5.2 Інформація щодо оплати праці.

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

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

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

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

5.3 Охорона праці

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

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

6. РИЗИКИ

6.1 Кредитний ризик

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

Для нівелювання кредитного ризику Компанія укладає угоди виключно з відомими та фінансово стабільними сторонами. Операції з новими клієнтами здійснюються в основному на основі попередньої оплати. Дебіторська заборгованість підлягає постійному моніторингу. На 31 грудня 2021 р. по укладенню керівництва вірогідність невиконання контрагентами своїх зобов'язань була низькою.

6.2 Ризик ліквідності

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2021 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 термін давності своїх активів і зобов'язань і планує свою ліквідність залежно від очікування оплат різних фінансових інструментів.

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

Найбільш суттєвим ризиком для Компанії є можливе 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»;

6.3 Управління капіталом

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

Керівництво Компанії здійснює огляд структури капіталу на щоквартальній 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.

Результати розрахунку вартості чистих активів Компанії за 2021 рік в Примітці 30.4 фінансової звітності, що додається. Як вбачається, за результатами господарської діяльності у 2021 році вартість чистих активів Компанії менша за розмір статутного капіталу. Для ефективного управління капіталом, Компанія повинна забезпечити належне виконання умов кредитних договорів. **6.4 Валютний ризик**

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

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

	Євро	Долар США
На 31 грудня 2021	30,9226	27,2782
На 31 грудня 2020	34,7396	28,2746

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

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

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2021 року, тис. грн

7. ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ

24 лютого 2022 року Російська Федерація розпочала військове вторгнення в Україну, наслідком якого стала повномасштабна війна по всій території України. В країні було введено воєнний стан та запроваджено низку тимчасових обмежень. З самого початку війни Компанія зосередила зусилля на фізичній безпеці працівників, а також підтриманні необхідного технічного стану будівлі та фінансового функціонування Компанії.

З 26 лютого 2022 року повністю зупинена діяльність готелю «Hilton Kyiv», 28 лютого 2022 року останні орендарі залишили свої апартаменти в будівлі комплексу. Відповідно, з початку військової агресії Компанія не отримує доходів від діяльності готелю та оренди апартаментів.

Протягом березня-червня 2022 року, у будівлі Комплексу працює виключно технічний персонал, який забезпечує необхідний технічний стан будівлі, підтримує роботу інженерних систем та комунікацій. З іншим персоналом трудові відносини тимчасово призупинено у відповідності до чинного законодавства. При цьому, розуміючи свою соціальну відповідальність, Компанія спільно з готельним оператором намагається підтримувати свій персонал, в тому числі шляхом грошових виплат.

Враховуючи, що основний клієнтський сегмент, як готелю так і апартаментної частини Комплексу, вкрай чутливий до безпекової ситуації в країні, та залежить від нормального функціонування транспортної інфраструктури, зокрема, відновлення міжнародного авіасполучення, нормальної сталої роботи великих міжнародних компаній, що здійснюють свою діяльність в Україні, було прийнято рішення про запуск готелю з липня місяця 2022 року, але період відновлення нормальної діяльності Компанії, наразі важко спрогнозувати.

Наразі вплив війни на Компанію є наступним:

- готельний та апартаментний комплекси не зазнали руйнувань чи пошкоджень та знаходяться в хорошому функціональному стані;
- ескалація призвела до повної зупинки діяльності компанії протягом березня-червня 2022 року;
- виникає ризик низького рівня завантаженості готелю;
- зростання цін на енергоносії;
- існує ризик, пов'язаний з непередбачуваним курсом національної валюти.

8. КОРПОРАТИВНЕ УПРАВЛІННЯ

Органами управління та контролю Компанії є:

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

Загальні збори Учасників

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

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

До виключної компетенції зборів належать:

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2021 року, тис. грн

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

Станом на 31 грудня 2021 р. частки учасників Компанії розподілялись наступним чином:

	31.12.2021
Учасники Компанії	%
Юридична особа 1 – ТОВ «Трайверт Інвестмент Компані»	49%
Юридична особа 2 - ТОВ «Концептпроект»	25%
Юридична особа 3 - ТОВ «Консалтингова компанія «ПАРТНЕР»	25%
Юридична особа 4 - ТОВ «Альянс технологій»	1%
Разом	100%

Дирекція

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

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

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

До компетенції Дирекції належать зокрема:

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



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2021 року, тис. грн

- Забезпечення аудиторської перевірки діяльності Компанії;
- Укладення та виконання колективного договору Компанії;
- Вирішення інших питань віднесених до компетенції Дирекції рішенням Загальних зборів.

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

Наглядова рада

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

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

До компетенції Наглядової ради належать:

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

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

Генеральний директор

В.о. фінансового директора

Головний бухгалтер



Я.М. Розпутня

О.О. Теплинська

Т.А. Осадчук

Звіт незалежного аудитора

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

Думка із застереженням

Ми провели аудит фінансової звітності Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр» («Компанія»), що складається зі звіту про фінансовий стан на 31 грудня 2021 р., та звіту про сукупний дохід, звіту про зміни у власному капіталі та звіту про рух грошових коштів за рік, що закінчився зазначеною датою, та приміток до фінансової звітності, включаючи стислий виклад значущих облікових політик.

На нашу думку, за винятком впливу питання, описаного 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 2021 р., та її фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності («МСФЗ») та відповідає вимогам Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» № 996-XIV щодо складання фінансової звітності.

Основа для думки із застереженням

Станом на 31 грудня 2020 р., Компанія порушила умови виплат по кредитним договорам з АТ «Укрексімбанк», таким чином банк мав право вимагати негайного повернення кредитів. У фінансовій звітності Компанії, станом на 31 грудня 2020 р., відображено суму зобов'язань за цими кредитами у розмірі 5 082 458 тис. грн. у складі довгострокових зобов'язань. Таке подання є відхиленням від вимог МСБО 1 «Подання фінансової звітності», оскільки суб'єкт господарювання не мав безумовного права відстрочити погашення кредитів принаймні на дванадцять місяців після цієї дати.

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

Інші питання

Аудит фінансової звітності Компанії за рік, що закінчився 31 грудня 2020 р., було проведено іншим аудитором, який висловив думку із застереженням щодо цієї фінансової звітності 13 квітня 2021 р.

Суттєва невизначеність, що стосується безперервності діяльності

Ми звертаємо увагу на Примітку 2 та Примітку 32 до фінансовій звітності, в яких вказується, що починаючи з 24 лютого 2022 р. повномасштабне військове вторгнення в Україну, що триває, має негативний вплив на діяльність Компанії, при цьому наслідки подальшого розвитку подій або терміни їхнього завершення залишаються невизначеними. Ці події або умови, разом із іншими питаннями, викладеними в Примітках 2 та 32, 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.

Інша інформація, що включена до Звіту про управління Компанії за 2021 рік

Інша інформація складається з інформації, яка міститься в Звіті про управління Компанії за 2021 рік, але не включає фінансову звітність та наш звіт аудитора щодо неї. Управлінський персонал несе відповідальність за іншу інформацію.

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

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

За винятком впливу на порівняльні цифри, описані в розділі «Основа для думки із застереженням» вище на іншу інформацію, ми не виявили фактів, які б необхідно було включити до звіту.

Відповідальність управлінського персоналу та Наглядової ради за фінансову звітність

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

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

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

Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності

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

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

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

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

Ми також надаємо Наглядовій раді твердження, що ми виконали відповідні етичні вимоги щодо незалежності, та повідомляємо Наглядову раду про всі стосунки й інші питання, які могли б обґрунтовано вважатись такими, що впливають на нашу незалежність, а також, де це застосовно, щодо дій, вжитих для усунення загроз, або запроваджених застережних заходів.

Звіт щодо додаткової фінансової інформації

Наш аудит був проведений з метою висловлення думки щодо фінансової звітності в цілому. Нормативні форми фінансової звітності, які додаються до фінансової звітності, наведені як додаткова фінансова інформація, подаються з метою дотримання відповідних нормативних вимог щодо фінансової звітності. Ми провели аудиторські процедури щодо поданої додаткової фінансової інформації в рамках аудиту фінансової звітності і, на нашу думку, за винятком впливу питання, описаного в розділі «Основа для думки із застереженням» нашого звіту, додаткова фінансова інформація була підготовлена належним чином, в усіх суттєвих аспектах, відповідно до фінансової звітності Компанії в цілому.

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



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

м. Київ, Україна

28 червня 2022 р.

ТОВ «Ернст енд Янг Аудиторські послуги» включено до Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності, який веде Аудиторська палата України. Номер реєстрації у Реєстрі: 3516.



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2021 року, тис. грн

Звіт про прибутки та збитки та інший сукупний дохід за рік, що закінчився 31 грудня 2021 року

	Примітка	2021	2020
Виручка за договорами з покупцями (діяльність готелю та ресторанів)	6	329 074	110 038
Чистий дохід від оренди	6, 16	49 610	32 463
Виручка		378 684	142 501
Собівартість продажів	7	(149 051)	(91 697)
Валовий прибуток		229 633	50 804
Інші операційні доходи	8	291 876	615 779
Адміністративні витрати	9	(54 073)	(35 076)
Витрати на збут	10	(67 424)	(37 468)
Інші операційні витрати	8	(97 919)	(1 565 423)
Операційний прибуток / (збиток)		302 093	(971 384)
Фінансові доходи	11	3 736 088	90 809
Фінансові витрати	11	(1 107 666)	(376 353)
Інші доходи	12	129 219	125 499
Інші витрати	12	(613 413)	(95 263)
Прибуток до оподаткування		2 446 321	(1 226 692)
(Витрати) / доходи з податку на прибуток	13	(466 565)	231 890
ЧИСТИЙ ПРИБУТОК / (ЗБИТОК) ЗА РІК		1 979 756	(994 802)
Інший сукупний дохід			
статті, які у подальшому не будуть рекласифіковані у прибуток або збиток:			
Переоцінка основних засобів	15, 21	56 898	94 787
Зміни з податку на прибуток від іншого сукупного доходу	13	(10 860)	(12 996)
Загальна сума іншого сукупного доходу	21	46 038	81 791
Загальна сума сукупного доходу		2 025 794	(913 011)

Підписано і затверджено до випуску від імені керівництва Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр» 28 червня 2022 р.

Генеральний директор

Я.М. Розпутня

В.о. фінансового директора

О.О. Теплинська

Головний бухгалтер

Т.А. Осадчук

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр»,
за рік що закінчився 31.12.2021 року, тис. грн

Звіт про фінансовий стан станом на 31 грудня 2021 року

	Примітка	31 грудня 2021	31 грудня 2020
АКТИВИ			
<i>Непоточні активи</i>			
Нематеріальні активи	14	541	866
Основні засоби	15	1 428 956	1 439 929
Інвестиційна нерухомість	16	1 190 483	1 659 311
Активи з права користування	25	4 326	4 687
Відстрочені податкові активи	13	55 162	528 197
Разом непоточні активи		2 679 468	3 632 990
<i>Поточні активи</i>			
Запаси	17	12 719	12 536
Торговельна дебіторська заборгованість	18	1 448	1 660
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	19	331	475
Дебіторська заборгованість за виданими авансами	19	4 370	1 859
Інша поточна дебіторська заборгованість	19	397	960
Грошові кошти та їх еквіваленти	20	153 435	44 961
Разом поточні активи		172 700	62 451
ВСЬОГО АКТИВИ		2 852 168	3 695 441
<i>Власний капітал</i>			
Статутний капітал	21	126	126
Капітал у дооцінках	21	566 323	536 963
Додатковий капітал	21	10	10
Непокритий збиток	21	(925 108)	(2 921 542)
Разом власний капітал		(358 649)	(2 384 443)
<i>Довгострокові зобов'язання та забезпечення</i>			
Процентні кредити банку	22	2 026 094	5 082 458
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	22	923 554	922 249
Довгострокові зобов'язання з оренди	25	5 062	5 222
Довгострокові забезпечення	23	23 847	21 362
Всього довгострокові зобов'язання та забезпечення		2 978 557	6 031 291
<i>Поточні зобов'язання та забезпечення</i>			
Поточна кредиторська заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	24	174 461	-
Торговельна кредиторська заборгованість	24	27 347	23 978
Кредиторська заборгованість за розрахунками	24	7 273	5 180
Кредиторська заборгованість за авансами отриманими	24	14 292	10 584
Поточні зобов'язання з оренди	25	160	100
Поточні забезпечення	24	5 782	4 545
Інші поточні зобов'язання	24	2 945	4 206
Разом поточні зобов'язання та забезпечення		232 260	48 593
Разом зобов'язання		3 210 817	6 079 884
ВСЬОГО ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ ТА ЗОБОВ'ЯЗАННЯ		2 852 168	3 695 441



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2021 року, тис. грн

Підписано і затверджено до випуску від імені керівництва Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр» 28 червня 2022 р.

