

**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
"ГОТЕЛЬ МЕНЕДЖМЕНТ"**

**Консолідована фінансова звітність станом на та за рік,
який закінчився 31 грудня 2022 року**

Зміст

1.	Група та її операційна діяльність.....	11
2.	Основа підготовки консолідованої фінансової звітності та основні принципи облікової політики.	13
3.	Суттєві бухгалтерські оцінки та судження при застосуванні облікової політики.....	24
4.	Запровадження нових або переглянутих стандартів та інтерпретацій.....	26
5.	Основні засоби (Звіт про фінансовий стан, рядки 1005, 1010-1012, 1040).....	29
6.	Нематеріальні активи (Звіт про фінансовий стан, рядки 1000-1002).....	31
7.	Інші фінансові інвестиції (Звіт про фінансовий стан, рядок 1035).....	32
8.	Запаси (Звіт про фінансовий стан, рядки 1100-1104).....	32
9.	Дебіторська заборгованість (Звіт про фінансовий стан, рядки 1120-1155).....	32
10.	Гроші та їх еквіваленти (Звіт про фінансовий стан, рядки 1165-1167).....	34
11.	Власний капітал (Звіт про фінансовий стан, рядки 1400, 1420, 1490).....	35
12.	Довгострокові зобов'язання та забезпечення (Звіт про фінансовий стан, рядок 1510-1690).....	37
13.	Поточні зобов'язання і забезпечення (Звіт про фінансовий стан, рядок 1600 - 1690).....	38
14.	Чистий дохід від реалізації продукції, собівартість продукції (товарів, робіт, послуг) та валовий прибуток (Звіт про сукупний дохід, рядок 2000,2050, 2090).....	39
15.	Інші операційні доходи та інші доходи (Звіт про сукупний дохід, рядок 2120, 2240).....	39
16.	Собівартість та інші операційні витрати (Звіт про сукупний дохід, рядок 2050, 2130, 2150, 2180).	40
17.	Фінансові доходи та витрати (Звіт про сукупний дохід, рядок 2220 та 2250).....	43
18.	Податок на прибуток.....	43
19.	Контрактні зобов'язання.....	45
20.	Операції з пов'язаними сторонами.....	47
21.	Управління фінансовими ризиками.....	50
22.	Управління капіталом.....	56
23.	Справедлива вартість активів та зобов'язань.....	57
24.	Події після дати балансу.....	62

КОДИ

Дата (рік, місяць, число)

2023	01	01
36413399		
UA80000000001078669		
240		
55.10		

Підприємство **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ГОТЕЛЬ МЕНЕДЖМЕНТ»**

за ЄДРПОУ

Територія Шевченківський р-н м. Києва

за КАТОТТГ

Організаційно-правова форма господарювання Товариство з обмеженою відповідальністю

за КОПФГ

Вид економічної діяльності Діяльність готелів і подібних засобів тимчасового розміщування

за КВЕД

Середня кількість працівників-¹ 402

Адреса, телефон вулиця Велика Житомирська, буд. 2А, м. КИЇВ, КИЇВСЬКА обл., 01001, Україна

Одиниця виміру: тис.грн. без десяткового знака (окрім розділу IV Консолідованого звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) (форма N 2-к), грошові показники якого наводяться в гривнях з копійками)

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

за положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку

за міжнародними стандартами фінансової звітності

v

КОНСОЛІДОВАНИЙ БАЛАНС (Звіт про фінансовий стан) на 31 грудня 2022 р.

Форма № 1-к

Код за ДКУД

1801007

Актив	Примітки	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1		2	3	4
I. Необоротні активи				
Нематеріальні активи	6	1000	1 150	847
первісна вартість		1001	3 574	3 574
накопичена амортизація		1002	2 424	2 727
Незавершені капітальні інвестиції	5	1005	3 681	10 703
Основні засоби	5	1010	693 405	1 687 748
первісна вартість		1011	1 225 944	2 468 509
знос		1012	532 539	780 761
Інвестиційна нерухомість		1015	-	-
Довгострокові біологічні активи		1020	-	-
Довгострокові фінансові інвестиції: які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств		1030	-	-
інші фінансові інвестиції	7	1035		70 000
Довгострокова дебіторська заборгованість	5	1040	6 126	2 378
Відстрочені податкові активи		1045	-	-

Гудвіл при консолідації		1055	-	-
Інші необоротні активи		1090	-	-
Усього за розділом I		1095	704 362	1 771 676
II. Оборотні активи				
Запаси	8	1100	6 979	10 716
Поточні біологічні активи		1110	-	-
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	9	1125	14 475	22 600
Дебіторська заборгованість за розрахунками: за виданими авансами		1130	5 959	9 823
з бюджетом		1135	101	8 764
у тому числі з податку на прибуток		1136	-	8 686
Інша поточна дебіторська заборгованість	9	1155	3 092	3 967
Поточні фінансові інвестиції		1160	-	-
Гроші та їх еквіваленти	10	1165	15 259	23 276
Витрати майбутніх періодів		1170	2 469	1 749
Інші оборотні активи		1190	3 494	3 332
Усього за розділом II		1195	51 828	84 227
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття		1200	-	-
Баланс		1300	756 190	1 855 903

Пасив		Код рядка	На початок звітної періоду	На кінець звітної періоду
1		2	3	4
I. Власний капітал				
Зареєстрований (пайовий) капітал	11	1400	43 971	43 971
Капітал у дооцінках		1405	-	-
Додатковий капітал		1410	-	-
Резервний капітал		1415	-	-
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	11	1420	112 542	4 554
Неоплачений капітал		1425	()	()
Вилучений капітал		1430	()	()
Неконтрольована частка	11	1490	-	406 291
Усього за розділом I		1495	156 513	454 816

II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення				
Відстрочені податкові зобов'язання	18	1500	63 461	224 428
Довгострокові кредити банків		1510	-	-
Інші довгострокові зобов'язання	12	1515	490 094	995 924
Довгострокові забезпечення		1520	-	-
Цільове фінансування		1525	-	-
Усього за розділом II		1595	553 555	1 220 352
III-. Поточні зобов'язання і забезпечення				
Короткострокові кредити банків		1600	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за: довгостроковими зобов'язаннями		1610	-	-
товари, роботи, послуги	13	1615	11 455	41 601
розрахунками з бюджетом	13	1620	3 826	7 756
у тому числі з податку на прибуток		1621	-	-
розрахунками зі страхування		1625	-	-
розрахунками з оплати праці		1630	184	123
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами		1635	24 501	19 132
Поточні забезпечення	13	1660	4 615	6 589
Доходи майбутніх періодів		1665	-	-
Інші поточні зобов'язання	13	1690	1 541	105 534
Усього за розділом III		1695	46122	180 735
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття				
Баланс		1900	756 190	1 855 903

КОДИ

Дата (рік, місяць, число)

2023 01 01

Підприємство **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ**
"ГОТЕЛЬ МЕНЕДЖМЕНТ»за
ЄДРПОУ

36413399

Консолідований звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)
за 2022 рік

Форма № 2-к Код за ДКУД

1801008

I. Фінансові результати

Стаття	Примітки	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1		2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	14	2000	502 862	362 355
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	14,16	2050	(309 380)	(257 326)
Валовий: прибуток		2090	193 482	105 329
збиток		2095	()	()
Інші операційні доходи	15	2120	42 800	57 798
Адміністративні витрати	16	2130	(28 255)	(19 723)
Витрати на збут	16	2150	(34 628)	(31 267)
Інші операційні витрати	16	2180	(39 735)	(12 956)
Фінансовий результат від операційної діяльності: прибуток		2190	133 664	99 181
збиток		2195	()	()
Дохід від участі в капіталі		2200	-	-
Інші фінансові доходи		2220	61	827
Інші доходи	15	2240	4 613	2 505
Фінансові витрати	17	2250	(158 568)	(217 083)
Втрати від участі в капіталі		2255	()	()
Інші витрати		2270	(402)	()
Фінансовий результат до оподаткування: прибуток		2290		
збиток		2295	(20 632)	(114 570)
Витрати (дохід) з податку на прибуток	18	2300	13 615	34 489
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування		2305	-	-
Чистий фінансовий результат: прибуток		2350	-	-
збиток		2355	(7 017)	(80 081)

II. Сукупний дохід

Стаття	Примітки	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1		2	3	4
Дооцінка (уцінка) необоротних активів		2400	-	-
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів		2405	-	-
Накопичені курсові різниці		2410	-	-
Частка іншого сукупного доходу асоційованих та спільних підприємств		2415	-	-
Інший сукупний дохід		2445	-	-
Інший сукупний дохід до оподаткування		2450	-	-
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом		2455	-	-
Інший сукупний дохід після оподаткування		2460	-	-
Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)		2465	(7 017)	(80 081)
Чистий прибуток (збиток), що належить: власникам материнської компанії		2470	4 363	(80 081)
неконтрольованій частці		2475	(11 380)	-
Сукупний дохід, що належить: власникам материнської компанії		2480	4 363	(80 081)
неконтрольованій частці		2485	(11 380)	-

III. Елементи операційних витрат

Назва статті	Примітки	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1		2	3	4
Матеріальні затрати		2500	43 564	44 315
Витрати на оплату праці		2505	88 639	77 739
Відрахування на соціальні заходи		2510	16 932	14 931
Амортизація		2515	109 990	83 218
Інші операційні витрати		2520	152 873	101 069
Разом		2550	411 998	321 272

IV. Розрахунок показників прибутковості акцій

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

КОДИ

Дата (рік, місяць, число)

2023 01 01

Підприємство **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
"ГОТЕЛЬ МЕНЕДЖМЕНТ»**

за ЄДРПОУ

36413399

**Консолідований звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)
за 2022 рік**

Форма № 3-к

Код за ДКУД

1801009

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
I. Рух коштів у результаті операційної діяльності			
Надходження від: Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	549 980	400 320
Повернення податків і зборів	3005	-	-
Цільового фінансування	3010	2 654	806
Надходження авансів від покупців і замовників	3015	726	1 702
Надходження від повернення авансів	3020	263	268
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	821	827
Надходження від операційної оренди	3040	22 022	74 671
Надходження від страхових премій	3050	192	-
Інші надходження	3095	29	-
Витрачання на оплату: Товарів (робіт, послуг)	3100	(139 735)	(154 578)
Праці	3105	(74 082)	(60 411)
Відрахувань на соціальні заходи	3110	(19 202)	(15 814)
Зобов'язань з податків і зборів	3115	(64 290)	(50 013)
Витрачання на оплату авансів	3135	(9 511)	(5 102)
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	(559)	(1 894)
Інші витрачання	3190	(1 972)	(1 680)
Чистий рух коштів від операційної діяльності	3195	267 336	189 102
II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності			
Надходження від реалізації: фінансових інвестицій	3200	-	-
необоротних активів	3205	-	-
Надходження від отриманих: відсотків	3215	-	-
дивідендів	3220	-	-
Надходження від деривативів	3225	-	-
Надходження від погашення позик	3230	125	-

Інші надходження (Зміни внаслідок приєднання дочірніх підприємств	3250	1 754	-
Витрачання на придбання: фінансових інвестицій	3255	()	()
необоротних активів	3260	(33 952)	(34 189)
Витрачання на надання позик	3275	(2 175)	()
Витрачання на придбання дочірнього підприємства тінгосподарської	3280	(602 661)	-
Інші платежі	3290	()	()
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	3295	(636 909)	(34 189)
III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності			
Надходження від: Власного капіталу	3300	-	-
Отримання позик	3305	617 499	246 320
Інші надходження	3340	-	-
Витрачання на: Викуп власних акцій	3345	()	()
Погашення позик	3350	(119 820)	(280 452)
Сплату дивідендів	3355	()	()
Витрачання на сплату відсотків	3360	(123 763)	(115 060)
Інші платежі	3390	()	()
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	3395	373 916	(149 192)
Чистий рух грошових коштів за звітний період	3400	4 343	5 721
Залишок коштів на початок року	3405	15 259	10 023
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	3 674	(485)
Залишок коштів на кінець року	3415	23 276	15 259

КОДИ

Дата (рік, місяць, число)

2023 01 01

Підприємство **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
"ГОТЕЛЬ МЕНЕДЖМЕНТ»**

