

**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІНАНСОВА
КОМПАНІЯ «ІНТЕРСВІТ»**

Ідентифікаційний номер 41154211

ФІНАНСОВА ЗВІТНІСТЬ

За рік, що закінчився 31 грудня 2025 року

**ЗАЯВА ПРО ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ КЕРІВНИЦТВА
ЗА ПІДГОТОВКУ І ЗАТВЕРДЖЕННЯ
ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ТОВАРИСТВА ЗА РІК, ЯКИЙ ЗАКІНЧИВСЯ
31 ГРУДНЯ 2025 РОКУ**

Керівництво ТОВ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ІНТЕРСВІТ» (надалі – Товариство) несе відповідальність за підготовку фінансової звітності Товариства, яка достовірно відображає фінансовий стан Товариства на 31 грудня 2025 року, а також результати його діяльності, рух грошових коштів та зміни у власному капіталі, за рік, що закінчився цією датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (далі – «МСФЗ»).

При підготовці фінансової звітності керівництво Товариства несе відповідальність за:

- Належний вибір та застосування облікової політики;
- Використання обґрунтованих облікових оцінок і розрахунків;
- Додаткове розкриття інформації у примітках до фінансової звітності у випадках, коли можливе недостатнє розуміння користувачами впливу конкретних операцій, інших подій та умов на фінансовий стан та фінансові показники діяльності Товариства;
- Підготовку фінансової звітності згідно МСФЗ, виходячи з припущення, що Товариство буде продовжувати свою діяльність в найближчому майбутньому, за винятком випадків, коли таке припущення не буде правомірним;
- Розкриття в фінансовій звітності всіх операцій між пов'язаними сторонами;
- Розкриття в фінансовій звітності всіх подій після дати балансу, які потребують коригування і розкриття;
- Розкриття всіх претензій в зв'язку з судовими позовами, які були, чи, можливо будуть в найближчому майбутньому;
- Розкриття в інформації про усі отримані кредити та залучені кошти.

Керівництво Товариства також несе відповідальність за:

- Розробку, впровадження і забезпечення функціонування ефективної системи внутрішнього контролю;
- Ведення бухгалтерського обліку та подання фінансової звітності;
- Прийняття заходів в рамках своєї компетенції для захисту активів Товариства;
- Виявлення і попередження фактів шахрайства та інших зловживань.

Фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року, підготовлена згідно МСФЗ 05.02.2026 та затверджена до випуску 27 травня 2026 року.

Директор

Юрій ЗАВ'ЯЛИЧ

Примітки до фінансової звітності

ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВИЙ СТАН на 31 грудня 2025 року

Показник	Примітки	На початок поточного звітного періоду	На кінець поточного звітного періоду
Активи			
Непоточні активи			
Нематеріальні активи	8.2.	23	246
Основні засоби	8.1.	19	47
Довгострокові фінансові інвестиції, які обліковуються за методом участі в капіталі	8.3.	10045	9790
Загальна сума непоточних активів		10087	10083
Поточні активи			
Запаси	8.4.		5
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги			
Дебіторська заборгованість за виданими авансами	8.5.	2	2
Інша поточна дебіторська заборгованість	8.5.	21751	21820
Грошові кошти та їх еквіваленти	8.6.	2428	3246
Інші оборотні активи			
Загальна сума поточних активів		24181	25078
Загальна сума активів			
Власний капітал та зобов'язання			
Власний капітал			
Зареєстрований статутний капітал	8.7.	33000	33000
Додатковий капітал			
Резервний капітал	8.7.	52	81
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	8.7.	789	1448
Загальна сума власного капіталу			
Зобов'язання			
Непоточні зобов'язання			
Інші довгострокові зобов'язання	8.8.		109
Загальна сума непоточних зобов'язань			109
Поточні зобов'язання			
Поточні забезпечення			
Забезпечення на оплату майбутніх відпусток працівникам	8.10.	85	156
Загальна сума поточних забезпечень			
Поточна кредиторська заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	8.8.	24	137
Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	8.9.	191	
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	8.9.	127	230
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками зі страхування			
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з оплати праці			
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами			
Інші поточні зобов'язання			
Загальна сума поточних зобов'язань		342	367
Загальна сума зобов'язань		427	523
Загальна сума власного капіталу та зобов'язань		34268	35161

Директор
Головний бухгалтер

Юрій ЗАВ'ЯЛИЧ
Марія МЕЛЬНИК

**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІНАНСОВА
КОМПАНІЯ «ІНТЕРСВІТ»**

4

Примітки до фінансової звітності – 31 грудня 2025

(у тисячах гривень)

**ЗВІТ ПРО ПРИБУТОК ЧИ ЗБИТОК ТА ІНШИЙ СУКУПНИЙ ДОХІД
За 2025 рік**

Показник	Примітки	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Прибуток або збиток			
Прибуток (збиток)			
Дохід від реалізації товарів, робіт, послуг	9.1.	2828	1531
Собівартість реалізації		0	0
Валовий прибуток		2828	1531
Інші операційні доходи	9.2.	1592	1495
Адміністративні витрати	9.3.	(4815)	(2577)
Витрати на збут	9.4.	(234)	0
Інші операційні витрати	9.2.	(77)	
Прибуток (збиток) від операційної діяльності		(706)	389
Інші фінансові доходи, дохід від участі в капіталі	9.2.	1901	339
Фінансові витрати	9.2.	(22)	(8)
Втрати від участі в капіталі	9.2.	(255)	(12)
Прибуток (збиток) до оподаткування		918	708
Витрати на сплату податку (доходи від повернення податку)	9.5.	(230)	(127)
Чистий фінансовий результат		688	581

Директор
Головний бухгалтер

Юрій ЗАВ'ЯЛИЧ
Марія МЕЛЬНИК

Примітки до фінансової звітності – 31 грудня 2025

(у тисячах гривень)

ЗВІТ ПРО РУХ ГРОШОВИХ КОШТІВ
за прямим методом
за 2025 рік

Стаття	Примітки	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Грошові потоки від операційної діяльності			
Класи надходжень грошових коштів від операційної діяльності			
Надходження від продажу товарів та надання послуг	10.2.	2828	1532
Інші надходження від операційної діяльності	10.2.	1615	1487
Класи виплат грошових коштів від операційної діяльності			
Виплати постачальникам за товари та послуги	10.2.	(3129)	(1766)
Інші виплати грошових коштів за операційною діяльністю	10.2.	2279	770
Чисті грошові потоки від операційної діяльності		(965)	407
Грошові потоки від (для) інвестиційної діяльності			
Надходження від отриманих відсотків	10.3.	1906	
Витрачання на придбання необоротних активів	10.3.	46	47
Надходження від погашення позик	10.3.	23395	
Витрачання на надання позик	10.3.	(23472)	
Чисті грошові потоки від інвестиційної діяльності		1783	(47)
Грошові потоки від фінансової діяльності			
Інші надходження	10.4.		28755
Інші витрачання	10.4.		(29018)
Чисті грошові потоки від фінансової діяльності			(263)
Чисте збільшення (зменшення) грошових коштів та їх еквівалентів			
Вплив зміни валютних курсів		818	97
Грошові кошти та їх еквіваленти на початок періоду	10.5.	2428	2331
Грошові кошти та їх еквіваленти на кінець періоду	10.5.	3246	2428

Директор
Головний бухгалтер

Юрій ЗАВ'ЯЛИЧ
Марія МЕЛЬНИК

Примітки до фінансової звітності – 31 грудня 2025

(у тисячах гривень)

**ЗВІТ ПРО ЗМІНИ У ВЛАСНОМУ КАПІТАЛІ
за 2025 рік**

Поточний звітний період	Примітки	Зареєстрований статутний капітал	Додатковий капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Всього
Власний капітал на початок року	8.7.	33000		52	789	33841
Коригування: Інші зміни						
Скоригований залишок на початок року	8.7.	33000		52	789	33841
Чистий прибуток (збиток) за звітний період					688	688
Відрахування до резервного квіталу	8.7.			29	(29)	
Разом змін у капіталі	8.7.			29	659	688
Власний капітал на кінець періоду	8.7.	33000		81	1448	34529

