

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ГОТЕЛЬ МЕНЕДЖМЕНТ"

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ЗА РІК, ЯКИЙ ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2021 РОКУ

Зміст

1. Загальна інформація.....	2
2. Основа підготовки окремої фінансової звітності.....	4
3. Суттєві бухгалтерські оцінки та судження при застосуванні облікової політики.....	15
4. Запровадження нових або переглянутих стандартів та інтерпретацій.....	17
5. Основні засоби (Звіт про фінансовий стан, рядки 1005, 1010-1012, 1040).....	18
6. Нематеріальні активи (Звіт про фінансовий стан, рядки 1000-1002).....	20
7. Запаси (Звіт про фінансовий стан, рядки 1100-1104).....	21
8. Дебіторська заборгованість (Звіт про фінансовий стан, рядки 1120-1155).....	22
9. Гроші та їх еквіваленти (Звіт про фінансовий стан, рядки 1165-1167).....	24
10. Власний капітал (Звіт про фінансовий стан, рядки 1100-1104).....	24
11. Довгострокові зобов'язання та забезпечення (Звіт про фінансовий стан, рядок 1510).....	25
12. Поточні зобов'язання і забезпечення (Звіт про фінансовий стан, рядок 1600 - 1690).....	26
13. Чистий дохід від реалізації продукції, собівартість продукції (товарів, робіт, послуг) та валовий прибуток (Звіт про сукупний дохід, рядок 2000, 2050, 2090).....	27
14. Інші операційні доходи та інші доходи (Звіт про сукупний дохід, рядок 2120, 2240).....	27
15. Собівартість та інші операційні витрати (Звіт про сукупний дохід, рядок 2050, 2130, 2150, 2180).	28
16. Фінансові доходи та витрати (Звіт про сукупний дохід, рядок 2220 та 2250).....	31
17. Податок на прибуток.....	32
18. Умовні та контрактні зобов'язання і операційні ризики.....	34
19. Операції з пов'язаними сторонами.....	35
20. Управління фінансовими ризиками.....	38
21. Управління капіталом.....	45
22. Справедлива вартість активів та зобов'язань.....	46
23. Події після дати балансу.....	47

1. Загальна інформація

Повна та скорочена назва Товариства:	Товариство з обмеженою відповідальністю "ГОТЕЛЬ МЕНЕДЖМЕНТ" (ТОВ "ГОТЕЛЬ МЕНЕДЖМЕНТ")
Організаційно-правова форма	Товариство з обмеженою відповідальністю
Країна реєстрації	Україна
код ЄДРПОУ	36413399
Адреса Товариства	01001, м. Київ, Вул. Велика Житомирська, будинок 2А
офіційна сторінка в Інтернеті, на якій доступна інформація про підприємство	https://hotel-mnq.com.ua/
адреса електронної пошти	info@hotel-mnq.com.ua

Організаційна структура та діяльність

Товариство з обмеженою відповідальністю «ГОТЕЛЬ МЕНЕДЖМЕНТ» (надалі – Товариство) зареєстровано за законодавством України в 2009 році. Материнським підприємством Товариства (у визначенні МСФЗ) є Публічне Акціонерне Товариство "Венчурний Закритий Недиверсифікований Корпоративний Інвестиційний Фонд "УНІБУДІНВЕСТ" (код ЄДРПОУ 32589576) (надалі ПАТ «ВЗНКІФ «Унібудінвест»). ПАТ «ВЗНКІФ «Унібудінвест» здійснює інвестиційну діяльність та діяльність з управління корпоративними правами суб'єктів господарювання, з якими пов'язане відносинами контролю.

Основною діяльністю Товариства є надання готельних послуг під брендом INTERCONTINENTAL в адміністративно-готельному комплексі за адресою: вул. Велика Житомирська 2А, м. Київ, Україна, 01001. Основними споживачами послуг Товариства є юридичні та фізичні особи – резиденти та нерезиденти України (надалі – клієнти).

Корпоративне управління

Згідно Статуту управління Товариством здійснюють наступні органи:

- Загальні збори Учасників Товариства;
- Наглядовий орган - Президент Товариства;
- Виконавчий орган (одноосібний) – Генеральний директор;
- Для здійснення контролю за фінансовою діяльністю Товариства Загальними зборами учасників призначається Ревізор.

Вищим органом Товариства є Загальні збори Учасників Товариства, які скликаються не рідше двох разів на рік. Президент Товариства є наглядовим органом Товариства, який контролює здійснення Виконавчим органом фінансової, господарської та адміністративної діяльності, розробляє стратегії розвитку та плани розвитку Товариства. Генеральний директор є виконавчим органом Товариства, який відповідає за управління поточною діяльністю Товариства і реалізацію рішень, прийнятих Загальними зборами Учасників Товариства.

Загальні збори Учасників Товариства повинні надавати попередній письмовий дозвіл на вчинення Генеральним директором Товариства правочинів, сума яких перевищує 3 млн. грн. Також Загальні збори Учасників Товариства повинні надавати попередній письмовий дозвіл на укладання Генеральним директором Товариства договорів позики, кредитних договорів та договорів оренди нерухомого майна на строк, що перевищує 2 роки, та всіх договорів про надання Товариством гарантії, застави або поруки.

Операційне середовище

24 лютого 2022 року Російська Федерація розпочала повномасштабне військове вторгнення в Україну. Широкі проблеми безпеки стали викликом для подальшого стабільного розвитку економічного та фінансового сегментів в Україні, а операційне середовище з тих пір залишається ризикованим і має високий рівень невизначеності.

Для оцінки економічних наслідків, ймовірно, знадобиться час, враховуючи швидкий характер розвитку ситуації та непередбачуваність війни. Уряд визначив пріоритетними напрямки оборони і соціальних видатків і продовжує виконувати свої зобов'язання щодо зовнішнього боргу. Станом на дату затвердження цієї фінансової звітності, активи Товариства не були пошкоджені внаслідок бойових дій.

Уряд України отримав фінансування та допомогу від міжнародних організацій та різних країн для підтримки фінансової стабільності, фінансування соціальних виплат та військових потреб (Міжнародного валютного фонду, Європейського Союзу та безпосередньо від багатьох країн світу).

Національний банк України ввів деякі тимчасові обмеження щодо видачі готівки у великих розмірах, купівлю валюти та перекази за кордон. Офіційний курс долара США було зафіксовано на рівні 29,25 гривень для забезпечення надійного та стабільного функціонування фінансової системи країни у зв'язку із введенням воєнного стану. Незважаючи на поточну ситуацію, банківська система залишається стійкою.

У березні Рада директорів Європейського банку реконструкції та розвитку (ЄБРР) оголосила про початковий пакет заходів для підтримки громадян, компаній та країн, які постраждали від війни в Україні, на суму 2 мільярди євро. Банк також пообіцяв зробити все можливе, щоб допомогти відбудувати країну, як тільки дозволять умови. Фінансування ЄБРР буде доступне для підтримки українських компаній в якості відтермінування кредитів, підтримки ліквідності та фінансування торгівлі. Крім того, Рамкова програма Банку щодо стійкості та засобів до існування допоможе країнам, які безпосередньо постраждали від притоку українських біженців.

Крім того на протязі 2021 року частково продовжували діяти обмеження, введені у березні 2020 року для стримування поширення пандемії COVID-19. З початку спалаху COVID-19 Товариство вживає заходів щодо запобігання поширенню вірусу і забезпечення безпеки свого персоналу. Заходи з управління ризиками, що здійснюються в зв'язку з COVID-19, включають, зокрема, удосконалення всіх операційних процедур, обслуговування, віддалена робота адміністративного персоналу, скасування ряду публічних заходів, регулярні перевірки температури для співробітників, надання засобів індивідуального захисту. Всі механізми внутрішнього контролю Товариства залишаються в силі і працюють ефективно.

Кінцевий вплив COVID-19 залежить від майбутніх подій, зокрема: кінцевого географічного поширення та тяжкості нових штамів вірусу; наслідків урядових та інших заходів, спрямованих на запобігання поширенню вірусу; розвитку ефективних методів лікування; тривалості спалаху; дій, вжитих державними органами, клієнтами, постачальниками та

іншими третіми сторонами; наявності робочої сили, а також термінів та ступені відновлення нормальних економічних умов та умов роботи. Керівництво продовжує докладати зусиль для виявлення, управління та пом'якшення впливу пандемії COVID-19 на діяльність Товариства, однак існують фактори, які невідомі чи не контролюються, включаючи тривалість та тяжкість цього спалаху, будь-який подібний спалах, а також подальші урядові та регуляторні заходи.

2. Основа підготовки окремої фінансової звітності

Основа підготовки та заява про відповідність

Ця фінансова звітність є окремою фінансовою звітністю загального призначення та була складена згідно з вимогами Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ – IFRS), затверджених Радою з міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (IASB), та законодавства України. Позначення "МСФЗ" також включає всі діючі міжнародні стандарти бухгалтерського обліку (МСБУ – IAS). При підготовці звітності застосовані всі інтерпретації Комітету з інтерпретацій міжнародної фінансової звітності (IFRIC), обов'язкові для 2021-го фінансового року.

Основні принципи облікової політики, що застосовувалися при підготовці даної фінансової звітності, викладені нижче. Облікова політика послідовно застосовувалася до всіх представлених в фінансовій звітності періодів, якщо не вказано інше.

Основа оцінки

Фінансова звітність складена на основі принципу історичної собівартості, за винятком:

- (1) основних засобів, доцільною собівартістю яких на дату початку застосування МСФЗ - 01 січня 2018 року, визнано (за виключенням незавершених капітальних інвестицій) їх справедливую вартість. Справедливу вартість основних засобів Товариства станом на 01 січня 2018 року визнано на підставі оцінки ринкової вартості, проведеної станом на 31 грудня 2017 року незалежним оцінювачем згідно з Міжнародними стандартами оцінки та вимогами МСФЗ (IFRS) 13 «Оцінка справедливої вартості»;
- (2) фінансових активів, поточна вартість яких оцінюється як вартість при використанні – тобто як теперішня вартість майбутніх грошових потоків або інших економічних ресурсів, які Товариство розраховує отримати від використання активу та його остаточного вибуття;
- (3) фінансових зобов'язань, поточна вартість яких оцінюється як вартість виконання, тобто як теперішня вартість грошових коштів або інших економічних ресурсів, які, як очікує Товариство, воно буде зобов'язане передати при виконанні фінансового зобов'язання.

Використання оцінок і суджень при застосування облікової політики

Складання фінансової звітності згідно з МСФЗ вимагає від управлінського персоналу формування суджень, оцінок та припущень, які впливають на застосування принципів облікової політики, оцінювання суми активів та зобов'язань, доходів та витрат, поданих та

розкритих у фінансовій звітності, а також на розкриття інформації про непередбачені активи та зобов'язання. Оцінки та пов'язані з ними припущення прийняті на основі історичного досвіду та іншої інформації, використання якої вважається розумним для формування основи для винесення суджень управлінського персоналу. Фактичні результати можуть відрізнятися від таких суджень. Оцінки та припущення, на яких вони ґрунтуються, можуть переглядатися. Результати перегляду облікових оцінок визнаються у тому періоді, в якому вони переглядаються, а також у всіх наступних періодах, на які впливають такі оцінки.

В примітці 3 розкривається інформація про основні судження, припущення та оцінки, які є суттєвими для представленої фінансової звітності.

Припущення про безперервність діяльності

На дату затвердження фінансової звітності українська економіка знаходиться в затяжній кризі, яка ускладнена військовим конфліктом та продовженням пандемії COVID-19.

У зв'язку із введенням воєнного стану на території України Указом Президента України від 24.02.2022 р. №64/2022 «Про введення воєнного стану в Україні», затвердженням Законом України від 24.02.2022 р. №2102-IX, виникає суттєва невизначеність, яка може вплинути на майбутні операції та можливість відшкодування вартості активів Товариства, її можливість погашати свої борги в міру настання строків їх сплати.

Спалах коронавірусної інфекції COVID-19 та суворі обмеження, спрямовані на стримування її поширення суттєво вплинули і продовжують впливати на економіку в усьому світі, а невизначеність щодо сценарію розгортання подій і строків подолання пандемії надзвичайно ускладнює прогнозування майбутнього. Ці події створили безпрецедентний для Товариства рівень невизначеності та ризику.

Хоча управлінський персонал вважає, що він вживає всіх належних заходів, необхідних за існуючих обставин, на підтримку стабільної діяльності Товариства, подальша нестабільність загальних умов здійснення діяльності в Україні може спричинити негативний вплив на результати діяльності та фінансовий стан Товариства, характер та наслідки якого на поточний момент визначити неможливо. Ця фінансова звітність відображає поточну оцінку управлінського персоналу щодо впливу умов здійснення діяльності в Україні на операційну діяльність та фінансовий стан Товариства. Майбутні умови здійснення діяльності можуть відрізнятися від оцінки управлінського персоналу. Управлінський персонал Товариства вважає, що застосування припущення про безперервність діяльності при підготовці цієї фінансової звітності є обґрунтованим. Ця фінансова звітність була підготовлена на основі припущення про безперервність діяльності, яке передбачає, що Товариство не має ні наміру, ні потреби в початку процедури ліквідації або в припиненні діяльності.

Функціональна валюта та валюта подання

Статті, представлені у фінансовій звітності Товариства, оцінені з використанням валюти основного економічного середовища, в якому працює Товариство (функціональної валюти). Фінансова звітність представлена у національній валюті України - гривні, яка є

функціональною валютою та валютою представлення Товариства. Всі статті, представлені у фінансовій звітності подаються у цілих тисячах гривень, якщо не вказано інше.

Іноземна валюта

Операції в іноземній валюті визнаються у валюті подання (українська гривня) шляхом конвертації сум в іноземній валюті за курсом Національного банку України (НБУ) на дату операції. На звітні дати монетарні активи та зобов'язання, виражені в іноземних валютах, перераховуються в гривню за обмінним курсом, встановленим НБУ на відповідні звітні дати. Немонетарні статті, оцінені з застосуванням курсу НБУ на дату операції з первісного визнання, перерахунку не підлягають.

Курсові різниці, що виникають за операціями в іноземній валюті та при перерахунку монетарних статей за курсами на відповідні звітні дати, визнаються в звіті про прибуток або збиток.