за ЄДРПОУ

36413399

**Консолідований звіт про власний капітал
за 2022 рік**

Форма № 4-к

Код за ДКУД

1801011

Стаття	Код рядка	Належить власникам материнської компанії								Неконт рольова	Разом
		зарєстрований (пайовий) капітал	капітал у дооцінках	додатковий капітал	резервний капітал	нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	неоплачений капітал	вилучений капітал	всього		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Залишок на початок року	4000	43 971	-	-	-	112 542	-	-	156 513	-	156 513
Коригування:											
Зміна облікової політики	4005	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Виправлення помилок	4010	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни	4090	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Скоригований залишок на початок року	4095	43 971	-	-	-	112 542	-	-	156 513	-	156 513
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	-	-	-	-	4 363	-	-	4 363	(11 380)	(7 017)
Інший сукупний дохід за звітний період	4110	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Розподіл прибутку:											
Виплати власникам (дивіденди)	4200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Спрямування прибутку до зарєстрованого капіталу	4205	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Відрахування до резервного капіталу	4210	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Внески учасників:											
Внески до капіталу	4240	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Погашення заборгованості з капіталу	4245	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення капіталу:											
Викуп акцій (часток)	4260	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення частки в капіталі	4275	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни в капіталі	4290	-	-	-	-	(112 351)	-	-	(112 351)	417 671	305 320
Разом змін у капіталі	4295	-	-	-	-	(107 988)	-	-	(107 988)	406 291	298 303
Залишок на кінець року	4300	43 971	-	-	-	4 554	-	-	48 525	406 291	454 816

КОДИ

Дата (рік, місяць, число)

2022 01 01

Підприємство **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
"ГОТЕЛЬ МЕНЕДЖМЕНТ»**

за ЄДРПОУ

36413399

**Консолідований звіт про власний капітал
за 2021 рік**

Форма № 4-к

Код за ДКУД

1801011

Стаття	Код рядка	Належить власникам материнської компанії								Неконтрольована частка	Разом
		зарєстрований (пайовий) капітал	капітал у дооцінках	додатковий капітал	резервний капітал	нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	неоплачений капітал	вилучений капітал	всього		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Залишок на початок року	4000	43 971	-	-	-	192 623	-	-	236 594	-	236 594
Коригування: Зміна облікової політики	4005	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Виправлення помилок	4010	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни	4090	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Скоригований залишок на початок року	4095	43 971	-	-	-	192 623	-	-	236 594	-	236 594
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	-	-	-	-	(80 081)	-	-	(80 081)	-	(80 081)
Інший сукупний дохід за звітний період	4110	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Розподіл прибутку: Виплати власникам (дивіденди)	4200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Спрямування прибутку до зарєстрованого капіталу	4205	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Відрахування до резервного капіталу	4210	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Внески учасників: Внески до капіталу	4240	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Погашення заборгованості з капіталу	4245	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення капіталу: Викуп акцій (часток)	4260	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення частки в капіталі	4275	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни в капіталі	4290	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Разом змін у капіталі	4295	-	-	-	-	(80 081)	-	-	(80 081)	-	(80 081)
Залишок на кінець року	4300	43 971	-	-	-	112 542	-	-	156 513	-	156 513

1. Група та її операційна діяльність

Ця консолідована фінансова звітність, підготовлена відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (надалі «МСФЗ»), включає фінансову звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «ГОТЕЛЬ МЕНЕДЖМЕНТ» (надалі – «Материнське підприємство» або «Товариство») та його дочірнього підприємства - Товариства з обмеженою відповідальністю «КЕРТ» (надалі – «Дочірнє підприємство», разом - «Група»).

Основні відомості про Материнське підприємство Групи станом на дату консолідованої фінансової звітності:

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-mng.com.ua/
адреса електронної пошти	info@hotel-mng.com.ua

Товариство з обмеженою відповідальністю «ГОТЕЛЬ МЕНЕДЖМЕНТ» зареєстровано за законодавством України в 2009 році. Власником корпоративних прав Товариства 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.

Товариство з обмеженою відповідальністю «ГОТЕЛЬ МЕНЕДЖМЕНТ» є материнським підприємством, яке здійснює контроль над дочірнім підприємством - Товариством з обмеженою відповідальністю «КЕРТ».

Група є вертикально інтегрованою Групою в галузі надання готельних та супутніх до них послуг, що дозволяє оптимально використовувати портфель активів Групи. Група надає готельні та супутні до них послуги у власному адміністративно-готельному комплексі за адресою: вул. Велика Житомирська 2А, м. Київ, Україна, 01001 (під брендом INTERCONTINENTAL) та власному адміністративно-готельному комплексі «ALFAVITO» за адресою: 03150 Україна, Київ, вулиця Предславинська, 35Д (надалі – Готелі). Група провадить господарську діяльність в м. Київ, Україна, основними споживачами послуг Групи є юридичні та фізичні особи – резиденти та нерезиденти України (надалі – Клієнти).

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 відтоді залишається ризикованим і має високий рівень невизначеності.

Економічна ситуація в Україні протягом року характеризується розгортанням наслідків воєнного стану, що перш за все виявляється в зростанні інфляційних процесів, падінні ВВП, тиску на валютний ринок. Війна призвела до порушення ланцюгів постачання, скорочення пропозиції окремих товарів, збільшення витрат бізнесу, фізичного руйнування виробничих потужностей та інфраструктури, а також тимчасової окупації окремих територій. Збереження високих цін на енергоносії та рекордні рівні інфляції в країнах-партнерах також значно посилювали ціновий тиск в Україні. На початку війни третина підприємств зупинила діяльність. Причини цього – фізичні руйнування та тимчасова окупація низки територій кількох областей, високий рівень невизначеності та ризиків, розривання логістичних і виробничих зв'язків, вимушена масова міграція населення. З 2 півріччя економічна активність почала поживлятися, бізнес та населення поволі адаптувалися до нових умов діяльності. В 4 кварталі 2022 року на перше місце серед основних проблем економіки України вийшли перебої з постачанням електроенергії, водо- або теплопостачанням, зумовлені ракетними обстрілами росією критичної інфраструктури країни, що почалися з жовтня. Дефіцит електроенергії обумовив додаткове обмеження економічної активності в країні. Переважна більшість підприємств скоротили виробництво та торгівлю, хоча частина змогла стабілізувати роботу завдяки засобам автономного енергоживлення, зміні годин роботи або отриманню електроенергії під виробничі потреби. Падіння ВВП в 2022 році склало - 29,1% що є кращим показником, ніж передбачалось попередніми макро прогнозами. На початку року економіка України повернулася до відновлення завдяки значно кращій ситуації в енергетиці, подальшому пристосуванню бізнесу та населення до умов війни та міжнародній підтримці. Очікується, що економіка і надалі поживляватиметься та в поточному році вдасться уникнути падіння реального ВВП.

На початку широкомасштабної війни НБУ зафіксував офіційний курс гривні, щоб утримати очікування бізнесу та населення під контролем, а також зберігав облікову ставку незмінною на рівні 10%. В міру адаптації економіки до війни та повернення громадян і бізнесу до економічної логіки ухвалення рішень, в червні НБУ повернувся до проведення активної монетарної політики та підвищив облікову ставку на 15 п.п. до 25%. В липні 2022 року НБУ здійснив разову корекцію офіційного курсу гривні до долара США та зафіксував його на рівні 36,5686 грн/дол. США. Протягом 2022 року суттєво зросли й інфляційні очікування бізнесу та домогосподарств. Основними чинниками зростання інфляції є порушення ланцюгів постачання, руйнування виробництв, скорочення пропозиції товарів та послуг, збільшення витрат бізнесу. Водночас фіксація тарифів на житлово-комунальні послуги та насичення внутрішнього ринку паливом разом зі збереженням його пільгового оподаткування гальмували зростання цін. У результаті впродовж року інфляція зростала високими темпами та сягнула наприкінці року 26,6%.

З початку повномасштабного вторгнення російської федерації в Україну Група жодного дня не припиняла своєї діяльності. В той час, коли більшість готелів міста, в тому числі готелі конкурентного ряду, не надавали послуг, InterContinental Kyiv працював із завантаженістю понад 60%. Такий показник був забезпечений в основному за рахунок постійного проживання представників міжнародних медіа корпорацій. Починаючи з травня місяця, Готель приймав велику кількість міжнародних дипломатичних делегацій, волонтерських місій, забезпечував проведення заходів за участю представників української та міжнародної дипломатії найвищого рівня.

В лютому-березні Група зіштовхнулася з багатьма викликами та змушена було працювати в важких умовах, забезпечуючи при цьому сервіс високого рівня. Менеджмент Групи зумів налагодити

ланцюги постачання продукції, організувати роботу персоналу, забезпечити максимально безпечні умови перебування персоналу та гостей у Готелях.

У зв'язку з військовими діями у Києві та області та введеними обмеженнями в роботі закладів харчування, комендантської години, частина ресторанів та барів Готелів в 2022 році була закрита. Часткове відновлення роботи ресторанів розпочато лише з травня місяця 2022 року.

2. Основа підготовки консолідованої фінансової звітності та основні принципи облікової політики

Основа підготовки та заява про відповідність

Ця консолідована фінансова звітність була підготовлена згідно з вимогами Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ – IFRS), затверджених Радою з міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (IASB), та вимог Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» №996-XIV від 16 липня 1999 р. щодо складання фінансової звітності. Позначення "МСФЗ" також включає всі чинні міжнародні стандарти бухгалтерського обліку (МСБО – IAS). При підготовці звітності застосовані всі інтерпретації Комітету з інтерпретацій міжнародної фінансової звітності (IFRIC), обов'язкові для 2022-го фінансового року.

Консолідована фінансова звітність складена на основі принципу історичної вартості, за винятком:

- (1) основних засобів, доцільною собівартістю яких на дату початку застосування МСФЗ та на дату придбання дочірніх підприємств, визнано (за виключенням незавершених капітальних інвестицій) їх справедливую вартість.;
- (2) ідентифікованих придбаних активів та прийнятих зобов'язань Дочірнього підприємства, які оцінені за їхньою справедливою вартістю на дату придбання
- (3) первісного визнання фінансових інструментів, яке відбувається на основі справедливої вартості та подальшої оцінки визначених обліковою політикою інструментів капіталу і похідних фінансових інструментів, що оцінюються за справедливою вартістю через прибуток чи збиток.

Материнське підприємство Групи також готує окрему фінансову звітність відповідно до МСФЗ. Користувачі цієї консолідованої звітності повинні читати її разом із окремою фінансовою звітністю Товариства станом на та за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року, для отримання повної інформації про фінансовий стан, результати діяльності та зміни у фінансовому стані Групи в цілому.

Основні суттєві принципи облікової політики, що використовувалися під час підготовки цієї консолідованої фінансової звітності, подані далі у відповідних примітках. Облікова політика послідовно застосовувалася до всіх представлених в фінансовій звітності періодів, якщо не вказано інше.

Припущення про безперервність діяльності

На дату підготовки консолідованої фінансової звітності Групи українська економіка знаходиться в затяжній кризі, яка спричинена 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», затвердженим Законом України від

24.02.2022 р. №2102-IX, та продовженням пандемії COVID-19, виникає суттєва невизначеність, яка може вплинути на майбутні операції та можливість відшкодування вартості активів Групи, її можливість погашати свої борги в міру настання строків їх сплати.

Хоча управлінський персонал вважає, що він вживає всіх належних заходів, необхідних за наявних обставин, на підтримку стабільної діяльності Групи, подальша нестабільність загальних умов здійснення діяльності в Україні може спричинити негативний вплив на результати діяльності та фінансовий стан Групи, характер та наслідки якого на поточний момент визначити неможливо.

Ця фінансова звітність відображає поточну оцінку управлінського персоналу впливу умов здійснення діяльності в Україні на операційну діяльність та фінансовий стан Групи. Управлінський персонал Групи 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 Група не має ні наміру, ні потреби в початку процедури ліквідації або в припиненні діяльності.

Принципи консолідації

Ця консолідована фінансова звітність включає фінансову звітність Материнського підприємства та підприємств, які їх контролюються. Контроль досягається тільки тоді, коли Материнське підприємство має владні повноваження щодо підприємства, зазнає впливу ризиків або має права щодо змінних результатів діяльності підприємства та має здатність використовувати свої владні повноваження щодо підприємства для впливу на його змінні результати.

Результати діяльності контрольованих підприємств, придбаних або проданих протягом звітного періоду, включаються до консолідованої фінансової звітності з дати, на яку Група отримує контроль над підприємством, або до дати, на яку Група втрачає контроль над підприємством. У разі необхідності, облікова політика контрольованих підприємств узгоджується із обліковою політикою, яку застосовує Група. Усі внутрішньогрупові активи та зобов'язання, статті власного капіталу, доходи, витрати і потоки грошових коштів за операціями між компаніями Групи виключаються під час консолідації.

