

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
"ГОТЕЛЬ МЕНЕДЖМЕНТ"

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

за рік,
який закінчився 31 грудня 2022 року

Зміст

1.	Загальна інформація	2
2.	Основа підготовки окремої фінансової звітності	4
3.	Суттєві бухгалтерські оцінки та судження при застосуванні облікової політики	15
4.	Запровадження нових або переглянутих стандартів та інтерпретацій.....	17
5.	Основні засоби (Звіт про фінансовий стан, рядки 1005, 1010-1012, 1040)	19
6.	Нематеріальні активи (Звіт про фінансовий стан, рядки 1000-1002)	21
7.	Інші фінансові інвестиції (Звіт про фінансовий стан, рядок 1035).....	22
8.	Запаси (Звіт про фінансовий стан, рядки 1100-1104).....	22
9.	Дебіторська заборгованість (Звіт про фінансовий стан, рядки 1120-1155)	23
10.	Гроші та їх еквіваленти (Звіт про фінансовий стан, рядки 1165-1167)	25
11.	Власний капітал (Звіт про фінансовий стан, рядки 1400, 1420).....	25
12.	Поточні зобов'язання і забезпечення (Звіт про фінансовий стан, рядок 1600 - 1690).....	26
13.	Чистий дохід від реалізації продукції, собівартість продукції (товарів, робіт, послуг) та валовий прибуток (Звіт про сукупний дохід, рядок 2000,2050, 2090)	27
14.	Інші операційні доходи та інші доходи (Звіт про сукупний дохід, рядок 2120, 2240)	28
15.	Собівартість та інші операційні витрати (Звіт про сукупний дохід, рядок 2050, 2130, 2150, 2180).....	29
16.	Фінансові доходи та витрати (Звіт про сукупний дохід, рядок 2220 та 2250).....	32
17.	Податок на прибуток.....	33
18.	Контрактні зобов'язання.....	34
19.	Операції з пов'язаними сторонами	36
20.	Управління фінансовими ризиками	38
21.	Управління капіталом	46
22.	Справедлива вартість активів та зобов'язань	46
23.	Події після дати балансу	52

1. Загальна інформація

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

Організаційна структура та діяльність

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

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

Корпоративне управління

Згідно Статуту управління Товариством здійснюють наступні органи:

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

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

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

Операційне середовище

24 лютого 2022 року російська федерація розпочала повномасштабне військове вторгнення в Україну. Широкі проблеми безпеки стали викликом для подальшого стабільного розвитку економічного та фінансового сегментів в Україні, а операційне середовище 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, розірвання логістичних і виробничих зв'язків, вимушена масова міграція населення. З 2 півріччя економічна активність почала поживавлюватися, 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 2023 року економіка України повернулася до відновлення завдяки значно ліпшій ситуації в енергетиці, подальшому пристосуванню бізнесу та населення до умов війни та міжнародній підтримці. Очікується, що економіка і надалі поживавлюватиметься 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 в.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 і 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%.

Станом на дату затвердження фінансової звітності, за наявними даними, ключові активи Товариства не були пошкоджені та продовжують повноцінно функціонувати. З початку повномасштабного вторгнення російської федерації в Україну Товариство жодного дня не припиняло своєї діяльності. В той час, коли більшість готелів міста, в тому числі готелі конкурентного ряду, не надавали послуг, InterContinental Kyiv працював із завантаженістю більше 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 Товариство зіштовхнулось з багатьма викликами та змушене було працювати в важких умовах, забезпечуючи при цьому сервіс високого рівня. Менеджмент Товариства зумів налагодити ланцюги постачання продукції, організувати роботу персоналу, забезпечити максимально безпечні умови перебування персоналу та гостей у Готелі. Зокрема, було організовано та обладнано всім необхідним укриття на рівні -3 поверху, сформовано запаси продуктів харчування, питної води, палива, забезпечено наявність альтернативних джерел живлення, тепло/водопостачання.

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

2. Основа підготовки окремої фінансової звітності

Основа підготовки та заява про відповідність

Ця фінансова звітність є окремою фінансовою звітністю загального призначення та була складена згідно з вимогами Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ – IFRS), затверджених Радою з міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (IASB), та 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 діючі міжнародні стандарти бухгалтерського обліку (МСБУ – IAS). При підготовці звітності застосовані всі інтерпретації Комітету з інтерпретацій міжнародної фінансової звітності (IFRIC), обов'язкові для 2022-го фінансового року.

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

Основа оцінки

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

- (1) основних засобів, доцільною собівартістю яких на дату початку застосування МСФЗ - 01 січня 2018 року, визнано (за виключенням незавершених капітальних інвестицій) їх справедливую вартість. Справедливу вартість основних засобів Товариства станом на 01 січня 2018 року визнано на підставі оцінки ринкової вартості, проведеної станом на 31 грудня 2017 року незалежним оцінювачем згідно з Міжнародними стандартами оцінки та вимогами МСФЗ (IFRS) 13 «Оцінка справедливої вартості»;
- (2) 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.

Використання оцінок і суджень при застосування облікової політики

Складання фінансової звітності згідно з МСФЗ вимагає від управлінського персоналу формування суджень, оцінок та припущень, які впливають на застосування принципів облікової політики, оцінювання суми активів та зобов'язань, доходів та витрат, поданих та розкритих у фінансовій звітності, а також на розкриття інформації про непередбачені активи та зобов'язання. Оцінки та пов'язані з ними припущення прийняті на основі історичного досвіду та іншої інформації, використання якої вважається розумним для формування основи для винесення суджень управлінського персоналу. Фактичні результати можуть відрізнятися від таких суджень. Оцінки та припущення, на яких вони ґрунтуються, можуть переглядатися. Результати перегляду облікових оцінок визнаються у тому періоді, в якому вони переглядаються, а також у всіх наступних періодах, на які впливають такі оцінки.

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

Припущення про безперервність діяльності

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

У зв'язку із введенням воєнного стану на території України Указом Президента України від 24.02.2022 р. №64/2022 «Про введення воєнного стану в Україні», 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 Товариства, її можливість погашати свої борги в міру настання строків їх сплати.

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

Ця фінансова звітність відображає поточну оцінку управлінського персоналу впливу умов здійснення діяльності в Україні на операційну діяльність та фінансовий стан Товариства. Управлінський персонал Товариства вважає, що застосування припущення про безперервність діяльності при підготовці цієї фінансової звітності є обґрунтованим. Ця фінансова звітність була підготовлена на основі припущення про безперервність діяльності, яке передбачає, що Товариство не має ні наміру, ні потреби в початку процедури ліквідації або в припиненні діяльності.