У підготовці цієї фінансової звітності застосовуються офіційні курси НБУ, отримані з офіційно-опублікованих джерел, для переведення операцій і залишків в іноземній валюті.

На 31 грудня курс офіційний курс гривні до основних валют представлений таким чином:

Валюта	31.12.2021 року	31.12.2020 року
Долар США	27.2077	28.2746
Євро	30.7760	34.7396

Основні засоби

Одиниці основних засобів відображаються за собівартістю мінус будь-яка накопичена амортизація та будь-які накопичені збитки від зменшення корисності. При визнанні об'єкти основних засобів можуть ділитися на компоненти, які являють собою окремі одиниці основних засобів зі значною вартістю, що мають різний термін корисного використання. Товариство не визнає основними засобами об'єкти, собівартість яких не перевищує межу суттєвості, встановлену для ідентифікації основних засобів, у сумі 20,0 тис. грн. Товариство визнає ліквідаційну вартість об'єкту основних засобів у передбачуваній сумі, яку Товариство в даний час отримало б від вибуття активу відповідного віку та стану за вирахуванням передбачуваних витрат на вибуття. Ліквідаційна вартість об'єкту основних засобів дорівнює нулю, якщо Товариство планує використовувати актив до кінця його фізичного терміну служби.

Всі об'єкти основних засобів амортизуються прямолінійним методом протягом очікуваного строку їх корисної експлуатації. Нарахування амортизації не припиняють, коли актив не використовують або він вибуває з активного використання, доки актив не буде амортизований повністю. Амортизаційні відрахування щомісяця визнаються у прибутку чи збитку, якщо вони не включаються до балансової вартості іншого активу. Земельні ділянки мають необмежений строк корисної експлуатації і не амортизуються.

Строк корисної експлуатації, ліквідаційна вартість та обґрунтованість методу амортизації об'єкту основних засобів переглядаються на кінець кожного фінансового року. Будь-які

зміни очікуваних строків корисного використання, ліквідаційної вартості або методу амортизації відображаються на перспективній основі від дати зміни.

Витрати, пов'язані з об'єктом основних засобів, включаються до балансової вартості активу, якщо вони задовольняють загальним критеріям визнання. Витрати на ремонт і технічне обслуговування враховуються у складі витрат за фактом їх виникнення.

Товариство здійснює облік за такими класами основних засобів:

- земля;
- будівлі та окремі частини об'єктів нерухомості;
- виробниче обладнання та ІТ техніка;
- транспортні засоби;
- інвентар та меблі;
- посуд та інші основні засоби;
- незавершені капітальні інвестиції.

Об'єкт основних засобів вибуває зі складу активу у разі його вибуття, невідповідності критеріям визнання активом або в разі, якщо його балансова вартість дорівнює нулю. Прибуток або збиток від припинення визнання об'єкта основних засобів визнається як різниця між чистими надходженнями від вибуття та балансовою вартістю об'єкта.

Незавершені капітальні інвестиції являють собою передплату за основні засоби, а також вартість основних засобів, доведення яких до стану придатності до використання ще не завершено. Амортизація за такими активами не нараховується до тих пір, поки вони не будуть готові до використання.

Орендовані активи

Товариство визнає актив з права користування та орендні зобов'язання за всіма договорами оренди, укладеними на термін, що перевищує 12 місяців (в тому числі за договорами оренди землі у органів місцевої влади), за винятком випадків, коли базовий актив має низьку вартість.

Актив з права користування відображається за первісною вартістю за вирахуванням накопиченої амортизації та накопичених збитків від знецінення. Орендне зобов'язання оцінюється за теперішньою вартістю орендних платежів, з застосуванням для дисконтування ставки додаткових запозичень орендаря. Первісна вартість активу з права користування та орендне зобов'язання переоцінюється в разі зміни терміну оренди або для відображення переглянутих фіксованих орендних платежів.

Товариство амортизує актив з права користування лінійним методом з дати початку оренди до закінчення строку оренди. Амортизація визнається в складі витрат окремо від відсотків за зобов'язаннями з оренди.

Активи, утримувані з метою отримання орендних платежів

В фінансовій звітності відображені базові активи, що використовуються Товариством для передачі їх в оперативну оренду. У звіті про фінансовий стан такі базові активи подаються в складі основних засобів відповідно до природи базового активу. Нарахування амортизації

на базові активи, що є предметом операційної оренди, проводиться відповідно до облікової політики Товариства щодо амортизації основних засобів.

Будівля адміністративно – готельного комплексу Товариства включає частку приміщень, які Товариство надає в операційну оренду. Частка приміщень адміністративно – готельного комплексу не може бути продана окремо, відповідно Товариство не обліковує таку частку у якості окремого об'єкту. Так як тільки незначна частка будівлі адміністративно – готельного комплексу утримується для надання в оренду, Товариство не визнає цю частку будівлі інвестиційною нерухомістю.

Серед чинних орендних угод, укладених Товариством, відсутні невідмовні орендні угоди.

Товариство визнає орендні платежі від операційної оренди як дохід на прямолінійній основі та визнає витрати, включаючи амортизацію, понесені при отриманні доходу від оренди, як витрати.

Нематеріальні активи

Після первісного визнання нематеріальний актив визнається за його собівартістю за вирахуванням будь-якої накопиченої амортизації та будь-яких накопичених збитків від зменшення корисності.

Всі об'єкти нематеріальних активів з визначеним строком корисної експлуатації амортизуються прямолінійним методом протягом очікуваного строку їх корисної експлуатації. Нематеріальні активи з невизначеним строком корисної експлуатації не амортизуються. Товариство прирівнює ліквідаційну вартість всіх нематеріальних активів до нуля.

Амортизаційні відрахування щомісяця визнаються у прибутку чи збитку, якщо вони не включаються до балансової вартості іншого активу.

Строк корисної експлуатації, ліквідаційна вартість та обґрунтованість методу амортизації об'єктів нематеріальних активів переглядаються на кінець кожного фінансового року. Будь-які зміни очікуваних строків корисного використання, ліквідаційної вартості або методу амортизації відображаються на перспективній основі від дати зміни.

Товариство здійснює облік за такими класами нематеріальних активів:

- комп'ютерне програмне забезпечення.

На кожну звітну дату Товариство аналізує нематеріальні активи на предмет знецінення та зменшує в разі необхідності балансову вартість об'єкту до суми його очікуваного відшкодування. Незалежно від наявності ознак знецінення на кожну звітну дату Товариство оцінює суму очікуваного відшкодування нематеріальних активів, що мають невизначені строки корисного використання або ще не готові до використання.

Об'єкт нематеріальних активів вибуває зі складу активу у разі його вибуття або в разі, якщо від його використання не очікується майбутніх економічних вигід. Товариство визнає прибуток або збиток від припинення визнання об'єкта нематеріальних активів, як різницю між чистими надходженнями від вибуття та балансовою вартістю об'єкта.

Знецінення нефінансових активів

Нефінансові активи, за винятком виробничих запасів та відстрочених податкових активів, аналізуються на предмет знецінення у випадку будь-яких подій або змін обставин, які свідчать про те, що відшкодування балансової вартості активу може стати неможливим. Збиток від знецінення визнається у сумі, на яку балансова вартість активу перевищує вартість його відшкодування. Вартість відшкодування активу – це його справедлива вартість за вирахуванням витрат на продаж або вартість використання активу, залежно від того, яка з них більша. Для оцінки знецінення активи групуються на найнижчому рівні, на якому існують грошові потоки, що можуть бути визначені окремо (на рівні одиниць, які генерують грошові кошти). Нефінансові активи, що зазнали знецінення, аналізуються на предмет можливого сторнування знецінення на кожну звітну дату.

Фінансові інструменти

В представленій фінансовій звітності фінансові інструменти представлені борговими фінансовими активами, фінансовими зобов'язаннями, грошовими коштами та їх еквівалентами.

Боргові фінансові активи: Бізнес модель Товариства передбачає утримування боргових фінансових активів з метою отримання контрактних грошових потоків, відповідно, при первісному визнанні всі боргові фінансові активи класифікуються як активи, призначені для погашення. Боргові фінансові активи первісно визнаються за їх справедливою вартістю на дату операції плюс або мінус витрати на операцію, що можуть бути безпосередньо віднесені на придбання або випуск фінансового активу. Справедлива вартість при первісному визнанні найкраще підтверджується ціною угоди. Прибуток або збиток при первісному визнанні відображається тільки в тому випадку, якщо існує різниця між ціною угоди і справедливою вартістю, яка може бути підтверджена котируванням на активному ринку ідентичного активу, або заснована на методі оцінки, що використовує тільки дані з спостережуваних ринків.

Справедливою вартістю довгострокових позик та інших непоточних боргових фінансових активів, на які не нараховуються проценти, визнається теперішня вартість всієї майбутньої грошової виручки, дисконтованій за переважною ринковою ставкою відсотка для подібного інструмента із аналогічним кредитним рейтингом. Різниці між справедливою вартістю при первісному визнанні та ціною операції визнаються в прибутку або збитку в тому періоді, у якому вони виникають.

В фінансовій звітності всі боргові фінансові активи оцінені за амортизованою собівартістю в сумі, за якою борговий фінансовий актив був оцінений при первісному визнанні, з додаванням або вирахуванням накопиченої амортизації будь-якої різниці між первісною вартістю та вартістю при погашенні, визначеній за методом ефективного відсотка, зменшеній на суму резерву очікуваних кредитних збитків.

Визнання фінансового активу припиняється, коли спливає строк дії договірних прав на грошові потоки від такого фінансового активу, або коли Товариство передає право отримання грошових коштів та всі ризики та вигоди від володіння борговим фінансовим активом.

Зменшення корисності - фінансові активи: Товариство використовує модель «очікуваних кредитних збитків» («ECL» або «ОКЗ»). Ця модель зменшення корисності застосовується до фінансових інструментів, які оцінюються за амортизованою вартістю, та контрактних активів.

Фінансові активи, що оцінюються за амортизованою вартістю, і контрактні активи відображаються в консолідованому балансі за вирахуванням резерву для очікуваних кредитних збитків. Оцінка очікуваних кредитних збитків відображає: (i) об'єктивну і зважену за ймовірністю суму, яка визначається шляхом оцінки ряду можливих результатів, (ii) тимчасову вартість грошей і (iii) всю розумну і підтверджену інформацію про минулі події, поточні умови і прогнози майбутніх умов. Методологія знецінення являє собою трьох етапну модель, яка застосовується в залежності від того, чи відбулося значне збільшення кредитного ризику фінансового активу з моменту початкового визнання.

Якщо на звітну дату, кредитний ризик за фінансовим активом не збільшився значно з моменту первісного визнання, Товариство оцінює резерв під очікувані кредитні збитки в сумі, що дорівнює 12-місячним очікуваним кредитним збиткам, враховуючи, що максимальний термін кредитних ризиків не може перевищувати фінансових термін інструменту до настання терміну погашення. Резерв під очікувані кредитні збитки переглядається, в разі значного росту кредитного ризику або настання дефолту фінансового активу.

Товариство вважає, що значне підвищення кредитного ризику має місце, якщо кількість днів простроченої заборгованості за фінансовим активом перевищує 90 днів. Фінансовий актив відноситься до фінансових активів, за якими настала подія дефолту, у таких випадку, якщо кількість днів простроченої заборгованості за фінансовим активом перевищує 365 днів.

Резерв кредитних ризиків за торговельною дебіторською заборгованістю, договірними активами, що є наслідком операцій у межах сфери застосування МСФЗ 15, та дебіторською заборгованістю за орендою, розраховано за спрощеним підходом з використанням матриці забезпечення, в розмірі, що дорівнює очікуваним кредитним збиткам за весь строк дії фінансового інструменту (докладніше про розрахунок резерву кредитних ризиків за торговельною дебіторською заборгованістю в Примітці 8 «Кредитний ризик»).

Грошові кошти та їх еквіваленти: Грошові кошти та їх еквіваленти включають грошові кошти у касі, на поточних рахунках та депозитах на вимогу в банках та інші короткострокові високоліквідні інвестиції із первісними термінами погашення три місяці або менше. Грошові кошти та їх еквіваленти оцінюються за їх номінальною вартістю.

Залишки грошових коштів, обмежених для обміну або використання на погашення зобов'язання протягом від трьох до дванадцяти місяців від звітної дати, включаються до складу інших оборотних активів. Залишки грошових коштів, обмежені для обміну або використання на погашення зобов'язання протягом, як мінімум, дванадцяти місяців від звітної дати, включаються до складу інших необоротних активів.

Фінансові зобов'язання: Всі зобов'язання та заборгованості, що передбачають погашення грошовими коштами або іншими фінансовими активами класифікуються як фінансові зобов'язання, що оцінюються за амортизованою собівартістю.

При первісному визнанні фінансове зобов'язання оцінюється за справедливою вартістю, зменшеною на суму витрат на операцію, понесених у зв'язку з його прийняттям. Справедливою вартістю поточних фінансових зобов'язань визнається вартість їх погашення, справедливою вартістю довгострокових фінансових зобов'язань визнається їх теперішня вартість, що дорівнює дисконтованій за переважаючою ринковою ставкою відсотка на подібний інструмент вартість майбутнього чистого вибуття грошових коштів, які, як очікується, будуть необхідні для погашення зобов'язань у ході звичайної діяльності. Ринковою ставкою відсотка Товариство вважає середньозважену (без урахування овердрафту) за попередній місяць процентну ставку за новими кредитами для резидентів - суб'єктів господарювання за даними статистичної звітності банків України, оприлюднену в складі статистичної інформації на сайті НБУ.

В фінансовій звітності фінансове зобов'язання відображається в сумі, за якою фінансове зобов'язання оцінено під час первісного визнання, мінус виплати основної суми, плюс накопичена амортизація будь-якої різниці між первісною сумою та сумою погашення із застосуванням методу ефективної ставки відсотка.

Фінансове зобов'язання припиняє визнаватися, коли воно виконане, анульоване, або минув строк його дії. Істотна зміна умов існуючого фінансового зобов'язання або його частини враховується як погашення первинного фінансового зобов'язання та визнання нового фінансового зобов'язання.