Зміни в частках участі в дочірніх компаніях, без втрати контролю, обліковуються як операції з капіталом. Якщо Група втрачає контроль над дочірньою компанією, вона припиняє визнання відповідних активів (включаючи гудвіл), зобов'язань, неконтрольованих часток та інших компонентів власного капіталу, тоді як будь-який наявний прибуток або збиток відображається у звіті про прибутки та збитки.

Об'єднання бізнесів

Об'єднання бізнесів обліковуються з використанням методу придбання. Вартість придбання оцінюється як сума переданого відшкодування, оціненого за справедливою вартістю на дату придбання, та неконтролюючою часткою участі в об'єкті придбання. Для кожного об'єднання бізнесів Група приймає рішення, як оцінювати неконтролюючі частки участі в об'єкті придбання: або за справедливою вартістю, або за пропорційною частиною чистих активів об'єкта придбання, що ідентифікуються.

Гудвіл спочатку оцінюється за первісною вартістю (визначеною як перевищення суми переданого відшкодування та неконтролюючих часток участі, які належали Групі до дати придбання, над сумою чистих ідентифікованих активів, придбаних Групою). Якщо справедлива вартість придбаних чистих активів перевищує суму переданого відшкодування, Група повторно аналізує правильність визначення всіх придбаних активів та всіх прийнятих зобов'язань, а також процедури, використані для оцінки сум, які мають бути визнані на дату придбання. Якщо після повторного аналізу передане відшкодування знову виявляється меншим за справедливу вартість чистих придбаних активів, дохід визнається у складі прибутку або збитку.

Якщо Група та придбаний бізнес до та після придбання знаходяться під спільним контролем однієї контролюючої сторони, різниця між справедливою вартістю переданої винагороди та справедливою вартістю придбаного бізнесу відображається як внесок до власного капіталу або розподіл з нього.

Згодом гудвіл оцінюється за первісною вартістю за вирахуванням накопичених збитків від знецінення.

Функціональна валюта та валюта подання

Статті, представлені у фінансовій звітності Групи, оцінені з використанням валюти основного економічного середовища, в якому працює Група (функціональної валюти). Фінансова звітність представлена у національній валюті України - гривні, яка є функціональною валютою та валютою представлення Групи. 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 офіційним 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 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	31.12.2022 року	31.12.2021 року	31.12.2020 року
Долар США	36,5686	27,2782	28,2746
Євро	38,9510	30,9226	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. Група не визнає основними засобами об'єкти, собівартість яких не перевищує межу суттєвості, встановлену для ідентифікації основних засобів, у сумі 20,0 тис. грн. Група визнає ліквідаційну вартість об'єкта основних засобів у передбачуваній сумі, яку Група в цей час отримала б від вибуття активу відповідного віку та стану за вирахуванням передбачуваних витрат на вибуття. Ліквідаційна вартість об'єкта основних засобів дорівнює нулю, якщо Група 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'єкта 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.

Група 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

Група 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 в 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. Первісна вартість активу з права користування та орендне зобов'язання переоцінюється в разі зміни терміну оренди або для відображення переглянутих фіксованих орендних платежів.

Група 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 Групою 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.

Будівлі готельних комплексів Групи включають частку приміщень, які Група надає в операційну оренду. Такі частки приміщень готельних комплексів не можуть бути продані окремо, відповідно Група не обліковує такі частки як окремий об'єкт. Оскільки тільки незначні частки будівель Готелів утримується з метою надання в оренду, Група не визнає такі частки будівель інвестиційною нерухомістю.

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

Група 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. Група 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.

Група здійснює облік за такими класами нематеріальних активів:

- комп'ютерне програмне забезпечення.

На кожну звітну дату Група аналізує нематеріальні активи на предмет знецінення та зменшує в разі необхідності балансову вартість об'єкта до суми його очікуваного відшкодування. Незалежно від наявності ознак знецінення на кожну звітну дату Група 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. Група 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 фінансовій звітності фінансові інструменти представлені борговими фінансовими активами, фінансовими зобов'язаннями, грошовими коштами та їх еквівалентами.

Інструменти капіталу: Як інструменти капіталу Група обліковує інвестиції, які засвідчують залишкову частку в активах інших суб'єктів господарювання. Облік та представлення в окремій фінансовій звітності інвестицій в інструменти капіталу здійснюється відповідно до вимог МСФЗ 9 «Фінансові інструменти». Під час первісного визнання інструменти капіталу оцінюються за справедливою вартістю, при цьому справедливою вартістю інструментів капіталу при первісному визнанні є ціна операції. Під час подальшої оцінки інструменти капіталу оцінюються за справедливою вартістю з відображенням сум зміни справедливої вартості у прибутку/збитку. Група вважає, що для інвестицій, що не мають котирувань, як правило собівартість є найбільш прийнятним наближенням оцінки за справедливою вартістю.

Боргові фінансові активи: Бізнес-модель Групи 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 зі 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. Різниця 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 Група передає право отримання грошових коштів та всі ризики та вигоди від володіння борговим фінансовим активом.

Зменшення корисності - фінансові активи: Група використовує модель «очікуваних кредитних збитків» («ECL» або «OK3»). 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 залежно 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, Група оцінює резерв під очікувані кредитні збитки в сумі, що дорівнює 12-місячним очікуваним кредитним збиткам, враховуючи, що максимальний термін кредитних ризиків не може перевищувати фінансовий термін інструменту до настання терміну погашення. Резерв під очікувані кредитні збитки переглядається, в разі значного росту кредитного ризику або настання дефолту фінансового активу.

Група вважає, що значне підвищення кредитного ризику може відбуватися, якщо кількість днів простроченої заборгованості за фінансовим активом перевищує 90 днів. Фінансовий актив належить до фінансових активів, за якими настала подія дефолту, у такому 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 очікуванім кредитним збиткам за весь строк дії фінансового інструменту (докладніше про розрахунок резерву кредитних ризиків за торговельною дебіторською заборгованістю в Примітці 21 розділ «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 найпоширенішою 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 Група 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.

Зобов'язання, виражене в українській гривні, в разі, якщо розмір грошових потоків в його погашення може змінюватися залежно від зміни валютного курсу на дату погашення такого зобов'язання, визнається Групою об'єктом хеджування до вразливості у відношенні валютного ризику. Група визнає в обліку похідний фінансовий інструмент хеджування, оцінюючи його за справедливою вартістю через прибуток або збиток. У фінансовій звітності такий похідний фінансовий інструмент подається в складі статей, за яким подається зобов'язання, визнане об'єктом хеджування. Похідний фінансовий інструмент з хеджування обліковують до моменту повного погашення заборгованості або з тієї дати, з якої кваліфікаційні критерії для обліку хеджування більше не виконуються.

Фінансове зобов'язання припиняє визнаватися, коли воно виконане, анульоване, або минув строк його дії. Істотна зміна умов чинного 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 оцінюють за меншою з таких двох величин: собівартість або чиста вартість реалізації. Чистою вартістю реалізації Група 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 Група визначає собівартість одиниць запасів, які не є взаємозамінними, шляхом використання їх індивідуальної собівартості, а собівартість інших запасів методом середньозваженої собівартості. Група застосовує однаковий метод визначення собівартості для всіх запасів однакового характеру та використання.

Зобов'язання по виплатах працівникам

Група здійснює наступні виплати працівникам:

- заробітна плата, внески на соціальне забезпечення;
- оплачені щорічні відпустки та тимчасова непрацездатність;
- виплати з преміювання та інші заохочення;
- негрошові пільги теперішнім працівникам (медичне страхування тощо).

Визнані в фінансовій звітності зобов'язання по виплатах 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.

Група 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 Група 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) підприємств Групи 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 імовірності наявності в майбутньому оподаткованого 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 тією мірою, 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. Група 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 Група визнає поточні та відстрочені податки у складі капіталу.

Відстрочені податкові активи та відстрочені податкові зобов'язання окремих підприємств Групи 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 вигід. Умовні зобов'язання не визнаються у фінансовій звітності, крім випадків, коли існує ймовірність відтоку економічних ресурсів для того, щоб розрахуватися за зобов'язаннями, і їх суму можна розрахувати з достатнім рівнем точності. Група 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 підприємств Групи на отримання оплати за надані готельні послуги. Група визнає сукупний дохід від готельних послуг у міру того, як задовольняє свої зобов'язання щодо виконання з плином часу, тобто у міру того, як

надаються готельні послуги. Доходи від готельних послуг визнаються Групою 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 Група застосовує метод оцінки за результатом. Підставою для розрахунку величини доходу є кількість та ціна послуг, фактично спожитих клієнтом на сьогодні. 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 Групи 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, Група відображає в обліку таку суму як договірний актив, за винятком будь-яких сум, відображених як дебіторська заборгованість.

Група 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 Групи, визнається Групою у складі активів до моменту визнання доходів від виконання договорів з клієнтами. Визнання собівартості продукції та послуг Групи у складі витрат відбувається одночасно з визнанням відповідних доходів від договорів з клієнтами.

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

- прямі витрати, до складу яких Група 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 Група 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 коефіцієнта розподілу постійних загальновиробничих накладних витрат. Коефіцієнт розподілу постійних загальновиробничих накладних витрат визначається на підставі облікової оцінки щодо рівня використання номерів Готелів в звітному періоді порівняно з рівнем використання номерів в нормальних умовах (нормальній потужності Готелів). Група вважає, що нормальними є умови діяльності, при яких рівень використання номерів Готелів за звітний рік 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 Групи. В іншому випадку коефіцієнт розподілу постійних загальновиробничих накладних витрат розраховується як співвідношенню рівня використання номерів Готелів за звітний період та рівня використання номерів Готелю за останній попередній нормальний річний період.

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

Витрати, що належать до виконаних зобов'язань, визнаються як витрати у момент їх виникнення. Адміністративні витрати, витрати на збут, інші витрати, Група 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 в міру 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 стосовно фінансових активів (за винятком дебіторської заборгованості за продукцію, товари, роботи, послуги), витрати по виданим гарантіям, інші фінансові витрати. Група 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 Групи та інших факторах, у тому числі на очікуваннях щодо майбутніх подій, які вважаються обґрунтованими за наявних 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 Групи та ряду 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, керівництво Групи 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

Група зобов'язана 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 Групи вимірювати незалежні грошові потоки для окремих підприємств та їх підрозділів.

Оцінка вартості використання, справедливої вартості за вирахуванням витрат на вибуття вимагає від Групи 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 Групи щодо динаміки зміни цін на послуги Групи, обсягів виручки та виробничих витрат, а також необхідних рівнів капітальних витрат.

Строк корисного використання основних засобів та нематеріальних активів, що залишився

Керівництво Групи 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

Група визнає резерв кредитних ризиків на знецінення торгової та іншої дебіторської заборгованості (Примітка 21, розділ «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 21. Фактори, взяті до уваги керівництвом Групи 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 2022 рік Група не змінювала методології оцінювання очікуваних кредитних збитків, яка послідовно застосовується Групою. 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 Група 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 Групи 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 Групи застосовує професійні судження і робить розрахунки на основі оподатковуваних прибутків за минулі періоди, а також очікуваного майбутнього доходу, як це вважається обґрунтованим за наявних обставин.

В представленій фінансовій звітності Група не визнає відстрочений податковий актив по перенесеним податковим збиткам, оцінюючи ймовірність отримання оподатковуваного прибутку в найближчі податкові періоди як незначну. Майбутня зміна такого судження може вплинути визнання відстроченого податкового активу по перенесеним податковим збиткам (Примітка 18).

Процентні ставки, застосовані до фінансових зобов'язань

За відсутності аналогічних фінансових інструментів для оцінки справедливої вартості довгострокових фінансових зобов'язань, Група застосовує професійні судження про величину переважаючої ринкової ставки 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 Групи 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 підприємств Групи щодо виконання вимог податкового, валютного та митного законодавства України (Примітка 21, 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 Групи, і не призвели до будь-яких змін в обліковій політиці Товариства та сумах, відображених за поточний або попередній роки.

Група вперше застосувала такі наступні зміни стандартів для річного звітного періоду, що розпочався з 1 січня 2022 року:

Поправки до МСБО (IAS) 37 «Обтяжливі договори - витрати на виконання договору»

У поправках пояснюється, що в оцінці того, чи є договір обтяжливим, чи збитковим, Група повинна враховувати витрати, безпосередньо пов'язані з договором надання товарів чи послуг, які включають як додаткові витрати (наприклад, прямі витрати на оплату праці та матеріали), і розподілені витрати, безпосередньо пов'язані з виконанням договору (наприклад, витрати на амортизацію обладнання, що використовується для виконання даного договору, а також витрати на

супровід та контроль виконання договору). Група не ідентифікувала будь-які договори як обтяжливі.