Генеральний директор

Я.М. Розпутня

В.о. фінансового директора

О.О. Теплинська

Головний бухгалтер

Т.А. Осадчук





Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2021 року, тис. грн

Звіт про зміни у власному капіталі за рік, що закінчився 31 грудня 2021 року

	Статутний капітал	Капітал у дооцінках	Додатковий капітал	(Непокриті збитки) / нерозподілений прибуток	Всього власний капітал
Залишок на 1 січня 2020 року	126	473 136	10	(1 943 979)	(1 470 707)
Чистий збиток 2020 року	-	-	-	(994 802)	(994 802)
Переоцінка непоточних активів	-	81 791	-	-	81 791
Амортизація капіталу в дооцінках	-	(17 964)	-	17 964	-
Інші зміни	-	-	-	(725)	(725)
Разом зміни в капіталі	-	63 827	-	(977 563)	(913 736)
Залишок на 1 січня 2021 року	126	536 963	10	(2 921 542)	(2 384 443)
Чистий прибуток 2021 року	-	-	-	1 979 756	1 979 756
Переоцінка непоточних активів	-	46 038	-	-	46 038
Амортизація капіталу в дооцінках	-	(16 678)	-	16 678	-
Разом зміни в капіталі	-	29 360	-	1 996 434	2 025 794
Залишок на 31 грудня 2021 року	126	566 323	10	(925 108)	(358 649)

Підписано і затверджено до випуску від імені керівництва Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр» 28 червня 2022 р.

Генеральний директор

Я.М. Розпугня

В.о. фінансового директора

О.О. Теплинська

Головний бухгалтер

Т.А. Осадчук





Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2021 року, тис. грн

Звіт про рух грошових коштів за рік, що закінчився 31 грудня 2021 року

	Примітка	2021	2020
Операційна діяльність			
Надходження від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)		369 999	130 699
Цільового фінансування		782	540
Надходження авансів від покупців і замовників		10 527	8 738
Надходження від повернення авансів		269	163
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках		1 651	1 593
Надходження від операційної оренди		57 978	47 725
Інші надходження		125	68
Витрачання на оплату:			
Товарів, робіт, послуг		(167 685)	(66 734)
Праці		(42 906)	(34 236)
Відрахувань на соціальні заходи		(10 548)	(8 160)
Зобов'язань з податків та зборів		(47 327)	(31 609)
Авансів		(1 221)	(338)
Повернення авансів		(1 342)	(5 055)
Інші витрачання		(6 221)	(7 087)
Чистий рух грошових коштів від операційної діяльності		164 081	36 307
Інвестиційна діяльність			
Надходження від реалізації необоротних активів		-	-
Витрачання на придбання необоротних активів		-	-
Чистий рух грошових коштів від інвестиційної діяльності		-	-
Фінансова діяльність			
Погашення позики	26	(14 270)	(19 546)
Витрати на оплату відсотків та комісій	26	(40 477)	(34 036)
Витрачання на сплату заборгованості з фінансової оренди	26	(1 039)	(953)
Чистий рух грошових коштів від фінансової діяльності		(55 786)	(54 535)
Чистий рух грошових коштів за звітний період		108 295	(18 228)
Залишок коштів на початок періоду	20	44 961	59 114
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів		179	4 075
Залишок коштів на кінець періоду	20	153 435	44 961

Підписано і затверджено до випуску від імені керівництва Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр» 28 червня 2022 р.

Генеральний директор

В.о. фінансового директора

Головний бухгалтер

Я.М. Розпутня
О.О. Теплинська
Т.А. Осадчук

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2021 року, тис. грн

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

1. ІНФОРМАЦІЯ ПРО КОМПАНІЮ

1.1 Діяльність Компанії

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

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

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

Загальна кількість працівників Компанії становила 200 чоловіки на 31.12.2021 р.

1.2 Інформація про розподілення часток у статутному капіталі Компанії

Станом на 31 грудня 2021 та 2020 р. частки учасників Компанії розподілялись наступним чином:

Учасники Компанії	31.12.2021	31.12.2020
	%	%
Юридична особа 1 – ТОВ «Трайверт Інвестмент Компані»	49%	49%
Юридична особа 2 - ТОВ «Концептпроект»	25%	25%
Юридична особа 3 - ТОВ «Консалтингова компанія «ПАРТНЕР»	25%	25%
Юридична особа 4 - ТОВ «Альянс технологій»	1%	1%
Разом	100%	100%

2. ОПЕРАЦІЙНЕ СЕРЕДОВИЩЕ

2.1 Операційне середовище в Україні та вплив пандемії COVID-19

Компанія здійснює свою діяльність в Україні. Попри те, що економіка України вважається ринковою, вона продовжує демонструвати певні особливості, властиві економіці, що розвивається. Такі особливості характеризуються, але не обмежуються, низьким рівнем ліквідності на ринках капіталу, високою інфляцією та значним дефіцитом балансу державних фінансів та зовнішньої торгівлі.

Захворювання Covid-19, що вперше була зареєстрована незадовго до закінчення 2019 року, зробило значний вплив на всю світову економіку. Багато країн ввели обмеження на поїдки для мільйонів людей, при цьому в багатьох регіонах також були введені карантинні міри. Бізнес зазнав значних збитків і порушив умови поставок. В той час, як деякі країни почали послаблювати режим ізоляції, даний процес здійснювався поетапно. Пандемія Covid-19 також привела до значної волатильності на фінансових і сировинних ринках у всьому світі. Уряд багатьох країн оголосили про заходи по наданню фінансової і не фінансової підтримки постраждалим організаціям.

Протягом 2021 року відбулося зростання ВВП України на 4% порівняно з 2020 роком, чому сприяли стійкий споживчий попит, нарощування інвестицій підприємствами після кризи пандемії Covid-19, а також рекордний урожай у сільському господарстві. В свою чергу, відновлення економіки України супроводжувалося пришвидшенням темпів інфляції: споживчі ціни у грудні 2021 року зросли на 10% у річному вимірі, а ціни виробників промислової продукції – на 62,2%. Основними факторами такого зростання були підвищення цін на енергоносії у світі та складна ситуація з виробництвом електроенергії в Україні. Задля стримування інфляції Національного Банку України (НБУ) декілька разів піднімав облікову ставку у 2021 році: від 6%

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2021 року, тис. грн

річних на початку року до 9% річних у грудні 2021 року. Після чого вже 2 червня 2022 року облікову ставку було підвищено до 25% річних.

Пожвавлення інтересу іноземних інвесторів також сприяло відновленню української економіки протягом 2021 року, завдяки чому відбулося зміцнення української гривні щодо іноземних валют: офіційний курс гривні щодо долара США («дол. США») на 31 грудня 2021 року становив 27,2782 грн/дол. США проти 28,2746 грн/дол. США на 31 грудня 2020 року.

На початку 2022 року геополітична напруженість навколо потенційної військової агресії з боку Російської Федерації призвели до чергової девальвації гривні та погіршення економічних прогнозів щодо відновлення економіки України. 24 лютого 2022 року Російська Федерація розпочала повномасштабну війну проти України. Відповідно до Указу Президента України було введено воєнний стан на всій території України. Військова агресія з боку Росії має негативний вплив на соціально-економічні умови та можливості проведення господарської діяльності, як описано у Примітці 2.2 та Примітці 31 нижче.

Подальший соціально-економічний розвиток залежить від термінів закінчення війни Російської Федерації проти України та темпів післявоєнного відновлення країни. Військова агресія має негативний вплив на фінансовий стан та результати діяльності Компанії у такий спосіб, що наразі не може бути визначений. Керівництво Компанії стежить за розвитком поточної ситуації у зв'язку з військовою агресією і вживає заходів для мінімізації негативних наслідків, наскільки це можливо.

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

24 лютого 2022 року Російська Федерація розпочала військове вторгнення в Україну, наслідком якого стала повномасштабна війна по всій території України. В країні було введено воєнний стан та запроваджено низку тимчасових обмежень, описаних у Примітці 31. З самого початку війни Компанія зосередила зусилля на фізичній безпеці працівників, а також підтриманні необхідного технічного стану будівлі та фінансового функціонування Компанії.

З 26 лютого 2022 року повністю зупинена діяльність готелю «Hilton Kyiv», 28 лютого 2022 року останні орендарі залишили свої апартаменти в будівлі комплексу. Відповідно, з початку військової агресії Компанія не отримує доходів від діяльності готелю та оренди апартаментів.

Протягом березня-червня 2022 року, у будівлі Комплексу працює виключно технічний персонал, який забезпечує необхідний технічний стан будівлі, підтримує роботу інженерних систем та комунікацій. З іншим персоналом трудові відносини тимчасово призупинено у відповідності до чинного законодавства. При цьому, розуміючи свою соціальну відповідальність, Компанія спільно з готельним оператором намагається підтримувати свій персонал, в тому числі шляхом грошових виплат.

Враховуючи, що основний клієнтський сегмент, як готелю так і апартаментної частини Комплексу, вкрай чутливий до безпекової ситуації в країні, та залежить від нормального функціонування транспортної інфраструктури, зокрема, відновлення міжнародного транспортного сполучення, нормальної сталої роботи великих міжнародних компаній, що здійснюють свою діяльність в Україні, було прийнято рішення про запуск готелю з липня 2022 року, але періоду відновлення нормальної діяльності Компанії, наразі важко спрогнозувати.

В результаті війни, Компанія зіткнулася з низкою труднощів і проблем у своїй діяльності, які описані в Примітці 31 «Події після звітної дати».

Наразі вплив війни на Компанію є наступним:

- готельний та апартаментний комплекси не зазнали руйнувань чи пошкоджень та знаходяться в хорошому функціональному стані;
- ескалація призвела до повної зупинки діяльності компанії протягом березня-червня 2022 року;

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2021 року, тис. грн

- виникає ризик низького рівня завантаженості готелю;
- зростання цін на енергоносії;
- існує ризик, пов'язаний з непередбачуваним курсом національної валюти.

Компанія виконала ряд заходів для зменшення негативного ефекту факторів описаних вище, а саме:

- забезпечила належне технічне функціонування будівлі;
- домовилась про кредитні канікули щодо основного боргу з кредиторами;
- було суттєво скорочено бюджети на рекламу;
- з початку війни Компанія здійснила додаткові матеріальні виплати своїм працівникам;
- продовжує обслуговувати свої боргові зобов'язання перед основним кредитором, українським державним банком.

Керівництво Компанії здійснює постійний моніторинг рівня ліквідності задля дотримання відповідних зобов'язань. Впродовж наступних дванадцяти місяців у Компанії немає значних виплат, а кредиторська заборгованість погашається відповідно до договірних термінів. В Компанії наявний достатній баланс грошових коштів для погашення поточної кредиторської заборгованості.