Функціональна валюта та валюта подання

Статті, представлені у фінансовій звітності Товариства, оцінені з використанням валюти основного економічного середовища, в якому працює Товариство (функціональної валюти). Фінансова звітність представлена у національній валюті України - гривні, яка є функціональною валютою та валютою представлення Товариства. Всі статті, представлені у фінансовій звітності подаються у цілих тисячах гривень, якщо не вказано інше.

Іноземна валюта

Операції в іноземній валюті визнаються у валюті подання (українська гривня) шляхом конвертації сум в іноземній валюті за курсом Національного банку України (НБУ) на дату операції. На звітні дати монетарні активи та зобов'язання, виражені в іноземних валютах, перераховуються в гривню за 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 цієї фінансової звітності застосовуються офіційні курси НБУ, отримані з офіційно-опублікованих джерел, для переведення операцій і залишків в іноземній валюті.

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

Валюта	31.12.2022 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. Товариство не визнає основними засобами об'єкти, собівартість яких не перевищує межу суттєвості, встановлену для ідентифікації основних засобів, у сумі 20,0 тис. грн. Товариство визнає ліквідаційну вартість об'єкту основних засобів у передбачуваній сумі, яку Товариство в даний час отримало б від вибуття активу відповідного віку та стану за вирахуванням передбачуваних

витрат на вибуття. Ліквідаційна вартість об'єкту основних засобів дорівнює нулю, якщо Товариство планує використовувати актив до кінця його фізичного терміну служби.

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

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

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

Товариство здійснює облік за такими класами основних засобів:

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

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

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

Орендовані активи

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

Актив з права користування відображається за первісною вартістю за вирахуванням накопиченої амортизації та накопичених збитків від знецінення. Орендне зобов'язання оцінюється за теперішньою вартістю орендних платежів. Первісна вартість активу з права

користування та орендне зобов'язання переоцінюється в разі зміни терміну оренди або для відображення переглянутих фіксованих орендних платежів.

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

Активи, утримувані з метою отримання орендних платежів

В фінансовій звітності відображені базові активи, що використовуються Товариством для передачі їх в оперативну оренду. У звіті про фінансовий стан такі базові активи подаються в складі основних засобів відповідно до природи базового активу. Нарахування амортизації на базові активи, що є предметом операційної оренди, проводиться відповідно до облікової політики Товариства щодо амортизації основних засобів.

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

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

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

Нематеріальні активи

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

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

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

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

Товариство здійснює облік за такими класами нематеріальних активів:

- комп'ютерне програмне забезпечення.

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

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

Знецінення нефінансових активів

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

Фінансові інструменти

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

Інструменти капіталу: У якості інструментів капіталу Товариство обліковує інвестиції в дочірні підприємства. Облік та представлення в окремій фінансовій звітності інвестицій в дочірні підприємства здійснюється у відповідності 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.

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

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

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

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

Зменшення корисності - фінансові активи: Товариство використовує модель «очікуваних кредитних збитків» («ECL» або «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 в залежності від того, чи відбулося значне збільшення кредитного ризику фінансового активу з моменту початкового визнання.

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

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

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

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

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

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

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

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

Зобов'язання, виражене в українській гривні, в разі, якщо розмір грошових потоків в його погашення може змінюватися в залежності від зміни валютного курсу на дату погашення такого зобов'язання, визнається Товариством об'єктом хеджування до вразливості у відношенні валютного ризику. Товариство 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 існуючого фінансового зобов'язання або його частини враховується як погашення первинного фінансового зобов'язання та визнання нового фінансового зобов'язання.

Товарно-матеріальні запаси

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

Зобов'язання по виплатам працівникам

Товариство здійснює наступні виплати працівникам:

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

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

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

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

Забезпечення

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

Податок на прибуток

Витрати з податку на прибуток являють собою суму витрат з поточного та відстроченого податків. Поточний податок визначається як сума податку на прибуток, що підлягає сплаті

(відшкодуванню) щодо оподаткованого прибутку (збитку) Товариства за звітний період з використанням податкової ставки, чинної в поточному звітному періоді.

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

Відстрочені податкові зобов'язання визнаються, як правило, щодо всіх тимчасових різниць, що підлягають оподаткуванню. Відстрочені податкові активи визнаються з урахуванням ймовірності наявності в майбутньому 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 в тій мірі, у якій більше не існує ймовірності того, що буде отриманий оподаткований прибуток, достатній, щоб дозволити використати вигоду від відстроченого податкового активу повністю або частково.

Відстрочений податок розраховується за податковими ставками, які, як очікується, будуть застосовуватися в періоді реалізації відповідних активів або зобов'язань. Товариство визнає поточні та відстрочені податки як витрати або дохід, крім випадків, коли податки виникають від операцій або подій, які визнаються прямо у власному капіталі або від об'єднання бізнесу. В таких випадках Товариство визнає поточні та відстрочені податки у складі капіталу.

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

Умовні активи та зобов'язання

Умовний актив не визнається у фінансовій звітності. Інформація про нього розкривається у випадку ймовірності притоку економічних 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. Товариство розкриває інформацію про умовні зобов'язання, крім випадків, коли ймовірність того, що для погашення такого зобов'язання потрібно буде вилучити ресурси, які передбачають економічні вигоди, є незначною.

Визнання виручки

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

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

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

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

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

Визнання та класифікація витрат

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

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

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

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

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

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

Фінансові доходи та фінансові витрати

До складу інших фінансових доходів входять процентний дохід по інвестованих коштах, дохід від дисконтування фінансових інструментів і прибуток від курсових різниць по кредитах та позиках. Процентний дохід визнається по мірі нарахування в прибутку або збитку з використанням методу ефективного відсотка. Фінансові витрати включають витрати на виплату процентів, витрати від дисконтування фінансових інструментів, збитки від зменшення корисності, визнані по відношенню до фінансових активів (за винятком дебіторської заборгованості за продукцію, товари, роботи, послуги), витрати по виданим гарантіям, інші фінансові витрати. Товариство не використовує позики для придбання, будівництва або виробництва кваліфікованого активу і визнає всі витрати на позики як витрати з використанням методу ефективного відсотка.

3. Суттєві бухгалтерські оцінки та судження при застосуванні облікової політики

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

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

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

Знецінення основних засобів та нематеріальних активів

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

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

Строк корисного використання основних засобів та нематеріальних активів, що залишився

Керівництво Товариства визначає передбачуваний термін корисного використання та відповідні амортизаційні відрахування для своїх основних засобів та нематеріальних активів. Ця оцінка заснована на технічних характеристиках, фізичних умовах, очікуваннях керівництва з використання відповідних активів та інших факторів. Зміни будь якої з цих умов або оцінок може вплинути на амортизаційні відрахування і балансову вартість основних засобів та нематеріальних активів.