Поправки до МСФЗ (IFRS) 3 «Посилання на Концептуальні основи»

У результаті поправок посилання на колишню редакцію «Концептуальних основ» Ради з МСФЗ було замінено на посилання на чинну редакцію «Концептуальних основ», випущених у березні 2018 року, без внесення значних змін до вимог, які містяться у цьому документі. Ці зміни не вплинули на консолідовану фінансову звітність Групи.

Поправки до МСБО (IAS) 16 «Основні засоби: надходження до використання за призначенням»

Згідно з цими поправками організаціям заборонено віднімати з первісної вартості об'єкта основних засобів будь-які надходження від продажу виробів, вироблених у процесі доставки цього об'єкта до місця розташування та приведення його в стан, які потрібні для його експлуатації відповідно до намірів керівництва. Дані поправки не вплинули на консолідовану фінансову звітність Групи.

Поправки до МСФЗ (IFRS) 1 – «Дочірня організація, вперше застосовує Міжнародні стандарти фінансової звітності»

Ці поправки не вплинули на консолідовану фінансову звітність Групи, оскільки вона не є організацією, що вперше застосовує МСФЗ.

Поправки до МСФЗ (IFRS) 9 – «Комісійна винагорода під час проведення «тесту 10%» в разі припинення визнання фінансових зобов'язань»

У поправці пояснюються суми комісійної винагороди, які організація враховує при оцінці того, чи є умови нового або модифікованого фінансового зобов'язання, що суттєво відрізняються від умов первісного фінансового зобов'язання. Ці поправки не вплинули на консолідовану фінансову звітність Групи.

Поправки до МСБО (IAS) 41 – Оподаткування при оцінці справедливої вартості

Ця поправка виключає вимогу МСФЗ 41 про те, що організації не включають до розрахунку грошові потоки, пов'язані з оподаткуванням, оцінюючи справедливу вартість активів, що належать до сфери застосування МСФЗ 41. Ця поправка не вплинула на консолідовану фінансову звітність Групи, оскільки станом на звітну дату у Групі були відсутні активи, що стосуються сфери застосування МСФЗ 41.

На дату затвердження цієї консолідованої фінансової звітності, Група не застосовувала жоден з наведених нових або переглянутих стандартів які були випущені, але ще не набрали чинності станом на 31 грудня 2022 року:

Стандарти та Інтерпретації

Дата набрання чинності

МСФЗ 17 «Договори страхування»

01 січня 2023

Поправки до МСФЗ (IFRS) 17 – «Подовження тимчасового звільнення від застосування МСФЗ (IFRS) 9» (Поправки до МСФЗ (IFRS) 4)

01 січня 2023

Поправки до МСБО (IAS) 1 «Класифікація зобов'язань як короткострокових або довгострокових»

Застосовується ретроспективно для періодів, що починаються 01 січня

Поправки до МСБО (IAS) 1 та Положення з практики МСФЗ 2 – «Розкриття облікових політик»	2024 р. або після цієї дати 01 січня 2023
Поправки до МСБО (IAS) 8 – «Визначення облікових оцінок»	01 січня 2023
Поправки до МСБО (IAS) 12 – «Відстрочений податок, пов'язаний з активами та зобов'язаннями, що виникають у результаті однієї операції»	01 січня 2023
Поправки до МСФЗ (IFRS) 16 – Зобов'язання з оренди та продаж зі зворотною орендою	01 січня 2024
Поправки до МСФЗ (IFRS) 10 та МСБО (IAS) 28 – Продаж або внесок активів між інвестором та його асоційованим або спільним підприємством	Перенесено на невизначений термін

Керівництво Групи не очікує, що прийняття до застосування Стандартів, перелічених вище буде мати істотний вплив на консолідовану фінансову звітність Групи у майбутніх періодах.

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

Рух основних засобів та незавершених капітальних інвестицій Групи за роки, що закінчилися 31 грудня 2021 року та 31 грудня 2022 року, представлений таким чином:

(тис. грн.)	Права на оренду землі	Земельні ділянки	Будинки, споруди та передавальні лінії	Машини та обладнання	Транспортні засоби	Інструменти, прилади, інвентар (меблі)	Інші основні засоби	Основні засоби (Заг про фінансовий стан п'яток 1010-1012)	Незавершені капітальні вкладення в основні засоби	Всього
Чиста балансова вартість станом на 01 січня 2021 року	832	108 127	627 483	8 963	1 692	1 601	1 480	750 178	906	751 084
Первісна вартість або оцінка	3 331	108 127	1 008 528	57 518	3 587	20 283	3 643	1 205 017	906	1 205 923
Накопичений знос та резерв на зменшення корисності	-2 499	-	-381 045	-48 555	-1 895	-18 682	-2 163	-454 839	-	-454 839
2021 рік: Надходження та переміщення	-	-	8 401	11 075	-	352	1 099	20 927	8 901	29 828
Накопичений знос та резерв на зменшення корисності	-832	-	-72 261	-3 231	-723	-434	-217	-77 698	-	-77 698
Чиста балансова вартість на 31 грудня 2021 року	-	108 127	563 622	16 806	969	1 519	2 362	693 405	3 681	697 086
Первісна вартість або оцінка	3 331	108 127	1 016 929	68 593	3 587	20 635	4 742	1 225 944	3 681	1 229 625
Накопичена амортизація	-3 331	-	-453 307	-51 787	-2 618	-19 116	-2 380	-532 539	-	-532 539
2022 рік: Надходження та переміщення	-	-	4 083	10 003	4 002	462	754	19 304	23 553	42 857
Вибуття	-3 331	-	-	-1 617	-80	-3 005	22	-8 011	-16 531	-24 542
Амортизаційні відрахування	-	-	-101 835	-6 117	-962	-401	-350	-109 665	-	-109 665
Вибуття амортизації	3 331	-	-	1 289	80	2 931	-22	7 609	-	7 609
Зміни первісної вартості або оцінки внаслідок приєднання дочірніх підприємств (Примітка 11)	-	78 889	1 120 560	12 729	6 573	12 068	453	1 231 272	-	1 231 272
Зміни амортизаційних нарахувань внаслідок приєднання дочірніх підприємств (Примітка 11)	-	-	-117 191	-10 926	-5 846	-11 987	-216	-146 166	-	-146 166
Чиста балансова вартість на 31 грудня 2022 року	-	187 016	1 469 239	22 167	4 736	1 587	3 003	1 687 748	10 703	1 698 451
Первісна вартість або оцінка	-	187 016	2 141 572	89 708	14 082	30 160	5 971	2 468 509	10 703	2 479 212
Накопичений знос та резерв на зменшення корисності	-	-	(672 333)	(67 541)	(9 346)	(28 573)	(2 968)	(780 761)	-	(780 761)

У грудні 2021 року сплив строк договору оренди земельних ділянок, укладений Материнським підприємством Групи з Київською міською радою. Товариство має переважне право на подовження термінів оренди та очікує укладання нового договору оренди. До моменту укладання нового договору оренди земельних ділянок Товариство продовжує їх використання на умовах попереднього договору та сплачує податки та орендні платежі.

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

(тис. грн)	31 грудня 2022 року	31 грудня 2021 року
Основні засоби, доведення яких до стану придатності до використання ще не завершено (Звіт про фінансовий стан, рядок 1005)	10 703	3 681
Аванси за основні засоби (Звіт про фінансовий стан, рядок 1040)	2 378	6 126
Загалом:	13 081	9 807

Довгострокова позика, отримана Материнським підприємством Групи від власника - «ВЗНКІФ «Унібудінвест», забезпечена іпотекою основних засобів Товариства. Предметом іпотеки є адміністративно-готельний комплекс Товариства за адресою: вул. Велика Житомирська 2А, м. Київ, Україна, з земельними ділянками призначеними для експлуатації та обслуговування адміністративно-готельного Комплексу.

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

Залишкова вартість (тис. грн)	31 грудня 2022 року	31 грудня 2021 року
Земельна ділянка	108 127	108 127
Адміністративно-готельний комплекс	487 411	556 934
Загалом:	595 538	665 061

Одиниці, що генерують грошові кошти, аналізуються на кожну звітну дату для виявлення ознак знецінення. Оцінюючи станом на 31.12.2022 року наявність ознак того, що корисність активів може зменшитися, Група ідентифікувала із зовнішніх джерел інформації наступні ознаки можливого зменшення корисності активів:

- протягом 2022 року як наслідок повномасштабного вторгнення російської федерації на територію України та введення воєнного стану в Україні відбулися суттєві зміни операційного середовища, які негативно вплинули на діяльність Групи (докладно викладено в Примітці 1 розділ «Операційне середовище»);
- протягом 2022 ринкові ставки відсотка збільшувалися протягом періоду як наслідок погіршення загальної економічної ситуації та збільшення облікової ставки НБУ (до 25% з 03.06.2022 року), що впливає на ставку дисконту, яку слід застосовувати при обчисленні вартості активів при використанні та зменшує суму очікуваного відшкодування активу.

Оцінка суми очікуваного відшкодування активів проведена для одиниць з генерування грошових коштів, які складаються з основних засобів, що в сукупності уявляють собою адміністративно-

готельний комплекс InterContinental Kyiv та адміністративно-готельний комплекс ALFAVITO. Сума очікуваного відшкодування була оцінена як вартість адміністративно-готельного комплексу InterContinental Kyiv та адміністративно-готельного комплексу ALFAVITO при використанні. При оцінці вартості у використанні, очікувані в майбутньому від безперервного використання активу грошові потоки було дисконтовано до їх теперішньої вартості з використанням чинної ринкової ставки відсотка (до вирахування податку), яка відображає поточні ринкові оцінки вартості грошових коштів у часі та ризику, притаманні відповідному ОГГК.

За результатами оцінки сума відшкодування вартості адміністративно-готельних комплексів Групи перевищує балансову вартість відповідних груп активів, тому відповідні активи не зазнали знецінення.

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

Рух нематеріальних активів Групи за роки, що закінчилися 31 грудня 2021 року та 31 грудня 2022 року, представлений таким чином:

(тис. грн)	Програмне забезпечення
на 01 січня 2021 року	
Первісна або переоцінена вартість (рядок 1001)	346
Накопичена амортизація (рядок 1002)	-86
Чиста балансова вартість (рядок 1000)	260
2021 рік: Надходження та переміщення	
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
2022 рік: Надходження	
Вибуття	-
Перегляд строку корисного використання	-
Амортизаційні відрахування	-303
Амортизаційні відрахування за НА з переглянутим строком корисного використання	-
Вибуття амортизації	-
на 31 грудня 2022 року	
Первісна або переоцінена вартість (рядок 1001)	3 574
Накопичена амортизація (рядок 1002)	-2 727
Чиста балансова вартість (рядок 1000)	847

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

7. Інші фінансові інвестиції (Звіт про фінансовий стан, рядок 1035)

За статтею «Інші фінансові інвестиції» представлені фінансові інструменти Групи, класифіковані як інструменти капіталу. Склад інструментів капіталу станом на:

<u>(тис. грн)</u>	<u>31 грудня 2022 року</u>	<u>31 грудня 2021 року</u>
Корпоративні права ТОВ «Земля-48»	70 000	-
Загалом:	70 000	-

Інструмент капіталу складається з частки корпоративних прав ТОВ «Земля-48» у розмірі 16,95 відсотка статутного капіталу ТОВ «Земля-48» (Товариство з обмеженою відповідальністю «Земля-48»; код ЄДРПОУ 34524945; адреса: Україна, 08343, Київська область, Бориспільський р-н, село Мартусівка, вул. Промислова, будинок 70, літера Д; загальний розмір статутного капіталу ТОВ «Земля-48» складає 412 977 000,00 грн; основним видом діяльності є: 68.20 «Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна»).

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

<u>(у тис. грн)</u>	<u>31 грудня 2022 року</u>	<u>31 грудня 2021 року</u>
Сировина та матеріали	3 373	1 715
Паливо	56	2
Інші матеріали та швидкозношувальні предмети на складах	238	28
Покупні товари	7 049	5 234
Загалом:	10 716	6 979

Всі запаси представлені в фінансовій звітності за собівартістю придбання, у 2022 та 2021 роках Група не зменшувала вартість запасів до чистої вартості реалізації.