Також було прийнято ряд постанов та рішень державними регуляторами, які знижують кредитні ризики для компаній в Україні, зокрема Торгово-промислова палата України («ТПП») засвідчила форс-мажорні обставини - військову агресію Російської Федерації проти України, що стало підставою введення воєнного стану із 24 лютого 2022 року, та підтвердила, що зазначені обставини до їх офіційного закінчення, є надзвичайними, невідворотними та об'єктивними обставинами для суб'єктів господарської діяльності по договору. НБУ дозволив банкам не враховувати несплату за кредитами як прострочення протягом дії воєнного часу та 30 днів після цього, якщо несплата пов'язана із російською агресією від 25 лютого 2022 року.

Сегмент п'ятизіркових готелів значно постраждав від впливу військових дій, але протягом квітня-червня спостерігалась тенденція до відновлення попиту на даний сегмент та завантаження почало наближатися до рівня довоєнного періоду, оскільки Київ приймає міжнародні делегації та представників з різних країн.

Керівництво підготувало оновлені фінансові прогнози, включаючи прогнози грошових потоків, на дванадцять місяців з дати затвердження цієї фінансової звітності, враховуючи найбільш імовірні та можливі негативні сценарії поточного впливу війни на бізнес. Ці прогнози базувалися на таких ключових припущеннях:

- подальший вплив війни та військового вторгнення в Україну знизить рівень завантаженості на 25-30% від довоєнного рівня або без попиту на готельні послуги;
- усі активи Компанії залишаться неушкоджені та справному технічному стані;
- достатня кількість обслуговуючого персоналу та комунальні послуги залишаться доступними;
- Компанія зможе успішно обслуговувати свої борги перед банком, деталі описані вище.

Ці прогнози вказують на те, що, враховуючи можливі негативні наслідки, Компанія все ж матиме достатні ресурси для продовження операційного існування в найближчому майбутньому.

В Компанії не було знищено чи втрачено активи внаслідок військових дій. Враховуючи непередбачуваність ракетних та інших військових ударів до повного припинення війни, у найближчому майбутньому може існувати невизначеність щодо фізичного стану та існування активів Компанії.

Таким чином, Керівництво Компанії вважає, що застосування принципу безперервності діяльності є доцільним для складання цієї фінансової звітності. Водночас, масштаби та вплив війни на значні припущення, що лежать в основі планів Керівництва, та майбутній фізичний стан активів Компанії наразі є непередбачуваними. Одночасно з цим терміни завершення вторгнення та його впливу залишаються невизначеними. Тому Керівництво Компанії вважає, що існує суттєва невизначеність, що може поставити під

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2021 року, тис. грн

сумнів здатність Компанії продовжувати свою діяльність на безперервній основі, і, отже, Компанія не зможе реалізувати свої активи та погасити свої зобов'язання за звичайного перебігу господарської діяльності.

3. ЗАГАЛЬНА ОСНОВА ФОРМУВАННЯ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

3.1 Достовірне подання та відповідність МСФЗ

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

Концептуальною основою фінансової звітності Компанії за рік, що закінчився 31 грудня 2021 року, є Міжнародні стандарти фінансової звітності («МСФЗ»), включаючи Міжнародні стандарти бухгалтерського обліку («МСБО») та Тлумачення («КТМФЗ», «ПКТ»), видані Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку («РМСБО»).

Підготовлена Компанією фінансова звітність, чітко та без будь-яких застережень, відповідає всім вимогам чинних МСФЗ з врахуванням змін, внесених РМСБО станом на 31 грудня 2021 року, дотримання яких забезпечує достовірне подання інформації в фінансовій звітності, а саме, доречної, достовірної, зіставної та зрозумілої інформації.

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

Фінансова звітність складена 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 2021 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 звітності, що закінчується станом на 31 грудня 2020 року.

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

<i>Стандарти та тлумачення</i>	<i>Дата набрання чинності</i>
Поправка до МСФЗ 16 – «Знижки на оренду, пов'язані з Covid-19 – після 30 червня 2021 року»	1 січня 2022 року
Поправки до МСФЗ (IFRS) 3 – «Посилання на концептуальні основи»	1 січня 2022 року
Поправки до МСФО (IAS) 16 – «Основні засоби: надходження до використання за призначенням»	1 січня 2022 року
Поправки до МСФО (IAS) 37 – «Обтяжливі договори – затрати на виконання договору»	1 січня 2022 року
Поправки до МСФЗ (IFRS) 1 – «Перше застосування Міжнародних стандартів фінансової звітності» – дочірня компанія, яка вперше застосовує Міжнародні стандарти фінансової звітності	1 січня 2022 року

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2021 року, тис. грн

Поправки до МСФЗ (IFRS) 9 «Фінансові інструменти» – комісійна винагорода при проведенні «тесту 10%» у випадку закінчення визнання фінансового зобов'язання	1 січня 2022 року
Поправки до МСФО (IAS) 41 «Сільське господарство» – оподаткування при оцінці справедливої вартості	1 січня 2022 року
Поправки до МСБО (IAS) 1 «Класифікація зобов'язань як короткострокові чи довгострокові»	1 січня 2023 року
Поправки до МСФО (IAS) 8 – «Визначення бухгалтерських оцінок»	1 січня 2023 року
Поправки до МСФО (IAS) 1 та практичне застосування МСФЗ (2) – «Розкриття облікової політики»	1 січня 2023 року
Поправки до МСФО (IAS) 12 – «Відстрочені податки, пов'язані з активами та зобов'язаннями. Що виникають у результаті однієї операції»	1 січня 2023 року

Компанія у фінансовій звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2021 року, не застосувала достроково опубліковані МСФЗ, поправки до них та інтерпретації.

3.3 Валюта подання звітності та функціональна валюта, ступінь округлення

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

3.4 Припущення про безперервність діяльності

Як вказано в Примітці 2.2, вище, фінансова звітність складена на базі припущення щодо здатності Компанії продовжувати свою діяльність на безперервній основі, яка передбачає, що Компанія реалізує свої активи та виконає зобов'язання в ході звичайної господарської діяльності.

3.5 Рішення про затвердження фінансової звітності

Ця фінансова звітність затверджена керівництвом Компанії 28 червня 2022 року.

3.6 Звітний період фінансової звітності

Звітним періодом, за який формується фінансова звітність, вважається календарний рік, тобто період з 1 січня по 31 грудня звітного року. У порівняльну фінансову інформацію було внесено певні перекласифікації для відповідності класифікації поточного року. Такі перекласифікації не мали впливу на чистий прибуток/(збиток) або чисті активи/(зобов'язання) Компанії.

4. СУТТЄВІ ПОЛОЖЕННЯ ОБЛІКОВОЇ ПОЛІТИКИ

4.1 Загальні положення щодо облікових політик

4.1.1 Основа формування облікових політик

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

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

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2021 року, тис. грн

4.1.2 Форма та назви фінансових звітів

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

Затверджено повний склад фінансової звітності згідно з МСФЗ:

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

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

4.2 Облікові політики

4.2.1 Основні засоби

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

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

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

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

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

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

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

Земельні ділянки

не амортизуються

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2021 року, тис. грн

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

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

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

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

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

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

Норма капіталізації – середньозважене значення витрат по позиках, відносно тих з них, які залишаються непогашеними упродовж звітного 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, яка утримується з метою отримання орендної плати або для збільшення капіталу, та другу частку, яка утримується для використання у виробництві або для постачання товарів чи надання послуг, або для адміністративних цілей. Якщо ці частки можуть бути продані окремо (або окремо надані в оренду за фінансовою орендою), то суб'єкт господарювання обліковує ці частки окремо. Якщо ці частки не можуть бути продані окремо, нерухомість є інвестиційною нерухомістю, лише якщо незначна її частка утримується для використання у виробництві або постачанні товарів чи наданні послуг, або для адміністративних цілей.

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

Після первісного визнання інвестиційна нерухомість обліковується з використанням моделі справедливої вартості, яка відображає ринкові умови на звітну дату.

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

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

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2021 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.

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

4.2.4 Запаси

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

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

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

4.2.5 Грошові кошти та їх еквіваленти

Грошові кошти складаються з готівки в касі 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 та в іноземній валюті. Іноземна валюта – це валюта інша, ніж функціональна валюта.

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

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

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

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

4.2.6 Фінансові інструменти

Фінансові інструменти – первісне визнання та подальша оцінка

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2021 року, тис. грн

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

4.2.7 Фінансові активи

Первісне визнання та оцінка

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

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

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

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

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

Подальша оцінка

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

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

Станом на 31 грудня 2021 та 2020 років в Компанії не було фінансових активів, які оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід з подальшою перекласифікацією кумулятивного

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр»,
за рік що закінчився 31.12.2021 року, тис. грн

прибутку або збитку, та фінансових активів, які оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід без подальшої перекласифікації кумулятивного прибутку або збитку.

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

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

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

Фінансові активи, які оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток

Фінансові активи, які оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток, які включають інструменти власного капіталу інших суб'єктів господарювання, визнаються у звітності за справедливою вартістю, а чисті зміни справедливої вартості визнаються у звіті про сукупний дохід.

Припинення визнання

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

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

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

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

Зменшення корисності

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

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

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2021 року, тис. грн

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

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

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

4.2.8 Фінансові зобов'язання

Первісне визнання та оцінка

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

Фінансові зобов'язання Компанії включають торгову та іншу кредиторську заборгованість, кредити та запозичення. Станом на 31 грудня 2021 та 2020 років у Компанії не було фінансових зобов'язань за справедливою вартістю через прибуток або збиток та деривативів, які визначені інструментами хеджування для ефективного хеджування.

Подальша оцінка

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

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

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

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

Припинення визнання

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

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2021 року, тис. грн

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

4.2.9 Взаємозалік фінансових інструментів

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

4.3 Облікові політики щодо інших активів та зобов'язань

4.3.1 Забезпечення та інші зобов'язання

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

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

У Компанії створені такі види забезпечень:

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

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

Забезпечення під виплату по договору Hilton Worldwide Manage Limited додаткових роялті 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 – ринковою ставкою залучених запозичень Компанії.

Забезпечення під виплату по договору Hilton Worldwide Manage Limited основного роялті та послуг привілеїв групи визначається пропорційна до визнаного доходу від діяльності готелю, що визначається на щомісячній основі відповідно до щомісячних звітів підрозділу готелю і становить 4 % від чистого доходу готельної діяльності. Створене забезпечення обліковується у складі поточних забезпечень.

Премії та інші заохочувальні виплати визначаються зобов'язанням через створення у звітному періоді забезпечення (майбутніх) виплат, якщо робота, виконана працівниками у цьому періоді, дає їм право на отримання таких виплат у майбутньому. Для виплати Компанія відповідно до колективного договору та трудових договорів зі співробітниками, винагороди за підсумками роботи за рік створюється **нарахування**

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2021 року, тис. грн

наступних витрат на виплату винагороди за підсумками роботи за рік. Винагорода виплачується після підведення підсумків господарської діяльності Компанії за рік. Нарахування відображається в складі поточних зобов'язань.

Для відшкодування наступних (майбутніх) операційних витрат на виплату відпусток з обов'язковими нарахуваннями створюються **нарахування наступних витрат на виплати відпусток працівникам.** Працівник має право на щорічну відпустку за відпрацьований робочий рік, який відлічується з дня укладення трудового договору, відповідно у Компанії виникають зобов'язання щодо надання щорічної відпустки працівнику. Згідно з параграфом МСБО 19 виплати, що переносяться на майбутні та можуть використовуватися в майбутніх періодах, якщо права поточного періоду не використані повністю, є накопичувальні.

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

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

4.4.1 Доходи

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Витрати

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

Витрати негайно визнаються у звіті про прибутки та збитки, коли видатки не надають майбутніх економічних вигід або тоді та тією мірою, якою майбутні економічні вигоди не відповідають або перестають відповідати

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2021 року, тис. грн

визнанню як активу у звіті про фінансовий стан. Витрати визнаються у звіті про прибутки та збитки також у тих випадках, коли виникають зобов'язання без визнання активу.