Товарно-матеріальні запаси

Первісно запаси визнаються за собівартістю придбання. Після первісного визнання запаси оцінюються за меншою з таких двох величин: собівартість або чиста вартість реалізації. Чистою вартістю реалізації Товариство вважає розрахункову ціну реалізації у ході нормального ведення бізнесу за вирахуванням витрат на доведення запасів до завершеного стану та витрат на збут. При вибутті запасів Товариство визначає собівартість одиниць запасів, які не є взаємозамінними, шляхом використання їх індивідуальної собівартості, а собівартість інших запасів методом середньозваженої собівартості. Товариство застосовує однаковий метод визначення собівартості для всіх запасів однакового характеру та використання.

Зобов'язання по виплатам працівникам

Товариство здійснює наступні виплати працівникам:

- заробітна плата, внески на соціальне забезпечення;
- оплачені щорічні відпустки та тимчасова непрацездатність;
- виплати по преміюванні та інші заохочення;
- негрошові пільги теперішнім працівникам (такі як медичне обслуговування, тощо).

Визнані в фінансовій звітності зобов'язання по виплатам працівникам, в т.ч. суми відпускних будуть сплачені у повному обсязі протягом дванадцяти місяців після закінчення річного звітного періоду, у якому працівники надають відповідні трудові послуги.

Вартість трудових послуг, наданих працівниками, визнається в складі витрат в недисконтованій сумі короткострокових виплат працівникам, очікуваних до сплати, якщо принципи облікової політики не вимагають включення таких виплат у собівартість активу.

Товариство визнає очікувану вартість короткострокових виплат працівникам у формі резерву на відпустку як накопичувану оплату за періоди відпустки. Резерв на відпустку дорівнює очікуваній вартості виплат за невикористане право на відпустку, накопичене працівником на кінець звітного періоду.

Забезпечення

Забезпечення визнається тоді, коли Товариство внаслідок події, що сталася в минулому, має поточне юридичне або конструктивне зобов'язання, яке можна оцінити достовірно, і існує ймовірність того, що для погашення даного зобов'язання необхідно буде використання економічних ресурсів. Сума забезпечення визначається шляхом дисконтування очікуваних майбутніх грошових потоків з використанням ставки дисконту без урахування ставки оподаткування, яка відображає поточні ринкові оцінки вартості грошових коштів у часі і, там, де це доцільно, ризики, притаманні певному зобов'язанню. Вивільнення дисконту визнається у складі фінансових витрат.

Податок на прибуток

Витрати з податку на прибуток являють собою суму витрат з поточного та відстроченого податків. Поточний податок визначається як сума податку на прибуток, що підлягає сплаті (відшкодуванню) щодо оподаткованого прибутку (збитку) Товариства за звітний період з використанням податкової ставки, чинної в поточному звітному періоді.

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. Законодавство дозволяє використовувати податковий збиток для відшкодування поточного податку на прибуток, з урахуванням ймовірності наявності майбутнього оподаткованого прибутку, вигода від податкових збитків визнається відстроченим податковим активом в періоді виникнення податкового збитку.

Балансова вартість відстрочених податкових активів переглядається на кожну дату звітності 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. Товариство визнає поточні та відстрочені податки як витрати або дохід, крім випадків, коли податки виникають від операцій або подій, які визнаються прямо у власному капіталі або від об'єднання бізнесу. В таких випадках Товариство визнає поточні та відстрочені податки у капіталі.

Відстрочені податкові активи та відстрочені податкові зобов'язання наводяться в фінансовій звітності згорнуто.

Умовні активи та зобов'язання

Умовний актив не визнається у фінансовій звітності. Інформація про нього розкривається у випадку ймовірності притоку економічних вигод. Умовні зобов'язання не визнаються у фінансовій звітності, крім випадків, коли існує ймовірність відтоку економічних ресурсів для того, щоб розрахуватися по зобов'язаннях, і їх суму можна розрахувати з достатнім рівнем точності. Товариство розкриває інформацію про умовні зобов'язання, крім випадків, коли ймовірність того, що для погашення такого зобов'язання потрібно буде вилучити ресурси, які передбачають економічні вигоди, є незначною.

Визнання виручки

Умови договорів з клієнтами передбачають юридично обов'язкове право Товариства на отримання оплати за надані готельні послуги. Товариство визнає сукупний дохід від готельних послуг у міру того, як Товариство задовольняє свої зобов'язання щодо виконання з плином часу, тобто у міру того, як надаються готельні послуги. Доходи від готельних послуг визнаються Товариством лише тоді, коли існує достатня упевненість в отриманні відповідних коштів як плати за надані готельні послуги.

Для оцінки доходу за договорами про надання готельних послуг Товариство застосовує метод оцінки за результатом. Підставою для розрахунку величини доходу є кількість та ціна послуг, фактично спожитих клієнтом на сьогоднішній день. Доходи від реалізації готельних послуг відображаються за вирахуванням податку на додану вартість, сум, зібраних на користь третіх осіб та наданих знижок.

Право на стягнення безумовної компенсації на користь Товариства за відмову від попередньо замовлених готельних послуг відображається як дохід на дату здійснення оплати чи дату, коли оплата безумовної компенсації має бути здійснена.

В разі визнання доходу від готельних послуг до того, як настане дата виставлення рахунку, Товариство відображає в обліку таку суму як договірний актив, за винятком будь-яких сум, відображених як дебіторська заборгованість.

Товариство не укладає договорів, за якими період між передачею товарів або послуг клієнту та їх оплатою становитиме більше ніж 90 днів.

Визнання та класифікація витрат

Собівартість продукції та послуг Товариства, що складається з витрат на переробку та придбання, визнається Товариством у складі активів до моменту визнання доходів від виконання договорів з клієнтами. Визнання собівартості продукції та послуг Товариства у складі витрат відбувається одночасно з визнанням відповідних доходів від договорів з клієнтами.

Собівартість продукції та послуг Товариства складається з усіх витрат на переробку та придбання. Витрати на переробку включають:

- прямі витрати, до складу яких Товариство відносить витрати на оплату праці і відрахування на соціальні заходи щодо виробничого персоналу та вартість робіт та послуг, які можуть бути безпосередньо віднесені до конкретного об'єкта витрат;
- розподілену на собівартість частину постійних виробничих накладних витрат, до складу яких Товариство відносить амортизацію всіх виробничих необоротних активів, витрати на утримання, експлуатацію, ремонт, страхування, операційну оренду виробничих необоротних активів, вартість матеріалів, запчастин, інші витрати.

Постійні накладні виробничі витрати розподіляються на собівартість з застосуванням коефіцієнту розподілу постійних загальновиробничих накладних витрат. Коефіцієнт розподілу постійних загальновиробничих накладних витрат визначається на підставі облікової оцінки щодо рівня використання номерів Готелю в звітному періоді порівняно з рівнем використання номерів в нормальних умовах. Товариство вважає, що нормальними є умови діяльності, при яких рівень використання номерів Готелю за звітний період перевищує 40%. При нормальних умовах коефіцієнт розподілу постійних загальновиробничих накладних витрат приймається рівним одиниці і всі постійні загальновиробничі накладні витрати розподіляються до складу собівартості продукції та послуг Товариства. В іншому випадку коефіцієнт розподілу постійних загальновиробничих накладних витрат розраховується як співвідношення рівня використання номерів готелю за звітний період та рівня використання номерів готелю за останній попередній нормальний річний період.

Нерозподілена на собівартість частина постійних виробничих накладних витрат визнається витратами того періоду, у якому вони понесені.

Витрати, що відносяться до виконаних зобов'язань, визнаються як витрати у момент їх виникнення. Адміністративні витрати, витрати на збут, інші витрати, Товариство визнає у складі витрат того періоду, у якому вони понесені.

Фінансові доходи та фінансові витрати

До складу інших фінансових доходів входять процентний дохід по інвестованих коштах, дохід від дисконтування фінансових інструментів і прибуток від курсових різниць по кредитах та позиках. Процентний дохід визнається по мірі нарахування в прибутку або збитку з використанням методу ефективного відсотка. Фінансові витрати включають витрати на виплату процентів, витрати від дисконтування фінансових інструментів, збитки від зменшення корисності, визнані по відношенню до фінансових активів (за винятком

дебіторської заборгованості за продукцію, товари, роботи, послуги), витрати по виданим гарантіям, інші фінансові витрати. Товариство не використовує позики для придбання, будівництва або виробництва кваліфікованого активу і визнає всі витрати на позики як витрати з використанням методу ефективного відсотка.

3. Суттєві бухгалтерські оцінки та судження при застосуванні облікової політики

На суми активів та зобов'язань, що відображаються у фінансовій звітності, впливають оцінки, розрахунки та припущення, що базуються на попередньому досвіді керівництва Товариства та інших факторах, у тому числі на очікуваннях щодо майбутніх подій, які вважаються обґрунтованими за існуючих обставин.

Професійні судження, які чинять найбільш суттєвий вплив на суми в представленій фінансовій звітності стосуються насамперед критеріїв класифікації фінансових інструментів, визнання інвестиційної нерухомості, ступеню використання нормальної виробничої потужності Товариства та інших питань. Детальна інформація про професійні судження, розкриття яких є доречним в контексті розуміння даної фінансової звітності, викладена у примітках, що розкривають інформацію за статтями, поданими у звітності.

Крім того, Товариство робить оцінки та припущення, які можуть вплинути на відображені у звітності суми активів та зобов'язань протягом наступного фінансового року. Суттєві професійні судження та оцінки, результатом яких можуть бути значні коригування балансової вартості активів та зобов'язань протягом наступного фінансового року, включають:

Знецінення основних засобів та нематеріальних активів

Товариство зобов'язано проводити тести на знецінення своїх активів або одиниць, що генерують грошові кошти, при наявності ознак можливого знецінення активу або одиниці, що генерує грошові кошти. Для визначення одиниці, що генерує грошові кошти, необхідно використовувати судження, одним з визначальних факторів для якого є здатність Товариства вимірювати незалежні грошові потоки для окремих підрозділів.

Оцінка вартості використання / справедливої вартості за вирахуванням витрат на вибуття вимагає від Товариства оцінки очікуваних майбутніх грошових потоків від активів/генеруючих одиниць, а також вибору відповідної ставки дисконтування для розрахунку теперішньої вартості цих грошових потоків. Точність майбутніх грошових потоків залежить, зокрема, від якості прогнозів керівництва Товариства щодо динаміки зміни цін на послуги Товариства, обсягів виручки та виробничих витрат, а також необхідних рівнів капітальних витрат.

Строк корисного використання основних засобів та нематеріальних активів, що залишився

Керівництво Товариства визначає передбачуваний термін корисного використання та відповідні амортизаційні відрахування для своїх основних засобів та нематеріальних активів. Ця оцінка заснована на технічних характеристиках, фізичних умовах, очікуваннях

керівництва з використання відповідних активів та інших факторів. Зміни будь якої з цих умов або оцінок може вплинути на амортизаційні відрахування і балансову вартість основних засобів та нематеріальних активів.

Знецінення торгової та іншої дебіторської заборгованості

Товариство визнає резерв кредитних ризиків на знецінення торгової та іншої дебіторської заборгованості (Примітка 20 «Кредитний ризик»). Оцінка такого резерву вимагає суттєвих управлінських суджень та розрахунків, у тому числі стосовно періоду розрахунків та використаних коефіцієнтів очікуваних кредитних збитків, інформація про які розкрита у примітці 20. Фактори, прийняті до уваги керівництвом Товариства при оцінці майбутніх потоків грошових коштів, включали аналіз старіння торгової та іншої дебіторської заборгованості, а також фінансове становище та історію розрахунків з клієнтами.

Поточні обставини, пов'язані з військовими діями та епідемією «Covid-19» створюють додатково високий рівень невизначеності щодо оцінки ризику знецінення або настання дефолту. При складанні фінансової звітності за 2021 рік Товариство не змінювало методології оцінювання очікуваних кредитних збитків, яка послідовно застосовується Товариством. Існує вірогідність, що в майбутньому ряд припущень та зв'язків, що лежать в основі застосування моделі очікуваних кредитних збитків, можуть не підходити для умов економічного середовища в умовах подовження військових дій та епідемії «Covid-19».

Угоди з пов'язаними сторонами

В ході звичайної діяльності Товариство укладає угоди з пов'язаними сторонами. Судження застосовується при визначенні того, чи оцінюються угоди на ринкових або неринкових умовах, якщо для таких угод немає активного ринку, а також при оцінці термінів погашення залишків коштів, належних від пов'язаних сторін, там, де є історія пролонгації. Фінансові інструменти відображаються при їх створенні за справедливою вартістю з використанням методу ефективної процентної ставки. Облікова політика Товариства полягає у відображенні прибутків і збитків за операціями з пов'язаними сторонами у звіті про прибутки і збитки. Основою для судження є ціноутворення за аналогічних видів угод з непов'язаними сторонами та аналіз ефективної процентної ставки

Крім того, оцінка термінів розрахунків і можливості відшкодування залишків коштів, належних від пов'язаних сторін, вимагає судження.

Визнання відстроченого податкового активу

Чисті відстрочені податкові активи – це податки на прибуток, які будуть відшкодовані через зниження оподатковуваного прибутку в майбутньому. Вони відображаються у звіті про фінансовий стан. Відстрочені податкові активи визнаються тією мірою, якою існує ймовірність того, що відповідну податкову пільгу вдасться реалізувати. При визначенні майбутніх оподатковуваних прибутків та суми податкових пільг, імовірних у майбутньому, керівництво застосовує професійні судження і робить розрахунки на основі оподатковуваних прибутків за минулі періоди, а також очікуваного майбутнього доходу, як це вважається обґрунтованим за існуючих обставин.

В представлений фінансовій звітності Товариство не визнає відстрочений податковий актив по перенесеним податковим збиткам, оцінюючи ймовірність отримання оподаткованого прибутку в найближчі податкові періоди як незначну. Майбутня зміна такого судження може вплинути визнання відстроченого податкового активу по перенесеним податковим збиткам (Примітка 17).

Процентні ставки, застосовані до фінансових зобов'язань

За відсутності аналогічних фінансових інструментів для оцінки справедливої вартості довгострокових фінансових зобов'язань Товариство застосовує професійні судження про величину переважаючою ринкової ставкою відсотка на подібні фінансові інструменти. Зміна ринкових процентних ставок, використаних для оцінки справедливої вартості кредитів та позикових коштів, може мати суттєвий вплив на фінансову звітність.