Директор
Головний бухгалтер

Юрій ЗАВ'ЯЛИЧ
Марія МЕЛЬНИК

**ЗВІТ ПРО ЗМІНИ У ВЛАСНОМУ КАПІТАЛІ
за 2024 рік**

Поточний звітний період	Примітки	Зареєстрований статутний капітал	Внески до незареєстрованого статутного капіталу	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Всього
Власний капітал на початок року	8.7.	33000		40	220	33260
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	8.7.				581	581
Відрахування до резервного квіталу	8.7.			12	(12)	
Разом змін у капіталі	8.7.			12	569	581
Власний капітал на кінець періоду	8.7.	33000		52	789	33841

Директор
Головний бухгалтер

Юрій ЗАВ'ЯЛИЧ
Марія МЕЛЬНИК

Примітки до фінансової звітності – 31 грудня 2025*(у тисячах гривень)***1. Інформація про Товариство**

Повна назва	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ "ІНТЕРСВІТ"
Скорочена назва	ТОВ «ФК «ІНТЕРСВІТ»
Код ЄДРПОУ	41154211
Юридична адреса	79049, м. Львів, вул. Драгана, 9
Фактична адреса	79049, м. Львів, вул. Драгана, 9
Директор	Зав'ялич Юрій Степанович
Головний бухгалтер	Мельник Марія Олексіївна
Адреса сайту	https://intersvit.com.ua
Дата та орган державної реєстрації	15.02.2017, Управління державної реєстрації юридичного департаменту Львівської міської ради
Номер та дата запису в ЄДР	14151020000041030 15.02.2017
Організаційно-правова форма	240 – Товариство з обмеженою відповідальністю
Основний вид діяльності	64.99 Надання інших фінансових послуг
Розмір статутного капіталу	33000000,00 грн
Перелік учасників (частка учасників)	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНТЕРСВІТ-ІНВЕСТ» - частка володіння 100%
Свідоцтво про реєстрацію фінансової установи	Реєстраційний № 13103601 серія ФК № 881 в Державному реєстрі фінансових установ від 11.04.2017
Ліцензія	Ліцензія на провадження господарської діяльності із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю, розпорядження № 2079 від 30.05.2017 року, видана Національною комісією, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг, переоформлена відповідно до Закону України №79-ІХ від 12.09.2019 року, з 1 липня 2020 року на – діяльність з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю, та дозволу на право прийняття управителем на себе комерційних ризиків (для управителя фонду фінансування будівництва виду Б). Термін дії - безстрокова

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ІНТЕРСВІТ» є фінансовою установою згідно із вимогами законодавства України, виключним видом діяльності якої є надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення), н. в. і. у.

Товариство є управителем фондів фінансування будівництва і від свого імені діє в інтересах установників управління майном і здійснює управління залученими коштами згідно із законодавством, Правилами фонду та відповідає вимогам, встановленим Законом України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю". Для цього Товариство укладає договір із забудовником, згідно із яким перераховує йому частинами (згідно графіку) потрібні для спорудження об'єкту кошти, в той же час, контролюючи їх використання та хід будівництва.

Відповідно до Закону України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю" Товариство утворює Фонд Фінансування

Примітки до фінансової звітності – 31 грудня 2025*(у тисячах гривень)*

Будівництва типу "А" (надалі-ФФБ), в якому поточну ціну вимірної одиниці об'єкта будівництва, споживчі властивості об'єктів інвестування, коефіцієнти поверху та комфортності визначає забудовник, при цьому він приймає на себе ризик щодо недостатності залучених коштів на спорудження об'єкта будівництва.

Товариство надає послуги з довірчого управління коштами Фондів фінансування будівництва. ФФБ не є юридичними особами за законодавством України. Товариству надано повноваження з управління такими фондами. Кожен фонд має відкритий окремий рахунок в банку, на якому утримуються кошти, які ще не були інвестовані в будівництво.

До 05.12.2025 чинною редакцією Статуту був Статут, затверджений 17.02.2020. 05.12.2025 рішенням учасника Товариства № 05/12/25 затверджена нова редакція Статуту ТОВ «ФК «Інтерсвіт». Товариство здійснює діяльність з урахуванням Ліцензійних умов провадження професійної діяльності на ринках капіталу - діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю, затверджених рішенням НКЦПФР від 22.02.2022 № 135.

У Товариства відсутні контрагенти, засновником (учасником, акціонером) або бенефіціаром яких прямо або опосередковано є російська федерація, та/або у яких російська федерація прямо або опосередковано чи юридичні особи, засновником (учасником, акціонером) або бенефіціаром яких є російська федерація та/або у яких російська федерація прямо або опосередковано має частку у статутному (складеному) капіталі, акції, паї, інше членство (участь у будь-якій формі) у юридичній особі.

Операційне середовище

У 2025 році реальний ВВП України зріс на 1,8%. Водночас економіка зростала повільніше ніж у 2024 році (3,2%) через складну безпекову ситуацію та постійні російські атаки. Основним чинником зростання залишалось внутрішнє споживання. Витрати домогосподарств у 2025 році зросли на 7,5% і дали найбільший внесок у ВВП. Також збільшилися витрати держави — на 5,7%, зокрема через бюджетну підтримку. Інвестиційна активність посилилася: капітальні вкладення зросли на 10,9%. Кошти спрямовували передусім в оборонний сектор і переробку агропродукції. Водночас негативний вплив на економіку мав зовнішній сектор. Експорт скоротився через слабкий урожай, повільні жнива та нижчий попит на металургійну продукцію. Імпорт, навпаки, зростав — через закупівлі техніки, енергоносіїв та обладнання для відновлення інфраструктури. У результаті внесок чистого експорту у ВВП залишився від'ємним.

Інфляція поступово сповільнилася: з пікових 15,9% у травні до близько 12% річних наприкінці року. Національний банк тримав облікову ставку 15,5%, що разом із фіксованим курсом допомогло стримати ціни. Курс гривні залишався відносно стабільним завдяки валютним обмеженням та вливанням міжнародної допомоги, хоча закладена в бюджет-2026 середньорічна девальвація до ₪45,7 за долар сигналізує про майбутній тиск на валюту. Міжнародні резерви України, навпаки, досягли рекордних \$46 млрд у серпні, що покриває понад 5 місяців імпорту та сприяє стабільності валютного ринку. Ситуація на ринку праці теж неоднозначна: офіційне безробіття знизилося до ~12% – найнижче за час війни, але не тому, що з'явилося багато нових робочих місць, а через масову мобілізацію та міграцію. Бізнес у 2025 році навіть відчував дефіцит робочої сили в окремих секторах, адже мільйони українців виїхали за кордон або служать у війську.

Загалом макроекономічна ситуація залишалася контрольованою попри воєнні ризики. Уряд дотримувався жорсткої фінансової дисципліни й продовжував структурні зміни задля мобілізації доходів і підтримки фінансової системи. Водночас фіскальний дефіцит сягнув близько 22% ВВП у 2025 році – його покривали за рахунок зовнішніх вливань коштів від партнерів. Це безпрецедентне навантаження на бюджет країни, яке відображає з одного боку колосальні воєнні видатки, а з іншого – життєво важливу роль міжнародної підтримки.

Серед секторів економіки зростання показали:

Примітки до фінансової звітності – 31 грудня 2025*(у тисячах гривень)*

- торгівля та сфера послуг;
- будівництво (на 11,6%) — через відновлення інфраструктури та попит бізнесу;
- державне управління, оборона, освіта та медицина.
Водночас спад зафіксували у:
 - сільському господарстві (-6,2%) через погоду та війну;
 - добувній промисловості (-10,6%);
 - енергетиці, яка постраждала від обстрілів.