9. 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 Готелів; договірні активи, що є наслідком визнання доходу від договорів з клієнтами Готелів (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 2022 року	31 грудня 2021 року
Торговельна дебіторська заборгованість	6 297	3 286
Договірні активи, що є наслідком визнання доходу від договорів з клієнтами Готелю	17 554	11 793
Дебіторська заборгованість орендарів	336	99
Разом	<u>24 187</u>	<u>15 178</u>
Резерв на покриття збитків від зменшення корисності	(1 587)	(703)
Загалом:	22 600	14 475

Умови контрактів з клієнтами передбачають погашення заборгованості за отримані послуги впродовж незначного часу. Вся торговельна дебіторська заборгованість визнана у сумі майбутніх грошових потоків, оскільки управлінський персонал Групи 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 2022 року	31 грудня 2021 року
Аванс за товари та послуги	9 397	5 631
Аванс державним соціальним фондам та соціальному страхуванню	304	328
Інша заборгованість державних цільових фондів	122	-
Загалом:	<u>9 823</u>	<u>5 959</u>

Умови контрактів на придбання товарів, сировини та послуг передбачають отримання товарів, сировини та послуг впродовж 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 2022 року	31 грудня 2021 року
Гарантійні внески	3 895	3 092
Грошові кошти, використання яких обмежено	-	52
Заборгованість за короткостроковою позикою	16	
Інша заборгованість	106	
Резерв на покриття збитків від зменшення корисності	(50)	(52)
Загалом:	3 967	3 092

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

Інші оборотні активи представлені таким чином:

(у тис. грн)	31 грудня 2022 року	31 грудня 2021 року
Податкові зобов'язання ПДВ з авансів	1 796	3 205
Тимчасово не підтверджений ПН кредит з ПДВ	1 520	289
Тимчасово не підтверджене коригування податкових зобов'язань з ПДВ	16	-
Резерв на покриття збитків від зменшення корисності	-	-
Загалом:	3 332	3 494

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 21.

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)	2022 рік	2021 рік
Сальдо на 1 січня	(703)	(185)
Збиток від зменшення корисності	(3 467)	(3 011)
Зміни внаслідок приєднання дочірніх підприємств	(61)	-
Відновлення корисності	2 644	2 493
Сальдо на 31 грудня	(1 587)	(703)

Резерв на покриття збитків від знецінення іншої поточної дебіторської заборгованості (Звіт про фінансовий стан, рядок 1155), в сумі 50 тис. грн (52 тис. грн станом на 31.12.2021 року) дорівнює прогнозованій сумі збитків від знецінення залишку грошових коштів в установах банків, які знаходяться в процесі ліквідації. За рахунок суми резерву на покриття збитків від знецінення іншої поточної дебіторської заборгованості в 2022 році списано суму залишку грошових коштів в установах ліквідованих банків.

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

Гроші та їх еквіваленти представлені таким чином:

(у тис. грн)	31 грудня 2022 року	31 грудня 2021 року
Залишки на поточних банківських рахунках	22 832	12 916
Грошові кошти в дорозі	233	1 963
Каса	211	380
Резерв на покриття збитків від зменшення корисності	-	-
Загалом	23 276	15 259

На 31 грудня 2021 та 31 грудня 2022 року вищевказані залишки на банківських рахунках не є знеціненими чи простроченими. 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 2022 року	31 грудня 2021 року
«BB+/B» позитивний	-	1 011
«B/B» стабільний	22 832	13 868

11. Власний капітал (Звіт про фінансовий стан, рядки 1400, 1420, 1490)

Станом на 31 грудня 2021 року та 31 грудня 2022 року зареєстрований капітал Материнського підприємства складає 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 окремої фінансової звітності Материнського підприємства, підготовленої згідно з МСФЗ. Відповідно до статуту Товариства виплата дивідендів здійснюється з чистого прибутку та/або нерозподіленого прибутку. У 2022 році виплати дивідендів не здійснювалося.

Приєднання ТОВ «Керт»

У 2022 році до складу Групи було включено ТОВ «КЕРТ» (Товариство з обмеженою відповідальністю «КЕРТ»; код ЄДРПОУ 33835663; адреса: Україна, 03150, місто Київ, вул. Предславинська, будинок 35, літера Д; загальний розмір статутного капіталу ТОВ «КЕРТ» складає 310 752,000 тисяч гривень; основним видом діяльності є: «Діяльність готелів і подібних засобів тимчасового розміщування». Основною діяльністю Товариства є надання готельних послуг в готельному комплексі ALFAVITO, розташованому за адресою реєстрації Товариства). Приєднання здійснено шляхом придбання ТОВ "ГОТЕЛЬ МЕНЕДЖМЕНТ" частки корпоративних прав ТОВ «КЕРТ» у розмірі 54 відсотків статутного капіталу ТОВ «КЕРТ», яка 15 вересня 2022 року перейшла у власність Материнського підприємства

Корпоративні права дочірнього підприємства ТОВ «КЕРТ» придбані за їх справедливою вартістю, визначеною незалежним оцінювачем станом на 01 вересня 2022 року (більш докладно інформація про оцінку справедливої вартості подана у примітці 22).

Придбані активи, що піддаються визначенню, а також зобов'язання і умовні зобов'язання, взяті на себе при об'єднанні підприємств, оцінені за справедливою вартістю на дату придбання та відображені внаслідок отримання контролю, були наступними:

тис. грн	ТОВ «КЕРТ»
Необоротні активи	
основні засоби	1 085 106
інші фінансові інвестиції	70 000
Всього необоротні активи	1 155 106
Оборотні активи	
Запаси	1 762
Торгова та інша дебіторська заборгованість	1 360
Грошові кошти та залишки на банківських рахунках	1 754
Всього оборотні активи	4 876
Довгострокові зобов'язання та забезпечення	
Відстрочені податкові зобов'язання	174 916
Всього довгострокові зобов'язання та забезпечення	174 916
Поточні зобов'язання	
Торгова та інша кредиторська заборгованість	75 966
Поточні забезпечення	1 118
Всього поточні зобов'язання	77 084
Всього балансової вартості чистих активів	907 982
Частка участі, що не забезпечує контролю	417 671
Витрати на придбання дочірньої компанії	(602 661)
Ефект від приєднання дочірньої компанії	(112 350)

Як до, так і після об'єднання бізнесу, придбана протягом 2022 року дочірня компанія та Група знаходяться під спільним контролем однієї контролюючої сторони, відповідно всі різниці між справедливою вартістю переданого відшкодування та справедливою вартістю чистих активів придбаного бізнесу відображено у складі змін в капіталі.

Неконтрольована частка у капіталі

У Групі є одна дочірня компанія зі значною сумою неконтрольованої частки – ТОВ «КЕРТ». Неконтролююча частка участі в ТОВ «КЕРТ» оцінена за пропорційною частиною чистих активів об'єкта придбання, що ідентифікуються.

Далі подана узагальнена фінансова інформація щодо дочірнього підприємства ТОВ «КЕРТ» з суттєвою неконтролюючою часткою участі (включаючи вплив консолідаційних коригувань, але до внутрішньогрупових елімінацій) у складі Узагальненого Звіту про фінансовий стан дочірнього підприємства організації та Узагальненого Звіту про прибутки та збитки дочірнього підприємства:

тис. грн	31 грудня 2022 року	31 грудня 2021 року
Необоротні активи	1 126 270	-
Оборотні активи	8 307	-
Довгострокові	170 231	-
Поточні зобов'язання	81 104	-
Чисті активи	883 242	-
Неконтрольована частка у капіталі	406 291	-

тис. грн	2022 рік	2021 рік
Прибуток/(Збиток) за період	(24 739)	-
Інший сукупний дохід/(збиток) за період	-	-
Всього сукупних доходів/(збитків)	(24 739)	-
Чистий сукупний дохід/(збиток), що належить неконтролюючим учасникам	(11 380)	-

Неконтролююча частка участі в ТОВ «КЕРТ» оцінена за пропорційною частиною чистих активів об'єкта придбання, що ідентифікуються.

12. Довгострокові зобов'язання та забезпечення (Звіт про фінансовий стан, рядок 1510-1690)

Інші довгострокові зобов'язання Групи (рядок 1515) представлені таким чином:

(у тис. грн)	31 грудня 2022 року	31 грудня 2021 року
Заборгованість за довгостроковою кредитною лінією	935 934	453 094
Заборгованість за довгостроковими позиками	49 799	37 000
Похідні інструменти з хеджування валютного ризику за довгостроковими позиками	10 191	-
Загалом (рядок 1515):	995 924	490 094

Заборгованість за довгостроковою кредитною лінією складається з заборгованості за довгостроковими позиками, отриманими від учасника Материнського підприємства - ПАТ «ВЗНКІФ «Унібудінвест». Валюта довгострокової кредитної лінії – українська гривня, порядок отримання позик за кредитною лінією – окремими частинами за домовленістю сторін, термін погашення – окремими частинами за домовленістю сторін, граничний термін повернення коштів кредитної лінії - 31 грудня 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
з 01.01.2022 року до 31.12.2022 року	29% річних

Заборгованість за довгостроковими позиками складається з заборгованості за довгостроковими процентними позиками, отриманими від фізичної особи – пов'язаної сторони Групи. Валюта довгострокової позики – українська гривня, порядок отримання позики – окремими частинами за домовленістю сторін, граничний термін погашення позики – окремими частинами за домовленістю сторін, але не пізніше 31.12.2024 року. Сума погашення позики визначається в гривнях в еквіваленті суми позики в доларах США на день отримання позики. Заборгованість за цією позикою не забезпечена заставою або іншими видами забезпечень.

Процентна ставка за довгостроковою процентною позикою дорівнює 10% річних.

Група визнає похідний інструмент хеджування за довгостроковими позиками, суми погашення яких визначається в гривнях в еквіваленті суми позики в доларах США на день отримання позики. Похідні інструменти хеджування оцінюються за справедливою вартістю через прибутки та збитки. Справедливою вартістю інструментів хеджування Група вважає дисконтовану за переважаючою ринковою ставкою відсотка на подібний інструмент величину майбутнього

додаткового вибуття грошових коштів, які, як очікується, були б необхідні для погашення позики у ході звичайної діяльності за курсом валют на дату вибуття, який би дорівнював офіційному курсу іноземної валюти на дату складання звітності.

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

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

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

(у тис. грн)	31 грудня 2022 року	31 грудня 2021 року
Податок на додану вартість	1 913	2 058
Акциз з роздрібного продажу	141	226
Податки на майно	5 187	625
Туристичний збір	500	907
Зобов'язання з інших податків і зборів	15	10
Загалом (рядок 1620):	7 756	3 826

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

(тис. грн)	31 грудня 2022 року	31 грудня 2021 року
Забезпечення короткострокових виплат працівникам у формі резерву на відпустку	6 589	4 615
Загалом (рядок 1660):	6 589	4 615

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

(тис. грн)	31 грудня 2022 року	31 грудня 2021 року
Заборгованість за короткостроковою позикою	64 100	-
Заборгованість з відсотків за кредитною лінією та процентними позиками	41 337	1 060
Зобов'язання з оренди	95	481
Інші поточні зобов'язання	2	-
Загалом (рядок 1690) :	105 534	1 541

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

Чистий дохід Групи від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг), собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг) та валовий прибуток за рік, що закінчилися 31 грудня 2022 року, представлені таким чином:

(тис. грн)	Чистий дохід	Собівартість	Валовий прибуток
Дохід від номерів	369 921	182 434	187 487
Дохід від ресторану, продажу харчових продуктів та напоїв	115 549	114 808	741
Супутні готельні та інші послуги	17 392	12 138	5 254
	502 862	309 380	193 482

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 харчових продуктів та напоїв	110 179	118 036	(7 857)
Супутні готельні послуги	26 979	15 018	11 961
Загалом:	362 655	257 326	105 329

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

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

тис. грн	2022 рік	2021 рік
Інші операційні доходи (рядок 2120)	42 800	57 798
Інші доходи (рядок 2240)	4 613	2 505
Загалом:	47 413	60 303

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

тис. грн	2022 рік	2021 рік
Дохід від операційного лізингу (оренди)	26 356	57 123
Дохід від курсових різниць	15 273	674
Дохід від процентів на залишок коштів	760	-
Дохід від списання заборгованості	386	-
Інші доходи	25	1
Загалом:	42 800	57 798

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

В складі доходів від операційної оренди суттєвим є дохід за угодою оренди частини приміщень адміністративно – готельного комплексу за адресою: вул. Велика Житомирська 2А, м. Київ, Україна, площа орендованих приміщень 506,8 кв.м, термін оренди - до липня 2034 року. Отримані доходи за суттєвими угодами оренди складають:

		2022 рік	2021 рік
Дохід від орендних платежів (без ПДВ)	<i>тис. дол. США</i>	631	1 995
	<i>тис. грн</i>	23 091	53 951
Дохід від плати за утримання орендованих площ	<i>тис. грн</i>	1 456	1 410
Загалом	<i>тис. грн</i>	24 547	55 361

В поточних умовах Група планує отримати за угодою в 2023 році дохід від орендних платежів (без ПДВ) в сумі, що еквівалентна 900 тис. дол. США. Загальна сума орендних платежів (без ПДВ) за роки оренди, що залишилися, має скласти еквівалент 10 425 тис. дол. США.