Податкове законодавство

Податкове, валютне та митне законодавство України продовжує змінюватись. Суперечливі положення можуть тлумачитися по-різному. Керівництво Товариства вважає, що його тлумачення є доречним та обґрунтованим, а дотримання вимог податкового, валютного та митного законодавства України є сумлінним. Проте не існує жодних гарантій того, що контролюючі органи не поставлять під сумнів окремі дії Товариства щодо виконання вимог податкового, валютного та митного законодавства України (Примітка 20, розділ «Податкові ризики»).

4. Запровадження нових або переглянутих стандартів та інтерпретацій

Прийняття до застосування поправок до стандартів не завдало жодного впливу на фінансовий стан або показники діяльності, відображені в фінансовій звітності, і не призвели до будь-яких змін в обліковій політиці Товариства та сумах, відображених за поточний або попередній роки.

Товариство вперше застосувало наступні зміни наступних стандартів для річного звітного періоду, що розпочався з 1 січня 2021 року:

Реформа базової процентної ставки:

Реформа базової процентної ставки (IBOR) – зміни МСФЗ 9 „Фінансові інструменти”, МСБО 39 „Фінансові інструменти: визнання та оцінка”, МСФЗ 7 „Фінансові інструменти: розкриття інформації”, МСФЗ 4 „Договори страхування” та МСФЗ 16 „Оренда” – поправки стосовно питань заміни у контексті реформи міжбанківської ставки пропозиції.

Товариство продовжило застосування тимчасового спрощення практичного характеру до МСФЗ 16 «Оренда» в 2021 році:

Зміни МСФЗ 16 „Оренда” щодо пільгових умов сплати орендної плати у зв'язку з COVID-19 були опубліковані 28 травня 2020 року та вступили у силу для річних періодів, які починаються з 1 червня 2020 року або після цієї дати. Зміни МСФЗ 16, опубліковані 31 березня 2021 року, подовжують строк застосування таких спрощень практичного характеру

з 30 червня 2021 року до 30 червня 2022 року. Зміни надають орендарям можливість використати звільнення від оцінки того, чи становлять пільгові умови сплати орендної плати у зв'язку з Covid-19 модифікацію договору оренди. Орендарі можуть за вибором обліковувати пільгові умови сплати орендної плати так, як вони обліковувалися б, якби не були модифікацією договору оренди. Ці зміни стандарту застосовуються ретроспективно у відповідності до МСБО 8 „Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки”, але від орендарів не вимагається трансформувати дані за попередній період або розкривати інформацію, передбачену параграфом 28(д) МСБО 8.

Деякі нові стандарти та зміни до стандартів набирають чинності для річних періодів, що починаються після 1 січня 2022 р., при цьому дозволяється їх завчасне застосування. Товариство прийняло рішення передчасно не застосовувати такі нові або змінені стандарти при складанні цієї фінансової звітності.

Наступні стандарти, поправки до стандартів і роз'яснення, які ще не набрали чинності, і, як очікується, не матимуть значного впливу на фінансову звітність Товариства:

- МСФЗ 17 «Договори страхування», набуття чинності перенесено на 01 січня 2023 року;
- Поправки до МСФЗ (IFRS) 10 та МСБО 28 - «Продаж або внесок активів в угодах між інвестором і його асоційованою організацією або спільним підприємством» (випущені 11 вересня 2014 року і набирають чинності для річних періодів, що починаються на дату, визначену МСФЗ);
- Поправки до МСБО 1 «Класифікації зобов'язань на поточні та довгострокові» (випущені 23 січня 2020 року і набирають чинності для річних періодів, що починаються 1 січня 2023 року або після цієї дати);
- Зміни МСБО 1 та Практичні рекомендації із застосування МСФЗ 2: розкриття облікової політики (опубліковані 12 лютого 2021 року та вступають у силу для річних періодів, які починаються з 1 січня 2023 року або після цієї дати). Зміни МСБО 1 вимагають від організацій розкривати суттєву інформацію про облікову політику, а не основні положення облікової політики;
- Відстрочені податки, пов'язані з активами та зобов'язаннями, що виникають за однією операцією, – зміни МСБО 12 (опубліковані 7 травня 2021 року і вступають у силу для річних періодів, які починаються з 1 січня 2023 року або після цієї дати);
- Поправки щодо надходження до запланованого використання та обтяжливих контрактів – вартість виконання контракту, Посилання на Концептуальну основу – зміни обмеженої сфери застосування до МСБО 16, МСБО 37 та МСФЗ 3 і щорічні удосконалення МСФЗ 2018-2020 років – зміни МСФЗ 1, МСФЗ 9, МСФЗ 16 та МСБО 41 (випущені 14 травня 2020 року і набирають чинності для річних періодів, що починаються 1 січня 2022 року або після цієї дати).

5. Основні засоби (Звіт про фінансовий стан, рядки 1005, 1010-1012, 1040)

Рух основних засобів та незавершених капітальних інвестицій за роки, що закінчилися 31 грудня 2020 року та 31 грудня 2021 року, представлений таким чином:

(у тис. грн.)	Права на оренду землі	Земельні ділянки	Будівлі та інша нерухомість	Виробниче обладнання та IT техніка	Транспортні засоби	Інвентар та меблі	Посуд та інше	Основні засоби (Звіт про фінансовий стан рядок 1010-1012)	Незавершені капітальні вкладення в основні засоби (Рядок 1005, 1040)	Всього
на 01 січня 2020 року										
Первісна або переоцінена вартість	3 331	108 127	1 005 329	55 727	3 557	20 135	3 596	1 199 802	431	1 200 233
Накопичена амортизація	-1 666	-	-309 806	-45 172	-1 179	-17 997	-1 992	-377 812	-	-377 812
Чиста балансова вартість	1 666	108 127	695 523	10 555	2 378	2 138	1 604	821 990	431	822 421
2020 рік: Надходження та переміщення										
Вибуття	-	-	3 199	1 858	30	148	47	5 282	475	5 857
Амортизаційні відрахування	-833	-	-71 239	-3 448	-716	-685	-171	-77 092	-	-77 092
Вибуття амортизації	-	-	-	65	-	-	-	65	-	65
на 31 грудня 2020 року										
Первісна або переоцінена вартість	3 331	108 127	1 008 528	57 518	3 587	20 283	3 643	1 205 017	906	1 205 923
Накопичена амортизація	-2 499	-	-381 045	-48 555	-1 895	-18 682	-2 163	-454 839	-	-454 839
Чиста балансова вартість	832	108 127	627 483	8 963	1 692	1 601	1 480	750 178	906	751 084
2021 рік: Надходження та переміщення										
Вибуття	-	-	8 401	11 075	-	352	1 099	20 927	8 901	29 828
Амортизаційні відрахування	-832	-	-72 261	-3 231	-723	-435	-218	-77 700	-	-77 700
Вибуття амортизації	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
на 31 грудня 2021 року										
Первісна або переоцінена вартість	3 331	108 127	1 016 929	68 593	3 587	20 635	4 742	1 225 944	9 807	1 235 751
Накопичена амортизація	-3 331	-	-453 306	-51 786	-2 618	-19 117	-2 381	-532 539	-	-532 539
Чиста балансова вартість	-	108 127	563 623	16 807	969	1 518	2 361	693 405	9 807	703 212

У грудні 2021 року сплив строк договору оренди земельних ділянок, укладений з Київською міською радою. Товариство має переважне право на подовження термінів оренди та очікує укладання нового договору оренди. До моменту укладання нового договору оренди земельної ділянки Товариство продовжує використання земельних ділянок на умовах попереднього договору.

Незавершені капітальні інвестиції представлені в Звіті про фінансовий стан таким чином:

(у тис. грн.)	31 грудня 2020 року	31 грудня 2021 року
основні засоби, доведення яких до стану придатності до використання ще не завершено (Звіт про фінансовий стан, рядок 1005)	631	3 681
аванси за основні засоби (Звіт про фінансовий стан, рядок 1040)	275	6 126
Загалом:	<u>906</u>	<u>9 807</u>

Довгострокова кредитна лінія, отримана від материнського підприємства, забезпечена іпотекою основних засобів Товариства. Предметом іпотеки є адміністративно-готельний комплекс Товариства з земельною ділянкою, призначеною для експлуатації та обслуговування адміністративно-готельного Комплексу.

Основні засоби, передані в іпотеку для забезпечення зобов'язань:

Залишкова вартість (у тис. грн.)	31 грудня 2020 року	31 грудня 2021 року
Земельна ділянка	108 127	108 127
Адміністративно-готельний комплекс	620 720	556 934
Загалом:	<u>728 847</u>	<u>665 061</u>

Одиниці, що генерують грошові кошти Товариства аналізуються на кожну звітну дату для виявлення ознак знецінення. За наявності таких ознак проводиться оцінка суми очікуваного відшкодування ОГГК. Станом на 31 грудня 2021 року тестування на знецінення не проводилося, оскільки ознаки знецінення ОГГК Товариства відсутні.

Станом на 31.12.2020 року Товариство провело тестування на знецінення, за результатами якого встановлено, що сума відшкодування вартості адміністративно-готельного комплексу Товариства (943 586 тис. грн.) перевищує балансову вартість групи активів, що входять до складу адміністративно-готельного комплексу Товариства (738 690 тис. грн.) станом на 31.12.2020 року, тому відповідні активи не зазнали знецінення.

6. Нематеріальні активи (Звіт про фінансовий стан, рядки 1000-1002)

Рух нематеріальних активів за роки, що закінчилися 31 грудня 2020 року та 31 грудня 2021 року, представлений таким чином:

(у тис. грн.)

Програмне забезпечення

на 01 січня 2020 року	
Первісна або переоцінена вартість (рядок 1001)	127
Накопичена амортизація (рядок 1002)	-14
Чиста балансова вартість (рядок 1000)	113
2020 рік: Надходження та переміщення	
Вибуття	-
Амортизаційні відрахування	-72
Вибуття амортизації	-
на 31 грудня 2020 року	
Первісна або переоцінена вартість (рядок 1001)	346
Накопичена амортизація (рядок 1002)	-86
Чиста балансова вартість (рядок 1000)	260
2021 рік: Надходження	
Вибуття	-
Перегляд строку корисного використання	2 123
Амортизаційні відрахування	-215
Амортизаційні відрахування за НА з переглянутим строком корисного використання	-2 123
Вибуття амортизації	-
на 31 грудня 2021 року	
Первісна або переоцінена вартість (рядок 1001)	3 574
Накопичена амортизація (рядок 1002)	-2 424
Чиста балансова вартість (рядок 1000)	1 150

Амортизація нематеріальних активів нараховується прямолінійним методом протягом очікуваного строку корисного використання, який складає від 2 до 4 років.

7. Запаси (Звіт про фінансовий стан, рядки 1100-1104)

(у тис. грн.)	31 грудня 2020 року	31 грудня 2021 року
Сировина та матеріали	1 957	1 715
Паливо	2	2
Інші матеріали та швидкозношувальні предмети на складах	9	28
Покупні товари	4 586	5 234
Загалом:	<u>6 554</u>	<u>6 979</u>

Всі запаси представлені в фінансовій звітності за собівартістю придбання, у 2021 та 2020 роках Товариство не зменшувало вартість запасів до чистої вартості реалізації.

8. Дебіторська заборгованість (Звіт про фінансовий стан, рядки 1120-1155)

Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги (торговельна дебіторська заборгованість) (Звіт про фінансовий стан, рядок 1125)

Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги включає торговельну дебіторську заборгованість за договорами з клієнтами Готелю; договірні активи, що є наслідком визнання доходу від договорів з клієнтами Готелю (за винятком будь-яких сум, відображених як дебіторська заборгованість) та дебіторську заборгованість орендарів. Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги представлена таким чином:

(у тис. грн.)	31 грудня 2020 року	31 грудня 2021 року
Торговельна дебіторська заборгованість	2 767	3 286
Договірні активи, що є наслідком визнання доходу від договорів з клієнтами Готелю	881	11 793
Дебіторська заборгованість орендарів	75	99
Разом	<u>3 723</u>	<u>15 178</u>
Резерв на покриття збитків від зменшення корисності	(185)	(703)
Загалом:	<u>3 538</u>	<u>14 475</u>

Умови контрактів з клієнтами передбачають погашення заборгованості за отримані послуги на протязі незначного часу. Вся торговельна дебіторська заборгованість визнана у сумі майбутніх грошових потоків, оскільки управлінський персонал Товариства вважає, що ця сума суттєво не відрізняється від її дисконтованої вартості.

Дебіторська заборгованість за виданими авансами (Звіт про фінансовий стан, рядок 1130):

Дебіторська заборгованість за виданими авансами представлена таким чином:

(у тис. грн.)	31 грудня 2020 року	31 грудня 2021 року
Аванс за товари та послуги	2 099	5 631
Аванс державним соціальним фондам	-	328
Резерв на покриття збитків від зменшення корисності	(-)	(-)
Загалом:	<u>2 099</u>	<u>5 959</u>

Умови контрактів на придбання товарів, сировини та послуг передбачають отримання товарів, сировини та послуг на протязі незначного часу з моменту здійснення оплати. Дебіторська заборгованість за виданими авансами визнана за ціною операції.

Інша поточна дебіторська заборгованість (Звіт про фінансовий стан, рядок 1155):

Інша поточна дебіторська заборгованість представлена таким чином:

(у тис. грн.)	31 грудня 2020 року	31 грудня 2021 року
Гарантійні внески	3 474	3 092
Грошові кошти, використання яких обмежено	52	52
Резерв на покриття збитків від зменшення корисності	-52	-52
Загалом:	<u>3 475</u>	<u>3 092</u>

Інші оборотні активи (Звіт про фінансовий стан, рядок 1190):

Інші оборотні активи представлені таким чином:

(у тис. грн.)	31 грудня 2020 року	31 грудня 2021 року
Тимчасові податкові зобов'язання з ПДВ від сум отриманих авансів та ПН в дорозі	1 745	3 205
Тимчасово не підтверджений ПН кредит з ПДВ	116	285
Заборгованість державних соціальних фондів	239	-
Резерв на покриття збитків від зменшення корисності	-	-
Загалом:	<u>2 100</u>	<u>3 490</u>

Резерв на покриття збитків від зменшення корисності

Резерв на покриття збитків від зменшення корисності дебіторської заборгованості за продукцію, товари, роботи, послуги (Звіт про фінансовий стан, рядок 1125) являє собою очікувані кредитні збитки. Більш детальна інформація про кредитний ризик подана у примітці 20.