За підсумками 2025 року в Україні було введено в експлуатацію понад 9,55 млн квадратних метрів житла. Порівняно з 2024 роком цей показник зменшився приблизно на 2,1%. Попри незначне скорочення загальної площі, кількість нових квартир залишилася майже на рівні попереднього року. У 2025 році введено 117,5 тисячі квартир, що на 0,7% більше, ніж роком раніше. Структура житлового будівництва демонструє відносний баланс між різними форматами забудови. Найбільшу частку за площею займають індивідуальні житлові будинки – понад 5 млн кв. м, або приблизно 53% загального обсягу. Багатоквартирні будинки сформували близько 4,5 млн кв. м, що становить майже половину нового житлового фонду. Водночас саме цей сегмент забезпечує основну частину нових квартир: понад 68% житла введено у багатоквартирних комплексах.

Ціни на первинну нерухомість плавно зростають. Основний рушійний фактор — збільшення собівартості будівництва через перебої з енергопостачанням, подорожчання будматеріалів та інфляцію, проте темпи здорожчання дещо сповільнилися порівняно з минулими роками. Найбільшою проблемою для девелоперів залишається нестача кваліфікованих будівельників та інженерів.

Державні іпотечні програми, зокрема «Оселя», продовжують стимулювати попит та підтримувати ліквідність на первинному ринку.

В 2025 році у Товариства в управлінні знаходились такі ФФБ: ФФБ Дж. Леннона, ФФБ Липинського 12, ФФБ Еней, ФФБ Мікльоша-1, ФФБ Мукачево-1, ФФБ Винники-1, ФФБ Мікльоша-3

Середня чисельність працівників Товариства у 2025 році склала 6 осіб (у 2024 році 6 осіб).

Товариство є учасником ТОВ «Нерухомість і оренда» (частка володіння 100%).

2. Основа підготовки фінансової звітності

Фінансова звітність Товариства є фінансовою звітністю загального призначення, яка сформована з метою достовірного відображення фінансового стану, фінансових результатів діяльності та грошових потоків Товариства для задоволення інформаційних потреб широкого кола користувачів при прийнятті ними економічних рішень. Концептуальною основою фінансової звітності Товариства є Міжнародні стандарти фінансової звітності (МСФЗ), включаючи Міжнародні стандарти бухгалтерського обліку (МСБО) та Тлумачення (КТМФЗ, ПКТ), видані Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (РМСБО), що офіційно оприлюднені на веб-сайті Міністерства фінансів України.

Керівництво Товариства несе відповідальність за підготовку фінансової звітності, яка достовірно відображає фінансовий стан ТОВ «ФК «ІНТЕРСВІТ» станом на 31 грудня 2025 року, а також результати його діяльності, рух грошових коштів та зміни в капіталі за рік, який закінчився 31 грудня 2025 року, у відповідності до Міжнародних стандартів фінансової звітності.

Фінансова звітність за 2025 рік складена з урахуванням положень Закону України «Про захист інтересів суб'єктів подання звітності та інших документів у період дії воєнного стану або стану війни» від 03.03.2022р. №2115-ІХ (зі змінами та доповненнями).

Перелік та назви форм фінансової звітності Товариства відповідають НП(С)БО 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності».

Ця фінансова звітність включає:

- звіт про фінансовий стан, станом на 31 грудня 2025 року

Примітки до фінансової звітності – 31 грудня 2025

(у тисячах гривень)

- звіт про прибутки і збитки та інший сукупний дохід за 2025 рік
- звіт про рух грошових коштів (за прямим методом) за 2025 рік
- звіт про зміни у власному капіталі за 2025 рік
- примітки до фінансової звітності, стислий виклад облікових політик та інша пояснювальна інформація за 2025 рік.

Фінансова звітність відповідає вимогам Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» щодо складання фінансової звітності, в частині що не суперечить МСФЗ.

Фінансова звітність Товариства за рік, що закінчився 31.12.2025 є фінансовою звітністю, складеною у повній відповідності з МСФЗ, при цьому принцип зіставності реалізований Товариством шляхом надання порівняльної інформації наступним чином:

при поданні звіту про фінансовий стан, станом на 31 грудня 2025 року, звіту про сукупний дохід за 2025 рік та звіту про рух грошових коштів за 2025 рік Товариством надається порівняльна інформація за 2024 рік, яка була надана при складанні фінансової звітності за МСФЗ за 2024 рік; при складанні звіту про зміни у власному капіталі за 2025 рік Товариством надається інформація щодо розміру власного капіталу станом на початок 2025 року, та додатково надається Звіт про зміни у власному капіталі за 2024 рік.

Фінансова звітність Товариства є фінансовою звітністю загального призначення та включає в себе результати діяльності одного суб'єкта господарювання – ТОВ «ФК «ІНТЕРСВІТ».

3. Валюта подання звітності та функціональна валюта, ступінь округлення

Валюта подання звітності відповідає функціональній валюті, якою є національна валюта України – гривня, фінансова звітність складена у тисячах гривень, округлених до цілих значень (якщо не вказано інше).

4. Припущення про безперервність діяльності

Фінансова звітність Товариства підготовлена виходячи з припущення безперервності діяльності, відповідно до якого реалізація активів і погашення зобов'язань відбувається в ході звичайної діяльності. Керівництво впевнене в тому, що Товариство буде провадити звичайну господарську і операційну діяльність протягом наступних 12 місяців з моменту складання цієї фінансової звітності.

Фінансова звітність була складена на основі припущення, що Товариство здатне продовжувати свою діяльність на безперервній основі у найближчому майбутньому. Проте, в даний час діяльність нашого Товариства здійснюється в умовах економічної та політичної кризи викликаній військовим вторгненням російської федерації на територію України та запровадженням воєнним станом.

Товариство веде свою господарську діяльність в регіоні, що не охоплений активними бойовими діями. На думку управлінського персоналу, застосування припущення щодо здатності Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі є прийнятним, проте подіями та обставинами, що можуть стати підставою для сумнівів у здатності фінансової установи продовжувати діяльність на безперервній основі є:

- просування військ агресора вглиб території України;
- ракетні обстріли території Львівської області, наслідком яких може стати знищення або часткове пошкодження майна Товариства та майна довірительів;
- втрата персоналу Товариства внаслідок мобілізації населення до Збройних Сил України;
- використанні матеріальних та людських ресурсів Товариства для забезпечення воєнних потреб;
- суттєвий ріст ціни на будівельні матеріали і на ПММ, внаслідок чого підвищились ціни на квадратний метр житла.
- невиконання довірительами Товариства умов діючих договорів щодо участі у ФФБ.

Тому, на нашу думку, політична та спричинена війною економічна криза в Україні може стати приводом економічних проблем на поточний період. Оскільки неможливо передбачити наслідки цих подій на економічний розвиток, на сьогодні є неможливим достовірно оцінити ефект впливу поточної економічної ситуації на фінансовий стан нашого Товариства. Наявна інформація щодо тривалості воєнного стану в країні, економічних наслідків та державної підтримки на дату затвердження цієї фінансової звітності залишаються невизначеними, що не дозволяє з достатнім ступенем достовірності оцінити обсяги, тривалість і тяжкість цих наслідків, а також їх вплив на фінансовий стан та результати діяльності Товариства в майбутніх періодах.

З огляду на викладене, управлінський персонал Товариства визнає, що зазначені обставини свідчать про наявність суттєвої невизначеності, яка може поставити під значний сумнів здатність Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі.

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

5. Звітний період фінансової звітності

Звітний період фінансової звітності: з 1 січня 2025 року по 31 грудня 2025 року.

6. Стислий виклад облікових політик

6.1. Основи оцінки, застосовані при складанні фінансової звітності

Товариство визначає дві категорії методів оцінки активів і зобов'язань:

- історична (первісна) вартість, включаючи амортизовану собівартість;
- поточна (переоцінена) вартість.

В свою чергу, поточна вартість включає бази оцінки у вигляді:

- справедливої вартості;
- вартості використання для активів;
- вартості виконання для зобов'язань;
- поточної собівартості.