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

Склад операційних витрат Групи за елементами витрат за 2022 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	12 554	1046	11	18	13 629
	Покупні товари, в тому числі призначені для переробки	29 252	-	-	251	29 503
	Малоцінні необоротні матеріальні активи	432	-	-	-	432
Матеріальні затрати разом:		42 238	1 046	11	269	43 564
Витрати на оплату праці разом:						
Відрахування на соціальні заходи разом:		13 721	2 542	546	123	16 932
Амортизація	Амортизаційні витрати (для	108 844	1045	24	76	109 989

	матеріальних активів)					
	Витрати на амортизацію нематеріальних активів	1	-	-	-	1
Амортизація разом:		108 845	1045	24	76	109 990
Інші витрати	Витрати на оплату професійних послуг	67 848	8 833	-	20 677	97 358
	Послуги банків та банківські комісії	-	351	-	-	351
	Витрати на маркетинг	-	-	29 018	-	29 018
	Комісійні винагороди продавців	-	1	2 415	-	2 416
	Інформаційне забезпечення	109	1003	-	3 155	4 267
	Збитки від курсових різниць	-	-	-	9 763	9 763
	Витрати на сплату податку, за винятком витрат на податок на прибуток	-	1 424	-	3 256	4 680
	Інші	2 857	200	213	1749	5 019
Інші витрати разом		70 814	11 812	31 646	38 600	152 872
Загальна сума витрат, за характером витрат		309 490	28 255	34 628	39 624	411 997

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

Витрати за елементами витрат:	які включають витрати:	Витрати за характером витрат				Загальна сума витрат, за елементами витрат:
		Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг) (рядок 2050)	Адміністративні витрати (рядок 2130)	Витрати на збут (рядок 2150)	Інші операційні витрати (рядок 2180)	
Матеріальні затрати	Сировина та витратні матеріали	11 888	796	19	-	12 703
	Покупні товари, в тому числі призначені для переробки	30 751	-	-	-	30 751
	Малоцінні необоротні матеріальні активи	854	7	-	-	861
Матеріальні затрати разом:		43 493	803	19	-	44 315
Витрати на оплату праці разом:		66 100	7 544	3 773	322	77 739
Відрахування на соціальні заходи разом:		12 779	1 255	670	227	14 931
Амортизація	Амортизаційні витрати (для	77 655	737	90	74	78 556

	матеріальних активів)					
	Витрати на амортизацію нематеріальних активів	3829	833	-	-	4 662
Амортизація разом:		81 484	1 570	90	74	83 218
Інші витрати	Витрати на оплату професійних послуг	53200	7 814	-	80	61 094
	Послуги банків та банківські комісії	-	242	-	-	242
	Витрати на маркетинг	-	51	21 446	-	21 497
	Комісійні винагороди продавців	-	-	5 250	-	5 250
	Інформаційне забезпечення	210	408	-	2 802	3 420
	Збитки від курсових різниць	-	-	-	1 557	1 557
	Витрати на сплату податку, за винятком витрат на податок на прибуток	-	-	-	3 101	3 101
	Інші	60	36	19	4 793	4 908
Інші витрати разом		53 470	8 551	26 715	12 333	101 069
Загальна сума витрат, за характером витрат		257 326	19 723	31 267	12 956	321 272

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

	2022 рік	2021 рік
рівень використання номерів Готелів (%)	44,2	45,6
коефіцієнтів розподілу постійних загальновиробничих накладних витрат	1	1
постійні загальновиробничі накладні витрати (тис. грн)	161 426	137 533
з них: розподілені на собівартість (тис. грн)	161 426	137 533

Облікова політика Групи передбачає включення 100% постійних загальновиробничих накладних витрат до складу собівартості при діяльності готелів на нормальній потужності та розподіл постійних загальновиробничих накладних витрат в разі здійснення діяльності Готелів в умовах, що відрізняються від звичайних. Група вважає звичайними умовами діяльності (нормальною потужністю Готелю) рівень використання номерів Готелю за календарний рік, що перевищує 40%.

Оскільки в 2022 та 2021 роках Група здійснювала діяльність при нормальній потужності Готелів, 100% постійних загальнопромислових накладних витрат розподілено до складу собівартості.

17. 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 Групи в банківських установах, та представлені таким чином:

(тис. грн)	2022 рік	2021 рік
Відсотки отримані	61	827
Загалом (рядок 2220):	61	827

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

(тис. грн)	2022 рік	2021 рік
Витрати на виплату процентів за позиками	158 568	76 241
Амортизація дисконту по довгостроковим забезпеченням	-	140 842
Загалом (рядок 2250):	158 568	217 083

В результаті дострокового погашення заборгованості в 2021 році ПАТ «ВЗНКІФ «Унібудінвест» відбулося коригування недоамортизованого дисконту в сумі 140 611 тис. грн.

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

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
з 01.01.2022 року по 31.12.2022 року	29% річних

Процентна ставка за довгостроковою процентною позикою дорівнює 10% річних.

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

18. Податок на прибуток

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

(тис. грн)	2022 рік	2021 рік
Поточні витрати на сплату податку	333	-
Відстрочені витрати (доходи), що належать до виникнення та сторнування тимчасових різниць	(13 948)	(34 489)
Загальна сума витрат на сплату податку (доходів від повернення податку) (рядок 2300)	(13 615)	(34 489)

Група сплачує податки на прибуток виключно в Україні. У 2022 та 2021 роках податок на прибуток підприємств в Україні стягувався з оподаткованого прибутку за ставкою у розмірі 18%.

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

(тис. грн)	2022 рік	2021 рік
Обліковий прибуток (збиток) до оподаткування	(20 632)	(114 570)
Витрати на сплату податку (доходи від повернення податку) за застосованою ставкою оподаткування (18%)	(3 714)	(20 623)
Податковий вплив витрат, що не підлягають вирахуванню при визначенні оподаткованого прибутку (податкового збитку)	647	1 118
Податковий вплив податкових збитків минулих років	(10 548)	(25 532)
Податковий вплив невизнаних податковим активом податкових збитків, що переносяться на майбутні періоди	-	10 548
Загальна сума витрат на сплату податку (доходів від повернення податку) (рядок 2300)	(13 615)	(34 489)

Чисті відстрочені податкові зобов'язання станом на 31 грудня 2022 року представлені таким чином:

Тип активу/зобов'язання	на 01.01.2022 року	Визнано у прибутку або збитку 2022 рік	Зміни внаслідок приєднання дочірніх підприємств	на 31.12.2022 року
тис. грн	податковий актив (зобов'язання)	дохід (витрати) відстроченого податку на прибуток	податковий актив (зобов'язання)	податковий актив (зобов'язання)
Основні засоби	(63 597)	13 806	(174 936)	(224 727)
Товарна дебіторська заборгованість	127	141	20	288
Інші поточна дебіторська заборгованість	9	2	-	11
Загалом:	(63 461)	13 949	(174 916)	(224 428)

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:	(97 950)	34 489	(63 461)

Відстрочений податок розраховується Групою 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, Група в звітності за 2021 рік не визнавало відстрочений податковий актив по перенесеним податковим збиткам, оскільки оцінювало ймовірність отримання оподаткованого прибутку (за рахунок якого такі збитки можуть бути реалізовані) в найближчі податкові періоди як незначну. У 2022 році Материнське підприємство Групи отримало оподатковуваний прибуток, при розрахунку величини якого врахувало раніше не визнані в складі відстрочених податкових активів податкові збитки 2021 року на його зменшення. За даними податкової звітності Материнського підприємства Групи, податкові збитки, які підлягають перенесенню на майбутні податкові періоди, становили:

(тис. грн)	на 2022 рік	на 2021 рік
податкові збитки, які підлягають перенесенню на майбутні податкові періоди	-	141 844

19. Контрактні зобов'язання

Капітальні контрактні зобов'язання:

Станом на 31 грудня 2022 року Група не має капітальних контрактних зобов'язань.

Іпотека та гарантія:

Станом на 31 грудня 2022 року Група передана в іпотеку для забезпечення заборгованості за довгостроковою кредитною лінією, отриманою від власника Групи, адміністративно-готельний комплекс за адресою: вул. Велика Житомирська 2А, м. Київ, Україна та земельну ділянку, на якій розташовано адміністративно-готельний комплекс. Станом на 31 грудня 2022 року балансова вартість переданого в іпотеку адміністративно-готельного комплексу 487 411 тис. грн, балансова вартість земельної ділянки 108 127 тис. грн.

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

Зобов'язання по соціальних програмах:

Група здійснює відрахування до передбачених законодавством України соціальних програм. Такі затрати відносяться на витрати в тому році, в якому вони понесені. Група 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 Групи майнових та інших претензій. У випадку, якщо ризик відтоку фінансових ресурсів, пов'язаних із такими претензіями, вважається вірогідним, у складі резервів на судові позови Група визнає відповідне зобов'язання. Якщо, за оцінками керівництва, Група не зазнає 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, Група буде зобов'язане визнати додаткові суми збитків.

Станом на 31 грудня 2022 року в судах України відсутні значні судові позови третіх осіб до підприємств Групи та відсутні пред'явлені Групі суттєві майнові та інші претензії.

Страхування: Група має повне страхове покриття ризиків пошкодження майна 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 Групи.

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

Річна податкова звітність є відкритою для податкових перевірок протягом трьох наступних календарних років, однак за певних обставин цей термін може бути продовжений.

Управлінський персонал Групи вважає, виходячи з власного тлумачення податкового законодавства, офіційних рішень та рішень судів, що податкові зобов'язання підприємств Групи були належним чином відображені в обліку. Тому в представленій фінансовій звітності не був створений резерв по потенційних штрафних, 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 з охорони навколишнього середовища: В цей час в Україні розвивається законодавство про охорону навколишнього середовища, і позиція уряду стосовно забезпечення дотримання вимог цього законодавства постійно переглядається. Хоча специфіка господарської діяльності Групи не передбачає суттєвого забруднення навколишнього середовища, одним з

головних пріоритетів діяльності Групи є впровадження і використання сучасних технологій та економного використання ресурсів. Група періодично оцінює свої зобов'язання стосовно законодавства з охорони навколишнього середовища. Зобов'язання визнаються негайно в міру 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 Група не має потенційних зобов'язань, пов'язаних із забрудненням навколишнього середовища, інформація про які повинна бути розкрита в представлений фінансовій звітності.

20. Операції з пов'язаними сторонами

У ході своєї звичайної діяльності Група 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 власника Групи - ПАТ «ВЗНКІФ «Унібудінвест», бенефіціарів та близьких членів їх сімей, членів основного управлінського персоналу та близьких членів їх сімей, а також компанії, що знаходяться під контролем з боку власників/бенефіціарів, або на діяльність яких останні суттєво впливають.

Винагорода основному управлінському персоналу

Винагорода основному управлінському персоналу представлена короткостроковими виплатами, що включають заробітну плату і премії у грошовій формі на суму 2 816 тисяч гривень за 2022 рік (за 2021 рік відповідно: 2 728 тисяч гривень).

Основний управлінський персонал – це особи, які за Статутом мають повноваження та є відповідальними, прямо або опосередковано, за планування, керівництво і контроль за діяльністю Материнського підприємства Групи та її дочірніх підприємств.. До складу основного управлінського персоналу Групи входять Президент Товариства, Генеральний директор Товариства та Директор дочірнього підприємства Групи.