Знецінення торгової та іншої дебіторської заборгованості

Товариство визнає резерв кредитних ризиків на знецінення торгової та іншої дебіторської заборгованості (Примітка 21 «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, прийняті до уваги керівництвом Товариства при оцінці майбутніх потоків грошових коштів, включали аналіз старіння торгової та іншої дебіторської заборгованості, а також фінансове становище та історію розрахунків з клієнтами.

Поточні обставини, пов'язані з військовими діями та епідемією «Covid-19» створюють додатково високий рівень невизначеності щодо оцінки ризику знецінення або настання дефолту. При складанні фінансової звітності за 2022 рік Товариство не змінювало методології оцінювання очікуваних кредитних збитків, яка послідовно застосовується Товариством. Існує вірогідність, що в майбутньому ряд припущень та зв'язків, що лежать в основі застосування моделі очікуваних кредитних збитків, можуть не підходити для умов економічного середовища в умовах подовження військових дій та епідемії «Covid-19».

Угоди з пов'язаними сторонами

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

Визнання відстроченого податкового активу

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

В представленій фінансовій звітності Товариство 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, Товариство застосовує професійні судження про величину переважаючою ринкової ставкою відсотка на подібні фінансові інструменти. Зміна ринкових процентних ставок, використаних для оцінки справедливої вартості кредитів та позикових коштів, може мати суттєвий вплив на фінансову звітність.

Податкове законодавство

Податкове, валютне та митне законодавство України продовжує змінюватись. Суперечливі положення можуть тлумачитися по-різному. Керівництво Товариства вважає, що його тлумачення є доречним та обґрунтованим, а дотримання вимог податкового, валютного та митного законодавства України є сумлінним. Проте не існує жодних гарантій того, що контролюючі органи не поставлять під сумнів окремі дії Товариства щодо виконання вимог податкового, валютного та митного законодавства України (Примітка 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, і не призвели до будь-яких змін в обліковій політиці Товариства та сумах, відображених за поточний або попередній роки. Товариство вперше застосувало наступні зміни наступних стандартів для річного звітного періоду, що розпочався з 1 січня 2022 року:

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

Товариство продовжило застосування тимчасового спрощення практичного характеру до МСФЗ 16 «Оренда» в 2022 році:

Зміни МСФЗ 16 „Оренда” щодо пільгових умов сплати орендної плати у зв'язку з COVID-19 були опубліковані 28 травня 2020 року та вступили у силу для річних періодів, які починаються з 1 червня 2020 року або після цієї дати. Зміни МСФЗ 16, опубліковані 31 березня 2021 року, продовжують строк застосування таких спрощень практичного характеру з 30 червня 2021 року до 30 червня 2022 року. Зміни надають орендарям можливість використати звільнення від оцінки того, чи становлять пільгові умови сплати орендної плати у зв'язку з Covid-19 модифікацію договору оренди. Орендарі можуть за вибором обліковувати пільгові умови сплати орендної плати так, як вони обліковувалися б, якби не були модифікацією договору оренди. Ці зміни стандарту застосовуються ретроспективно у відповідності до МСБО 8 „Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки”, але від орендарів не вимагається трансформувати дані за попередній період або розкривати інформацію, передбачену параграфом 28(д) МСБО 8.

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

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

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

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

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

(тис. грн.)	Права на оренду землі	Земельні ділянки	Будинки, споруди та передавальні пристрої	Машини та обладнання	Транспортні засоби	Інструменти, прилади, інвентар (меблі)	Інші основні засоби	Основні засоби (Звіт про фінансовий стан рядок 1010-1012)	Незавершені капітальні вкладення в основні засоби (Рядок 1005, 1040)	Всього
2021 рік:										
Надходження та переміщення	-	-	8 401	11 075	-	352	1 099	20 927	8 901	29 828
Вибуття	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Амортизаційні відрахування	-832		-72 261	-3 231	-723	-434	-217	-77 698	-	-77 700
Вибуття амортизації	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
на 31 грудня 2021 року										
Первісна або переоцінена вартість	3 331	108 127	1016929	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	-532539	-532 539
Чиста балансова вартість	0	108 127	563 622	16 806	969	1 519	2 362	693 405	3 681	697 086
2022 рік:										
Надходження та переміщення	-	-	4083	10003	4002	462	754	19 304	23 553	62 161
Вибуття	-3 331	-	-	-	-	-	-	-3 331	-16531	-19 862
Амортизаційні відрахування	-	-	-73 633	-5 975	-881	-397	-346	-81 232	-	-162 464
Вибуття амортизації	3 331	-	-	-	-	-	-	3 331	-	3 331
на 31 грудня 2022 року										
Первісна або переоцінена вартість	-	108 127	1 021 012	78 596	7 589	21 097	5 496	1 241 917	10 703	1 275 255
Накопичена амортизація	-	-	-526 940	-57 762	-3 499	-19 513	-2 726	-610 440	-	-610 440
Чиста балансова вартість	-	108 127	494 072	20 834	4 090	1 584	2 770	631 477	10 703	664 815

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

Незавершені капітальні інвестиції 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 від материнського підприємства, забезпечена іпотекою основних засобів Товариства. Предметом іпотеки є адміністративно-готельний комплекс Товариства 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 Товариства аналізуються на кожну звітну дату для виявлення ознак знецінення. Оцінюючи станом на 31.12.2022 року наявність ознак того, що корисність активів може зменшитися, Товариство ідентифікувало 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 Товариства (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 одиниці з генерування грошових коштів, яка складається з основних засобів, що в сукупності уявляють собою

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

За результатами оцінки сума відшкодування вартості адміністративно-готельного комплексу Товариства перевищує балансову вартість групи активів, що входить до складу адміністративно-готельного комплексу Товариства, тому відповідні активи не зазнали знецінення.

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

Рух нематеріальних активів за роки, що закінчилися 31 грудня 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 Товариства, класифіковані в якості інструментів капіталу. Склад інструментів капіталу станом на:

<u>(тис. грн.)</u>	<u>31 грудня 2022 року</u>	<u>31 грудня 2021 року</u>
Корпоративні права дочірнього підприємства ТОВ «КЕРТ»	602 661	-
Загалом:	602 661	-

Інструмент капіталу у вигляді корпоративних прав дочірнього підприємства Товариства складається з частки корпоративних прав ТОВ «КЕРТ» у розмірі 54 відсотків статутного капіталу 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 310 752 000,00 грн; основним видом діяльності є: «Діяльність готелів і подібних засобів тимчасового розміщення». Основною діяльністю Товариства є надання готельних послуг в готельному комплексі ALFAVITO за адресою реєстрації Товариства.