Визначення справедливої вартості здійснюється відповідно до МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості», а визначення вартості при використанні та проведення тесту на зменшення корисності — відповідно до МСБО 36 «Зменшення корисності активів»

При виборі методу оцінки Товариство:

- відштовхується від двох якісних характеристик корисності фінансової інформації – доречності та правдивості;
- враховує характер інформації, яка буде подана як у звіті про фінансовий стан, так і в звіті про фінансові результати;
- бере до уваги витрати, пов'язані з розрахунками при використанні відповідної бази оцінки, тобто вигоди від інформації повинні виправдовувати витрати на її надання і використання.

6.2. Основа формування облікових політик

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

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

6.3. Інформація про зміни в облікових політиках

Товариство обирає та застосовує свою облікову політику послідовно для подібних операцій, інших подій або умов. Протягом звітного періоду облікова політика Товариства не змінювалась.

6.4. Попередні оцінки та припущення

Складання фінансових звітів відповідно до МСФЗ вимагає від управлінського персоналу здійснення попередніх оцінок та припущень, які впливають на відображені суми активів та зобов'язань, а також розкриття інформації про непередбачені активи та зобов'язання на дату фінансових звітів і відображені суми доходів та витрат звітного періоду. Через невизначеність, властиву здійсненню таких попередніх оцінок, фактичні результати, відображені у майбутніх періодах, можуть базуватися на сумах, що відрізняються від таких попередніх оцінок. Попередні оцінки та припущення керівництва мають значний вплив на визнання та оцінку певних активів, зобов'язань, доходів та витрат Товариства. Фактичні результати можуть відрізнятися від таких оцінок. Такі оцінки та пов'язані з ними припущення переглядаються на постійній основі. За результатами переглядів облікові оцінки визнаються у тому періоді, в якому здійснюється перегляд оцінки, якщо переглянута оцінка впливає лише на цей період, або у періоді перегляду та майбутніх періодах, якщо переглянута оцінка впливає як на поточний, так і майбутній періоди.

Основні джерела невизначеності оцінок

У процесі застосування облікової політики керівництво Товариства використовувало свої судження та здійснювало оцінки при визначенні сум, відображених у фінансовій звітності:

Оцінка вартості основних засобів та терміну їх корисного використання

Справедлива вартості основних засобів визначається на рівні їх балансової вартості.

Об'єкти основних засобів, що належать Товариству, амортизуються з використанням прямолінійного методу протягом усього терміну їх корисного використання, який розраховується відповідно до бізнес-планів і операційних розрахунків керівництва Товариства щодо даних активів.

На оцінку терміну корисної служби необоротних активів впливають ступінь експлуатації активів, технології їх обслуговування, зміни у законодавстві, непередбачені операційні обставини. Керівництво Товариства періодично перевіряє правильність застосовуваних термінів корисного використання активів. Даний аналіз проводиться виходячи з поточного технічного стану активів і очікуваного періоду, протягом якого вони будуть приносити економічні вигоди Товариству.

Будь-який з вищевказаних факторів може вплинути на майбутні норми амортизації, а також балансову вартість основних засобів.

Судження щодо справедливої вартості активів

Оцінка справедливої вартості активів ґрунтується на судженнях щодо передбачуваних майбутніх грошових потоків, існуючої економічної ситуації, ризиків, властивих різним фінансовим інструментам, та інших факторів з врахуванням вимог МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості».

Судження щодо виявлення ознак знецінення активів

На кожну звітну дату Товариство проводить аналіз активів на предмет наявності ознак їх знецінення. Збиток від знецінення визнається виходячи з власного професійного судження керівництва за наявності об'єктивних даних, що свідчать про зменшення справедливої вартості активу.

Судження щодо справедливої вартості фінансових інструментів

У випадках, коли справедлива вартість фінансових інструментів і фінансових зобов'язань, визнаних у звіті про фінансовий стан, не може бути визначена на підставі даних активних ринків, вона визначається з використанням методів оцінки, включаючи модель дисконтованих грошових потоків. В якості вихідних даних для цих моделей можливості використовується інформація з спостережуваних ринків, проте у тих випадках, коли це не представляється практично здійсненним, потрібна певна частка судження для встановлення справедливої вартості. Судження включають облік таких вихідних даних як ризик ліквідності, кредитний ризик. Зміни у припущеннях щодо цих факторів можуть вплинути на справедливую вартість фінансових інструментів, відображену у фінансовій звітності.

Оцінка запасів

На дату складання звітності Товариство оцінює необхідність зменшення балансової вартості запасів до їх чистої вартості реалізації. Оцінка суми знецінення проводиться на основі аналізу ринкових цін подібних запасів, існуючих на дату звіту та опублікованих в офіційних джерелах. Такі оцінки можуть мати значний вплив на балансову вартість запасів.

Оцінка торгової та іншої дебіторської заборгованості

Дебіторська заборгованість відображається у звітності по чистій можливій ціні реалізації за вирахуванням резерву очікуваних кредитних збитків. Резерв очікуваних кредитних збитків розраховується на підставі оцінки можливих втрат в існуючих залишках дебіторської заборгованості. При створенні резерву керівництво враховує безліч факторів, включаючи загальні економічні умови, специфіку галузей історію роботи з покупцем. Невизначеності, пов'язані зі змінами фінансового положення покупців, як позитивними, так і негативними, також можуть вплинути на величину і час створення резерву очікуваних кредитних збитків.

Припущення щодо оподаткування

Податковий кодекс регулює відносини, які розвиваються в процесі прийняття, зміни та скасування податків та зборів в Україні; він містить повний перелік податків та зборів, що справляються в Україні, процедуру адміністрування податків, платників податків і зборів, їх права та обов'язки, повноваження контролюючих органів, повноваження і обов'язки їх посадових осіб під час здійснення податкового контролю, а також відповідальність за порушення податкового законодавства.

6.5. Облікові політики щодо фінансових інструментів

Фінансові інструменти обліковуються відповідно до МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» і МСФЗ 7 «Фінансові інструменти: розкриття інформації».

Фінансові активи та фінансові зобов'язання визнаються в Балансі Товариства в той момент, коли Товариство стає стороною контрактних зобов'язань стосовно відповідного інструменту. До фінансових інструментів відносяться інвестиції в боргові та інші цінні папери, торгівельна та інша дебіторська заборгованість, грошові та прирівняні до них кошти, надані та отримані позики, а також торгівельна та інша кредиторська заборгованість. Всі угоди з купівлі або продажу фінансових активів, визнаються на дату укладення угоди, або на дату, коли підприємство приймає на себе зобов'язання купити або продати актив, згідно з умовами договорів. Підприємство класифікує свої фінансові активи при їх первісному визнанні. Відповідно до п. 5.1 МСФЗ 9 фінансові активи та фінансові зобов'язання первісно визнаються за їх справедливою вартістю плюс (для фінансових активів) мінус (для фінансових зобов'язань) витрати на операцію, що прямо відносяться на придбання фінансового активу чи фінансового зобов'язання.

У випадку перегляду договірних грошових потоків від фінансового активу або їх модифікації в інший спосіб, коли перегляд або модифікація не призводять до припинення визнання такого фінансового активу згідно п.5.4.3 МСФЗ 9, підприємство перераховує валову балансову вартість фінансового активу заново та визнає прибуток або збиток від модифікації в прибутку або збитку поточного періоду. Валова балансова вартість фінансового активу перераховується заново як теперішня вартість переглянутих або модифікованих договірних грошових потоків, дисконтованих за первісною ефективною ставкою відсотка за фінансовим активом (або за відкоригованою на кредитний ризик ефективною ставкою відсотка для придбаних або створених кредитно-знецінених фінансових активів).

Фінансовий актив оцінюють за амортизованою собівартістю, якщо виконуються обидві такі умови:

а) актив утримують в моделі бізнесу, мета якої – утримування активів задля збирання контрактних грошових потоків;

б) контрактні умови фінансового активу передбачають у певні дати надходження грошових потоків, які є лише погашенням основної суми та сплатою відсотків на непогашену основну суму.