Залишки по розрахунках з пов'язаними сторонами

Залишки по розрахунках з пов'язаними сторонами станом на 31 грудня 2022 року представлені таким чином:

Дебіторська заборгованість (тис. грн)	Власник Групи	Суб'єкти господарювання, підконтрольні власникам/бенефіціарам	Основний управлінський персонал	Загалом
Інша поточна дебіторська заборгованість (ряд. 1155)	-	-	16	16
Дебіторська заборгованість загалом:	-	-	16	16

Зобов'язання (тис. грн)	Власник Групи	Суб'єкти господарювання, підконтрольні власникам/бенефі ціарам	Основний управлінськи й персонал	Загалом
Заборгованість за довгостроковими позиками (ряд. 1515)	935 934	-	59 990	995 924
Поточні забезпечення (ряд. 1660)		-	149	149
Заборгованість за короткостроковими позиками (ряд. 1690)	63 300	800	-	64 100
Поточні зобов'язання за нарахованими відсотками (ряд. 1690)	41 337	-	-	41 337
Зобов'язання загалом:	1 040 571	800	60 139	1 101 510

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

Зобов'язання (тис. грн)	Власник Групи	Суб'єкти господарювання, підконтрольні власникам/бенефі ціарам	Основний управлінськ ий 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:	454 154	-	37 173	491 327

Заборгованість за позиками складається з заборгованості:

- а) за довгостроковою кредитною лінією, отриманою від власника Групи - ПАТ «ВЗНКІФ «Унібудінвест». Валюта позики – українська гривня, порядок отримання кредитних коштів – окремими частинами за домовленістю сторін, термін погашення – окремими частинами за домовленістю сторін, або згідно з орієнтовним графіком платежів, до 31 грудня 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 29% річних. Заборгованість за кредитною лінією забезпечена іпотекою.
- б) за довгостроковою процентною позиною, 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 грудня 2024 року. Сума погашення позики визначається в гривнях в еквіваленті суми позики в доларах США на день отримання та погашення позики. Заборгованість за позиною не забезпечена заставою або іншими видами забезпечень. Процентна ставка за довгостроковою процентною позиною дорівнює 10% річних.
- в) за короткостроковою процентною позиною, отриманою від власника Групи - ПАТ «ВЗНКІФ «Унібудінвест». Валюта позики – українська гривня, термін погашення – упродовж 2023 року. За

домовленістю сторін процентна ставка за користування коштами складає 0,01% річних. Заборгованість за позикою не забезпечена заставою або іншими видами забезпечень.

Операції з пов'язаними сторонами

Доходи та витрати, понесені в зв'язку з операціями з пов'язаними сторонами за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року, представлені таким чином:

Доходи (в тис. грн)	Власник Групи	Суб'єкти господарювання, підконтрольні власникам/бенефі ціарам	Основний управлінськи й персонал	2022 рік загалом
Реалізація товарів та послуг	-	119	-	119
Доходи загалом:	-	119	-	119
Закупки та витрати (в тис. грн)				
Закупка сировини, матеріалів, послуг та інших	-	370	-	370
Витрати на виплату процентів	154 573	-	4 128	158 701
Винагорода основному управлінському персоналу	-	-	2 816	2 816
Витрати загалом:	154 573	370	6 944	161 887

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 тис. грн)	Власник Групи	Суб'єкти господарювання, підконтрольні власникам/бенефі ціарам	Основний управлінськи й персонал	2020 рік загалом
Реалізація товарів та послуг	-	113	-	113
Доходи загалом:	-	113	-	113
Закупки та витрати (в тис. грн)				
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:	214 601	-	4 979	219 580

21. Управління фінансовими ризиками

У ході своєї діяльності Група 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 Групи, 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 Група, 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 умов діяльності Групи.

Категорії фінансових інструментів Групи представлені таким чином:

	31.12.2022	31.12.2021
Фінансові активи за амортизованою вартістю:	тис.грн	тис.грн
Фінансові інвестиції в інструменти капіталу	<u>70 000</u>	-
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги (валова балансова вартість)	24 187	15 178
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги (накопичене зменшення корисності)	(1 587)	(703)
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги (балансова вартість) (Звіт про фінансовий стан, рядок 1125)	<u>22 600</u>	<u>14 475</u>
Інша поточна дебіторська заборгованість (валова балансова вартість)	4 017	3 144
Інша поточна дебіторська заборгованість (накопичене зменшення корисності)	(50)	(52)
Інша поточна дебіторська заборгованість (балансова вартість), (Звіт про фінансовий стан, рядок 1155)	<u>3 967</u>	<u>3 092</u>
Гроші та їх еквіваленти (балансова вартість), (Звіт про фінансовий стан, рядок 1165)	<u>23 276</u>	<u>15 259</u>
Фінансові активи за амортизованою вартістю, балансова вартість, разом	<u>119 843</u>	<u>32 826</u>
Фінансові зобов'язання за амортизованою вартістю:		
Довгострокові кредити банків (Звіт про фінансовий стан, рядок 1515):	995 924	490 094
Короткострокові кредити банків (Звіт про фінансовий стан, рядок 1600)	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги (Звіт про фінансовий стан, рядок 1615)	41 601	11 455
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з бюджетом (Звіт про фінансовий стан, рядок 1620)	7 756	3 826

Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з оплати праці (Звіт про фінансовий стан, рядок 1630)	123	184
Поточні забезпечення (Звіт про фінансовий стан, рядок 1660)	6 589	4 615
Інші поточні фінансові зобов'язання (Звіт про фінансовий стан, рядок 1690)	105 534	1 541
Фінансові зобов'язання за амортизованою вартістю, балансова вартість, разом:	1 157 527	511 715

Кредитний ризик

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

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

(у тис. грн)	31 грудня 2022 року	31 грудня 2021 року
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	22 600	14 475
Інша поточна дебіторська заборгованість	3 967	3 092
Грошові кошти та їх еквіваленти	23 276	15 259
Загалом:	49 843	32 826

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

З застосуванням моделі «очікуваних кредитних збитків» Група 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.

Група не змінювала в 2021 та 2022 році чинну модель «очікуваних кредитних збитків» через пандемію COVID-19 та наслідки збройної агресії російської федерації. 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 Групи 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 з політикою Групи індивідуальній оцінці.

Група не вимагає застави по дебіторській заборгованості за продукцію, товари, роботи, послуги та інших фінансових інструментах. Група 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, Група 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 Група 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 Готелів, Група 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 2022 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	2 677	159	65	0,0471	126
Торговельна дебіторська заборгованість в іноземній валюті	3 587	405	90	0,0571	205
Договірні активи, що є наслідком визнання доходу від договорів з клієнтами Готелю	17 554	-	-	0,0715	1 255

Дебіторська заборгованість орендарів	369	108	-	0,0027	1
Загалом:	24 187	672	155		1 587

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 року (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 Готелю	11 793	-	-	0,005	58
Дебіторська заборгованість орендарів	99	-	-	0,005	1
Загалом:	15 178	402	-		703

Грошові кошти та їх еквіваленти

	31 грудня 2022 року	31 грудня 2021 року
Залишок грошових коштів та їх еквівалентів	23 276	15 259

На 31 грудня 2022 та 31 грудня 2021 року грошові кошти та їх еквіваленти були розміщені в касі та на рахунках підприємств Групи в АТ «СЕНС БАНК», ПАО АБ «Укргазбанк», АТ «Укрексімбанк», АТ «Райффайзен Банк».

На 31 грудня 2022 р. та 31 грудня 2021 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 Група не визнавала в обліку резерв під збитки від зменшення корисності грошових коштів на 31 грудня 2022 року та 31 грудня 2021 року.

Основні клієнти та ризики концентрації.

Групі не загрожує ризик концентрації стосовно кредитного ризику. Дохід від одного клієнта не перевищує 2,5 % загальної суми доходу (виручки) Групи від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) за рік, що закінчився 31 грудня 2021 року, та 5,12 % за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року. Придбання від одного постачальника не перевищує 9,7 % від усієї суми придбання за рік, що закінчився 31 грудня 2021 року та 11,3% за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року.

Ризик ліквідності

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

У таблиці нижче аналізуються фінансові зобов'язання Групи 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 2022 року, представлені таким чином:

(у тис. грн)	Балансова вартість	Вартість погашення	Строком погашення до одного року	Строком погашення від одного до двох років	Строком погашення понад два роки
Довгострокові кредитні позики	995 924	995 924	-	-	995 924
Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	41 601	41 601	41 601	-	-
Поточна кредиторська заборгованість з оплати праці та зі страхування	123	123	123	-	-
Поточна кредиторська заборгованість з розрахунками з бюджетом	7 756	7 756	7 756	-	-
Поточні забезпечення	6 589	6 589	6 589	-	-
Інші поточні зобов'язання	105 534	105 534	105 534	-	-
Загалом:	1 157 527	1 157 527	161 603	-	995 924

У таблиці нижче аналізуються фінансові зобов'язання Групи 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 понад два роки
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:	511 715	511 715	21 621	-	490 094

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

Ринковий ризик

Група 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 Групи. 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 Групи виникає валютний ризик у зв'язку з продажем, закупками та залишками коштів на рахунках 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 продажем, закупками, залишками коштів у банках, номінованими в доларах США та Євро, представлений в перерахунку на українську гривню таким чином:

(у тис. грн)	31 грудня 2022 року		31 грудня 2021 року	
	долари США	Євро	долари США	Євро
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	-	3 586	-	964

Грошові кошти та їх еквіваленти	-	17 008	22	11 258
Інша поточна дебіторська заборгованість	-	3 895		3 092
Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	(36 127)	(201)	(2 730)	(115)
Чиста сума	(36 127)	24 288	(2 708)	15 199

Крім активів та зобов'язань, номінованих в іноземних валютах, в обліку Групи наявні зобов'язання в українській гривні, розмір погашення яких в українській гривні на підставі договірних умов може змінюватися залежно від коливання валютного курсу на дату погашення такого зобов'язання.

Група визнає в складі зобов'язань похідний фінансовий інструмент хеджування, оцінюючи його за справедливою вартістю, яка дорівнює дисконтованій за переважаючою ринковою ставкою відсотка на подібний інструмент величині майбутнього додаткового вибуття грошових коштів, які, як очікується, були б необхідні для погашення такого зобов'язання у ході звичайної діяльності за курсом валют, що дорівнює офіційному курсу іноземної валюти на дату складання звітності.

Станом на 31.12.2022 року зобов'язання в українській гривні за довгостроковими позиками, розмір погашення яких може змінюватися залежно від зміни валютного курсу на дату погашення такого зобов'язання, складають 37 000 тис. грн (у валютному еквіваленті, визначеному на дати отримання коштів, дорівнює 1 352 тис. дол. США). В складі інших довгострокових зобов'язань (рядок 1515) Групою визнано зобов'язання в сумі 10 191 тис. грн, величина яких дорівнює дисконтованій за ставкою 10% величині майбутнього додаткового вибуття грошових коштів за умови, що на дату погашення заборгованості офіційний курс дол. США дорівнюватиме курсу дол. США станом на 31.12.2022 року. Подальші зміни офіційного курсу дол. США можуть створювати для Групи додаткові ризики, пов'язані зі зміною величини грошових потоків, необхідних для погашення зобов'язання в українській гривні, розмір погашення яких в українській гривні може змінюватися залежно від зміни валютного курсу на дату погашення такого зобов'язання.

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 Групи не має наміру залучати нові кредити і позики. Інформація про строки погашення та процентні ставки по існуючих банківських кредитах представлена в примітці 12. Група не має кредитів та позик зі змінними процентними ставками.

22. Управління капіталом

Політика Групи 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 Групи в майбутньому. Управлінський персонал контролює структуру та дохідність капіталу з метою дотримання балансу між вищою дохідністю, 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.

Група здійснює аналіз капіталу за допомогою коефіцієнта фінансового важеля, який розраховується як співвідношення чистого боргу до загального капіталу плюс чистий борг. Група включає в чистий борг всі фінансові зобов'язання за вирахуванням грошових коштів та їх еквівалентів. Загальна сума капіталу під управлінням Групи дорівнює власному капіталу, показаному у Звіті про фінансовий стан.

(у тис. грн)	31 грудня 2022 року	31 грудня 2021 року
Разом фінансові зобов'язання (Примітка)	1 157 527	511 715
Мінус власні грошові кошти та їх еквіваленти	(23 276)	(15 259)
Чистий борг	1 134 251	496 456
Всього капітал	454 816	156 513
Всього капітал і чистий борг	1 589 067	652 969
Коефіцієнт фінансового левериджу	71,4%	76,0%

23. Справедлива вартість активів та зобов'язань

Деякі принципи облікової політики Групи та правила розкриття інформації вимагають 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 Групою 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 Група могла б отримати за поточних ринкових обставин. Застосування інших ринкових припущень та/або методик розрахунку може мати суттєвий вплив на розрахункову справедливу 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 Група 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.