Корпоративні права дочірнього підприємства ТОВ «КЕРТ» під час первісного визнання оцінені за справедливою вартістю, що дорівнює собівартості у сумі грошових коштів, сплачених за придбання частки ТОВ «КЕРТ» у 2022 році. В фінансовій звітності корпоративні права в дочірньому підприємстві представлені за справедливою вартістю, Товариство вважає, що станом на 31 грудня 2022 року собівартість придбання є найбільш прийнятною оцінкою справедливої вартості корпоративних прав дочірнього підприємства ТОВ «КЕРТ» (більш докладно інформація про оцінку справедливої вартості подана у примітці 23, інформація про надзвичайні обставини, що перешкоджають операційній діяльності ТОВ «КЕРТ» в 2023 році подана у примітці 24).

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	2 491	1 715
Паливо	50	2
Інші матеріали та швидкозношувальні предмети на складах	46	28
Покупні товари	6 441	5 234
Загалом:	9 028	6 979

Всі запаси представлені в фінансовій звітності за собівартістю придбання, у 2022 та 2021 роках Товариство не зменшувало 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 Готелю; договірні активи, що є наслідком визнання доходу від договорів з клієнтами Готелю (за винятком будь-яких сум, відображених як дебіторська заборгованість) та дебіторську заборгованість орендарів. Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги представлена таким чином:

(у тис. грн.)	31 грудня 2022 року	31 грудня 2021 року
Торговельна дебіторська заборгованість	6 087	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>23 977</u>	<u>15 178</u>
Резерв на покриття збитків від зменшення корисності	(1 432)	(703)
Загалом:	22 545	14 475

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

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

Дебіторська заборгованість за виданими авансами представлена таким чином:

(у тис. грн.)	31 грудня 2022 року	31 грудня 2021 року
Аванс за товари та послуги	7332	5 631
Аванс державним соціальним фондам та соціальному страхуванню	299	328
Розрахунки з державними цільовими фондами	122	-
Загалом:	<u>7 753</u>	<u>5 959</u>

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

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

Інша поточна дебіторська заборгованість представлена таким чином:

(у тис. грн.)	31 грудня 2022 року	31 грудня 2021 року
Гарантійні внески	3895	3 092
Грошові кошти, використання яких обмежено	-	52
Заборгованість за короткостроковою позицією	2 000	
Резерв на покриття збитків від зменшення корисності	-	(52)
Загалом:	5 895	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	1 661	3 205
Тимчасово не підтверджений ПН кредит з ПДВ	1 286	285
Тимчасово не підтверджене коригування податкових зобов'язань з ПДВ	16	-
Резерв на покриття збитків від зменшення корисності	-	-
Загалом:	2 963	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	<u>703</u>	<u>185</u>
Збиток від зменшення корисності	3 373	3 011
Списані суми	-	-
Відновлення корисності	(2 644)	(2 493)
Сальдо на 31 грудня	1 432	703

Резерв на покриття збитків від знецінення іншої поточної дебіторської заборгованості (Звіт про фінансовий стан, рядок 1155), в сумі 52 тис. грн. дорівнює прогнозованій сумі збитків від знецінення залишку грошових коштів в установах банків, які знаходяться в процесі ліквідації. 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	18 883	12 916
Грошові кошти в дорозі	233	1 963
Каса	128	380
Резерв на покриття збитків від зменшення корисності	-	-
Загалом	19 244	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 21.

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/V» стабільний	19 116	13 868

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

Станом на 31 грудня 2021 року та 31 грудня 2022 року зареєстрований капітал Товариства складав 43 970,600 тисяч гривень. Статутний капітал Товариства складається з номінальної вартості часток його учасників, виражених у національній валюті України та у відсотках. Розмір частки учасника Товариства у відсотках відповідає співвідношенню номінальної вартості його частки та статутного капіталу Товариства.

Прибуток кожного звітного періоду, що доступний для розподілу власникам Товариства, визначається на основі даних фінансової звітності, підготовленої згідно з МСФЗ. У відповідності до статуту Товариства виплата дивідендів здійснюється з чистого прибутку та/або нерозподіленого прибутку. У 2022 році виплати дивідендів не відбувалося.

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

Інші довгострокові зобов'язання (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 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 Товариства. 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.

Товариство 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 Товариство 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 13). Детальна інформація про процентний та валютний ризик викладена у примітці 21.

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

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

(у тис. грн.)	31 грудня 2022 року	31 грудня 2021 року
Податок на додану вартість	1 528	2 058
Акциз з роздрібного продажу	111	226
Податок на майно	678	625
Туристичний збір	413	907
Зобов'язання з інших податків і зборів	15	10
Загалом (рядок 1620):	2 745	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	4 365	4 615
Загалом (рядок 1660):	4 365	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 з відсотків за кредитною лінією	35 060	1 060
Зобов'язання з оренди	95	481
Інші поточні зобов'язання		
Загалом (рядок 1690) :	35 155	1 541

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

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

(тис. грн.)	Чистий дохід	Собівартість	Валовий прибуток
Дохід від номерів	362 859	150 402	212 457
Дохід від ресторану, продажу продуктів харчування та напоїв	110 687	108 914	1 773
Супутні готельні та інші послуги	17 392	12 138	5 252
	490 938	271 454	219 484

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

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

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

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

тис. грн.	2022 рік	2021 рік
Інші операційні доходи (рядок 2120)	42 644	57 798
Інші доходи (рядок 2240)	4 613	2 505
Загалом:	47 257	60 303

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

тис. грн.	2022 рік	2021 рік
Дохід від операційного лізингу (оренди)	26 339	57 123
Дохід від курсових різниць	15 145	674
Дохід від процентів на залишок коштів	760	-
Дохід від коригування резерву під збитки при відновлення корисності	-	-
Дохід від списання заборгованості	386	-
Інші доходи	14	1
Загалом:	42 644	57 798

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

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

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

В поточних умовах Товариство 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.

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

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

		Витрати за характером витрат				
Витрати за елементами витрат:	які включають витрати:	Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг) (рядок 2050)	Адміністративні витрати (рядок 2130)	Витрати на збут (рядок 2150)	Інші операційні витрати (рядок 2180)	Загальна сума витрат, за елементами витрат:
Матеріальні затрати	Сировина та витратні матеріали	12 741	803	19	-	13 563
	Покупні товари, в тому числі призначені для переробки	30 879	-	-	-	30 879
	Малоцінні необоротні матеріальні активи	5 194	46	63	-	5 303
Матеріальні затрати разом:		48 814	849	82	-	49 745
Витрати на оплату праці разом:		65 013	7 466	3 773	323	76 575
Відрахування на соціальні заходи разом:		13 944	1 555	670	227	16 396
Амортизація	Амортизаційні витрати (для матеріальних активів)	76 075	1 523	27	74	77 699
	Витрати на амортизацію нематеріальних активів	215	-	-	-	215
Амортизація разом:		76 290	1 523	27	74	77 914
Інші витрати	Витрати на оплату професійних послуг	-	1 076	-	80	1 156
	Послуги банків та банківські комісії	-	277	-	-	277
	Витрати на маркетинг	-	72	21 446	-	21 518
	Комісійні винагороди продавців	-	-	5 250	-	5 250
	Інформаційне забезпечення	-	-	-	2 802	2 802