Фінансовий актив оцінюють за справедливою вартістю, окрім випадків, коли його оцінюють за амортизованою собівартістю.

Згідно з МСФЗ 7 «Фінансові інструменти: розкриття інформації» Товариство розкриває інформацію про фінансові активи, які він призначив як такі, що оцінюються за справедливою вартістю з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку.

Суб'єкт господарювання класифікує всі фінансові зобов'язання як такі, що у подальшому оцінюються за амортизованою собівартістю, користуючись методом ефективного відсотка.

Прибуток або збиток за фінансовим активом або фінансовим зобов'язанням, що оцінюється за справедливою вартістю, визнається у прибутку або збитку.

Визнання, класифікацію та розкриття інформації щодо дебіторської заборгованості підприємство здійснює відповідно до МСФЗ 7 «Фінансові інструменти: розкриття», МСБО 1 «Подання фінансових звітів» та МСБО 39 «Фінансові інструменти: визнання та оцінка». Підприємство визнає дебіторську заборгованість у балансі, коли стає стороною контрактних зобов'язань і внаслідок цього має юридичне право отримувати грошові або інші цінності.

Дебіторська заборгованість

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

Первісна оцінка дебіторської заборгованості здійснюється за справедливою вартістю.

Після первісного визнання подальша оцінка дебіторської заборгованості відбувається за амортизованою вартістю. Поточну дебіторську заборгованість без встановленої ставки відсотка Товариство оцінює за сумою первісного рахунку фактури, якщо вплив дисконтування є несуттєвим.

Резерв під очікувані кредитні збитки

Для розрахунку резерву під очікувані кредитні збитки застосовуються положення МСФЗ 9 «Фінансові інструменти».

Очікувані кредитні збитки – це зважена за ймовірністю оцінка кредитних збитків (тобто теперішня вартість усіх недоотриманих сум грошових коштів за весь очікуваний строк дії фінансового інструмента). Кредитний ризик – ризик (ймовірність) дефолту дебітора. Дефолт – порушення умов договору. Приклади дефолту – прострочення платежу; неповний платіж; порушення фінансових кovenantів; відсутність достатнього рівня застави, гарантій, страхування; знижений рівень економічних показників (достатність власного капіталу, розмір дебіторської заборгованості та ін.).

Товариство оцінює станом на кожну звітну дату резерв під очікувані кредитні збитки за фінансовим інструментом у розмірі, що дорівнює очікуваним кредитним збиткам за весь строк дії фінансового інструмента, якщо кредитний ризик за таким фінансовим інструментом значно зріс з моменту первісного визнання. Товариство використовує спрощений підхід для розрахунку резерву під очікувані кредитні збитки, що ґрунтується на оцінці ймовірності дефолту, розміру збитків від дефолту та розміру експозиції, розрахованих на весь строк дії інструменту, враховуючи часову вартість грошей. Спрощений підхід застосовується до торгової дебіторської заборгованості та іншої дебіторської заборгованості, якщо фінансовий актив не містить значного фінансового компонента. Розрахунок проводиться на основі матриці резервування, з використанням історичного досвіду збитків з коригуванням на прогнозну інформацію та коефіцієнтів сумнівності, що застосовуються до різних «вікових» груп дебіторської заборгованості. Матриця резервування складається шляхом групування за віком (0-30, 31-60 днів тощо) дебіторської заборгованості та застосування коефіцієнтів сумнівності:

Строк прострочення	Не прострочено (0 днів)	Від 1 до 30 днів	Від 31 до 60 днів	Від 61 до 90 днів	Від 91 до 180 днів	Від 181 до 365 днів	Всього
Сума заборгованості на							

Примітки до фінансової звітності – 31 грудня 2025

(у тисячах гривень)

31.12.							
Коефіцієнт кредитних збитків	0,1%	1%	5%	15%	30%	100%	X
Сума кредитних збитків							

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

Товариство здійснює оцінку очікуваних кредитних збитків, яка відображає можливість настання кредитних збитків і можливість ненастання кредитних збитків, навіть якщо найімовірнішим результатом є ненастання кредитних збитків. Товариство може зробити припущення про те, що очікуваний кредитний ризик не зазнав значного зростання з моменту первісного визнання, якщо було з'ясовано, що фінансовий інструмент має низький рівень кредитного ризику станом на звітну дату.

Управлінський персонал щорічно переглядає розміри коефіцієнтів сумнівності на основі професійного судження та фактичних даних про історію погашення дебіторської заборгованості. У випадку прийняття управлінським персоналом рішення про зміну коефіцієнтів сумнівності, таке рішення документується із зазначенням підстав такої зміни.

У випадках наявності у Товариства фінансових інструментів, щодо яких неможливе застосування спрощеного підходу до розрахунку резерву під очікувані кредитні збитки, застосовується модель на основі трьох стадій кредитного ризику із врахуванням професійного судження управлінського персоналу, суть якої полягає в оцінці станом на кожну звітну дату резерву під збитки за фінансовим інструментом у розмірі, що дорівнює:

- 12-місячним очікуваним кредитним збиткам у разі, якщо кредитний ризик на звітну дату не зазнав значного зростання з моменту первісного визнання;

- очікуваним кредитним збиткам за весь строк дії фінансового інструменту, якщо кредитний ризик за таким фінансовим інструментом значно зріс із моменту первісного визнання.

Будь-яке коригування розміру резерву під очікувані кредитні збитки визнається в прибутку або збитку як прибуток або збиток від зменшення корисності.

Рекласифікація фінансових активів

Фінансові інструменти рекласифікуються у випадку, якщо змінюється бізнес-модель для управління портфелем в цілому. Рекласифікація проводиться перспективо з початку першого звітного періоду після змін бізнес-моделі.

Припинення визнання фінансових активів

Визнання фінансового активу (або, де це можливо - частини фінансового активу або частини групи аналогічних фінансових активів) припиняється, якщо:

Термін дії прав на отримання грошових потоків від активу минув;

Товариство передало свої права на отримання грошових потоків від активу або взяло на себе зобов'язання по виплаті третій стороні одержуваних грошових потоків у повному обсязі і без істотної затримки за «транзитною» угодою; і або (а) Товариство передало практично всі ризики і вигоди від активу, або (б) Товариство не передало, але й не зберігає за собою, практично всі ризики і вигоди від активу, але передало контроль над цим активом;

Товариство передало всі свої права на отримання грошових потоків від активу або уклала транзитну угоду, і при цьому не передала, але й не зберігає за собою, практично всі ризики і вигоди від активу, а також не передала контроль над активом, новий актив визнається в тій ступеня, в якій Товариство продовжує свою участь в переданому активі. В цьому випадку Товариство також визнає відповідне зобов'язання. Переданий актив і відповідне зобов'язання оцінюються на основі, яка відображає права та зобов'язання, що збережені Товариством.

Списання фінансових активів

Фінансові активи списуються повністю або частково, коли Товариство провело всі заходи для отримання договірних грошових потоків та дійшло висновку про необґрунтованість очікування відносно відшкодування таких активів. Списання – це подія припинення визнання фінансового активу. Товариство може частково списати фінансові активи, щодо яких вживаються заходи для отримання договірних грошових потоків як один з методів часткової компенсації втрат за активами які визнані знеціненими та обслуговування яких стає економічно недоцільним. Товариство може повністю списати.

6.6. Грошові кошти та їх еквіваленти

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

Еквіваленти грошових коштів – це короткострокові, високоліквідні інвестиції, які вільно конвертуються у відомі суми грошових коштів і яким притаманний незначний ризик зміни вартості. Інвестиція визначається зазвичай як еквівалент грошових коштів тільки в разі короткого строку погашення, наприклад, протягом не більше ніж на три місяці з дати придбання.

Подальша оцінка грошових коштів здійснюється за амортизованою вартістю. До грошових коштів відносяться депозити до запитання і строкові депозити із строками виплат до трьох місяців.