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

Група не подає за справедливою вартістю в фінансовій звітності жодних нефінансових активів та зобов'язань. Виключенням є:

- дозволене звільнення щодо ретроспективного застосування МСФЗ на дату початку застосування МСФЗ, відповідно до якого 01.01.2018 року Материнське підприємство визначило як собівартість основних засобів їх справедливу вартість на основі оцінки,

проведеної згідно з Міжнародними стандартами оцінки та вимогами МСФЗ (IFRS) 13 «Оцінка справедливої вартості». Оцінка справедливої вартості основних засобів станом на 01.01.2018 року була проведена професійним незалежним оцінювачем з використанням методу порівняння продажів із застосуванням інформації 2 рівня для об'єктів нерухомості та методу вартості заміщення із застосуванням інформації 3 рівня для інших об'єктів. На наступні звітні дати Товариство визнає основні засоби за собівартістю, мінус накопичена амортизація та накопичені збитки від зменшення корисності.

- оцінка за справедливою вартістю на дату придбання ідентифікованих придбаних активів та прийнятих зобов'язань Дочірнього підприємства. Оцінка справедливої вартості ідентифікованих придбаних активів та прийнятих зобов'язань станом на 01.09.2022 року була проведена професійним незалежним оцінювачем з використанням методу порівняння продажів із застосуванням інформації 2 рівня для об'єктів нерухомості та методу вартості заміщення із застосуванням інформації 3 рівня для інших об'єктів.

Для цілей розкриття інформації про справедливу вартість фінансових інструментів, Група визначає класи активів та зобов'язань, виходячи з природи, характеристик та ризиків активу/зобов'язання та рівнів ієрархії справедливої вартості, як вказано нижче:

	31 грудня 2022 року				
(тис. грн)	Використані вхідні дані для оцінки справедливої вартості				
	Дата оцінки справедливої вартості	Котирувальні ціни активного ринку (Р.1)	Оцінка на основі припущень, підтверджених	Оцінка на основі припущень, не підтверджених спостережуваними даними (Р. 3)	Усього
Активи, що оцінюються за справедливою вартістю через прибутки та збитки:					
Фінансові інвестиції в інструменти капіталу (рядок 1035)	31.12.2022	-	-	70 000	70 000
Зобов'язання, що оцінюються за справедливою вартістю через прибутки та збитки:					
Похідні інструменти з хеджування валютного ризику за довгостроковими позиками (у складі статті Інші довгострокові зобов'язання (рядок 1515))	31.12.2022	-	-	10 191	10 191
Активи, щодо яких розкривається справедлива вартість:					
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги (рядок 1125)	31.12.2022	-	-	22 600	22 600
Інша поточна дебіторська заборгованість (рядок 1155)	31.12.2022	-	-	3 967	3 967
Грошові кошти та їх еквіваленти (рядок 1165)	31.12.2022	-	-	23 276	23 276
Зобов'язання, щодо яких розкривається справедлива вартість:					

Довгострокові зобов'язання за позиками (Інші довгострокові зобов'язання (рядок 1515) за виключенням похідних інструментів з хеджування валютного ризику)	31.12.2022	-	-	945 733	945 733
Торговельна кредиторська заборгованість (рядок 1615)	31.12.2022	-	-	41 601	41 601
Зобов'язання перед бюджетом (рядок 1620)	31.12.2022	-	-	7 756	7 756
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з оплати праці (рядок 1630)	31.12.2022	-	-	123	123
Поточні забезпечення (Звіт про фінансовий стан, рядок 1660)	31.12.2022	-	-	6 589	6 589
Інші поточні фінансові зобов'язання (Звіт про фінансовий стан, рядок 1690)	31.12.2022	-	-	105 534	105 534
31 грудня 2021 року					
(тис. грн)	Використані вхідні дані для оцінки справедливої вартості				
	Дата оцінки справедливої вартості	Котирувальні ціни активного ринку (Р.1)	Оцінка на основі припущень, підтверджених спостережуваними	Оцінка на основі припущень, не підтверджених спостережуваними даними (Р. 3)	Усього
Активи, що оцінюються за справедливою вартістю через прибутки та збитки:					
-	-	-	-	-	-
Зобов'язання, що оцінюються за справедливою вартістю через прибутки та збитки:					
-	-	-	-	-	-
Активи, щодо яких розкривається справедлива вартість:					
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги (рядок 1125)	31.12.2021	-	-	14 475	14 475
Інша поточна дебіторська заборгованість (рядок 1155)	31.12.2021	-	-	3 092	3 092
Грошові кошти та їх еквіваленти (рядок 1165)	31.12.2021	-	-	15 259	15 259
Зобов'язання, щодо яких розкривається справедлива вартість:					
Довгострокові зобов'язання за позиками (Інші довгострокові зобов'язання (рядок 1515))	31.12.2021	-	-	490 094	490 094
Торговельна кредиторська заборгованість (рядок 1615)	31.12.2021	-	-	11 455	11 455
Зобов'язання перед бюджетом (рядок 1620)	31.12.2021	-	-	3 826	3 826
Поточна кредиторська	31.12.2021	-	-	184	184

заборгованість за розрахунками з оплати праці (рядок 1630)					
Поточні забезпечення (Звіт про фінансовий стан, рядок 1660)	31.12.2021	-	-	4 615	4 615
Інші поточні фінансові зобов'язання (Звіт про фінансовий стан, рядок 1690)	31.12.2021	-	-	1 541	1 541

Похідні інструменти з хеджування валютного ризику за довгостроковими позиками за справедливою вартістю через прибутки/збитки

У наступній таблиці подано інформацію про те, як визначається справедлива вартість фінансових інструментів, що оцінюються за справедливою вартістю, станом на 31 грудня 2022 року:

Активи/зобов'язання	Ієрархія справедливої вартості	Методика оцінки та основні вхідні дані
Фінансові інвестиції в інструменти капіталу	3	Справедлива вартість фінансових інвестицій, які не торгуються на активному ринку, визначається Групою з використанням методів оцінки. Група вважає, що для інвестицій, що не мають котирувань, як правило собівартість є найбільш прийнятним наближенням оцінки за справедливою вартістю.
Похідні інструменти з хеджування валютного ризику за довгостроковими позиками	3	Справедлива вартість фінансових інструментів, які не торгуються на активному ринку, визначається Групою з використанням методів оцінки. Група використовує методи і робить припущення, засновані на прогнозних змінах дисконтованих грошових потоків з використанням оціночних процентних ставок за фінансовими інструментами з аналогічним кредитним ризиком, валютою і терміном погашення

Далі подано вивірення змін активів та зобов'язань, які оцінені за справедливою вартістю з використанням вхідних даних 3-го рівня:

(тис. грн)	Фінансові інвестиції в інструменти капіталу	Фінансові зобов'язання - похідні інструменти з хеджування валютного ризику за довгостроковими позиками
Справедлива вартість на 1 січня 2022 року	-	-
Прибутки (збитки) визнані в звіті про прибутки та збитки	-	(10 191)
Зміни внаслідок приєднання дочірніх підприємств	70 000	-
Припинення визнання	-	-
Справедлива вартість на 31 грудня 2022 року	70 000	(10 191)

Справедлива вартість фінансових активів та фінансових зобов'язань, не оцінених за справедливою вартістю

Порівняння фінансових інструментів Групи, які не відображені у фінансовій звітності за справедливою вартістю, за категоріями балансової та справедливої вартості:

тис. грн.	Балансова вартість		Справедлива вартість		Невизнані доходи (витрати)
	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	
Фінансові активи:					
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги (рядок 1125)	14 475	22 600	14 475	22 600	-
Інша поточна дебіторська заборгованість (рядок 1155)	3 092	3 967	3 092	3 967	-
Грошові кошти та їх еквіваленти (рядок 1165)	15 259	23 276	15 259	23 276	-
Загалом: Активи, оцінені за амортизованою вартістю:	32 826	49 843	32 826	49 843	-
Фінансові зобов'язання:					
Торговельна кредиторська заборгованість (рядок 1615)	11 455	41 601	11 455	41 601	-
Зобов'язання перед бюджетом (рядок 1620)	3 826	7 756	3 826	7 756	-
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з оплати праці (рядок 1630)	184	123	184	123	-
Поточні забезпечення (Звіт про фінансовий стан, рядок 1660)	4 615	6 589	4 615	6 589	-
Інші поточні фінансові зобов'язання (Звіт про фінансовий стан, рядок 1690)	1 541	105 534	1 541	105 534	-
Зобов'язання, що обліковуються за амортизованою вартістю:	21 621	161 603	21 621	161 603	-

Нижче описані методи та припущення, що використовуються для визначення справедливої вартості фінансових інструментів, які не відображені за справедливою вартістю у річній фінансовій звітності:

Група вважає, що балансова вартість ліквідних або короткострокових (до 1 року) фінансових активів та фінансових зобов'язань приблизно дорівнює їх справедливій вартості. Справедлива вартість всіх інших фінансових активів та фінансових зобов'язань, що відображаються за

амортизованою ставкою, визначається шляхом порівняння процентних ставок на дату їх первісного визнання з поточними ринковими ставками на аналогічні фінансові інструменти.

24. Події після дати балансу

За період з 31 грудня 2022 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 того часу 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 цей час невизначені. Однак, керівництво Групи вважає, що вживає належних заходів для підтримки стабільної роботи Групи.

У 2023 році до дати затвердження керівництвом Групи фінансової звітності, підготовленої для оприлюднення, не відбувалося подій, що свідчать про умови, які існували на дату складання звітності та вимагають коригування сум у фінансовій звітності або у примітках до неї.

Водночас з кінця звітного періоду до дати затвердження керівництвом Групи фінансової звітності, відбулися суттєві події які можуть в майбутньому мати суттєвий вплив на фінансовий стан Групи та вплинути на рішення, які приймають користувачі фінансової звітності. Нижче наведена інформація щодо таких подій.

Дочірнє підприємство Групи - ТОВ «КЕРТ» з початку 2023 року тимчасово припинило операційну діяльність через ракетний удар агресора, внаслідок якого було пошкоджено будівлю готельного комплексу ALFAVITO та знищено частину майна Готелю. Внаслідок цього Група буде змушена упродовж майбутніх років нести значні незаплановані витрати для ліквідації наслідків цієї надзвичайної події.

Станом на дату затвердження цієї фінансової звітності Група продовжує роботи з відновлення будівлі готельного комплексу ALFAVITO та здійснює придбання обладнання, необхідного для поновлення операційної діяльності. Вказані роботи мають бути завершені у 2024 році, відповідно у 2024 році планується повноцінне поновлення експлуатації будівлі Готелю і поновлення операційної діяльності дочірнього підприємства Групи - ТОВ «КЕРТ».

Станом на дату затвердження цієї фінансової звітності неможливо достовірно визначити обсяг коштів, які будуть витрачені Групою на ліквідацію наслідків надзвичайної події.

Також у 2023 році до дати затвердження керівництвом Групи фінансової звітності, підготовленої для оприлюднення, дочірнім підприємством Групи - ТОВ «КЕРТ», укладено угоду щодо пролонгації на один календарний рік термінів повернення короткотермінової позики в сумі 63 300 тис. грн, отриманою від власника Групи - ПАТ «ВЗНКІФ «Унібудінвест» (Примітка 13).

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 Групи. Характер та наслідки можливого негативного впливу на поточний момент визначити неможливо. Ця фінансова звітність відображає поточну оцінку управлінського

персоналу щодо майбутнього впливу умов здійснення діяльності в Україні на операційну діяльність та фінансовий стан Групи. Водночас керівництво підприємства усвідомлює, що вплив операційного середовища в 2023 році може призводити до падіння виручки від основної діяльності та збільшення відповідних операційних витрат Групи.

Керівництво Групи враховує ризики зменшення грошових потоків від операційної діяльності та погіршення рівня ліквідності в зв'язку з негативним впливом агресії російської федерації і планує продовження стабільної операційної діяльності Групи в майбутньому. Враховуючи можливості покривати касові розриви та покращувати ліквідність за рахунок залучення додаткових коштів в формі позикового капіталу від власників Групи, керівництво вважає, що припущення щодо безперервності діяльності Групи є прийнятною основою для підготовки цієї фінансової звітності, як зазначено в параграфі «Припущення про безперервність діяльності» розділу 2 Приміток.

Дата затвердження фінансової звітності до випуску:

Генеральний директор

Головний бухгалтер



Валентина ОСТАШЕВСЬКА

Алла ПАНАСЕНКО