	Збитки від курсових різниць	-	-	-	1 557	1 557
	Витрати на сплату податку за винятком витрат на податок на прибуток	-	-	-	3 101	3 101
	Інші	53 265	7 205	19	4 792	65 281
Інші витрати разом		53 265	8 630	26 715	12 332	100 942
Загальна сума витрат, за характером витрат		257 326	19 723	31 267	12 956	321 272

Склад операційних витрат Товариства за елементами витрат за 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	10 855	993	11	7	11 866
	Покупні товари, в тому числі призначені для переробки	29 252	-	-	162	29 414
	Малоцінні необоротні матеріальні активи	432	-	-	-	432
Матеріальні затрати разом:		40 539	993	11	169	41 712
Витрати на оплату праці разом:		69 258	11 092	2 383	556	83 289
Відрахування на соціальні заходи разом:		12 976	2 440	524	123	16 063
Амортизація	Амортизаційні витрати (для матеріальних активів)	80 584	852	24	76	81 536
	Витрати на амортизацію нематеріальних активів	-	-	-	-	-
Амортизація разом:		80 584	852	24	76	81 536

Інші витрати	Витрати на оплату професійних послуг	67 848	8 833	-	20 677	97 358
	Послуги банків та банківські комісії	-	234	-	-	234
	Витрати на маркетинг	-	-	29 018	-	29 018
	Комісійні винагороди продавців	-	-	2 415	-	2 415
	Інформаційне забезпечення	-	996	-	3 155	4 151
	Збитки від курсових різниць	-	-	-	9 761	9 761
	Витрати на сплату податку за винятком витрат на податок на прибуток	-	-	-	3 256	3 256
	Інші	249	177	176	1502	148 297
Інші витрати разом		68 097	10 240	31 609	38 351	148 297
Загальна сума витрат, за характером витрат		271 454	25 617	34 551	39 275	370 897

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

	2022 рік	2021 рік
рівень використання номерів Готелю (%)	44,2	45,6
коефіцієнтів розподілу постійних загальновиробничих накладних витрат	1	1
постійні загальновиробничі накладні витрати (тис. грн)	154 344	137 533
з них: розподілені на собівартість (тис. грн.)	154 344	137 533

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

Так як в 2022 та 2021 роках Товариство здійснювало діяльність при нормальній потужності Готелю, 100% постійних загальновиробничих накладних витрат розподілено до складу собівартості.

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

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

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

Фінансові витрати 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
Витрати на проценти за орендним зобов'язанням	-	-
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 материнського підприємства - ПАТ «ВЗНКІФ «Унібудінвест» та довгостроковою процентною позикою, отриманою від фізичної особи – пов'язаної сторони Товариства.

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

Період часу	Величина процентної ставки
З 01.01.2020 року до 31.07.2020 року	25% річних
З 01.08.2020 року до 31.05.2021 року	14% річних
З 01.06.2021 року до 31.12.2021 року	25% річних
З 01.01.2022 року по 31.12.2022 року	29% річних

Процентна ставка за довгостроковою процентною позикою дорівнює 10% річних.

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

17. 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 відносяться до виникнення та сторнування тимчасових різниць	(9 264)	(34 489)
Загальна сума витрат на сплату податку (доходів від повернення податку) (рядок 2300)	(8 931)	(34 489)

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

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

(тис. грн.)	2022 рік	2021 рік
Обліковий прибуток (збиток) до оподаткування	8 791	(114 570)
Витрати на сплату податку (доходи від повернення податку) за застосованою ставкою оподаткування (18%)	1 582	(20 623)
Податковий вплив витрат, що не підлягають вирахуванню при визначенні оподатковуваного прибутку (податкового збитку)	35	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)	(8 931)	(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	на 31.12.2022 року
тис. грн.	податковий актив (зобов'язання)	дохід (витрати) відстроченого податку на прибуток	податковий актив (зобов'язання)
Основні засоби	(63 597)	9 142	(54 455)
Товарна дебіторська заборгованість	127	131	258
Інші поточна дебіторська заборгованість	9	(9)	-
Загалом:	(63 461)	9 264	(54 197)

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 Товариством за тимчасовими різницями між балансовими сумами активів і зобов'язань, які використовуються для цілей фінансової звітності, та податковою базою активів і зобов'язань. З урахуванням поточної економічної ситуації, що погіршується у зв'язку з агресією російської федерації та триваючою пандемією коронавірусу, Товариство в звітності за 2021 рік не визнавало відстрочений податковий актив по перенесеним податковим збиткам, так як оцінювало ймовірність отримання оподаткованого прибутку (за рахунок якого такі збитки можуть бути реалізовані) в найближчі податкові періоди як незначну. В 2022 році Товариство 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 Товариства, податкові збитки, які підлягають перенесенню на майбутні податкові періоди, становлять:

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

18. Контрактні зобов'язання

Капітальні контрактні зобов'язання:

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

Іпотека та гарантія:

Станом на 31 грудня 2022 року Товариством передано в іпотеку для забезпечення заборгованості за довгостроковою кредитною лінією, отриманою від материнського підприємства, адміністративно-готельний комплекс Товариства та земельну ділянку, на якій

розташовано адміністративно-готельний комплекс. Станом на 31 грудня 2022 року балансова вартість переданого в іпотеку адміністративно-готельного комплексу 487 411 тис. грн, балансова вартість земельної ділянки 108 127 тис. грн.

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

Зобов'язання по соціальних програмах:

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

Непередбачені зобов'язання

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

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

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

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

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

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

Зобов'язання по охороні навколишнього середовища: В даний час в Україні розвивається законодавство про охорону навколишнього середовища, і позиція уряду стосовно забезпечення дотримання вимог цього законодавства постійно переглядається. Хоча

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

19. Операції з пов'язаними сторонами

У ході своєї звичайної діяльності Товариство отримує та надає пов'язаним сторонам позикові кошти, купує товари, сировину та матеріали та здійснює інші операції з пов'язаними сторонами. Сторони вважаються пов'язаними у тому випадку, коли одна сторона має можливість контролювати іншу сторону або здійснює суттєвий вплив на іншу сторону при прийнятті фінансових та операційних рішень. Пов'язані сторони включають власників Товариства, материнське підприємство Товариства - ПАТ «ВЗНКІФ «Унібудінвест», членів основного управлінського персоналу та близьких членів їх сімей, а також компанії, що знаходяться під контролем з боку власників, або на діяльність яких останні суттєво впливають.