Зміни резерву на покриття збитків від зменшення корисності дебіторської заборгованості за продукцію, товари, роботи, послуги (торгової заборгованості) протягом років, що закінчилися 31 грудня, представлені таким чином:

(у тис. грн.)	2021 рік	2020 рік
Сальдо на 1 січня	185	92
Збиток від зменшення корисності	3 011	134
Списані суми	-	-
Відновлення корисності	(2 493)	(41)
Сальдо на 31 грудня	<u>703</u>	<u>185</u>

Резерв на покриття збитків від знецінення іншої поточної дебіторської заборгованості (Звіт про фінансовий стан, рядок 1155), в сумі 52 тис. грн. дорівнює прогнозованій сумі збитків від знецінення залишку грошових коштів в установах банків, які знаходяться в процесі ліквідації. Сума резерву на покриття збитків від знецінення іншої поточної дебіторської заборгованості не змінювалася протягом 2021 та 2020 року.

9. Гроші та їх еквіваленти (Звіт про фінансовий стан, рядки 1165-1167)

Гроші та їх еквіваленти представлені таким чином:

(у тис. грн.)	31 грудня 2020 року	31 грудня 2021 року
Залишки на поточних банківських рахунках	9 240	12 916
Грошові кошти в дорозі	600	1 963
Каса	183	380
Резерв на покриття збитків від зменшення корисності	-	-
Загалом	<u>10 023</u>	<u>15 259</u>

На 31 грудня 2020 та 31 грудня 2021 року вищевказані залишки на банківських рахунках не є знеціненими чи простроченими. Залишок грошових коштів в установах банків, які знаходяться в процесі ліквідації, в сумі 52 тис. грн. представлено в статті Звіту про фінансовий стан «Інша поточна дебіторська заборгованість». Більш детальна інформація про кредитний ризик подана у примітці 20.

У наступній таблиці представлений аналіз залишків в банківських установах згідно з кредитними рейтингами банків, присвоєних міжнародним рейтинговим агентством Fitch Ratings, або його еквівалентами:

(у тис. грн.)	31 грудня 2020 року	31 грудня 2021 року
«BB+/B» позитивний	9 685	1 011
«B/V» стабільний	338	13 868

10. Власний капітал (Звіт про фінансовий стан, рядки 1100-1104)

Станом на 31 грудня 2020 року та 31 грудня 2021 року зареєстрований капітал Товариства складав 43 970,600 тисяч гривень. Статутний капітал Товариства складається з номінальної вартості часток його учасників, виражених у національній валюті України та у відсотках. Розмір частки учасника Товариства у відсотках відповідає співвідношенню номінальної вартості його частки та статутного капіталу Товариства.

Прибуток кожного звітного періоду, що доступний для розподілу власникам Товариства, визначається на основі даних фінансової звітності, підготовленої згідно з МСФЗ. У відповідності до статуту Товариства виплата дивідендів здійснюється з чистого прибутку та/або нерозподіленого прибутку. У 2021 та 2020 роках Товариство отримало чисті збитки, які, як очікується, будуть покриті чистим прибутком за наступні звітні періоди.

11. Довгострокові зобов'язання та забезпечення (Звіт про фінансовий стан, рядок 1510)

Довгострокові зобов'язання та забезпечення представлені таким чином:

(у тис. грн.)	31 грудня 2020 року	31 грудня 2021 року
Заборгованість за довгостроковою кредитною позицією (основна сума)	289 073	490 094
Забезпечення за штрафами та пенями	227 474	-
Дисконт	(140 611)	-
Загалом (рядок 1510):	375 935	490 094

Заборгованість за процентними позиками складається з заборгованості за довгостроковою кредитною лінією, отриманою від материнського підприємства - ПАТ «ВЗНКІФ «Унібудінвест» та заборгованості за довгостроковою процентною позицією, отриманою від фізичної особи – пов'язаної сторони Товариства.

Валюта довгострокової кредитної лінії – українська гривня, порядок отримання кредиту – окремими частинами за домовленістю сторін, термін погашення кредиту – окремими частинами за домовленістю сторін, або згідно орієнтовного графіку платежів, до 31.12.2026 року. Заборгованість за кредитною лінією забезпечена іпотекою.

Процентна ставка за довгостроковою кредитною лінією періодично переглядається за домовленістю сторін з метою наближення процентної ставки до ринкової ставки відсотка на подібні фінансові інструменти та дорівнює:

Період часу	Величина процентної ставки
З 01.01.2020 року до 31.07.2020 року	25% річних
З 01.08.2020 року до 31.05.2021 року	14% річних
З 01.06.2021 року до 31.12.2021 року	25% річних

Поточна заборгованість за відсотками, нарахованими за користування коштами кредитної лінії, представлена в рядку 1690 звіту про фінансовий стан (примітка 12). Детальна інформація про процентний та валютний ризик викладена у примітці 20.

Забезпечення за пенями та штрафами дорівнює визнаній сумі штрафів та пені, яку Товариство має сплатити за порушення умов користування коштами кредитної лінії отриманою від материнського підприємства - ПАТ «ВЗНКІФ «Унібудінвест». За домовленістю сторін штрафи та пені були сплачені достроково на протязі 2021 року.

Валюта довгострокової процентної позики – українська гривня, порядок отримання позики – окремими частинами за домовленістю сторін, термін погашення позики – окремими частинами за домовленістю сторін не пізніше 31.12.2024 року. Сума погашення позики визначається в гривнях в еквіваленті суми позики в доларах США на день отримання та погашення позики. Заборгованість за позицією не забезпечена заставою або іншими видами забезпечень.

Процентна ставка за довгостроковою процентною позицією дорівнює 10% річних.

Поточна заборгованість за відсотками, нарахованими за користування коштами процентної позики, представлена в рядку 1690 звіту про фінансовий стан (примітка 12). Детальна інформація про процентний та валютний ризик викладена у примітці 20.

12. Поточні зобов'язання і забезпечення (Звіт про фінансовий стан, рядок 1600 - 1690)

Кредиторська заборгованість за розрахунками з бюджетом (Звіт про фінансовий стан, рядок 1620) представлена таким чином:

(у тис. грн.)	31 грудня 2020 року	31 грудня 2021 року
Податок на додану вартість	2 076	2 058
Акциз з роздрібного продажу	-	226
Податок на майно	515	625
Туристичний збір	221	907
Зобов'язання з інших податків і зборів	154	10
Загалом (рядок 1620):	<u>2 966</u>	<u>3 826</u>

Поточні забезпечення (Звіт про фінансовий стан, рядок 1660) представлені таким чином:

(тис. грн.)	31 грудня 2020 року	31 грудня 2021 року
Забезпечення короткострокових виплат працівникам у формі резерву на відпустку	2 118	4 615
Загалом (рядок 1660):	<u>2 118</u>	<u>4 615</u>

Інші поточні зобов'язання (Звіт про фінансовий стан, рядок 1690) представлені таким чином:

(тис. грн.)	31 грудня 2020 року	31 грудня 2021 року
Заборгованість з відсотків за кредитною лінією	40 318	1 060
Зобов'язання з оренди	1 412	481
Загалом (рядок 1690) :	<u>41 730</u>	<u>1 541</u>

Орендне зобов'язання дорівнює сумі визнаних Товариством за теперішньою вартістю орендних платежів за договорами довгострокової оренди земельних ділянок, укладених з Київською міською радою.

13. Чистий дохід від реалізації продукції, собівартість продукції (товарів, робіт, послуг) та валовий прибуток (Звіт про сукупний дохід, рядок 2000,2050, 2090)

Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг), собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг) та валовий прибуток за рік, що закінчилися 31 грудня 2021 року, представлені таким чином:

(тис. грн.)	Чистий дохід	Собівартість	Валовий прибуток
Дохід від номерів	225 497	124 272	101 225
Дохід від ресторану, продажу продуктів харчування та напоїв	110 179	118 036	(7 857)
Супутні готельні та інші послуги	26 979	15 018	11 961
Загалом:	<u>362 655</u>	<u>257 326</u>	<u>105 329</u>

Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг), собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг) та валовий прибуток за рік, що закінчилися 31 грудня 2020 року, представлені таким чином:

(тис. грн.)	Чистий дохід	Собівартість	Валовий прибуток
Дохід від номерів	67 726	53 032	14 694
Дохід від ресторану, продажу продуктів харчування та напоїв	47 230	37 038	10 262
Супутні готельні послуги	6 073	4 755	1 318
Загалом:	<u>121 099</u>	<u>94 825</u>	<u>26 274</u>

14. Інші операційні доходи та інші доходи (Звіт про сукупний дохід, рядок 2120, 2240)

Доходи Товариства (за виключенням чистого доходу від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) за роки, що закінчилися 31 грудня, представлені в фінансовій звітності таким чином:

тис. грн.	2021 рік	2020 рік
Інші операційні доходи (рядок 2120)	57 798	21 391
Інші доходи (рядок 2240)	2 505	336
Загалом:	<u>60 303</u>	<u>21 727</u>

Інші операційні доходи Товариства за роки, що закінчилися 31 грудня, складаються з наступних доходів:

тис. грн.	2021 рік	2020 рік
Дохід від операційного лізингу (оренди)	57 123	19 310

Дохід від курсових різниць	674	2 065
Дохід від реалізації необоротних активів, матеріалів, товарів	-	4
Дохід від коригування резерву під збитки при відновлення корисності	-	-
Дохід від списання заборгованості	-	-
Дохід від отриманого страхового відшкодування	-	-
Інші доходи	1	12
Загалом:	<u>57 798</u>	<u>21 391</u>

Дохід від операційної оренди включає отримані орендні платежі та плату за утримання орендованих площ. Згідно умов чинних договорів оренди, ставка орендних платежів зафіксована в сумі валютного еквіваленту та підлягає отриманню за поточним курсом національної валюти.

В складі доходів від операційної оренди суттєвим є дохід за угодою оренди частини групи приміщень адміністративно – готельного комплексу площею 506,8 кв. м. та 61,25 м.кв., термін оренди - до липня 2034 року. Отримані доходи за угодами оренди складають:

	2021 рік	2020 рік
Дохід від орендних платежів (без ПДВ) <i>тис. дол. США</i>	1 995	642
<i>тис. грн.</i>	53 951	16 991
Дохід від плати за утримання орендованих площ <i>тис. грн.</i>	1 410	1 257
Загалом <i>тис. грн.</i>	<u>55 361</u>	<u>19 248</u>

В кожний з наступних років орендна плата збільшується щорічно на 3% від орендної плати, встановленої раніше. В поточних умовах Товариство планує отримати за угодою в 2022 році дохід від орендних платежів (без ПДВ) в сумі, що еквівалентна 2 609 тис. дол. США. Загальна сума орендних платежів (без ПДВ) за роки оренди, що лишилися, має скласти еквівалент 37 653 тис. дол. США.

15. Собівартість та інші операційні витрати (Звіт про сукупний дохід, рядок 2050, 2130, 2150, 2180)

Склад операційних витрат Товариства за елементами витрат за 2021 рік в розрізі видів витрат за характером витрат:

Витрати за характером витрат						
Витрати за елементами витрат:	які включають витрати:	Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг) (рядок 2050)	Адміністративні витрати (рядок 2130)	Витрати на збут (рядок 2150)	Інші операційні витрати (рядок 2180)	Загальна сума витрат, за елементами витрат:
Матеріальні затрати	Сировина та витратні матеріали	12 741	803	19	-	13 563
	Покупні товари, в тому числі призначені для переробки	30 879	-	-	-	30 879
	Малоцінні необоротні матеріальні активи	5 194	46	63	-	5 303
Матеріальні затрати разом:		48 814	849	82	-	49 745
Витрати на оплату праці разом:		65 013	7 466	3 773	323	76 575
Відрахування на соціальні заходи разом:		13 944	1 555	670	227	16 396
Амортизація	Амортизаційні витрати (для матеріальних активів)	76 075	1 523	27	74	77 699
	Витрати на амортизацію нематеріальних активів	215	-	-	-	215
Амортизація разом:		76 290	1 523	27	74	77 914
Інші витрати	Витрати на оплату професійних послуг	-	1 076	-	80	1 156
	Послуги банків та банківські комісії	-	277	-	-	277
	Витрати на маркетинг	-	72	21 446	-	21 518
	Комісійні винагороди продавців	-	-	5 250	-	5 250
	Інформаційне забезпечення	-	-	-	2 802	2 802
	Збитки від курсових різниць	-	-	-	1 557	1 557
	Витрати на сплату податку за винятком витрат на податок на прибуток	-	-	-	3 101	3 101
	Інші	53 265	7 205	19	4 792	65 281
Інші витрати разом		53 265	8 630	26 715	12 332	100 942
Загальна сума витрат, за характером витрат		257 326	19 723	31 267	12 956	321 272

Склад операційних витрат Товариства за елементами витрат за 2020 рік в розрізі видів витрат за характером витрат:

Витрати за характером витрат						
Витрати за елементами витрат:	які включають витрати:	Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг) (рядок 2050)	Адміністративні витрати (рядок 2130)	Витрати на збут (рядок 2150)	Інші операційні витрати (рядок 2180)	Загальна сума витрат, за елементами витрат:
Матеріальні затрати	Сировина та витратні матеріали	1 527	542	143	3 280	5 492
	Покупні товари, в тому числі призначені для переробки	14 289	-	-	-	14 289
	Малоцінні необоротні матеріальні активи	580	5	-	-	585
Матеріальні затрати разом:		16 396	547	143	3 280	20 366
Витрати на оплату праці разом:		36 521	4 157	2 245	-	42 923
Відрахування на соціальні заходи разом:		8 053	804	419	-	9 276
Амортизація	Амортизаційні витрати (для матеріальних активів)	21 962	1 658	28	53 445	77 093
	Витрати на амортизацію нематеріальних активів	72	-	-	-	72
Амортизація разом:		22 034	1 658	28	53 445	77 165
Інші витрати	Витрати на оплату професійних послуг	-	1 444	-	-	1 444
	Послуги банків та банківські комісії	-	1 999	-	16	2 015
	Витрати на маркетинг	-	-	7 498	-	7 498
	Комісійні винагороди продавців	-	-	1 286	-	1 286
	Інформаційне забезпечення	-	-	-	2 491	2 491
	Збитки від курсових різниць	-	-	-	1 169	1 169
	Витрати на сплату податку за винятком витрат на податок на прибуток	-	-	-	2 550	2 550
	Інші	11 821	1 739	49	13 470	27 079
Інші витрати разом		11 821	5 182	8 833	19 696	45 532
Загальна сума витрат, за характером витрат		94 825	12 348	11 668	76 421	195 262

Відповідно до вимог облікової політики Товариства та облікової оцінки рівня використання номерів Готелю, постійні загальновиробничі накладні витрати були розподілені на собівартість наступним чином:

	2021 рік	2020 рік
рівень використання номерів Готелю (%)	45,6	15,5
коефіцієнтів розподілу постійних загальновиробничих накладних витрат	1	0,298
постійні загальновиробничі накладні витрати (тис. грн)	137 533	96 440
з них: розподілені на собівартість (тис. грн.)	137 533	23 701
з них: інші операційні витрати (тис. грн.)	-	67 739

Облікова політика Товариства передбачає особливий порядок розподілу постійних загальновиробничих накладних витрат, в разі здійснення діяльності Товариства в умовах, що відрізняються від звичайних. Товариство вважає звичайними умовами діяльності рівень використання номерів Готелю, що перевищує 40%. Тому особливий порядок розподілу постійних загальновиробничих накладних витрат був застосований Товариством у 2020 році, в якому в наслідок пандемії коронавірусу та введення карантинних заходів Товариство здійснювало діяльність в умовах, що відрізняються від звичайних.