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

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

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

4.4.3 Іноземні валюти

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

Курсові різниці, що виникли при перерахунку за монетарними статтями, визнаються в прибутку або збитку в тому періоді, у якому вони виникають.

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

Компанія використовувала обмінні курси на дату балансу:

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Гривня/1 долар США	27,2782	28,2746
Гривня/1 євро	30,9226	34,7396

4.4.4 Податок на прибуток

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

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

Відстрочені податкові зобов'язання визнаються, як правило, щодо всіх тимчасових різниць, що підлягають оподаткуванню. Відстрочені податкові активи визнаються з урахуванням ймовірності 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.

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр»,
за рік що закінчився 31.12.2021 року, тис. грн

5. ОСНОВНІ ПРИПУЩЕННЯ, ОЦІНКИ ТА СУДЖЕННЯ

При підготовці фінансової звітності Компанія здійснює оцінки та припущення, які мають вплив на елементи фінансової звітності, ґрунтуючись на МСФЗ, МСБО та тлумаченнях, розроблених Комітетом з тлумачень міжнародної фінансової звітності. Оцінки та судження базуються на попередньому досвіді та інших факторах, що за існуючих обставин вважаються обґрунтованими і за результатами яких приймаються судження щодо балансової вартості активів та зобов'язань. Хоча ці розрахунки базуються на наявній у Керівництва Компанії інформації про поточні події, фактичні результати можуть зрештою 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.

5.1 Судження

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

Визнання доходу від договорів з клієнтами

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

а) часу задоволення зобов'язання щодо виконання

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

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

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

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

Ризик недотримання податкового та іншого законодавства

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

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

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр»,
за рік що закінчився 31.12.2021 року, тис. грн

спеціалістів, або від зовнішніх консультантів, таких як актуарії або юрисконсульти. Зміни в оцінках можуть суттєво вплинути на майбутні прибутки або збитки.

Зменшення корисності основних засобів

На кожну звітну дату Компанія оцінює наявність ознак можливого зменшення корисності активів. Така оцінка передбачає застосування значних суджень. Управлінський персонал не виявив ознак зменшення корисності основних засобів та, відповідно, не проводив тест на оцінку зменшення корисності станом на 31 грудня 2021 року.

5.2 Оцінки та припущення

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

Резерв під очікувані кредитні збитки (ОКЗ)

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

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

Запаси за чистою вартістю реалізації

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

Строки корисного використання нематеріальних активів і основних засобів

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

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

Відстрочені податкові активи

Відстрочені податкові активи визнаються за всіма невикористаними збитками за даними податкового обліку в тій мірі, в якій існує вірогідність отримання оподаткованого прибутку, що дозволить використати накопичені збитки за даними податкового обліку. Суттєві управлінські судження необхідні для визначення суми відстроченого податкового активу, котрий може бути визнаний, виходячи із вірогідного часу та розміру майбутнього оподаткованого прибутку, з урахуванням діючої стратегії податкового планування.

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр»,
за рік що закінчився 31.12.2021 року, тис. грн

6. ВИРУЧКА ЗА ДОГОВОРАМИ З ПОКУПЦЯМИ

Нижче наведена деталізована інформація щодо виручки від реалізації:

	2021	2020
Виручка за договорами з покупцями від реалізації послуг	329 074	110 038
<i>в т.ч. дохід від операційної діяльності готелю</i>	288 912	79 489
<i>в т.ч. дохід від операційної діяльності ресторану</i>	40 162	30 549
Доходи від оренди активів	49 610	32 463
Всього доходи від реалізації	378 684	142 501

7. СОБІВАРТІСТЬ ПРОДАЖІВ

Нижче наведена деталізована інформація щодо собівартості:

	2021	2020
Амортизація основних засобів	40 305	37 158
Матеріальні витрати	35 836	15 041
Заробітна плата працівників зайнятих наданням послуг та додаткові витрати на працівників зайнятих наданням послуг	33 282	21 728
Витрати на постачання активної та реактивної енергії	14 434	8 503
Витрати на газопостачання	10 212	3 284
Послуги з перевезення гостей	5 987	1 407
Витрати на оренду обладнання для проведення заходів	3 876	621
Витрати з послуг прибирання, хімчистки та прання	2 729	1 062
Інші витрати пов'язані з собівартістю реалізованих послуг	2 390	2 893
Всього	149 051	91 697
<i>в т.ч. з пов'язаними сторонами</i>	<i>143</i>	<i>177</i>

8. ІНШІ ОПЕРАЦІЙНІ ДОХОДИ, ІНШІ ОПЕРАЦІЙНІ ВИТРАТИ

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

Інші операційні доходи	2021	2020
Дохід від операційної курсової різниці	285 245	610 458
Дохід від надання інших послуг	4 654	3 820
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	1 676	1 495
Дохід від іншої операційної діяльності	301	6
Всього	291 876	615 779

Інші операційні витрати	2021	2020
Втрати з операційної курсової різниці	89 618	1 557 763
Витрати на утримання працівників	5 157	4 194
Витрати пов'язані з визнанням резерву очікуваних кредитних збитків	1 203	1 753
Інші витрати господарської діяльності	1 941	1 713
Всього	97 919	1 565 423

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2021 року, тис. грн

9. АДМІНІСТРАТИВНІ ВИТРАТИ

Нижче наведена деталізована інформація щодо складу адміністративних витрат:

	2021	2020
Витрати з оплати праці	23 938	16 442
Винагорода за консультаційні послуги, нотаріальні, юридичні	8 615	3 509
Розрахунково-касове обслуговування банку	6 563	2 623
Податки та обов'язкові платежі	4 049	3 096
Витрати з обслуговування програмного забезпечення	3 675	821
Амортизація нематеріальних активів та основних засобів	1 447	1 261
Інші витрати адміністративного призначення	5 786	7 324
Всього	54 073	35 076
<i>в т.ч. з пов'язаними сторонами</i>	<i>4 777</i>	<i>3 969</i>

10. ВИТРАТИ НА ЗБУТ

Нижче наведена деталізована інформація щодо складу витрат на збут:

	2021	2020
Роялті нараховані нерезидентам	21 352	3 368
Амортизація основних засобів	16 655	15 482
Витрати на агентські послуги та комісійну винагороду	9 341	1 256
Витрати на оплату витрат праці	8 254	6 928
Витрати на маркетингові послуги та рекламу	6 857	6 161
Витрати на обслуговування та поточний ремонт	3 568	2 569
Витрати на технічне, сервісне обслуговування обладнання та інженерних систем	3 564	2 661
Витрати на інформаційно-консультаційні послуги	2 631	1 445
Витрати зі страхування майна	1 611	1 667
Коригування додаткового роялті в зв'язку зі зміною облікової оцінки щодо ймовірності його виплати	(8 420)	(5 728)
Інші витрати на збут	2 011	1 659
Всього	67 424	37 468

11. ФІНАНСОВІ ДОХОДИ ТА ФІНАНСОВІ ВИТРАТИ

	2021	2020
Доходи		
Доходи визнані від дисконтування довгострокових зобов'язань (первісне визнання заборгованості за справедливою вартістю)	3 736 088	90 809
Всього	3 736 088	90 809
Витрати		
Амортизація дисконту довгострокових зобов'язань	884 845	330 646
Відсотки за банківськими кредитами та іншими запозиченнями	216 052	43 116
Витрати на розрахунково-касове обслуговування кредитів	5 832	1 641
Інші фінансові витрати	937	950
Всього	1 107 666	376 353

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2021 року, тис. грн

12. ІНШІ ДОХОДИ ТА ІНШІ ВИТРАТИ

Стаття	2021	2020
Доходи		
Доходи від зміни вартості інвестиційної нерухомості	129 219	125 413
Доходи пов'язані з фінансовою орендою (прошення платежу)	-	86
Всього	129 219	125 499
Витрати		
Уцінка інвестиційної нерухомості	598 047	93 003
Уцінка основних засобів	15 366	2 260
Всього	613 413	95 263

13. ПОДАТОК НА ПРИБУТОК

Основні компоненти витрат з податку на прибуток за період 2021 та 2020 років представлені таким чином:

	2021	2020
Витрати з поточного податку на прибуток	-	-
(Витрати) / доходи з відстроченого податку на прибуток	(466 565)	231 890
(Витрати) / доходи з податку на прибуток, відображені у складі прибутку або збитку	(466 565)	231 890

Доходи Компанії підлягають оподаткуванню тільки в Україні. У 2021 та 2020 роках податок на прибуток підприємств в Україні стягувався за ставкою у розмірі 18%.

	Звіт про фінансовий стан		Звіт про прибутки та збитки та інший сукупний дохід	
	31.12.2021	31.12.2020	2021	2020
Збитки, доступні для взаємозаліку за рахунок майбутніх оподатковуваних доходів	158 329	622 560	(464 231)	229 251
Основні засоби	(111 074)	(101 555)	(9 519)	(12 590)
Дебіторська заборгованість	1 466	1 336	130	431
Забезпечення	5 333	4 663	670	609
Кредити та позики за якими нараховуються відсотки	1 108	1 193	(85)	1 193
	55 162	528 197	(473 035)	218 894

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

	2021	2020
Прибуток / (збиток) до оподаткування	2 446 321	(1 226 692)
За встановленою ставкою податку (18%)	(440 338)	220 805
Зміна невизнаної частини відстрочених податкових активів	(9 096)	19 531
Постійні різниці для цілей оподаткування	(17 131)	(8 446)
(Витрати) / доходи з податку на прибуток	(466 565)	231 890

Станом на 31 грудня 2021 року в Компанії є невизначені податкові активи на суму 11 927 тис. грн та (2020: 21 023 тис. грн).

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2021 року, тис. грн

Узгодження чистих відстрочених податкових активів було представлено таким чином:

	2021	2020
Станом на 1 січня	528 197	309 303
Податкові (витрати) / доходи, визнані у складі прибутку або збитку	(466 565)	231 890
Податкові витрати, визнані у складі інших сукупних доходів	(10 860)	(12 996)
Зміна невизнаної частини відстрочених податкових зобов'язань	4 390	-
Всього (витрати) / доходи визначені у складі прибутку або збитку	(473 035)	218 894
Станом на 31 грудня	55 162	528 197

Характер тимчасових різниць представлений таким чином:

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

14. НЕМАТЕРІАЛЬНІ АКТИВИ

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

	Програмне забезпечення	Всього
Первісна вартість:		
На 01.01.2020	3 098	3 098
Надійшло	705	705
Вибуло	-	-
На 31.12.2020	3 803	3 803
Надійшло	-	-
Вибуло	-	-
На 31.12.2021	3 803	3 803
Накопичена амортизація:		
На 01.01.2020	2 787	2 787
Нарахування за 2020 рік	150	150
Вибуло	-	-
На 31.12.2020	2 937	2 937
Нарахування за 2021 рік	324	324
Вибуло	-	-
На 31.12.2021	3 262	3 262
Чиста балансова вартість:		
На 01.01.2020	311	311
На 31.12.2020	866	866
На 31.12.2021	541	541

Повністю амортизовані нематеріальні активи

Станом на 31 грудня 2021 року вартість нематеріальних активів, що були повністю амортизовані склала 2 748 тис. грн, станом на 31 грудня 2020 року склала 2 699 тис. грн.