Винагорода основному управлінському персоналу

Винагорода основному управлінському персоналу представлена короткостроковими виплатами, що включають заробітну плату і премії у грошовій формі на суму 2 720 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 Товариства. До складу основного управлінського персоналу Товариства входять Президент Товариства та Генеральний директор Товариства.

Залишки по розрахунках з пов'язаними сторонами

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

Зобов'язання (тис. грн.)	Материнське підприємство	Суб'єкти господарювання, підконтрольні власникам	Основний управлінськ ий персонал	Загалом
Заборгованість за довгостроковими позиками (ряд. 1515)	935 934	-	59 990	995 924
Поточні забезпечення (ряд. 1660)		-	149	149
Поточні зобов'язання за нарахованими відсотками (ряд. 1690)	35 060	-	-	35 060
Зобов'язання загалом:	970 994	-	60 139	1 031 133

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

Зобов'язання (тис. грн.)	Материнське підприємство	Суб'єкти господарювання, підконтрольні власникам	Основний управлінський 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 довгостроковими позиками складається з заборгованості:

- за довгостроковою кредитною лінією, отриманою від материнського підприємства. Валюта позики – українська гривня, порядок отримання кредитних коштів – окремими частинами за домовленістю сторін, термін погашення – окремими частинами за домовленістю сторін, або згідно орієнтовного графіку платежів, до 31 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.
- за довгостроковою процентною позикою, отриманою від фізичної особи – члена управлінського персоналу Товариства. Валюта довгострокової процентної позики – українська гривня, порядок отримання позики – окремими частинами за домовленістю сторін, термін погашення позики – окремими частинами за домовленістю сторін не пізніше 31 грудня 2024 року. Сума погашення позики визначається в гривнях в еквіваленті суми позики в доларах США на день отримання та погашення позики. Заборгованість за позикою не забезпечена заставою або іншими видами забезпечень. Процентна ставка за довгостроковою процентною позикою дорівнює 10% річних.

Операції з пов'язаними сторонами

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

Доходи (в тисячах гривень)	Материнське підприємство	Суб'єкти господарювання, підконтрольні власникам	Основний управлінський персонал	2022 рік загалом
Реалізація товарів та послуг	-	119	-	119
Доходи загалом:	-	119	-	119
Закупки та витрати (в тисячах гривень)				
Закупка сировини, матеріалів, послуг та інших	-	370	-	370

Витрати на виплату процентів	154 571	-	4 128	158 699
Винагорода основному управлінському персоналу	-	-	2 720	2 720
Витрати загалом:	154 571	370	6 848	161 789

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

Доходи (в тисячах гривень)	Материнське підприємство	Суб'єкти господарювання, підконтрольні власникам	Основний управлінський персонал	2020 рік загалом
Реалізація товарів та послуг	-	113	-	113
Доходи загалом:	-	113	-	113
Закупки та витрати (в тисячах гривень)				
Закупка сировини, матеріалів, послуг та інших	-	-	-	-
Витрати на виплату процентів	73 990	-	2 251	76 241
Сторно дисконту по довгостроковим забезпеченням	140 611			140 611
Винагорода основному управлінському персоналу	-	-	2 728	2 728
Витрати загалом:	214 601	-	4 979	219 580

У вересні 2022 році було укладено договір позики з ПАТ «ВЗНКІФ «Унібудінвест», за яким сума позики станом на 31 грудня 2022 року складає 602 660 000,00 грн.

20. Управління фінансовими ризиками

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

У цій примітці представлена інформація про рівень зазначених ризиків Товариства, про цілі, політики та процеси оцінки і управління ризиками.

Управлінський персонал несе загальну відповідальність за створення структури управління ризиками і здійснення нагляду за нею. Політики управління ризиками направлені на виявлення і аналіз ризиків, з якими стикається Товариство, встановлення належних лімітів ризиків і засобів контролю за ними, моніторинг ризиків і дотримання лімітів. Політики і системи управління ризиками регулярно переглядаються з метою відображення змін ринкових умов і діяльності Товариства.

Категорії фінансових інструментів Товариства представлені таким чином:

	31.12.2022	31.12.2021
Фінансові активи за амортизованою вартістю:	тис.грн	тис.грн
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги (валова балансова вартість)	23 977	15 178
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги (накопичене зменшення корисності)	(1 432)	(703)
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги (балансова вартість) (Звіт про фінансовий стан, рядок 1125)	<u>22 545</u>	<u>14 475</u>
Інша поточна дебіторська заборгованість (валова балансова вартість)	3 895	3 144
Інша поточна дебіторська заборгованість (накопичене зменшення корисності)	2 000	(52)
Інша поточна дебіторська заборгованість (балансова вартість), (Звіт про фінансовий стан, рядок 1155)	<u>5 895</u>	<u>3 092</u>
Гроші та їх еквіваленти (балансова вартість), (Звіт про фінансовий стан, рядок 1165)	<u>19 244</u>	<u>15 259</u>
Фінансові активи за амортизованою вартістю, балансова вартість, разом	<u>47 684</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)	41 209	11 455
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з бюджетом (Звіт про фінансовий стан, рядок 1620)	2 745	3 826
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з оплати праці (Звіт про фінансовий стан, рядок 1630)	118	184
Поточні забезпечення (Звіт про фінансовий стан, рядок 1660)	4 365	4 615
Інші поточні фінансові зобов'язання (Звіт про фінансовий стан, рядок 1690)	35 155	1 541
Фінансові зобов'язання за амортизованою вартістю, балансова вартість, разом:	1 079 516	511 715

Кредитний ризик

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

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

(у тис. грн.)	31 грудня 2022 року	31 грудня 2021 року
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	22 545	14 475
Інша поточна дебіторська заборгованість	5 895	3 092
Грошові кошти та їх еквіваленти	19 244	15 259
Загалом:	47 684	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 Товариства.

З застосуванням моделі «очікуваних кредитних збитків» Товариство визнає на звітні дати резерв для очікуваних кредитних збитків за всіма борговими фінансовими активами. Аналіз зростання кредитного ризику та моменту настання дефолту базується на припущенні, що суттєве зростання кредитного ризику відбувається при простроченні терміну виконання зобов'язань за фінансовим інструментом на 90 днів, а дефолт (подія знецінення) — при простроченні більш ніж на 365 днів.

Товариство не змінювало в 2021 та 2022 році існуючу 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 Товариства покупці мають достатні можливості для виконання своїх договірних зобов'язань по сплаті грошових коштів у найближчій перспективі, тому економічні макро-чинники мають незначний вплив на історичні рівні збитковості у зв'язку з короткостроковим характером дебіторської заборгованості. В складі дебіторської заборгованості за продукцію, товари, роботи, послуги відсутні залишки заборгованості з покупцями, що підлягають згідно політики Товариства індивідуальній оцінці.