Грошові кошти та їх еквіваленти можуть утримуватися, а операції з ними проводяться в національній валюті та іноземній валюті. Грошові кошти в іноземній валюті обліковуються за перерахунком в гривні за курсом НБУ на дату операції та на дату балансу.

Управлінський персонал оцінює ймовірність повернення депозитів, розміщених в банках, на основі детального аналізу фінансового стану банківських установ на кожну звітну дату. Фактори, що беруться до уваги, включають фінансовий стан банку, рейтинги, встановлені провідними рейтинговими агенціями та історію співробітництва з банком.

6.7. Облікові політики щодо основних засобів

Основні засоби відображаються у фінансовій звітності за первісною вартістю, що включає всі витрати, необхідні для доведення активу до стану, придатного до використання, за вирахуванням накопиченої амортизації і збитків від знецінення.

Капіталізовані витрати включають основні витрати на модернізацію і заміну частин активів, які збільшують термін їх корисної експлуатації або покращують їх здатність генерувати доходи. Витрати на ремонт і обслуговування основних засобів, які не відповідають приведеним вище критеріям капіталізації, відображаються в звіті про сукупний дохід того періоду, в якому вони були понесені.

Сума, що амортизується, – це первісна вартість об'єкту основних засобів або переоцінена вартість, за вирахуванням його ліквідаційної вартості. Ліквідаційна вартість активу – це передбачувана сума, яку підприємство отримало б на даний момент від реалізації об'єкту основних засобів після вирахування очікуваних витрат на вибуття, якби даний актив вже досяг того віку і стану, в якому, імовірно, він знаходиться в кінці свого терміну корисного використання. Амортизація основних засобів призначена для списання суми, що амортизується, впродовж терміну корисного використання активу і розраховується з використанням прямолінійного методу.

Амортизація основних засобів нараховується прямолінійним методом із застосуванням строків, установлених для кожного об'єкта основних засобів, зокрема:

Група 3: Будинки – 20 років; споруди – 15 років; передавальні пристрої – 10 років

Група 4 (машини та обладнання): комп'ютерне обладнання, блоки безперебійного живлення, телефони тощо – 3 роки;

Група 5: транспортні засоби – 5 років;

Група 6: інструменти та прилади, інвентар, меблі – 4 роки.

Група 9: інші основні засоби (офісне обладнання) – 4 роки.

Нарахування амортизації основних засобів припиняється на одну з двох дат, яка відбувається раніше: на дату, з якої актив класифікують як утримуваний для продажу (або

включають до ліквідаційної групи, яку класифікують як утримувану для продажу), або на дату, з якої припиняють визнання активу.

Товариство оцінює основні засоби після їх визнання за моделлю собівартості, яка передбачає відображення основного засобу у фінансовій звітності за його собівартістю за вирахуванням накопиченої амортизації та накопичених збитків від зменшення корисності. Основні засоби оцінюються на предмет знецінення як мінімум щорік.

6.8. Облікові політики щодо нематеріальних активів

Нематеріальний актив є немонетарний актив, який не має фізичної субстанції та може бути ідентифікований.

Первісною оцінкою нематеріального активу є його собівартість. Собівартість нематеріального активу - це сума сплачених коштів або їх еквівалентів, або справедлива вартість іншої форми компенсації, наданої для отримання активу на момент його придбання або створення, або, якщо доречно, сума, віднесена до активу, первісно визнаного згідно з вимогами інших стандартів. Собівартість нематеріального активу, окремо придбаного підприємством в обмін на платежі або зобов'язання сплатити грошові кошти, включає ціну придбання (в тому числі ввізне мито та безповоротні податки) після вирахування торговельних знижок та всі витрати, прямо пов'язані з приведенням активу в стан використання за призначенням (гонорари за юридичні послуги, плату за реєстрацію, прямі витрати та виплати працівникам, перевірку щодо функціональної придатності активу тощо).

Нематеріальні активи відображаються за такими групами:

- група 1 – права користування природними ресурсами;
- група 2 – права користування майном;
- група 3 – права на комерційні позначення;
- група 4 – права на об'єкти промислової власності;
- група 5 – авторське право та суміжні з ним права;
- група 6 – інші нематеріальні активи, які включають у себе комп'ютерне програмне забезпечення та право на здійснення діяльності.

Патенти і ліцензії, придбані на строк більше одного року, визнаються у фінансовій звітності нематеріальними активами. Витрати підприємства, пов'язані з науково-технічним забезпеченням господарської діяльності, списуються на витрати поточного періоду по мірі їх виконання. Інвентаризаційна комісія підприємства щорічно перевіряє об'єкти нематеріальних активів на предмет їх знецінення за групами. Нарахування амортизації нематеріальних активів Товариство здійснює із застосуванням прямолінійного методу протягом строку їх корисного використання.

Середні строки амортизації нематеріальних активів, які представляють собою оціночні терміни корисного використання активів, представлені нижче:

- Програмне забезпечення: 1-10 років;
- Інші нематеріальні активи: 1-5 років
- Комп'ютерне програмне забезпечення – 5 років.

Нематеріальні активи у вигляді права на здійснення діяльності, а саме ліцензії мають невизначений строк користування, тому не підлягають амортизації.

Термін корисного використання нематеріальних активів встановлюється наказом по Товариству, за результатами місяця в якому такий нематеріальний актив введений в експлуатацію.

Товариство оцінює нематеріальні активи після їх визнання за моделлю собівартості, яка передбачає відображення нематеріального активу у фінансовій звітності за його собівартістю за вирахуванням накопиченої амортизації та накопичених збитків від зменшення корисності. Нематеріальні активи з невизначеним терміном корисного використання і нематеріальні активи, не готові до використання, оцінюються на предмет знецінення як мінімум щорік.

6.9. Зменшення корисності активів

Товариство проводить перевірку наявності індикаторів знецінення балансової вартості матеріальних і нематеріальних активів на кожну звітну дату. В разі виявлення будь-яких таких індикаторів розраховується відшкодована вартість відповідного активу для визначення розміру збитку від знецінення (якщо такий є). Якщо неможливо оцінити відшкодовану вартість окремого активу, Товариство оцінює відшкодовану вартість генеруючої одиниці, до якої відноситься такий актив.

6.10. Оренда

Орендар повинен визначити чи є договір договором оренди або чи містить договір оренду. Договір є орендою, чи містить оренду, якщо договір передає право контролювати користування ідентифікованим активом протягом певного періоду часу в обмін на компенсацію, при цьому важливі три ключові моменти:

- 1) орендований об'єкт має бути ідентифікованим активом;
- 2) в орендаря має бути право контролювати використання об'єкта протягом усього строку оренди;
- 3) об'єкт орендується за компенсацію.

В той же час орендар може застосувати спрощення практичного характеру і не керуватися МСФЗ 16 (тобто не визнавати в себе на балансі актив у формі права користування) щодо:

1) короткострокової оренди (оренда строком 12 місяців або менше) незалежно від вартості орендованого об'єкта.

2) оренди, за якою базовий актив (актив, який є об'єктом оренди) є малоцінним. Орендар оцінює вартість орендованого активу на підставі вартості активу, коли він є новим, незалежно від віку орендованого активу.

Якщо Товариство користується спрощеннями практичного характеру, то тоді об'єкт у формі права користування не визнається на балансі, а орендні платежі обліковуються як витрати періоду. Якщо орендар здає актив у суборенду, то оренда не відповідає критеріям оренди малоцінного активу.

На дату початку оренди орендар повинен визнати зобов'язання щодо орендних платежів (зобов'язання з оренди), а також актив, який представляє право користування базовим активом протягом терміну оренди (актив у формі права користування). Орендар визнає витрати на відсотки за зобов'язанням по оренді окремо від витрат по амортизації активу в формі права користування. Орендар проводить переоцінку зобов'язання з оренди при настанні певної події (наприклад, зміні термінів оренди, зміні майбутніх орендних платежів в результаті зміни індексу або ставки, що використовуються для визначення таких платежів). У більшості випадків орендар враховує суми переоцінки зобов'язання з оренди в якості коригування активу в формі права користування.