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2021 року, тис. грн

15. ОСНОВНІ ЗАСОБИ

Узгодження балансової вартості основних засобів за класами протягом звітного 2021 року та попереднього 2020 року відображено в таблиці:

	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 01.01.2020	79 217	1 637 065	27 595	103 224	559	29 286	671	1 877 617
Коригування								
зв'язку								
переоцінкою	4 623	125 485	-	-	-	-	-	130 108
Надійшло	-	-	-	-	-	2 431	-	2 431
Переміщення	-	876	1 065	11 723	-	(12 993)	(671)	-
Вибуло	-	-	-	(9)	-	-	-	(9)
На 31.12.2020	83 840	1 763 426	28 660	114 938	559	18 724	-	2 010 147
Коригування								
зв'язку								
переоцінкою	(3 433)	73 029	-	-	-	-	-	69 596
Надійшло	-	-	-	-	-	6 724	1 611	8 335
Переміщення	-	-	1 064	11 677	532	(13 273)	-	-
На 31.12.2021	80 407	1 836 455	29 724	126 615	1 091	12 175	1 611	2 088 078
Накопичена амортизація:								
На 01.01.2020	-	387 173	19 918	71 915	251	-	-	479 257

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2021 року, тис. грн

Коригування зв'язку переоцінкою	у з	-	37 581	-	-	-	37 581
Нарахування за 2020 рік		-	44 021	2 258	7 061	49	53 389
Вибуло		-	-	-	(9)	-	(9)
На 31.12.2020		-	468 775	22 176	78 967	300	570 218
Коригування зв'язку переоцінкою	у з	-	31 197	-	-	-	31 197
Нарахування за 2021 рік		-	47 461	2 194	7 624	428	57 707
Вибуло		-	-	-	-	-	-
На 31.12.2021		-	547 433	24 370	86 591	728	659 122
Чиста балансова вартість:							
На 01.01.2020		79 217	1 249 892	7 677	31 309	308	1 398 360
На 31.12.2020		83 840	1 294 651	6 484	35 971	259	1 439 929
На 31.12.2021		80 407	1 289 022	5 354	40 024	363	1 428 956

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2021 року, тис. грн

Справедлива вартість землі та будівель і споруд

Справедлива вартість землі та будівель і споруд станом на 31.12.21 та 31.12.20 була визначена професійними незалежними оцінювачами та відповідає рівню 3 ієрархії визначення справедливої вартості. Справедлива вартість будівель, споруд та землі була визначена з застосуванням методу зіставлення з ринковими даними.

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

	2021, грн. за 1 кв.м.	2020, грн. за 1 кв.м.
Значні дані, що не спостерігаються для оцінки:		
Ціна за 1 кв. метр для об'єкту ОЗ або групи об'єктів:		
Земельна ділянка	17 054	17 782
Готельна будівля	51 724	50 293
Місця загального користування апартаментів	32 478	33 056
Паркінг готелю	62 542	38 698

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:

Балансова вартість і справедлива вартість на 01 січня 2020 року	1 329 109
Надійшло за рік	876
Амортизація за рік	(44 021)
Прибуток від переоцінки Рівня 3 на 31 грудня 2020 року	92 527
в тому числі через прибутки та збитки	(2 260)
в тому числі через інший сукупний дохід	94 787
Балансова вартість і справедлива вартість на 31 грудня 2020 року	1 378 491
Амортизація за рік	(47 461)
Коригування накопиченої амортизації	(3 133)
Прибуток від переоцінки Рівня 3 на 31 грудня 2021 року	41 532
в тому числі через прибутки та збитки	(15 366)
в тому числі через інший сукупний дохід	56 898
Балансова вартість і справедлива вартість на 31 грудня 2021 року	1,369,429

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

	2021	2020
Первісна вартість на 1 січня	716 604	754 179
Надходження за рік	-	876
Накопичена амортизація	(38 776)	(38 451)
Чиста балансова вартість на 31 грудня	677 828	716 604

Активи в заставі

Станом на 31.12.21 балансова вартість переданих у заставу основних засобів в якості забезпечення за кредитами банку АТ «Укресімбанк» становить 204 874 тис. грн (станом на 31.12.20 – 112 279 тис. грн).

Передплати за основні засоби

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2021 року, тис. грн

Станом на 31.12.2021 компанія уклала договори на придбання та створення у майбутньому основних засобів. Передплати за основні засоби у сумі – 6 209 тис. грн. на які нараховано, відповідно станом на 31.12.2020 – 2 349 тис. грн.

Повністю амортизовані активи

Станом на 31 грудня 2021 року вартість основних засобів, що були повністю амортизовані склала – 87 843 тис. грн, станом на 31 грудня 2020 року склала – 73 393 тис. грн.

16. ІНВЕСТИЦІЙНА НЕРУХОМІСТЬ

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

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

Інформація щодо руху інвестиційної нерухомості представлена в таблиці:

	2021	2020
Інвестиційна нерухомість станом на 01 січня (за справедливою вартістю)	1 659 311	1 626 901
Зміни справедливої вартості	(468 828)	32 410
На кінець звітного періоду (за справедливою вартістю)	1 190 483	1 659 311
Дохід від оренди інвестиційної нерухомості	49 610	32 463
Прибуток від інвестиційної нерухомості, що відображений за справедливою вартістю	49 610	32 463

На Компанію накладено обмеження з боку АТ «Укресімбанк» у відношенні права та умов реалізації інвестиційної нерухомості. Інвестиційна нерухомість виступає у якості застави за кредитами Компанії у яких АТ «Укресімбанк» виступає кредитором. Заставна вартість інвестиційної нерухомості станом на 2021 рік складає 1 190 483 тис. грн та станом на 2020 рік складає – 1 659 311 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:

	Житлові апартаменти	Машино-місця
На 1 січня 2020 року	1 607 996	18 905
Сума переоцінки, що визнається у складі прибутку та збитку	32 298	112
На 31 грудня 2020 року	1 640 294	19 017
Сума переоцінки, що визнається у складі прибутку та збитку	(482 921)	14 093
На 31 грудня 2021 року	1 157 373	33 110



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2021 року, тис. грн

17. ЗАПАСИ

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

	31 грудня 2021	31 грудня 2020
Товари	6 050	3 785
Малоцінні матеріальні активи	4 046	5 825
Виробничі запаси	2 466	1 765
Комплектуючі та змінні матеріали	157	1 146
Малоцінні швидкозношувані предмети	-	15
Всього запаси	12 719	12 536

18. ТОРГОВЕЛЬНА ДЕБІТОРСЬКА ЗАБОРГОВАНІСТЬ

Поточна торгова дебіторська заборгованість представлена в таблиці:

Стаття	31 грудня 2021	31 грудня 2020
Торговельна дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	4 260	3 925
Резерв під очікувані кредитні збитки від торгової дебіторської заборгованості за товари, роботи, послуги	(2 812)	(2 265)
Чиста вартість торговельної дебіторської заборгованості	1 448	1 660

Аналіз торговельної дебіторської заборгованості за строками погашення представлено наступним чином:

Строки прострочення	31 грудня 2021	31 грудня 2020
До 30 днів	1 204	326
31 – 91 днів	244	316
91 – 180 днів	-	-
180 – 365 днів	-	-
Більше 365 днів	-	1 018
Всього	1 448	1 660

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

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



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2021 року, тис. грн

31 грудня 2021 року	Дебіторська заборгованість – прострочених днів				
	Не прострочена	< 30 днів	31-60 днів	61-90 днів	91-180 днів 181-360 днів > 360 днів
Індивідуальна оцінка					
Рівень очікуваних кредитних збитків	0%	1%	25%	50%	100%
Очікувана загальна валова балансова вартість на момент дефолту	-	1 216	313	19	858
Очікувані кредитні збитки за весь строк дії фінансових інструментів	-	(12)	(79)	(9)	(858)
					(1 854)
					(2 812)
Дебіторська заборгованість – прострочених днів					
31 грудня 2020 року	Непрострочена	< 30 днів	31-60 днів	61-90 днів	91-180 днів 181-360 днів > 360 днів
Індивідуальна оцінка					
Рівень очікуваних кредитних збитків	0%	1%	25%	50%	100%
Очікувана загальна валова балансова вартість на момент дефолту	1 018	329	349	108	209
Очікувані кредитні збитки за весь строк дії фінансових інструментів	-	(3)	(87)	(54)	(209)
					(1 912)
					(2 265)

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2021 року, тис. грн

Рух очікуваних кредитних збитків від простроченої дебіторської заборгованості:

	2021	2020
Станом на 1 січня	(2 265)	(1 729)
Нарахування за рік	547	(853)
Використано	-	317
Станом на 31 грудня	(2 812)	(2 265)

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

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

	31 грудня 2021	31 грудня 2020
Аванси видані за товари, роботи, послуги	5 842	4 088
Аванси видані за договорами страхування	223	231
Знецінення	(1 695)	(2 460)
Всього балансова вартість авансів виданих	4 370	1 859
Дебіторська заборгованість за розрахунки з бюджетом	331	475
Дебіторська заборгованість з нарахованих доходів	52	27
Інша дебіторська заборгованість	397	960
Всього балансова вартість авансів виданих та іншої поточної дебіторської заборгованості	5 150	3 321

Рух резерву за виданими авансами:

	2021	2020
Станом на 1 січня	(2 460)	(630)
Нарахування за рік	-	(1 830)
Використано	765	-
Станом на 31 грудня	(1 695)	(2 460)

20. ГРОШОВІ КОШТИ

Найменування статті	31 грудня 2021	31 грудня 2020
Поточні банківські рахунки	87 237	26 203
Короткострокові депозити на рахунках у банках	65 003	18 003
Грошові кошти в дорозі	1 068	509
Готівкові кошти в касі	127	246
Всього грошових коштів	153 435	44 961

Найменування банківської установи де знаходяться поточні та депозитні рахунки Компанії:

Найменування банківської установи:	31 грудня 2021	31 грудня 2020
АТ «Укрексімбанк»	152 367	44 452
в т.ч. грошові кошти в дорозі	1 068	509
Всього	153 435	44 961

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2021 року, тис. грн

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

Всі депозити представлені у звітності як короткострокові, оскільки вони містять обов'язкову умову «на вимогу» та історично обертаються протягом трьох місяців.

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

21. ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ

Статутний капітал у 2021 та 2020 роках не змінювався та складає 126 тис. грн, розмір статуту зафіксований у Статуті Компанії.

Нижче наведена деталізована інформація про капітал Компанії:

Стаття	31 грудня 2021	31 грудня 2020
Статутний капітал	126	126
Капітал у дооцінках (переоцінка основних засобів)	566 323	536 963
Додатковий капітал	10	10
Непокритий збиток	(925 108)	(2 921 542)
Всього власний капітал	(358 649)	(2 384 443)

Зміни по статті «Капітал у дооцінках» відповідно за 2021 рік – 29 360 тис. грн та за 2020 рік – 63 827 тис. грн відбулись в результаті проведення списання дооцінки основних засобів та повторної переоцінки.

Нижче наведена деталізована інформація про рух капіталу в дооцінках:

Стаття	31 грудня 2021	31 грудня 2020
Капітал у дооцінках на 1 січня	536 963	473 136
Переоцінка основних засобів	56 898	94 787
Зміни з податку на прибуток	(10 860)	(12 996)
Амортизація капіталу в дооцінках	(16 678)	(17 964)
Капітал у дооцінках всього	566 323	536 963

22. ДОВГОСТРОКОВІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ

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

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр»,
за рік що закінчився 31.12.2021 року, тис. грн

Вид операції, за якою утворилась заборгованість	Найменування банку	Сума заборгованості на 31.12.2021	Реквізити договору, за яким утворилась заборгованість (№ і дата)	Валюта кредиту	Кінцева дата погашення згідно з договором
Дисконтване тіло кредиту	АТ «Укрексімбанк»	472 415	№151409K8-60 від 29.06.2021	Грн.	30.04.2040
Нараховані відсотки та комісії	АТ «Укрексімбанк»	1 430 521	№151409K8-60 від 29.06.2021	Грн.	30.04.2040
Дисконтване тіло кредиту	АТ «Укрексімбанк»	26 549	№151412K4-38 від 29.06.2021	Грн.	30.04.2040
Нараховані відсотки та комісії	АТ «Укрексімбанк»	96 609	№151412K4-38 від 29.06.2021	Грн.	30.04.2040
Разом		2 026 094			

Вид операції, за якою утворилась заборгованість	Найменування банку	Сума заборгованості на 31.12.2020	Реквізити договору, за яким утворилась заборгованість (№ і дата)	Валюта кредиту	Кінцева дата погашення згідно з договором
Дисконтване тіло кредиту	АТ «Укрексімбанк»	37 538	№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 відсотки	АТ «Укрексімбанк»	36 726	№151409K8 від 28.08.2009	Грн.	20.12.2032
Дисконтване тіло кредиту	АТ «Укрексімбанк»	3 496 578	№151409K8 від 28.08.2009	Дол. США	20.12.2032
Нараховані відсотки	АТ «Укрексімбанк»	1 203 486	№151409K8 від 28.08.2009	Дол. США	20.12.2032
Дисконтване тіло кредиту	АТ «Укрексімбанк»	206 126	№151412K4 від 30.07.2012	Євро	20.12.2032
Нараховані відсотки	АТ «Укрексімбанк»	99 649	№151412K4 від 30.07.2012	Євро	20.12.2032
Нараховані відсотки	АТ «Укрексімбанк»	2 355	№151412K4 від 30.07.2012	Дол. США	20.12.2032
Разом		5 082 458			

У 2020 році Компанія порушила графік погашення заборгованості щодо зобов'язань перед АТ «Укрексімбанк» та після звітної дати розпочала процес реструктуризації даної заборгованості, з метою усунення даного порушення.