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

Для торговельної дебіторської заборгованості, договірних активів, що є наслідком операцій у межах сфери застосування МСФЗ 15, та дебіторської заборгованості за орендою, Товариство оцінює резерв кредитних ризиків за спрощеним підходом з використанням матриці забезпечення, в розмірі, що дорівнює очікуваним кредитним збиткам за весь строк дії фінансового інструменту. Для оцінки очікуваних кредитних збитків Товариство з

використанням власного історичного досвіду щодо кредитних збитків із внесенням необхідних коригувань впливу поточних умов та формування власних прогнозів майбутніх умов, розраховує зведені коефіцієнти ймовірності настання події дефолту за окремими групами дебіторської заборгованості за продукцію, товари, роботи, послуги. При розрахунку зведеного коефіцієнту ймовірності настання події дефолту за заборгованістю в іноземній валюті Товариство додатково враховує валютний ризик щодо можливості 3% падіння курсу гривні щодо іноземних валют. У якості зведеного коефіцієнту ймовірності настання події дефолту за договірними активами, що є наслідком визнання доходу від договорів з клієнтами Готелю, Товариство використовує середньозважений за величиною заборгованості коефіцієнт ймовірності настання події дефолту за торговельною дебіторською заборгованістю в гривні та в іноземних валютах.

У наступній таблиці представлена інформація про балансову вартість окремих груп дебіторської заборгованості за продукцію, товари, роботи, послуги, частку заборгованості з підвищеним кредитним ризиком за відповідними групами, зведені коефіцієнти ймовірності настання події дефолту за окремими групами та очікувані кредитні збитки (резерв на покриття збитків від зменшення корисності) від дебіторської заборгованості, що входить до складу портфеля дебіторської заборгованості за продукцію, товари, роботи, послуги на 31 грудня 2022 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

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	2 573	159	-	0,0237	61
Торговельна дебіторська заборгованість в іноземній валюті	3481	376	-	0,0330	115
Договірні активи, що є наслідком визнання доходу від договорів з клієнтами Готелю	17554	-	-	0,0715	1 255
Дебіторська заборгованість орендарів	369	108	-	0,0027	1
Загалом:	23 977	643	-	0,0597	1 432

Грошові кошти та їх еквіваленти

	На 31.12.2021	На 31.12.2022
Залишок грошових коштів та їх еквівалентів	15 259	19 244

На 31 грудня 2022 та 31 грудня 2021 року грошові кошти та їх еквіваленти були розміщені в касі Товариства та на рахунках Товариства 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 Товариство не визнавало 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.

Товариству не загрожує ризик концентрації по відношенню до кредитного ризику. Дохід від одного клієнта не перевищує 2,5 % загальної суми доходу (виручки) Товариства від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) за рік, що закінчився 31 грудня 2021 року, та 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 Товариство не буде мати можливості виконати свої фінансові зобов'язання в належні строки. Підхід Товариства до управління ліквідністю передбачає забезпечення, наскільки це можливо, постійної наявності ліквідності, достатньої для виконання зобов'язань по мірі настання строків їх погашення як у звичайних умовах, так і в надзвичайних ситуаціях, уникаючи при цьому неприйнятних збитків чи ризику нанесення шкоди репутації Товариства.

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

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

У таблиці нижче аналізуються фінансові зобов'язання Товариства за відповідними групами строків погашення на основі періоду, що залишився до дати погашення за договором. Строки погашення фінансових зобов'язань згідно з договорами, включаючи виплати процентів, на 31 грудня 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 більше двох років
Довгострокові кредитні позики	995 924	995 924	-	-	995 924
Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	41 209	41 209	41 209	-	-
Поточна кредиторська заборгованість з оплати праці та зі страхування	118	118	118	-	-
Поточна кредиторська заборгованість з розрахунками з бюджетом	2 745	2 745	2 745	-	-
Поточні забезпечення	4 365	4 365	4 365	-	-
Інші поточні зобов'язання	35 155	35 155	35 155	-	-
Загалом:	1 079 516	1 079 516	83 592	-	995 924

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

Ринковий ризик

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

Валютний ризик

У Товариства виникає валютний ризик у зв'язку з продажом, 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 продажом, закупками, залишками коштів у банках, номінованими в доларах США та Євро, представлений в перерахунку в 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	-	3 481	-	964
Грошові кошти та їх еквіваленти	0,2	15 629	22	11 258
Інша поточна дебіторська заборгованість	-	3 895		3 092
Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	(36 127)	(188)	(2 730)	(115)
Чиста сума	(36 127)	22 817	(2 708)	15 199

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

Товариство 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 в залежності 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) Товариством додатково 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 Товариства додаткові ризики, пов'язані з зміною величини грошових потоків, необхідних для погашення зобов'язання в українській гривні, розмір погашення яких в українській гривні може змінюватися в залежності 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 Товариства не має наміру залучати нові кредити і позики. Інформація про строки погашення та процентні ставки по існуючих банківських кредитах представлена в примітці 12. Товариство не має кредитів та позик зі змінними процентними ставками.

21. Управління капіталом

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

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

(у тис. грн.)	31 грудня 2022 року	31 грудня 2021 року
Разом зобов'язання	1 151 751	599 677
Мінус грошові кошти та їх еквіваленти	(19 244)	(15 259)
Чиста сума зобов'язання	<u>1 132 507</u>	<u>584 418</u>
Власний капітал	174 235	156 513
Коефіцієнт фінансового важелю	6,49	3,73

22. Справедлива вартість активів та зобов'язань

Деякі принципи облікової політики Товариства 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 Товариством із використанням наявної ринкової інформації, якщо така існує, та відповідних методик оцінки. Для інтерпретації ринкової інформації з метою визначення оціночної справедливої вартості необхідний значний обсяг суб'єктивних суджень, відповідно, ці оцінки не обов'язково відображають суми, які Товариство могло б отримати за поточних ринкових обставин. Застосування інших ринкових припущень та/або методик розрахунку може мати суттєвий вплив на розрахункову справедливую вартість.

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

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

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

Товариство не 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 Товариство визначило у якості собівартості 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 з застосуванням інформації 2 рівня для об'єктів нерухомості та методу вартості заміщення з 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.