6.11. Капітал

Власний капітал є частиною в активах Товариства, яка залишається після вирахування його зобов'язань.

Товариство групує статті власного капіталу:

- статутний капітал;
- додатковий капітал;
- резервний капітал;
- нерозподілений прибуток (непокритий збиток).

Прибуток Товариства утворюється з надходжень від господарської діяльності після покриття матеріальних та прирівняних до них витрат і витрат на оплату праці. З балансового

прибутку Товариства сплачуються відсотки по кредитах банків та по облігаціях, а також вносяться передбачені діючим законодавством податки та інші платежі.

Загальний порядок розподілу чистого прибутку (доходу) та покриття збитків затверджується Загальними зборами Товариства відповідно до статуту та чинного законодавства України.

6.12. Облікові політики щодо податку на прибуток. Оподаткування

Витрати з податку на прибуток визначаються і відображаються у фінансовій звітності Товариства відповідно до МСБО 12 «Податки на прибуток». Витрати з податку на прибуток, що відображаються у звіті про фінансові результати, складаються із сум поточного податку на прибуток. Поточний податок на прибуток визначається виходячи з оподатковуваного прибутку за рік, розрахованої за правилами бухгалтерського обліку. Товариство прийняло рішення незастосування податкових різниць при розрахунку податку на прибуток у відповідності до Податкового кодексу України.

Товариство не є платником податку на додану вартість.

6.13. Зобов'язання

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

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

- Товариство сподівається погасити зобов'язання або зобов'язання підлягає погашенню протягом 12 місяців після звітного періоду;
- Товариство не має безумовного права відстрочити погашення зобов'язання протягом щонайменше 12 місяців після звітного періоду.

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

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

Фінансові зобов'язання

Первісне визнання і оцінка

Відповідно до положень МСФЗ (IFRS) 9 «Фінансові інструменти», фінансові зобов'язання класифікуються як такі що у подальшому оцінюються за амортизованою вартістю, крім: (і) фінансових зобов'язань, які оцінюються за справедливою вартістю через прибуток чи збиток: ця класифікація застосовується до похідних фінансових інструментів, фінансових зобов'язань, утримуваних для торгівлі, умовної винагороди, визнаної покупцем при об'єднанні бізнесу та інших фінансових зобов'язань, визначених як такі при первісному визнанні; та (ii) договорів фінансової гарантії та зобов'язань з надання кредитів. Фінансові зобов'язання Товариства включають отримані кредити від небанківських фінансових установ та інші зобов'язання.

Подальша оцінка

Подальша оцінка фінансових зобов'язань залежить від їх класифікації, як зазначено нижче:

Кредити та позики

Усі фінансові зобов'язання, крім тих, що були визначені як фінансові зобов'язання за справедливою вартістю, з відображенням переоцінки як прибутку або збитку, та крім фінансових зобов'язань, що виникають у випадку, коли передача фінансового активу, відображеного в обліку за справедливою вартістю, не відповідає критеріям припинення визнання, оцінюються за амортизованою вартістю.

Амортизована вартість розраховується з урахуванням дисконтів або премій при придбанні, а також комісійних або витрат, які є невід'ємною частиною ефективної процентної ставки.

Примітки до фінансової звітності – 31 грудня 2025*(у тисячах гривень)*

Амортизація ефективної процентної ставки включається до складу фінансових витрат звіту про сукупний дохід.

Припинення визнання

Визнання фінансового зобов'язання припиняється, якщо зобов'язання погашено, анульовано, або термін його дії закінчився. Якщо наявне фінансове зобов'язання замінюється іншим зобов'язанням перед тим самим кредитором на суттєво відмінних умовах, або якщо умови наявного зобов'язання значно змінені, така заміна або зміна враховуються як припинення визнання первісного зобов'язання та початок визнання нового зобов'язання, а різниця в їх балансовій вартості визнається в звіті про сукупний дохід.

6.14. Забезпечення

Резерви визнаються, коли у Товариства є поточне зобов'язання (юридична або конструктивне), що виникло в результаті минулих подій, для погашення якого, ймовірно, потрібне вибуття ресурсів, що втілюють економічні вигоди, і при цьому можна здійснити достовірну оцінку даного зобов'язання. Сума, визнана в якості резерву, є найкращою оцінкою витрат, необхідних для врегулювання поточного зобов'язання на звітну дату, беручи до уваги всі ризики і невизначеності, супутні даним зобов'язанням. У тих випадках, коли резерв оцінюється з використанням потоків грошових коштів, за допомогою яких передбачається погасити поточне зобов'язання, його балансова вартість є теперішньою вартістю даних грошових потоків.

Забезпечення на оплату майбутніх відпусток працівникам Товариство створює забезпечення виплат персоналу для майбутніх щорічних відпусток. Виплати співробітникам за щорічною відпусткою відображаються, коли співробітник набуває право на таку відпустку. Щомісячно розрахунок відрахувань до резерву на виплату відпусток визначається за формулою: Резерв = (ФОП за місяць x коефіцієнт резервування x 1,22). Резерв коригується на дату балансу на основі розрахунку зобов'язання за щорічною відпусткою, виходячи з кількості днів невикористаної відпустки за період до дати складання річного Балансу (Звіту про фінансовий стан) і середньої заробітної плати співробітника за останні 12 місяців.

Забезпечення витрат на податкові ризики. Внаслідок наявності в українському податковому законодавстві положень, які дозволяють більш ніж один варіант тлумачення, а також через практику, що складалася в нестабільному економічному середовищі, за якої податкові органи піддають сумніву певне тлумачення, засноване на оцінці управлінського персоналу економічної діяльності Товариства, ймовірно, що Товариство змушене буде сплатити додаткові податки, штрафи та пені. Така невизначеність може вплинути на вартість фінансових інструментів, втрати та резерви під знецінення, а також на ринковий рівень цін та угоди. У випадку настання подій, що можуть привести в майбутньому до ризиків сплати значних сум податкових штрафів або додаткових податків, Товариство створює забезпечення витрат на податкові ризики у розмірі можливих витрат, які, на думку управлінського персоналу, будуть понесені у зв'язку з такими подіями.

Забезпечення витрат на аудит. Товариство створює забезпечення (резерв) на оплату послуг аудиту фінансової звітності. Забезпечення визнається на дату балансу за наявності всіх наступних умов:

- Товариство має існуюче зобов'язання (юридичне або договірне) в результаті минулих подій,
- існує ймовірність того, що для погашення зобов'язання буде потрібний витікання ресурсів, що містять економічні вигоди
- сума зобов'язання може бути достовірно оцінена

Надання послуг з аудиту припадає на наступні періоди після звітної дати, сума забезпечення оцінюється на основі найкращої оцінки витрат, необхідних для погашення поточного зобов'язання на кінець звітної періоду. За основу береться узгоджена сума в укладеному договорі з аудиторською компанією, або попередня (очікувана) вартість послуг, якщо договір ще не

підписано, але сума може бути обґрунтовано прогнозована. Витрати на створення забезпечення за аудиторські послуги визнаються у складі адміністративних витрат періоду.

Забезпечення на судові розгляди. Якщо Товариство має наявні потенційні судові справи або претензії, які можуть призвести до фінансових наслідків, і які в майбутньому вимагатимуть витрат грошових коштів, то управлінський персонал розглядає доцільність створення забезпечення на судові розгляди. Управлінський персонал на підставі відомих деталей та обставин судових справ визначає оцінку ймовірності несприятливого результату, сум або порядку потенційних збитків для Товариства станом на дату балансу. Розмір необхідного для нарахування забезпечення визначається у сумі ймовірних у майбутньому можливих витрат внаслідок несприятливого вирішення судових справ. Якщо не плануються дії до оскарження судових рішень або претензій, підстави для формування забезпечення на судові розгляди будуть відсутніми.

Інші резерви та забезпечення. Товариство повинне створювати інші резерви та забезпечення для відшкодування будь-яких майбутніх витрат за умови дотримання критеріїв їх визнання.