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

Ефективна відсоткова ставка за довгостроковими кредитами банку становила 11,1 % станом на 31 грудня 2021 року (31 грудня 2020 року: 12,5 % за договорами в гривні, 4,8 % за договорами в доларі США та 4,1 % за договорами в Євро).

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2021 року, тис. грн

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

	№151409K8-60 від 29.06.2021	№151412K4 від 30.07.2012	Всього
Сума основного боргу	213 465	3 212 334	3 425 799
Проценти нараховані	96 426	1 378 296	1 474 722
Комісія	3 347	49 062	52 409
Всього	313 238	4 639 692	4 952 930

Позики інших кредиторів

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

Вид операції, за якою утворилась заборгованість	Найменування контрагента	31.12.2021	31.12.2020	Реквізити документу, за яким утворилась заборгованість (№ і дата)	Валюта	Відсоткова ставка 31.12.2021	Відсоткова ставка 31.12.2020	Кінцева дата погашення згідно з документом	Документ, яким встановлено кінцевий термін погашення заборгованості
Договір позики	BALADOR TRADING LIMITED 15.05.2012 (св №2602) NAT GmbH & Co. KG від 15.04.04	49 222	36 809	№779/111-UA 11/06/2003	Долл. США	6,08%	6,08%	31.12.2040	12 від 01.07.2021 до договору №779/111-UA
Договір позики	(св №3271) NAT GmbH & Co. KG від 20.07.09	14 119	12 520	№ QST/11/87 15.04.2004	Долл. США	6,05%	6,05%	31.12.2040	11 від 01.07.2021 до договору № QST/11/87
Договір позики	(св №11389) NAT GmbH & Co. KG від 31.05.06	30 905	27 521	б/н 20.07.2009	Долл. США	6,05%	6,05%	31.12.2040	7 від 01.07.2021 до договору б/н 20.07.2009
Договір позики	(св №5447) NAT GmbH & Co. KG від 31.07.06	5 328	4 684	№QST/11/88 від 31.05.2006	Долл. США	6,05%	6,05%	31.12.2040	11 від 01.07.2021 до договору №QST/11/88 від 31.05.2006
Договір позики	(св №5699) MENWOOD HOLDINGS Limited (Cyprus) від 15.04.04	52 367	46 605	б/н 31.07.2006	Долл. США	6,05%	6,05%	31.12.2040	11 від 01.07.2021 до договору б/н 31.07.2006
Договір позики	(св №3271) MENWOOD HOLDINGS Limited (Cyprus) від 20.07.09	14 119	12 520	№ QST/11/87	Долл. США	6,05%	6,05%	31.12.2040	11 від 01.07.2021 до договору № QST/11/87
Договір позики	(св №11386) MENWOOD HOLDINGS Limited (Cyprus) від 31.05.06	26 685	23 755	б/н 20.07.2009	Долл. США	6,08%	6,08%	31.12.2040	7 від 01.07.2021 до договору б/н 20.07.2009
Договір позики	(св №5447) MENWOOD HOLDINGS Limited (Cyprus) від 31.07.06	5 328	4 684	№QST/11/88 від 31.05.2006	Долл. США	6,05%	6,05%	31.12.2040	11 від 01.07.2021 до договору №QST/11/88 від 31.05.2006
Договір позики	(св №5699) MENWOOD HOLDINGS Limited (Cyprus) від 31.07.06	52 367	46 605	б/н 31.07.2006	Долл. США	6,05%	6,05%	31.12.2040	11 від 01.07.2021 до договору б/н 31.07.2006
Повідомлення	Юні Про	33 405	50 185	01-01/20 від 16.10.2020	грн	7,48%	7,48%	31.12.2040	10 від 01.07.2021 до договору BIBC-02 від 15.10.2020
Всього		283 845	265 888						

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2021 року, тис. грн

Деталізована інформація за іншими довгостроковими зобов'язаннями

Вид операції	Найменування контрагента	31.12.2021	31.12.2020	Договір	Валюта	Кінцева дата погашення
Нараховані відсотки	BALADOR TRADING LIMITED	214 664	221 187	№779/111-UA 11/06/2003	Долл. США	31.12.2040
Нараховані відсотки	NAT GmbH & Co. KG	43 697	44 913	№ QST/11/87 від 15.04.2004	Долл. США	31.12.2040
Нараховані відсотки	NAT GmbH & Co. KG	13 282	13 624	№QST/11/88 від 31.05.2006	Долл. США	31.12.2040
Нараховані відсотки	NAT GmbH & Co. KG	114 477	117 249	б/н 31.07.2006	Долл. США	31.12.2040
Нараховані відсотки	NAT GmbH & Co. KG	41 896	42 604	б/н 20.07.2009	Долл. США	31.12.2040
Нараховані відсотки	MENWOOD HOLDINGS Limited	43 697	44 913	№ QST/11/87 від 15.04.2004	Долл. США	31.12.2040
Нараховані відсотки	MENWOOD HOLDINGS Limited	40 238	40 998	б/н 20.07.2009	Долл. США	31.12.2040
Нараховані відсотки	MENWOOD HOLDINGS Limited	13 282	13 624	№QST/11/88 від 31.05.2006	Долл. США	31.12.2040
Нараховані відсотки	MENWOOD HOLDINGS Limited	114 476	117 249	б/н 31.07.2006	Долл. США	31.12.2040
Всього		639 709	656 361			

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

Тип забезпечення	2021	2020
Основні засоби (Примітка 15)	204 874	112 279
Інвестиційна нерухомість (Примітка 16)	1 190 483	1 659 311

23. ДОВГОСТРОКОВІ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ

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

	2021	2020
Сума забезпечення станом на 1 січня	21 362	22 520
Нараховано додаткове довгострокове забезпечення за звітний період	285	562
Амортизація дисконту за довгостроковим забезпеченням створеним під виплату додаткового роялті	3 699	3 917
Коригування невикористаного забезпечення минулих періодів (2017-2016 років)	(1 499)	(5 637)
Сума забезпечення станом на 31 грудня	23 847	21 362

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2021 року, тис. грн

24. ПОТОЧНІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ ТА ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ

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

	31 грудня 2021	31 грудня 2020
Торговельна кредиторська заборгованість за роботи, товари, послуги	27 347	23 978
Разом	27 347	23 978

Кредиторська заборгованість за розрахунками:

	31 грудня 2021	31 грудня 2020
Довгостроковими зобов'язаннями кредитів банку	174 461	-
Заборгованість перед бюджетом	3 269	3 056
Розрахунки з оплати праці, в т.ч.:	4 004	2 124
- заборгованість по заробітній платі	157	120
- резерв на невикористані відпустки	1 915	1 545
- резерв під виплату річних бонусів співробітникам	1 932	459
Разом	181 734	5 180

Кредиторська заборгованість за авансами отриманими:

	31 грудня 2021	31 грудня 2020
Одержані аванси	16 884	12 699
Сума ПДВ з авансів, строк якого ще не настав	(2 592)	(2 115)
Разом	14 292	10 584

Інші поточні зобов'язання:

	31 грудня 2021	31 грудня 2020
Проценти (поточні) за кредитами Укресімбанку	2 940	3 905
Комісія за кредитом Укресімбанку (поточна)	5	301
Разом	2 945	4 206

Поточні забезпечення:

	31 грудня 2021	31 грудня 2020
Забезпечення під виплату по договору Hilton роялті та послуг привілеїв групи та маркетингових послуг	5 782	4 545
Разом	5 782	4 545

25. ОРЕНДА

25.1 АКТИВИ З ПРАВА КОРИСТУВАННЯ

Компанія є орендарем земельної ділянки і застосує МСФЗ 16 «Оренда». Договір оренди був підписаний 27.12.2018 строком на 15 років.

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

Узгодження балансової вартості активів з права користування наведено у таблиці:

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2021 року, тис. грн

Первісна вартість:

На 01.01.2020	5 409
Надійшло	-
Вибуло	-
На 31.12.2020	5 409
Надійшло	-
Вибуло	-
На 31.12.2021	5 409
Накопичена амортизація:	
На 01.01.2020	361
Нарахування за 2020 рік	361
Вибуло	-
На 31.12.2020	722
Нарахування за 2021 рік	361
Вибуло	-
На 31.12.2021	1 083

Чиста балансова вартість:

На 31.12.2020	4 687
На 31.12.2021	4 326

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

25.2 ЗОБОВ'ЯЗАННЯ З ОРЕНДИ

На дату 27.12.18 був заключений новий договір оренди земельної ділянки строком на 15 років. 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.	Заборговані 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.
2020	5 311	953	964	-	5 322	100	5 222
2021	5 322	1 039	939	-	5 222	160	5 062

За період 2021 року 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.
Автомобілі	01.06.2020-01.06.2021	129
Обладнання	02.01.2019-31.12.2021	57
Обладнання	25.02.2019-31.12.2021	7

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

Зміни зобов'язань, пов'язаних з фінансовою діяльністю станом на 31 грудня 2021 та 2020 року наведена в таблицях нижче:

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2021 року, тис. грн

	1 січня 2021 року	Рух грошових коштів	Курсові різниці	Дисконтування довгострокових зобов'язань	Інше	31 грудня 2021 року
Поточна кредиторська заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями (банку)	-	(54 747)	-	-	229 208	174 461
Поточні зобов'язання з оренди	100	(1 039)	-	-	1 099	160
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	5 082 458	-	(166 549)	(2 875 939)	(13 876)	2 026 094
Довгострокові процентні кредити банку	922 249	-	(29 870)	24 695	6 480	923 554
Довгострокові зобов'язання з оренди	5 222	-	-	-	(160)	5 062
Всього зобов'язань від фінансової діяльності	6 010 029	(55 786)	(196 419)	(2 851 244)	222 751	3 129 331

	1 січня 2020 року	Рух грошових коштів	Курсові різниці	Дисконтування довгострокових зобов'язань	Інше	31 грудня 2020 року
Поточні зобов'язання з оренди	100	(953)	-	-	953	100
Довгострокові процентні кредити банку	4 048 155	(53 582)	799 293	256 987	31 605	5 082 458
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	780 500	-	151 923	(17 150)	6 976	922 249
Довгострокові зобов'язання з оренди	5 311	-	-	-	(89)	5 222
Всього зобов'язань від фінансової діяльності	4 834 066	(54 535)	951 216	239 837	39 445	6 010 029

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

27. УМОВНІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ

27.1 Умове зобов'язання за кредитами банку

Станом на 31.12.2021 в Компанії немає умовного зобов'язання за кредитами банку.