Для цілей розкриття інформації про справедливу вартість фінансових інструментів, Товариство 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 спостережуваними даними (Р. 2)	Оцінка на основі припущень, не підтверджених спостережуваними даними (Р. 3)	Усього
Активи, що оцінюються за справедливою вартістю через прибутки та збитки:					
Корпоративні права дочірнього підприємства ТОВ «КЕРТ» (Інші фінансові інвестиції (рядок 1035))	31.12.2022	-	-	602 661	602 661

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	-	-	22 545	22 545
Інша поточна дебіторська заборгованість (рядок 1155)					
	31.12.2022	-	-	5 895	5 895
Грошові кошти та їх еквіваленти (рядок 1165)					
	31.12.2022	-	-	19 244	19 244
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	-	-	41 209	41 209
Зобов'язання перед бюджетом (рядок 1620)					
	31.12.2022	-	-	2 745	2 745
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з оплати праці (рядок 1630)					
	31.12.2022	-	-	118	118
Поточні забезпечення (Звіт про фінансовий стан, рядок 1660)					
	31.12.2022	-	-	4 365	4 365
Інші поточні фінансові зобов'язання (Звіт про фінансовий стан, рядок 1690)					
	31.12.2022	-	-	35 155	35 155

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 даними (Р. 2)	Оцінка на основі припущень, не підтверджених спостережуваними даними (Р. 3)	Усього
Активи, що оцінюються за справедливою вартістю через прибутки та збитки:					
-	-	-	-	-	-
Зобовязання, 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 заборгованість за розрахунками з оплати праці (рядок 1630)	31.12.2021	-	-	184	184
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

Інструменти капіталу за справедливою вартістю через прибутки/збитки та 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
Інструменти капіталу – корпоративні права дочірнього підприємства ТОВ «КЕРТ»	3	Товариство вважає, що собівартість є найбільш прийнятною оцінкою справедливої вартості корпоративних прав дочірнього підприємства ТОВ «КЕРТ» станом на 31 грудня 2022 року. Собівартість корпоративних прав дорівнює сумі коштів, сплачених Товариством у 2022 році при придбанні корпоративних прав. На момент придбання вартість корпоративних прав дорівнює їх справедливій вартості, яка станом на 01 вересня 2022 року була визначена професійним незалежним оцінювачем з використанням майнового підходу, а в його рамках порівняльний підхід для оцінки вартості нерухомості. Для оцінки нерухомості використовувалася інформація 2 рівня ієрархії про ринкові ціни подібних об'єктів нерухомості, для інших активів та зобов'язань об'єкта оцінки – внутрішні дані ТОВ «КЕРТ» про вартість відповідних активів та зобов'язань, тобто інформація 3 рівня ієрархії.
Похідні інструменти з хеджування валютного ризику за довгостроковими позиками	3	Справедлива вартість фінансових інструментів, які не торгуються на активному ринку, визначається Товариством з використанням методів оцінки. Товариство використовує методи і робить припущення, засновані на прогнозах змін 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 активи - корпоративні права дочірнього підприємства ТОВ «КЕРТ»	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)
Придбання	602 661	-
Припинення визнання	-	-
Справедлива вартість на 31 грудня 2022 року	602 661	(10 191)

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

Порівняння фінансових інструментів Товариства, 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	22 545	14 475	22 545	-
Інша поточна дебіторська заборгованість (рядок 1155)	3 092	5 895	3 092	5 895	-
Грошові кошти та їх еквіваленти (рядок 1165)	15 259	19 244	15 259	19 244	-
Загалом: Активи, оцінені за амортизованою вартістю:	32 826	47 684	32 826	47 684	-
Фінансові зобов'язання:					
Довгострокові зобов'язання за позиками (Інші довгострокові зобов'язання (рядок 1515) за виключенням похідних інструментів з хеджування валютного ризику)	490 094	945 733	490 094	945 733	--
Торговельна кредиторська заборгованість (рядок 1615)	11 455	41 209	11 455	41 209	-
Зобов'язання перед бюджетом (рядок 1620)	3 826	2 745	3 826	2 745	-
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з оплати праці (рядок 1630)	184	118	184	118	-
Поточні забезпечення (Звіт про фінансовий стан, рядок 1660)	4 615	4 365	4 615	4 365	-
Інші поточні фінансові зобов'язання (Звіт про фінансовий стан, рядок 1690)	1 541	35 155	1 541	35 155	-
Зобов'язання, що обліковуються за амортизованою вартістю:	511 715	1 029 325	511 715	1 029 325	-

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

Товариство 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.

23. Події після дати балансу

За період з 31 грудня 2021 року і до дати затвердження фінансової звітності до випуску не відбулося суттєвих подій, які б підлягали розкриттю, окрім нижче наведеного.

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

У 2023 році між датою складання балансу та датою затвердження керівництвом Товариства 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.

В той же час, з кінця звітного періоду до дати затвердження керівництвом Товариства фінансової звітності, відбулася суттєва подія які можуть в майбутньому мати суттєвий вплив на фінансовий стан Товариства та вплинути на рішення, які приймають користувачі фінансової звітності. Нижче наведена інформація щодо такої події.

ТОВ «КЕРТ» з початку 2023 року тимчасово припинило операційну діяльність через ракетний удар агресора, внаслідок якого було пошкоджено та частково зруйновано будівлю готельного комплексу ALFAVITO, та змушене нести значні незаплановані витрати для ліквідації наслідків цієї надзвичайної події.

Станом на дату затвердження цієї фінансової звітності ТОВ «КЕРТ» продовжує роботи з відновлення будівлі готельного комплексу, придбання обладнання та інвентаря, необхідного для поновлення операційної діяльності. Вказані роботи мають бути завершені у 2023 році, відповідно у 2023 році планується повноцінне поновлення експлуатації будівлі Готелю і поновлення операційної діяльності дочірнього підприємства ТОВ «КЕРТ».

Станом на дату затвердження цієї фінансової звітності неможливо достовірно визначити обсяг коштів, які будуть витрачені в 2023 році ТОВ «КЕРТ» на ліквідацію наслідків надзвичайної події. На дату затвердження цієї фінансової звітності, Товариство не може оцінити фінансовий

вплив зазначеної надзвичайної події на справедливую вартість належному Товариству інструменту капіталу – частки у розмірі 54% у статутному капіталі ТОВ «КЕРТ».

Необхідно наголосити, що майбутні умови здійснення діяльності можуть відрізнятися від поточної оцінки управлінського персоналу та можуть спричинити негативний вплив на результати діяльності та фінансовий стан Товариства. Характер та наслідки можливого негативного впливу на поточний момент визначити неможливо. Ця фінансова звітність відображає поточну оцінку управлінського персоналу щодо майбутнього впливу умов здійснення діяльності в Україні на операційну діяльність та фінансовий стан Товариства. В той же час керівництво підприємства усвідомлює, що вплив операційного середовища в 2023 році може призводити до падіння виручки від основної діяльності та збільшення відповідних операційних витрат Товариства.

Керівництво Товариства 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 Товариства в майбутньому. Враховуючи можливості покривати касові розриви та покращувати ліквідність за рахунок залучення додаткових коштів в формі позикового капіталу від засновників Товариства, керівництво вважає, що припущення щодо безперервності діяльності Товариства 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: 06 червня 2023 року.

Генеральний директор

Валентина ОСТАШЕВСЬКА

Головний бухгалтер

Алла ПАНАСЕНКО