16. Фінансові доходи та витрати (Звіт про сукупний дохід, рядок 2220 та 2250)

Фінансові доходи (Звіт про сукупний дохід, рядок 2220) за роки, що закінчилися 31 грудня, включають відсотки, нараховані на грошові кошти Товариства в банківських установах, та представлені таким чином:

(тис. грн.)	2021 рік	2020 рік
Відсотки отримані	827	183
Загалом (рядок 2220):	<u>828</u>	<u>183</u>

Фінансові витрати за роки, що закінчилися 31 грудня, представлені таким чином:

(тис. грн.)	2021 рік	2020 рік
Витрати на виплату процентів за позиками	76 241	58 227
Амортизація дисконту по довгостроковим забезпеченням	140 611	13 499

Витрати на проценти за орендним зобов'язанням	-	410
Загалом (рядок 2250):	<u>216 852</u>	<u>72 136</u>

Проценти за позиками є вартістю користування коштами за довгостроковою кредитною лінією, отриманою від материнського підприємства - ПАТ «ВЗНКІФ «Унібудінвест» та довгостроковою процентною позикою, отриманою від фізичної особи – пов'язаної сторони Товариства.

Процентна ставка за довгостроковою кредитною лінією періодично переглядається за домовленістю сторін з метою наближення процентної ставки до ринкової ставки відсотка на подібні фінансові інструменти та дорівнює:

Період часу	Величина процентної ставки
з 01.01.2020 року до 31.07.2020 року	25% річних
з 01.08.2020 року до 31.05.2021 року	14% річних
з 01.06.2021 року до 31.12.2021 року	25% річних

Процентна ставка за довгостроковою процентною позикою дорівнює 10% річних.

Товариство вважає, що процентні ставка за позиками суттєво не відрізняються від переважаючої ринкової ставки відсотка за подібними фінансовими інструментами.

В 2021 році Товариство достроково в повному обсязі сплатило визнану суму штрафів та пені за порушення умов користування коштами кредитної лінії отриманою від материнського підприємства - ПАТ «ВЗНКІФ «Унібудінвест». В результаті дострокового погашення заборгованості в 2021 році відбулося коригування неамортизованого дисконту в сумі 140 611 тис. грн.

17. Податок на прибуток

Компоненти витрат з податку на прибуток за роки, які закінчилися 31 грудня, представлені таким чином:

(тис. грн.)	2021 рік	2020 рік
Поточні витрати на сплату податку	-	-
Відстрочені витрати (доходи), що відносяться до виникнення та сторнування тимчасових різниць	(34 489)	(11 597)
Загальна сума витрат на сплату податку (доходів від повернення податку) (рядок 2300)	<u>(34 489)</u>	<u>(11 597)</u>

Товариство сплачує податки в Україні. У 2021 та 2020 роках податок на прибуток підприємств в Україні стягувався із оподатковуваного прибутку за ставкою у розмірі 18%.

Узгодження облікового прибутку, помноженого на застосовані ставки оподаткування, представлено таким чином:

(тис. грн.)	2021 рік	2020 рік
Обліковий прибуток (збиток) до оподаткування	(114 570)	(124 389)
Витрати на сплату податку (доходи від повернення податку) за застосованою ставкою оподаткування (18%)	(20 623)	(22 390)
Податковий вплив витрат, що не підлягають вирахуванню при визначенні оподатковуваного прибутку (податкового збитку)	1 118	265
Податковий вплив податкових збитків минулих років	(25 532)	(15 004)
Податковий вплив невизнаних податковим активом податкових збитків, що переносяться на майбутні періоди	10 548	25 532
Загальна сума витрат на сплату податку (доходів від повернення податку) (рядок 2300)	<u>(34 489)</u>	<u>(11 597)</u>

Чисті відстрочені податкові зобов'язання станом на 31 грудня 2021 року представлені таким чином:

Тип активу/зобов'язання	на 01.01.2021 року	Визнано у прибутку або збитку 2021 рік	на 31.12.2021 року
тис. грн.	податковий актив (зобов'язання)	дохід (витрати) відстроченого податку на прибуток	податковий актив (зобов'язання)
Основні засоби	(72 683)	9 086	(63 597)
Товарна дебіторська заборгованість	33	94	127
Інші поточна дебіторська заборгованість	9	-	9
Заборгованість за господарськими санкціями	(25 309)	25 309	-
Загалом:	<u>97 950</u>	<u>34 489</u>	<u>63 461</u>

Чисті відстрочені податкові зобов'язання станом на 31 грудня 2020 року представлені таким чином:

Тип активу/зобов'язання	на 01.01.2020 року	Визнано у прибутку або збитку 2020 рік	на 31.12.2020 року
тис. грн.	податковий актив (зобов'язання)	дохід (витрати) відстроченого податку на прибуток	податковий актив (зобов'язання)
Основні засоби	(81 834)	9 151	(72 683)
Товарна дебіторська заборгованість	17	16	33
Інші поточна дебіторська заборгованість	9	-	9
Заборгованість за господарськими санкціями	(27 740)	2430	(25 309)
Загалом:	<u>(109 548)</u>	<u>11 597</u>	<u>97 950</u>

Відстрочений податок розраховується Товариством за тимчасовими різницями між балансовими сумами активів і зобов'язань, які використовуються для цілей фінансової звітності, та податковою базою активів і зобов'язань. З урахуванням поточної економічної ситуації, що погіршується у зв'язку з агресією Російської федерації та триваючою пандемією коронавірусу, Товариство в представлений звітності не визнає відстрочений податковий актив по перенесеним податковим збиткам, так як оцінює ймовірність отримання оподатковуваного прибутку (за рахунок якого такі збитки можуть бути реалізовані) в найближчі податкові періоди як незначну. За даними податкової звітності Товариства, податкові збитки, які підлягають перенесенню на майбутні податкові періоди, становлять:

(тис. грн.)	на 2022 рік	на 2020 рік
податкові збитки, які підлягають перенесенню на майбутні податкові періоди	58 599	141 844

Відстрочені податкові активи переглядаються на кожну дату звітності і можуть бути визнані, коли реалізація відповідної податкової вигоди стане більш ймовірною.

18. Умовні та контрактні зобов'язання і операційні ризики

Контрактні зобов'язання

Капітальні контрактні зобов'язання:

Станом на 31 грудня 2021 року Товариство не має капітальних контрактних зобов'язань.

Іпотека та гарантія:

Станом на 31 грудня 2021 року Товариство передало в іпотеку для забезпечення заборгованості за довгостроковою кредитною лінією, отриманою від материнського підприємства, адміністративно-готельний комплекс Товариства та земельну ділянку, на якій розташовано адміністративно-готельний комплекс. Станом на 31 грудня 2021 року балансова вартість переданого в іпотеку адміністративно-готельного комплексу 620 720 тис. грн., балансова вартість земельної ділянки 108 127 тис. грн.

Товариство не виступає поручителем по кредитах та не брало на себе інших гарантійних зобов'язань.

Зобов'язання по соціальних програмах:

Товариство здійснює відрахування до передбачених законодавством України соціальних програм. Такі затрати відносяться на витрати в тому році, в якому вони понесені. Товариство не має майбутніх контрактних зобов'язань, пов'язаних з соціальними програмами.

Непередбачені зобов'язання

Судові позови: В ході звичайної господарської діяльності наявний ризик висунення до Товариства майнових та інших претензій. У випадку, якщо ризик відтоку фінансових ресурсів, пов'язаних із такими претензіями, вважається вірогідним, у складі резервів на судові позови Товариство визнає відповідне зобов'язання. Якщо, за оцінками керівництва, Товариство не понесе суттєвих збитків, пов'язаних із такими претензіями, або суму витрат неможливо достовірно оцінити, резерв не визнається, а відповідна сума розкривається у фінансовій звітності. В разі, якщо такі потенційні зобов'язання можуть стати фактичними, Товариство буде зобов'язане визнати додаткові суми збитків.

Станом на 31 грудня 2021 року в судах України відсутні значні судові позови третіх осіб до Товариства та відсутні пред'явлені Товариству суттєві майнові та інші претензії.

Страхування: Товариство має повне страхове покриття ризиків пошкодження майна Товариства, на випадок переривання діяльності або виникнення зобов'язань перед третьою стороною у зв'язку із заподіянням шкоди майну або навколишньому середовищу в результаті аварій, пов'язаних із майном або діяльністю Товариства.

Податкові ризики: Фінансовий стан та діяльність Товариства зазнають значного впливу розвитку економічної ситуації на Україні, у тому числі внаслідок застосування існуючих та майбутніх положень законодавства, зокрема податкового законодавства.

Товариство здійснює більшість операцій в Україні і тому має відповідати вимогам податкового законодавства України. Для української системи оподаткування характерним є наявність численних податків, та законодавство, яке часто змінюється, може застосовуватися ретроспективно, з різним тлумаченням, а в деяких випадках за змістом є внутрішньо суперечливим. Податкові декларації підлягають перевірці з боку різних органів влади, які згідно з законодавством мають право застосовувати штрафні санкції, а також стягувати пеню. Податковий рік залишається відкритим для податкових перевірок протягом трьох наступних календарних років, однак за певних обставин цей термін може бути продовжений. Ці факти створюють набагато серйозніші податкові ризики в Україні, ніж ризики, які є типовими для країн з більш розвиненими системами оподаткування.

Управлінський персонал Товариства вважає, виходячи з власного тлумачення податкового законодавства, офіційних рішень та рішень судів, що податкові зобов'язання Товариства були належним чином відображені в обліку. Тому в представленій фінансовій звітності не був створений резерв по потенційних штрафах, пов'язаних з оподаткуванням. Однак відповідні органи можуть мати інше тлумачення зазначених вище положень, і, якщо вони зможуть довести обґрунтованість своїх тлумачень, виконання їх рішень може значним чином вплинути на цю фінансову звітність.

Зобов'язання по охороні навколишнього середовища: В даний час в Україні розвивається законодавство про охорону навколишнього середовища, і позиція уряду стосовно забезпечення дотримання вимог цього законодавства постійно переглядається. Хоча специфіка господарської діяльності Товариства не передбачає суттєвого забруднення навколишнього середовища, одним з головних пріоритетів діяльності Товариства є впровадження і використання сучасних технологій та економного використання ресурсів. Товариство періодично оцінює свої зобов'язання стосовно законодавства по охороні навколишнього середовища. Зобов'язання визнаються негайно по мірі їх виникнення. Потенційні зобов'язання, які можуть виникнути внаслідок посилення вимог чинного законодавства, в результаті цивільних судових процесів або змін законодавства, оцінити неможливо, однак вони можуть бути суттєвими. У поточних умовах забезпечення виконання вимог чинного законодавства управлінський персонал вважає, що Товариство не має потенційних зобов'язань, пов'язаних із забрудненням навколишнього середовища, інформація про які повинна бути розкрита в представленій фінансовій звітності.

19. Операції з пов'язаними сторонами

У ході своєї звичайної діяльності Товариство отримує та надає пов'язаним сторонам позикові кошти, купує товари, сировину та матеріали та здійснює інші операції з пов'язаними сторонами. Сторони вважаються пов'язаними у тому випадку, коли одна сторона має можливість контролювати іншу сторону або здійснює суттєвий вплив на іншу сторону при прийнятті фінансових та операційних рішень. Пов'язані сторони включають власників Товариства, материнське підприємство Товариства - ПАТ «ВЗНКІФ

«Унібудінвест», членів основного управлінського персоналу та близьких членів їх сімей, а також компанії, що знаходяться під контролем з боку власників, або на діяльність яких останні суттєво впливають. Умови операцій з пов'язаними сторонами встановлюються на момент їх проведення.

Винагорода основному управлінському персоналу

Винагорода основному управлінському персоналу представлена короткостроковими виплатами, що включають заробітну плату і премій у грошовій формі на суму 2 728 тисяч гривень за рік, що закінчився 31 грудня 2021 р. (за рік, що закінчився 31 грудня 2020 р., відповідно: 1 375 тисяч гривень).

Основний управлінський персонал – це особи, які мають повноваження та є відповідальними, прямо або опосередковано, за планування, керівництво і контроль за діяльністю Товариства. До складу основного управлінського персоналу Товариства входять Президент Товариства та Генеральний директор Товариства.