27.2 Судові позови

У ході звичайної діяльності Компанія виступає відповідачем у різних регулярних судових та арбітражних процесах. Станом на 31 грудня 2021 року потенційний можливий збиток Компанія за позовами третіх осіб у судових та арбітражних процесах становив 1 040 тис. грн (2020 рік: не було).

На думку управлінського персоналу, позиція Компанії щодо зазначених судових розглядів є юридично обґрунтованою в достатньому обсязі, і тому остаточні рішення щодо таких питань не матимуть негативного впливу на фінансовий стан або результати діяльності Компанії, та ймовірність їх настання не є вірогідною, тому в цій окремій фінансовій звітності не було створено забезпечень. Забезпечення були створені щодо потенційних зобов'язань, для яких вибуття ресурсів є ймовірним (Примітка 24).

27.3 Бізнес середовище

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

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2021 року, тис. грн

27.4 Оподаткування

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

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

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

Так як Компанія має контракти з нерезидентами з надання послуг, то відповідно до українського законодавства Компанією було нараховано та сплачено до державного бюджету податок на доходи нерезидентів: 2021 рік – 1,706 тис. грн. та за 2020 рік – 302 тис. грн.

Компанія є платником податку на додану вартість. До листопада 2018 року компанія мала накопичене від'ємне значення з податку на додану вартість, яке сформувалося за рахунок будівництва готелю який є власністю Компанії. Починаючи з листопада 2018 року Компанія сплачує до державного бюджету України на щомісячній основі суми з нарахованого податку на додану вартість, таким чином за звітний 2021 рік Компанія сплатила – 27 924 тис. грн. та за 2020 рік – 20 447 тис. грн.

27.5 Ступінь повернення дебіторської заборгованості та інших фінансових активів

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

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

28. ПОВ'ЯЗАНІ СТОРОНИ

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

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

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр»,
за рік що закінчився 31.12.2021 року, тис. грн

	2021	Ключовий керуючий персонал	Інші пов'язані сторони	Усього
Кредити та позики		-	659 667	659 667
Кредиторська заборгованість за матеріали та послуги		-	2	2
	2020	Ключовий керуючий персонал	Інші пов'язані сторони	Усього
Дебіторська заборгованість		-	10	10
Кредити та позики		-	664 251	664 251
Кредиторська заборгованість за матеріали та послуги		-	170	170

У 2021 та 2020 роках операції Компанії зі своїми пов'язаними сторонами були представлені таким чином:

	2021	Ключовий керуючий персонал	Інші пов'язані сторони	Разом
Заробітна плата та винагорода		3 752	-	3 752
Придбання матеріалів та послуг		-	172	172
Фінансові витрати		-	152 680	152 680
	2020	Ключовий керуючий персонал	Інші пов'язані сторони	Разом
Заробітна плата та винагорода		3 969	-	3 969
Придбання матеріалів та послуг		-	177	177
Фінансові витрати		-	18 422	18 422

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

29. ОЦІНКА СПРАВЕДЛИВОЇ ВАРТОСТІ

В таблиці нижче представлена ієрархія оцінок активів та зобов'язань Компанії за справедливою вартістю станом на 31.12.2021 та 31.12.2020

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2021 року, тис. грн

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

Дата оцінки	Оцінка справедливої вартості з використанням		
	Ціни котирувань на активних ринках (Рівень 1)	Вхідних даних, які можна спостерігати прямо або опосередковано (Рівень 2)	Вхідних даних, яких немає у відкритому доступі (Рівень 3)
Активи, які оцінюються за справедливою вартістю:			
Інвестиційна нерухомість (Примітка 16)			
Житлові апартаменти	31.12.2020	-	1 640 294
Машино-місця	31.12.2020	-	19 017
Переоцінені основні засоби (Примітка 15)			
Земля	31.12.2020	-	83 840
Будівлі та споруди	31.12.2020	-	1 294 651
Активи, справедлива вартість яких розкривається			

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2021 року, тис. грн

Торгова дебіторська заборгованість	31.12.2020	-	-	1 660
Грошові кошти та короткострокові депозити	31.12.2020	-	-	44 961
Інші фінансові активи	31.12.2020	-	-	27
Зобов'язання, справедлива вартість яких розкривається				
Процентні кредити та запозичення	31.12.2020	-	-	6 004 707
Зобов'язання за договорами фінансової оренди	31.12.2020	-	-	5 322
Торгова кредиторська заборгованість, за виключенням податків та заборгованості із заробітної плати	31.12.2020	-	-	23 978
Інші фінансові зобов'язання	31.12.2020	-	-	4 206

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

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

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

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

30. ЦІЛІ ТА ПОЛІТИКА УПРАВЛІННЯ ФІНАНСОВИМИ РИЗИКАМИ

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

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

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

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

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

Основні фінансові інструменти Компанії включають банківські кредити та інші позики, за якими нараховуються відсотки. Основною метою даних фінансових інструментів було залучення коштів для

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2021 року, тис. грн

фінансування будівництва готелю та житлових апартаментів. Також Компанія має інші фінансові інструменти, такі як: торгова дебіторська та кредиторська заборгованість, грошові кошти та короткострокові депозити та зобов'язання за договорами фінансової оренди.

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

30.1 Валютний ризик

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

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

	Євро	Долар США
На 31 грудня 2021	30,9226	27,2782
На 31 грудня 2020	34,7396	28,2746

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

	тис. Євро		тис. дол. США	
	2021	2020	2021	2020
Фінансові активи				
Грошові кошти та їх еквіваленти	776	340	1 770	20
Торгівельна та інша дебіторська заборгованість	12	5	22	-
Всього	788	345	1 792	20
Фінансові зобов'язання				
Кредити та позики	-	5 933	9 181	131 294
Інші довгострокові та поточні зобов'язання	-	2 876	23 451	65 987
Торгівельна та інша кредиторська заборгованість	87	5	786	788
Всього	87	8 814	33 418	198 069
Загальна чиста позиція	701	(8 469)	(31 626)	(198 049)

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.

	2021	Збільшення / (зменшення) курсу обміну валют	Вплив на збиток до оподаткування
Гривня/долар США		+14%	(120 778)
Гривня/долар США		-11%	94 897
Гривня/євро		+15%	3 252
Гривня/євро		-13%	(2 818)

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2021 року, тис. грн

	2020	Збільшення / (зменшення) курсу обмін валют	Вплив на збиток до оподаткування
Гривня/долар США		+10%	(559 976)
Гривня/долар США		-10%	559 976
Гривня/євро		+10%	(29 421)
Гривня/євро		-10%	29 421

30.2 Кредитний ризик

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

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

30.3 Ризик ліквідності

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

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

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

Рік, що закінчився 31 грудня 2021 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 та оренда	24 836	11 675	1 282	5 062	(68)	42 787
Відсоткові кредити та запозичення	-	174 461	861 029	5 761 660	(3 673 041)	3 124 109
Всього	24 836	186 136	862 311	5 766 722	(3 673 109)	3 166 896

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2021 року, тис. грн

Рік, що закінчився 31 грудня 2020 року	Від 1 місяця до 3 місяців	Від 3 місяців до 1 року	Більше 1 року	Більше 5 років	Вплив амортизації дисконту	Всього
Торговельна та інша поточна кредиторська заборгованість та оренда	33 364	953	-	5 222	(853)	38 686
Відсоткові кредити та запозичення	-	-	-	6 387 096	(382 389)	6 004 707
Всього	33 364	953	-	6 392 318	(383 242)	6 043 393

30.4 Управління капіталом

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

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

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

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

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

Цілі, політика та процедури управління капіталом не змінювалися протягом 2021-2020 років.

31. ІНФОРМАЦІЯ ПРО ПОДІЇ ПІСЛЯ ДАТИ БАЛАНСУ

Вплив військового вторгнення Російської Федерації в Україну

У зв'язку з повномасштабною збройною агресією Російської Федерації проти України, яка розпочалася 24 лютого 2022 року, був прийнятий Указ Президента України від 24 лютого 2022 року № 64/2022 «Про введення воєнного стану в Україні».

Органи державної влади проводять комплекс заходів, спрямованих на забезпечення соціально-економічного функціонування країни в умовах воєнного часу та безперебійної роботи об'єктів критичної інфраструктури. Міжнародні організації та велика кількість країн також здійснюють фінансову підтримку економіки України.

Для надійного функціонування банківської системи Національний банк України запровадив тимчасові грошово-валютні обмеження та зафіксував офіційний курс на 24 лютого 2022 року, який діятиме під час воєнного стану (зокрема, офіційний курс гривні до долара США встановлено на рівні 29,2549 гривні за долар США). Облікову ставку НБУ було суттєво підвищено до 25% річних облікову ставку з 2 червня 2022 року з



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2021 року, тис. грн

метою захисту гривневих доходів та заощаджень громадян. Вище вказані обмеження та девальвація гривні не мала суттєвого впливу на фінансовий стан Компанії.

З метою податкового стимулювання бізнесу під час війни у березні-червня 2022 року були внесені зміни до податкової системи та адміністрування податків. Вони передбачають звільнення деяких груп товарів від митних платежів; стимули з податку на додану вартість та податку на прибуток, тощо.

Протягом березня-червня 2022 року, Компанія змогла підтримувати задовільний технічний стан комплексу. Детальний опис кроків задля забезпечення сталої операційної діяльності розкрито в Примітці 2.

Менеджмент Компанії вважає, що події, пов'язані з повномасштабним військовим вторгненням Російської Федерації, є подіями після звітного періоду, які не вимагають внесення коригувань щодо активів, капіталу чи зобов'язань Компанії станом на 31 грудня 2021 року в даній фінансовій звітності. Оскільки воєнні дії тривають та мають непередбачуваний характер, а також існує невизначеність щодо дати їх завершення, на даному етапі менеджмент не може визначити розмір фінансового впливу від вказаних подій. Компанія продовжує здійснювати власну діяльність та планує і надалі надавати послуги готельного оператора та здавати в оренду апартаменти в умовах воєнного стану в Україні.

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр»,
за рік що закінчився 31.12.2021 року, тис. грн

Додаткова фінансова інформація

БАЛАНС (ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВИЙ СТАН)
на 31-е грудня 2021 року

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

Територія: Україна

Організаційно-правова форма господарювання: Товариство з обмеженою відповідальністю

Вид економічної діяльності: готельний бізнес

Середня кількість працівників: 200

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

Одиниця виміру: тис. грн без десяткового знака

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

за положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку

за міжнародними стандартами фінансової звітності

Дата (рік, місяць, число)

2021 | 12 | 31

за ЄДРПОУ

32531945

за КОАТУУ

UA8000000000010786
69

за КОПФГ

240

за КВЕД

41.20

v

Форма № 1

Код за ДКУД

1801001

Актив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Необоротні активи			
Нематеріальні активи:	1000	866	541
первісна вартість	1001	3 803	3 803
накопичена амортизація	1002	(2 937)	(3 262)
Незавершені капітальні інвестиції	1005	-	-
Основні засоби:	1010	1 444 617	1 433 282
первісна вартість	1011	2 016 392	2 093 487
знос	1012	(571 775)	(660 205)
Інвестиційна нерухомість	1015	1 659 311	1 190 483
Довгострокові біологічні активи:	1020	-	-
первісна вартість довгострокових біологічних активів	1021	-	-
знос довгострокових біологічних активів	1022	-	-
Довгострокові фінансові інвестиції:			
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030	-	-
інші фінансові інвестиції	1035	-	-
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	-	-
Відстрочені податкові активи	1045	528 197	55 162
Інші необоротні активи	1090	-	-
Усього за розділом I	1095	3 632 990	2 679 468
II. Оборотні активи			
Запаси:	1100	12 536	12 719
виробничі запаси	1101	8 752	6 669
незавершене виробництво	1102	-	-
готова продукція	1103	-	-
товари	1104	3 784	6 050
Поточні біологічні активи	1110	-	-
Дебіторська заборгованість за продукцію товари роботи послуги	1125	1 660	1 448
Дебіторська заборгованість за розрахунками:			
за виданими авансами	1130	1 859	4 370
з бюджетом	1135	475	331
у тому числі з податку на прибуток	1136	-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками із внутрішніх розрахунків	1145	-	-
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	960	397
Поточні фінансові інвестиції	1160	-	-
Гроші та їх еквіваленти:	1165	44 961	153 435
Готівка	1166	246	127

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр»,
за рік що закінчився 31.12.2021 року, тис. грн

Рахунки в банках	1167	44 206	152 240
Витрати майбутніх періодів	1170	-	-
Інші оборотні активи	1190	-	-
Усього за розділом II	1195	62 451	172 700
III. Необоротні активи утримувані для продажу та групи вибуття	1200	-	-
Баланс	1300	3 695 441	2 852 168

Пасив	Код рядка	На початок звітнього періоду	На кінець звітнього періоду
1	2	3	4
I. Власний капітал			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	126	126
Капітал у дооцінках	1405	536 963	566 323
Додатковий капітал	1410	10	10
Резервний капітал	1415	-	-
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	(2 921 542)	(925 108)
Неоплачений капітал	1425	-	-
Вилучений капітал	1430	-	-
Неконтрольована частка	1490	-	-
Усього за розділом I	1495	(2 384 443)	(358 649)
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	-	-
Довгострокові кредити банків	1510	5 082 458	2 026 094
Інші довгострокові зобов'язання	1515	927 471	928 616
Довгострокові забезпечення	1520	21 362	23 847
Довгострокові забезпечення витрат персоналу	1521	-	-
Цільове фінансування	1525	-	-
Усього за розділом II	1595	6 031 291	2 978 557
III. Поточні зобов'язання і забезпечення			
Короткострокові кредити банків	1600	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за:			
довгостроковими зобов'язаннями	1610	-	174 461
товари роботи послуги	1615	23 978	27 347
розрахунками з бюджетом	1620	3 056	3 269
у тому числі з податку на прибуток	1621	-	-
розрахунками зі страхування	1625	-	-
розрахунками з оплати праці	1630	2 124	4 004
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	1635	10 584	14 292
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками	1640	-	-
Поточна кредиторська заборгованість із внутрішніх розрахунків	1645	-	-
Поточні забезпечення	1660	4 545	5 782
Доходи майбутніх періодів	1665	-	-
Інші поточні зобов'язання	1690	4 306	3 105
Усього за розділом III	1695	48 593	232 260
IV. Зобов'язання пов'язані з необоротними активами утримуваними для продажу та групами вибуття	1700	-	-
Баланс	1900	3 695 441	2 852 168

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр»,
за рік що закінчився 31.12.2021 року, тис. грн

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

Дата (рік місяць число)

КОДИ		
2021	12	31
32531945		

ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ (ЗВІТ ПРО СУКУПНИЙ ДОХІД)
за 2021 рік

Форма № 2

Код за ДКУД

1801003

I. ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів робіт послуг)	2000	378 684	142 501
Собівартість реалізованої продукції (товарів робіт послуг)	2050	(149 051)	(91 697)
Валовий:			
Прибуток	2090	229 633	50 804
Збиток	2095	-	-
Інші операційні доходи	2120	291 876	615 779
Адміністративні витрати	2130	(54 073)	(35 076)
Витрати на збут	2150	(67 424)	(37 468)
Інші операційні витрати	2180	(97 919)	(1 565 423)
Фінансовий результат від операційної діяльності:			
Прибуток	2190	302 093	-
Збиток	2195	-	(971 384)
Дохід від участі в капіталі	2200	-	-
Інші фінансові доходи	2220	3 736 088	90 809
Інші доходи	2240	129 219	125 499
Фінансові витрати	2250	(1 107 666)	(376 353)
Втрати від участі в капіталі	2255	-	-
Інші витрати	2270	(613 413)	(95 263)
Фінансовий результат до оподаткування:			
Прибуток	2290	2 446 321	-
Збиток	2295	-	(1 226 692)
(Витрати)/дохід з податку на прибуток	2300	(466 565)	231 890
Прибуток/(збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	-	-
Чистий фінансовий результат:			
Прибуток	2350	1 979 756	-
Збиток	2355	-	(994 802)

II. СУКУПНИЙ ДОХІД

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	2400	56 898	94 787
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	2405	-	-
Накопичені курсові різниці	2410	-	-
Частка іншого сукупного збитку асоційованих та спільних підприємств	2415	-	-
Інший сукупний збиток	2445	-	-
Інший сукупний збиток до оподаткування	2450	56 898	94 787
Податок на прибуток пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455	(10 860)	(12 996)
Інший сукупний збиток після оподаткування	2460	46 038	81 791
Сукупний збиток (сума рядків 2350 2355 та 2460)	2465	2 025 794	(913 011)
Чистий прибуток, що належить:			
власникам материнської компанії	2470	-	-
неконтрольованій частці	2475	-	-
Сукупний (збиток)/дохід, що належить:			
власникам материнської компанії	2480	-	-
неконтрольованій частці	2485	-	-

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр»,
за рік що закінчився 31.12.2021 року, тис. грн

III. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Матеріальні витрати	2500	94 401	7 324
Витрати на оплату праці	2505	54 284	41 927
Відрахування на соціальні заходи	2510	10 569	7 355
Амортизація	2515	85 542	91 472
Інші операційні витрати	2520	120 800	1 584 604
Разом	2550	365 596	1 732 682

IV. РОЗРАХУНОК ПОКАЗНИКІВ ПРИБУТКОВОСТІ АКЦІЙ

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

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр»,
за рік що закінчився 31.12.2021 року, тис. грн

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

Дата (рік місяць число)
за ЄДРПОУ

КОДИ		
2021	12	31
32531945		

ЗВІТ ПРО РУХ ГРОШОВИХ КОШТІВ (ЗА ПРЯМИМ МЕТОДОМ)
за 2021 рік

		Форма № 3	Код за ДКУД	1801004
Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року	
1	2	3	4	
I. Рух коштів у результаті операційної діяльності				
Надходження від:				
Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	369 999		130 699
Повернення податків і зборів	3005	-		-
у тому числі податку на додану вартість	3006	-		-
Цільового фінансування	3010	782		540
Надходження від отримання субсидій, дотацій	3011	-		-
Надходження авансів від покупців та замовників	3015	10 527		8 738
Надходження від повернення авансів	3020	269		163
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	1 651		1 593
Надходження від боржників неустойки (штрафів, пені)	3035	-		-
Надходження операційної оренди	3040	57 978		47 725
Надходження від отримання роялті, авторських винагород	3045	-		-
Надходження від страхових премій	3050	-		-
Надходження фінансових установ від повернення позик	3055	-		-
Інші надходження	3095	125		68
Витрачання на оплату:				
Товарів (робіт, послуг)	3100	(167 685)		(66 734)
Праці	3105	(42 906)		(34 236)
Відрахувань на соціальні заходи	3110	(10 548)		(8 160)
Зобов'язання з податків та зборів	3115	(47 327)		(31 609)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	(-)		(-)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	(-)		(-)
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків та зборів	3118	(-)		(-)
Витрачання на оплату авансів	3135	(1 221)		(338)
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	(1 342)		(5 055)
Витрачання на оплату цільових внесків	3145	(-)		(-)
Витрачання на оплату зобов'язань за страховими контрактами	3150	(-)		(-)
Витрачання фінансових установ на надання позик	3155	(-)		(-)
Інші витрачання	3190	(6 221)		(7 087)
Чистий рух грошових коштів від операційної діяльності	3 195	164 081		36 307
II. Рух грошових коштів у результаті інвестиційної діяльності				
Надходження від реалізації:				
Фінансових інвестицій	3200	-		-
необоротних активів	3205	-		-
Надходження від отриманих:				
відсотків	3215	-		-
дивідендів	3220	-		-
Надходження від деривативів	3225	-		-
Надходження від погашених позик	3230	-		-
Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235	-		-
Інші надходження	3250	-		-
Витрачання на придбання:				
фінансових інвестицій	3255	(-)		(-)
необоротних активів	3260	(-)		(-)
Виплати за деривативами	3270	(-)		(-)
Витрачання на надання позик	3275	(-)		(-)
Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3280	(-)		(-)
Інші платежі	3290	(-)		(-)
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	3295	-		-
III. Рух грошових коштів у результаті фінансової діяльності				
Надходження від:				
Власного капіталу	3300	-		-
Отримання позик	3305	-		-
Надходження від продажу частки в дочірньому підприємстві	3310	-		-
Інші надходження	3340	-		-
Витрачання на:				
Викуп власних акцій	3345	(-)		(-)
Погашення позик	3350	(14 270)		(19 546)
Сплату дивідендів	3355	(-)		(-)
Витрачання на сплату відсотків	3360	(40 477)		(34 036)

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

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр»,
за рік що закінчився 31.12.2021 року, тис. грн

Витрачання на сплату заборгованості з фінансової оренди	3365	(1 039)	(953)
Витрачання на придбання частки в дочірньому підприємстві	3370	(-)	(-)
Витрачання на виплати неконтрольованим часткам у дочірніх підприємствах	3375	(-)	(-)
Інші платежі	3390	(-)	(-)
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	3395	(55 786)	(54 535)
Чистий рух коштів за звітний період	3400	108 295	(18 228)
Залишок коштів на початок року	3405	44 961	59 114
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	179	4 075
Залишок коштів на кінець року	3415	153 435	44 961



Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2021 року, тис. грн

КОДИ		
2021	12	31
32531945		

Дата (рік місяць число)
за ЄДРПОУ

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

Форма № 4 Код за ДКУД 1801005

ЗВІТ ПРО ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ за 2021 рік

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

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

Фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Міжнародно-діловий центр», за рік що закінчився 31.12.2021 року, тис. грн

ЗВІТ ПРО ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ за 2020 рік

Форма № 4 Код за ДКУД 1801005

Стаття	Код рядка	Зареєст- ований (пайовий) капітал	Капітал у дооцінках	Додатковий капітал	Резервний капітал	Нерозподіле- ний прибуток (непокритий збиток)	Неоплачений капітал	Вилучений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Залишок на початок року	4000	126	473 136	10	-	(1 943 979)	-	-	(1 470 707)
Коригування:									
Зміна облікової політики	4005	-	-	-	-	-	-	-	-
Виправлення помилок	4010	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни	4090	-	-	-	-	-	-	-	-
Скоригований залишок на початок року	4095	126	473 136	10	-	(1 943 979)	-	-	(1 470 707)
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	-	-	-	-	(994 802)	-	-	(994 802)
Інший сукупний дохід за звітний період	4110	-	63 827	-	-	17 964	-	-	81 791
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	4111	-	63 827	-	-	17 964	-	-	81 791
Інший сукупний збиток	4116	-	-	-	-	-	-	-	-
Розподіл прибутку:									
Виплати власникам (дивіденди)	4200	-	-	-	-	-	-	-	-
Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205	-	-	-	-	-	-	-	-
Видраховування до резервного капіталу	4210	-	-	-	-	-	-	-	-
Сума чистого прибутку належна до бюджету відповідно до законодавства	4215	-	-	-	-	-	-	-	-
Сума чистого прибутку на створення спеціальних (шльових) фондів	4220	-	-	-	-	-	-	-	-
Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення	4225	-	-	-	-	-	-	-	-
Внески учасників:									
Внески до капіталу	4240	-	-	-	-	-	-	-	-
Погашення заборгованості з капіталу	4245	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення капіталу:									
Викуп акцій (часток)	4260	-	-	-	-	-	-	-	-
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265	-	-	-	-	-	-	-	-
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення частки в капіталі	4275	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни в капіталі	4290	-	-	-	-	(725)	-	-	(725)
Разом зміни в капіталі	4295	-	63 827	-	-	(977 563)	-	-	(913 736)
Залишок на кінець періоду	4300	126	536 963	10	-	(2 921 542)	-	-	(2 384 443)