Залишки по розрахунках з пов'язаними сторонами

Залишки по розрахунках з пов'язаними сторонами станом на 31 грудня 2021 року представлені таким чином:

Зобов'язання (у тис. грн.)	Материнське підприємство	Суб'єкти господарювання, підконтрольні власникам	Основний управлінсь кий персонал	Загалом
Заборгованість за довгостроковими позиками (ряд. 1510)	453 094	-	37 000	490 094
Поточні забезпечення (ряд. 1660)		-	173	173
Поточні зобов'язання за нарахованими відсотками (ряд. 1690)	1060	-		1060
Зобов'язання загалом:	<u>454 154</u>	=	<u>37 173</u>	<u>491 327</u>

Залишки по розрахунках з пов'язаними сторонами станом на 31 грудня 2020 року представлені таким чином:

Зобов'язання (у тис. грн.)	Материнське підприємство	Суб'єкти господарювання, підконтрольні власникам	Основний управлінсь кий персонал	Загалом
Заборгованість за довгостроковою позикою (ряд. 1510)	289 073			289 073
Довгострокове забезпечення на сплату штрафів та пені за довгостроковою кредитною позикою за вирахуванням дисконту (ряд. 1510)	86 863			86 863
Заборгованість за короткостроковою позикою (ряд. 1600)			7 680	7 680
Поточні забезпечення (ряд. 1660)			45	45
Поточні зобов'язання за нарахованими відсотками (ряд. 1690)	40 318			40 318
Зобов'язання загалом:	<u>416 254</u>		<u>7 725</u>	<u>423 979</u>

Заборгованість за довгостроковими позиками складається з заборгованості:

- а) за довгостроковою кредитною лінією, отриманою від материнського підприємства. Валюта позики – українська гривня, порядок отримання кредитних коштів – окремими частинами за домовленістю сторін, термін погашення – окремими частинами за домовленістю сторін, або згідно орієнтовного графіку платежів, до 31.12.2026 року. За домовленістю сторін процентна ставка за користування коштами періодично переглядається з метою наближення процентної ставки до ринкової ставки відсотка на подібні фінансові інструменти. Процентна ставка складає 25% річних. Заборгованість за кредитною лінією забезпечена іпотекою.
- б) за довгостроковою процентною позикою, отриманою від фізичної особи – члена управлінського персоналу Товариства. Валюта довгострокової процентної позики – українська гривня, порядок отримання позики – окремими частинами за домовленістю сторін, термін погашення позики – окремими частинами за домовленістю сторін не пізніше 31.12.2024 року. Сума погашення позики визначається в гривнях в еквіваленті суми позики в доларах США на день отримання та погашення позики. Заборгованість за позикою не забезпечена заставою або іншими видами забезпечень. Процентна ставка за довгостроковою процентною позикою дорівнює 10% річних.

Операції з пов'язаними сторонами

Доходи та витрати, понесені в зв'язку з операціями з пов'язаними сторонами за рік, що закінчився 31 грудня 2021 року, представлені таким чином:

Доходи (в тисячах гривень)	Материнське підприємство	Суб'єкти господарювання, підконтрольні власникам	Основний управлінський персонал	2021 рік загалом
Реалізація товарів та послуг	-	113	-	113
Доходи загалом:	-	<u>113</u>	=	<u>113</u>
Закупки та витрати (в тисячах гривень)				
Закупка сировини, матеріалів, послуг та інших	-	-	-	-
Витрати на виплату процентів	73 990	-	2 251	76 241
Сторно дисконту по довгостроковим забезпеченням	140 611			140 611
Винагорода основному управлінському персоналу	-	-	2 728	2 728
Витрати загалом:	<u>214 601</u>	=	<u>4 979</u>	<u>219 580</u>

Доходи та витрати, понесені в зв'язку з операціями з пов'язаними сторонами за рік, що закінчився 31 грудня 2020 року, представлені таким чином:

Доходи (в тисячах гривень)	Материнське підприємство	Суб'єкти господарювання, підконтрольні власникам	Основний управлінський персонал	2020 рік загалом
Реалізація товарів та послуг	-	44	-	44
Доходи загалом:	-	<u>44</u>	=	<u>44</u>

Закупки та витрати (в тисячах гривень)				
Закупка сировини, матеріалів, послуг та інших	-	16	-	16
Витрати на виплату процентів	58 103	-	125	58 228
Амортизація дисконту по довгостроковим забезпеченням	13 499			13 499
Винагорода основному управлінському персоналу	-	-	1 375	1 375
Витрати загалом:	<u>71 602</u>	<u>16</u>	<u>1 500</u>	<u>73 118</u>

У 2021 році Товариство достроково в повному обсязі сплатило визнану суму штрафів та пені за порушення умов користування коштами кредитної лінії отриманою від материнського підприємства - ПАТ «ВЗНКІФ «Унібудінвест» в сумі 227 474 тис. грн. В результаті дострокового погашення заборгованості в 2021 році відбулося сторнування неамортизованого дисконту в сумі 140 611 тис. грн.

20. Управління фінансовими ризиками

У ході своєї діяльності Товариство наражається на ряд фінансових ризиків, серед яких ринковий ризик (включаючи ціновий ризик, валютний ризик, ризик грошових потоків та справедливої вартості процентної ставки), кредитний ризик та ризик ліквідності.

У цій примітці представлена інформація про рівень зазначених ризиків Товариства, про цілі, політики та процеси оцінки і управління ризиками. Управлінський персонал несе загальну відповідальність за створення структури управління ризиками і здійснення нагляду за нею. Політики управління ризиками направлені на виявлення і аналіз ризиків, з якими стикається Товариство, встановлення належних лімітів ризиків і засобів контролю за ними, моніторинг ризиків і дотримання лімітів. Політики і системи управління ризиками регулярно переглядаються з метою відображення змін ринкових умов і діяльності Товариства.

Категорії фінансових інструментів Товариства представлені таким чином:

	31.12.2020	31.12.2021
Фінансові активи за амортизованою вартістю:	<i>тис.грн</i>	<i>тис.грн</i>
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги (валова балансова вартість)	<u>3 723</u>	<u>15 178</u>
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги (накопичене зменшення корисності)	(185)	(703)
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги (балансова вартість) (Звіт про фінансовий стан, рядок 1125)	<u>3 538</u>	<u>14 475</u>
Інша поточна дебіторська заборгованість (валова балансова вартість)	3 527	3 144

Інша поточна дебіторська заборгованість (накопичене зменшення корисності)	(52)	(52)
Інша поточна дебіторська заборгованість (балансова вартість), (Звіт про фінансовий стан, рядок 1155)	<u>3 475</u>	<u>3 092</u>
Гроші та їх еквіваленти (балансова вартість), (Звіт про фінансовий стан, рядок 1165)	10 023	15 259
Фінансові активи за амортизованою вартістю, балансова вартість, разом	<u>17 036</u>	<u>32 823</u>
Фінансові зобов'язання за амортизованою вартістю:		
Довгострокові кредити банків (Звіт про фінансовий стан, рядок 1510):	375 935	490 094
Короткострокові кредити банків (Звіт про фінансовий стан, рядок 1600)	7 680	-
Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги (Звіт про фінансовий стан, рядок 1615)	3 920	11 455
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з бюджетом (Звіт про фінансовий стан, рядок 1620)	2 966	3 826
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з оплати праці (Звіт про фінансовий стан, рядок 1630)	239	184
Поточні забезпечення (Звіт про фінансовий стан, рядок 1660)	2 118	4 615
Інші поточні фінансові зобов'язання (Звіт про фінансовий стан, рядок 1690)	41 730	1 541
Фінансові зобов'язання за амортизованою вартістю, балансова вартість, разом:	<u>434 588</u>	<u>511 715</u>

Кредитний ризик

Кредитний ризик являє собою ризик фінансового збитку для Товариства в результаті невиконання клієнтом або контрагентом своїх зобов'язань за фінансовим інструментом. Кредитний ризик виникає в результаті здійснення Товариством продажів на умовах наступної оплати та інших операцій з контрагентами, за якими створюються фінансові активи. Максимальна сума кредитного ризику представлена балансовою вартістю кожного фінансового активу у звіті про фінансовий стан.

Максимальний рівень кредитного ризику дорівнює балансовій вартості фінансових активів, яка складає:

(у тис. грн.)	31 грудня 2020 року	31 грудня 2021 року
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	3 538	14 475
Інша поточна дебіторська заборгованість	3 474	3 092
Грошові кошти та їх еквіваленти	10 023	15 259
Загалом:	<u>17 035</u>	<u>32 826</u>

Рівень кредитного ризику залежить, головним чином, від індивідуальних характеристик кожного клієнта. Управління кредитним ризиком здійснюється на рівні окремих контрагентів із загальним наглядом на рівні Товариства.

З застосуванням моделі «очікуваних кредитних збитків» Товариство визнає на звітні дати резерв для очікуваних кредитних збитків за всіма борговими фінансовими активами. Аналіз зростання кредитного ризику та моменту настання дефолту базується на припущенні, що суттєве зростання кредитного ризику відбувається при простроченні терміну виконання зобов'язань за фінансовим інструментом на 90 днів, а дефолт (подія знецінення) — при простроченні більш ніж на 365 днів. Товариство не змінювало в 2020 та 2021 році існуючу модель «очікуваних кредитних збитків» через пандемію COVID-19 та заходи, які спрямовані на її подолання. В представленій фінансовій звітності відсутні фінансові інструменти, кредитний ризик за якими значно зріс із моменту первісного визнання.

Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги.

Відповідно до договірних умов очікуваний термін погашення дебіторської заборгованості покупців є незначним та не перевищує 1 місяця. За оцінкою Товариства покупці мають достатні можливості для виконання своїх договірних зобов'язань по сплаті грошових коштів у найближчій перспективі, тому економічні макрочинники мають незначний вплив на історичні рівні збитковості у зв'язку з короткостроковим характером дебіторської заборгованості. В складі дебіторської заборгованості за продукцію, товари, роботи, послуги відсутні залишки заборгованості з покупцями, що підлягають згідно політики Товариства індивідуальній оцінці.

Товариство не вимагає застави по дебіторській заборгованості за продукцію, товари, роботи, послуги та інших фінансових інструментах. Товариство не визнає очікувані кредитні збитки щодо залишків торгової дебіторської заборгованості, погашення якої повністю забезпечено наявністю зустрічних зобов'язань відповідного клієнта.

Для торговельної дебіторської заборгованості, договірних активів, що є наслідком операцій у межах сфери застосування МСФЗ 15, та дебіторської заборгованості за орендою, Товариство оцінює резерв кредитних ризиків за спрощеним підходом з використанням матриці забезпечення, в розмірі, що дорівнює очікуваним кредитним збиткам за весь строк дії фінансового інструменту. Для оцінки очікуваних кредитних збитків Товариство з використанням власного історичного досвіду щодо кредитних збитків із внесенням необхідних коригувань впливу поточних умов та формування власних прогнозів майбутніх умов, розраховує зведені коефіцієнти ймовірності настання події дефолту за окремими групами дебіторської заборгованості за продукцію, товари, роботи, послуги. При розрахунку зведеного коефіцієнту ймовірності настання події дефолту за заборгованістю в іноземній валюті Товариство додатково враховує валютний ризик щодо можливості 3% падіння курсу гривні щодо іноземних валют. У якості зведеного коефіцієнту ймовірності настання події дефолту за договірними активами, що є наслідком визнання доходу від договорів з клієнтами Готелю, Товариство використовує середньозважений за величиною заборгованості коефіцієнт ймовірності настання події дефолту за торговельною дебіторською заборгованістю в гривні та в іноземних валютах.

У наступній таблиці представлена інформація про балансову вартість окремих груп дебіторської заборгованості за продукцію, товари, роботи, послуги, частку заборгованості з підвищеним кредитним ризиком за відповідними групами, зведені коефіцієнти ймовірності настання події дефолту за окремими групами та очікувані кредитні збитки (резерв на покриття збитків від зменшення корисності) від дебіторської заборгованості, що входить до складу портфеля дебіторської заборгованості за продукцію, товари, роботи, послуги на 31 грудня 2021 р. (в тис. грн.):

Групи дебіторської заборгованості за продукцію, товари, роботи, послуги	Валова балансова вартість (Загалом)	В тому числі заборгованість з суттєвим зростанням кредитного ризику	В тому числі заборгованість з ознаками дефолту	Зведений коефіцієнт ймовірності настання події дефолту	Резерв під збитки
Торговельна дебіторська заборгованість в гривні	2 322	98	-	0,263	611
Торговельна дебіторська заборгованість в іноземній валюті	964	304	-	0,034	33
Договірні активи, що є наслідком визнання доходу від договорів з клієнтами	11 793	-	-	0,005	58
Готелю Дебіторська заборгованість орендарів	99	-	-	0,005	1
Загалом:	<u>15 178</u>	<u>402</u>	<u>=</u>		<u>703</u>

У наступній таблиці представлена інформація про балансову вартість окремих груп дебіторської заборгованості за продукцію, товари, роботи, послуги, частку заборгованості з підвищеним кредитним ризиком за відповідними групами, зведені коефіцієнти ймовірності настання події дефолту за окремими групами та очікувані кредитні збитки (резерв на покриття збитків від зменшення корисності) від дебіторської заборгованості, що входить до складу портфеля дебіторської заборгованості за продукцію, товари, роботи, послуги на 31 грудня 2020 р. (в тис. грн.):

Групи дебіторської заборгованості за продукцію, товари, роботи, послуги	Валова балансова вартість (Загалом)	В тому числі заборгованість з суттєвим зростанням кредитного ризику	В тому числі заборгованість з ознаками дефолту	Зведений коефіцієнт ймовірності настання події дефолту	Резерв під збитки
Торговельна дебіторська заборгованість в гривні	1 946	1	-	0,0231	30
Торговельна дебіторська заборгованість в іноземній валюті	821	644	-	0,1162	95
Договірні активи, що є наслідком визнання доходу від договорів з клієнтами	881	-	-	0,0204	18
Готелю Дебіторська заборгованість орендарів	75	-	-	0,5670	42
Загалом:	<u>3 723</u>	<u>645</u>	<u>=</u>		<u>185</u>

Грошові кошти та їх еквіваленти.

Товариство утримує грошові кошти та їх еквіваленти на суму 15 259 тисяч гривень на 31 грудня 2021 р. (на 31 грудня 2020 р.: 10 023 тисяч гривень). На 31 грудня 2021 та 31 грудня 2020 року грошові кошти та їх еквіваленти були розміщені в касі Товариства та на рахунках Товариства в АТ «АЛЬФА-БАНК», ПАО АБ «Укргазбанк» та АТ «Укресімбанк».

На 31 грудня 2021 р. та 31 грудня 2020 р. зменшення корисності грошових коштів та їх еквівалентів було оцінене на основі очікуваних кредитних збитків за 12 місяців як несуттєве, у зв'язку з чим Товариство не визнавало в обліку резерв під збитки від зменшення корисності грошових коштів на 31 грудня 2021 р. та 31 грудня 2020 р.

Основні клієнти та ризики концентрації.

Товариству не загрожує ризик концентрації по відношенню до кредитного ризику. Дохід від одного клієнта не перевищує 2,5 % загальної суми доходу (виручки) Товариства від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) за рік, що закінчився 31 грудня 2021 року, та 3,6 % за рік, що закінчився 31 грудня 2020 року. Придбання від одного постачальника не перевищує 9,7 % від усієї суми придбання за рік, що закінчився 31 грудня 2021 року та 12% за рік, що закінчився 31 грудня 2020 року.

Ризик ліквідності

Ризик ліквідності полягає у тому, що Товариство не буде мати можливості виконати свої фінансові зобов'язання в належні строки. Підхід Товариства до управління ліквідністю передбачає забезпечення, наскільки це можливо, постійної наявності ліквідності, достатньої для виконання зобов'язань по мірі настання строків їх погашення як у звичайних умовах, так і в надзвичайних ситуаціях, уникаючи при цьому неприйнятних збитків чи ризику нанесення шкоди репутації Товариства.

У таблиці нижче аналізуються фінансові зобов'язання Товариства за відповідними групами строків погашення на основі періоду, що залишився до дати погашення за договором. Строки погашення фінансових зобов'язань згідно з договорами, включаючи виплати процентів, на 31 грудня 2021 р., представлені таким чином:

(у тис. грн.)	Балансова вартість	Вартість погашення	Строком погашення до одного року	Строком погашення від одного до двох років	Строком погашення більше двох років
Довгострокові кредитні позики	490 094	490 094	-	-	490 094
Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	11 455	11 455	11 455	-	-
Поточна кредиторська заборгованість з оплати праці та зі страхування	184	184	184	-	-
Поточна кредиторська заборгованість з розрахунками з бюджетом	3 826	3 826	3 826	-	-
Поточні забезпечення	4 615	4 615	4 615	-	-
Інші поточні зобов'язання	1 541	1 541	1 541	-	-
Загалом:	<u>511 715</u>	<u>511 715</u>	<u>21 621</u>	<u>-</u>	<u>490 094</u>

У таблиці нижче аналізуються фінансові зобов'язання Товариства за відповідними групами строків погашення на основі періоду, що залишився до дати погашення за договором. Строки погашення фінансових зобов'язань згідно з договорами, включаючи виплати процентів, на 31 грудня 2020 р., представлені таким чином:

(у тис. грн.)	Балансова вартість	Вартість погашення	Строком погашення до одного року	Строком погашення від одного до двох років	Строком погашення більше двох років
Довгострокові кредитні позики	289 073	289 073	-	-	289 073
Довгострокові забезпечення	86 863	227 474	-	-	227 474

Короткострокові кредитні позики	7 680	7 680	7 680	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	3 920	3 920	3 920	-	-
Поточна кредиторська заборгованість з оплати праці та зі страхування	239	239	239	-	-
Поточна кредиторська заборгованість з розрахунками з бюджетом	2 966	2 966	2 966	-	-
Поточні забезпечення	2 118	2 118	2 118	-	-
Інші поточні зобов'язання	41 730	41 730	41 730	-	-
Загалом:	<u>434 589</u>	<u>575 200</u>	<u>58 653</u>	<u>=</u>	<u>516 547</u>

Товариство не очікує, що грошові потоки, включені до аналізу строків погашення, можуть виникнути значно раніше або будуть суттєво відрізнятися у сумах.

Ринковий ризик

Товариство наражається на ринкові ризики, що виникають у зв'язку з відкритими позиціями за (а) іноземними валютами та (б) процентними зобов'язаннями. Ризик полягає у тому, що зміни ринкових курсів, таких як валютні курси, процентні ставки і курси цінних паперів, будуть впливати на доходи або на вартість фінансових інструментів Товариства. Справедлива вартість або майбутні грошові потоки фінансового інструменту можуть коливатися через зміни процентних ставок (процентний ризик), курсів валют (валютний ризик) або інших ринкових факторів (інші цінові ризики). Метою управління ринковим ризиком є управління і контроль рівня ринкового ризику в межах прийнятних параметрів при оптимізації доходності. Проте застосування управління ринковими ризиками не запобігає потенційній можливості виникненню збитків за межами прийнятних параметрів у випадку більш суттєвих ринкових змін.

Валютний ризик

У Товариства виникає валютний ризик у зв'язку з продажами, закупками та залишками коштів у банках, номінованими в іноземних валютах. Валютами, в яких, головним чином, номіновані ці операції, є долари США та Євро.

Максимальний рівень валютного ризику у зв'язку з продажами, закупками, залишками коштів у банках, номінованими в доларах США та Євро, представлений в перерахунку в українську гривню таким чином:

(у тис. грн.)	31 грудня 2021 року		31 грудня 2020 року	
	долари США	Євро	долари США	Євро
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	-	964	-	821
Грошові кошти та їх еквіваленти	22	11 258	877	2 975
Інша поточна дебіторська заборгованість		3 092		3 474
Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	(2 730)	(115)	(852)	(72)
Чиста сума	<u>(2 708)</u>	<u>15 199</u>	<u>25</u>	<u>7 198</u>

Процентний ризик

Зміни процентних ставок впливають, головним чином, на кредити і позики шляхом зміни їх справедливої вартості (заборгованість за фіксованою ставкою) або майбутніх грошових потоків (заборгованість за змінною ставкою).

Станом на дату підготовки цієї фінансової звітності управлінський персонал Товариства не має наміру залучати нові кредити і позики. Інформація про строки погашення та процентні ставки по існуючих банківських кредитах представлена в примітці 16. Товариство не має кредитів та позик зі змінними процентними ставками.

Справедлива вартість

Оцінена справедлива вартість фінансових активів та фінансових зобов'язань визначається за допомогою методології дисконтованих грошових потоків та інших відповідних методологій оцінки на кінець року і може не відображати справедливую вартість цих інструментів на дату підготовки або розповсюдження цієї фінансової звітності. Такі розрахунки не відображають ніяких премій або дисконтів, що можуть виникнути внаслідок пропозиції на продаж одночасно всієї суми певного фінансового інструмента. Оцінка справедливої вартості ґрунтується на судженнях щодо очікуваних у майбутньому грошових потоків, поточних економічних умов, характеристик ризику різних фінансових інструментів та інших факторів. Використання різних припущень стосовно ринку та/або методологій оцінки може мати суттєвий вплив на оцінену справедливую вартість.

Справедлива вартість всіх фінансових активів та зобов'язань оцінена Товариством як вартість, що несуттєво відрізняється від їх балансовій вартості станом на 31 грудня 2021 року та 31 грудня 2020 року.

21. Управління капіталом

Політика Товариства передбачає підтримку стабільного рівня капіталу з метою забезпечення довіри з боку інвесторів, кредиторів та інших учасників ринку, а також для забезпечення сталого розвитку господарської діяльності Товариства у майбутньому. Управлінський персонал контролює структуру та доходність капіталу з метою дотримання балансу між більш високою доходністю, яку можна досягти при вищому рівні позикових коштів, та перевагами і стабільністю, які забезпечує стійка позиція капіталу. Протягом звітного періоду не було змін у підході до управління капіталом.

Товариство контролює величину капіталу на основі коефіцієнту фінансового важелю. Коефіцієнт фінансового важелю розраховується як відношення чистого боргу до капіталу. Чиста сума боргу розраховується як загальна сума зобов'язань (включаючи поточні та довгострокові зобов'язань, показані у звіті про фінансовий стан) мінус грошові кошти та їх еквіваленти. Загальна сума капіталу під управлінням Товариства дорівнює власному капіталу, показаному у Звіті про фінансовий стан.

(у тис. грн.)	31 грудня 2020 року	31 грудня 2021 року
Разом зобов'язання	544 893	599 677
Мінус грошові кошти та їх еквіваленти	(10 023)	(15 259)
Чиста сума зобов'язання	<u>534 870</u>	<u>584 418</u>
Власний капітал	236 594	156 513
Коефіцієнт фінансового важелю	2,26	3,73

Чинним законодавством України не передбачені зовнішні вимоги щодо капіталу Товариства.

22. Справедлива вартість активів та зобов'язань

Деякі принципи облікової політики Товариства та правила розкриття інформації вимагають визначення поточної, а в деяких випадках - справедливої вартості як фінансових, так і нефінансових активів і зобов'язань.

Справедлива вартість – це ціна, яку було б отримано в разі продажу активу чи сплачено за передання зобов'язання у звичайній операції між учасниками ринку на дату оцінки. Фінансові активи та зобов'язання: Справедлива вартість фінансових інструментів визначається Товариством із використанням наявної ринкової інформації, якщо така існує, та відповідних методик оцінки. Для інтерпретації ринкової інформації з метою визначення оціночної справедливої вартості необхідний значний обсяг суб'єктивних суджень, відповідно, ці оцінки не обов'язково відображають суми, які Товариство могло б отримати за поточних ринкових обставин. Застосування інших ринкових припущень та/або методик розрахунку може мати суттєвий вплив на розрахункову справедливую вартість.

Рівні ієрархії інформації, яка може використовуватися для визначення справедливої вартості фінансових інструментів визначаються таким чином:

- Рівень 1: оцінка ґрунтується на котирувальних (не скоригованих) цінах на активних ринках для ідентичних активів або зобов'язань, до яких Товариство має доступ на дату оцінки;
- Рівень 2: оцінка ґрунтується на вхідних даних, інших, ніж котирування цін, включених до Рівня 1, які є доступними на ринку для активу або зобов'язання прямо чи опосередковано;
- Рівень 3: оцінка ґрунтується на вхідних даних щодо активу чи зобов'язання, які є недоступними на ринку.

Товариство визнає перехід між рівнями ієрархії джерел визначення справедливої вартості на кінець звітного періоду у якому така зміна відбулася.

Товариство не обліковує фінансових інструментів, що обертаються на активних ринках та не використовує для визначення справедливої вартості фінансових інструментів 1 та 2 рівень ієрархії інформації. Справедлива вартість фінансових інструментів, які не торгуються на активному ринку, визначається Товариством з використанням методів оцінки. Товариство використовує методи і робить припущення, засновані на прогнозних

дисконтованих грошових потоках з використанням оціночних процентних ставок за новими інструментами з аналогічним кредитним ризиком, валютою і терміном погашення; така оцінка являє собою рівень 3 ієрархії інформації про справедливую вартість. Протягом 2021 та 2020 років не було змін в методах оцінки для багаторазових оцінок справедливої вартості, справедлива вартість всіх фінансових інструментів визначалася на підставі інформації 3 рівня ієрархії.

На дату початку застосування МСФЗ (01.01.2018 року) Товариство скористалося дозволеним звільненнями щодо ретроспективного застосування МСФЗ, одноразово визначивши собівартістю основних засобів їх справедливую вартість на основі оцінки, проведеної згідно з Міжнародними стандартами оцінки та вимогами МСФЗ (IFRS) 13 «Оцінка справедливої вартості». З дати початку застосування МСФЗ, Товариство визнає основні засоби за собівартістю, визначеною станом на 01.01.2018 року, мінус накопичена амортизація та накопичені збитки від зменшення корисності.

23. Події після дати балансу

За період з 31 грудня 2020 року і до дати затвердження фінансової звітності до випуску не відбулося суттєвих подій, які б підлягали розкриттю, окрім нижче наведеного.

24 лютого 2022 року Російська Федерація розпочала повномасштабне військове вторгнення в Україну. Широкі проблеми безпеки стали викликом для подальшого стабільного розвитку економічного та фінансового сегментів в Україні, а операційне середовище з тих пір залишається ризикованим і має високий рівень невизначеності. Крім того на дату випуску даної фінансової звітності ситуація з COVID-19 все ще розвивається, і її наслідки в даний час невизначені; однак керівництво Товариства вважає, що воно вживає належних заходів для підтримки стабільної роботи підприємства.

Необхідно наголосити, що майбутні умови здійснення діяльності можуть відрізнитися від поточної оцінки управлінського персоналу та можуть спричинити негативний вплив на результати діяльності та фінансовий стан Товариства. Характер та наслідки можливого негативного впливу на поточний момент визначити неможливо. Ця фінансова звітність відображає поточну оцінку управлінського персоналу щодо впливу умов здійснення діяльності в Україні на операційну діяльність та фінансовий стан Товариства. В той же час керівництво підприємства усвідомлює, що вплив операційного середовища в 2022 році може призводити до падіння виручки від основної діяльності та збільшення відповідних операційних витрат Товариства.

Більш докладно вищевказані події розкриваються у Примітці 1 розділ «Операційне середовище».

Керівництво Товариства враховує ризики зменшення грошових потоків від операційної діяльності та погіршення рівня ліквідності в зв'язку з негативним впливом агресії Російської Федерації та триваючою пандемією COVID-19, і планує продовження стабільної операційної діяльності підприємства в майбутньому. Враховуючи можливості покривати

касові розриви та покращувати ліквідність за рахунок залучення додаткових коштів в формі позикового капіталу від засновників Товариства, агресія Російської Федерації та пандемія COVID-19 не несе для Товариства загрози ліквідації, припиненні фінансово-господарської діяльності, чи звернення за захистом від кредиторів.

Дата затвердження фінансової звітності до випуску: «19» липня 2022 року.

Генеральний директор
ТОВ «Готель Менеджмент»



Осташевська В.В.

Заступник головного бухгалтера
ТОВ «Готель Менеджмент»

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to S.V. Koval.

Коваль С.В.