6.15. Виплати працівникам

Виплати працівникам – це всі форми компенсації, які працедавець надає працівникам в обмін на їхні послуги Товариству. При цьому працівник може надавати послуги Товариству на основі повного або неповного робочого дня, постійної або періодичної зайнятості та на тимчасовій основі.

Всі винагороди працівникам підприємства враховуються як поточні, відповідно до МСБО 19 «Виплати працівникам». Виплати працівникам включають:

а) короткострокові виплати працівникам, такі як заробітна плата, оплачені щорічні відпустки та тимчасова непрацездатність, участь у прибутку та премії (якщо вони підлягають сплаті протягом дванадцяти місяців після закінчення періоду);

б) інші довгострокові виплати працівникам, включаючи додаткову відпустку за навчання, виплати з нагоди ювілеїв чи інші виплати за вислугу років, виплати за тривалою непрацездатністю, премії та відстрочену компенсацію, якщо вони підлягають сплаті після завершення дванадцяти місяців після закінчення періоду або пізніше;

в) виплати при звільненні.

У процесі господарської діяльності підприємство сплачує обов'язкові внески за своїх працівників, в розмірі передбаченому Законодавством України.

Оплата праці працівників підприємства здійснюється згідно із затвердженим штатним розписом підприємства, із використанням даних табельного обліку робочого часу. Виплати працівникам допомоги з тимчасової непрацездатності за рахунок підприємства відносяться до інших витрат операційної діяльності.

Для оцінки короткострокових зобов'язань Товариство не застосовує актуарних припущень та дисконтування.

6.16. Пов'язані сторони

Зв'язаною стороною по відношенню до Товариства є сторона, яка:

прямо чи непрямо контролює, спільно контролює або суттєво впливає на Товариство, знаходиться під спільним контролем разом з Товариством;

- є асоційованим підприємством;

- є спільним підприємством, в якому Товариство, є контролюючим учасником;

- є членом ключового управлінського персоналу Товариства або його материнської компанії;

- є близьким членом родини фізичних осіб, які контролюють або суттєво впливають на Товариство, або відносяться до його ключового управлінського персоналу;

- є стороною, яку контролюють, або на яку суттєво впливають особи, що проживають з членами родини фізичних осіб, вказаних вище;

Примітки до фінансової звітності – 31 грудня 2025*(у тисячах гривень)*

- є програмою виплат по закінченні трудової діяльності працівникам Товариства, або іншого підприємства, яке є його зв'язаною стороною.

Контроль – повноваження керувати фінансовою та операційною політикою Товариства для досягнення вигід від його діяльності.

Суттєвий вплив – повноваження брати участь у прийнятті рішень щодо фінансової та операційної політики Товариства, але не контроль за цією політикою. Це досягається через частку володіння, статут або угоду.

Провідний управлінський персонал – особи, які (прямо або непрямо) мають повноваження та несуть відповідальність за планування, керівництво та контроль діяльності Товариства.

Близькими членами родини фізичної особи є ті члени родини, які можуть, як очікується, мати вплив на цю особу або бути під впливом, коли це стосується їхніх справ з Товариством.

Правила взаємин із учасниками групи та особливості формування вартості послуг з адміністрування встановлюються договором.

6.17. Доходи та витрати

Доходи — це збільшення економічних вигід протягом звітного періоду у вигляді надходження чи збільшення активів або зменшення зобов'язань, що призводить до зростання власного капіталу, за винятком внесків власників капіталу.

Товариство класифікує наступні групи видів доходів: чистий дохід від реалізації продукції, товарів, послуг; інші доходи; інші фінансові доходи.

Доходи відображаються відповідно до принципів визнання доходів, що спрямовані на відображення економічної сутності угоди, а не лише її юридичної форми.

Доходи від реалізації визнаються в розмірі справедливої вартості винагороди, отриманої або яка підлягає отриманню, і є сумами до отримання за продукцію, товари та послуги, надані в ході звичайної господарської діяльності, за вирахуванням повернень продукції (товарів) покупцями, знижок та за вирахуванням податку на додану вартість.

Товариство застосовує МСФЗ 15 «Дохід від договорів з клієнтами» тільки якщо контрагентом за цим договором є клієнт. *Клієнт* - це сторона, яка уклала з Товариством договір про отримання товарів чи послуг, які є результатом звичайної діяльності Товариства в обмін на компенсацію.

Товариство обліковує договір з клієнтом тільки тоді, коли виконуються всі перелічені далі критерії:

а) сторони договору схвалили договір (письмово, усно чи у відповідності з іншою звичною практикою ведення бізнесу) і готові виконувати свої зобов'язання;

б) Товариство може визначити права кожної сторони відносно товарів або послуг, які будуть передаватися;

в) Товариство може визначити умови оплати за товари або послуги, які будуть передаватися;

г) договір має комерційну сутність (тобто очікується, що ризик, час або величина майбутніх грошових потоків Товариства зміняться внаслідок договору); та

г) цілком імовірно, що Товариство отримає компенсацію, на яку воно матиме право в обмін на товари або послуги, які будуть передані клієнту. Оцінюючи, чи достатньо високою є ймовірність отримання суми компенсації, Товариство розглядає лише здатність клієнта та його намір виплатити таку суму компенсації, коли настане час її сплати.

Товариство визнає дохід унаслідок передачі обіцяних товарів або послуг клієнтам у сумі, що відображає компенсацію, на яку Товариство очікує мати право в обмін на ці товари або послуги у відповідності до МСФЗ 15 «Дохід від договорів з клієнтами».

Виручка від передавання передбачених контрактом товарів або послуг клієнтам *визнається* у сумі, яка відображає очікувану в обмін на такі товари чи послуги винагороду. Тобто, визнання виручки відображає передачу товарів і послуг. Застосування такого принципу залежатиме від фактів та обставин, передбачених контрактом із клієнтом. Цей принцип реалізується через

Примітки до фінансової звітності – 31 грудня 2025*(у тисячах гривень)*

п'ятирівневу модель, яка застосовуватиметься до всіх контрактів із клієнтами, і включає такі етапи:

1. Ідентифікація договору з клієнтом: визначення договору, який відповідає встановленим критеріям (має комерційне значення, затверджена сторонами та існує висока ймовірність отримання оплати).

2. Визначення зобов'язань за договором: виокремлення в договорі всіх обіцянок передати товари або послуги як окремих (відокремлюваних) зобов'язань.

3. Визначення ціни договору: розрахунок суми компенсації, на яку Товариство очікує отримати право в обмін на передачу товарів або послуг клієнту.

4. Розподіл ціни угоди на зобов'язання до виконання: розподіл загальної суми контракту на кожне окреме зобов'язання пропорційно до їхньої ціни окремого продажу.

5. Визнання доходу: відображення доходу в обліку тоді (або в міру того), коли Товариство виконує своє зобов'язання шляхом передачі контролю над товаром чи послугою клієнту.

Якщо витрати, понесені при виконанні договору з клієнтом, не належать до сфери дії іншого Стандарту (наприклад, МСБО 2 “Запаси”, МСБО 16 “Основні засоби” або МСБО 38 “Нематеріальні активи”), Товариство визнає актив внаслідок витрат, понесених з метою виконання договору з клієнтом, тільки якщо ці витрати відповідають усім таким критеріям:

а) витрати відносяться безпосередньо до договору або очікуваного договору, який Товариство може чітко окреслити (наприклад, витрати, пов'язані з послугами, що надаватимуться в рамках оновлення існуючого договору, або витрати на розробку активу, який буде переданий за конкретним договором, який наразі ще не затверджений);

б) витрати генерують або покращують ресурси Товариства, які будуть використовуватися при задоволенні (або у процесі задоволення) зобов'язань щодо виконання у майбутньому;

(в) очікується, що витрати будуть відшкодовані.

Коли якась частина договору виконана, Товариство відображає договір у звіті про фінансовий стан як контрактний актив або контрактне зобов'язання, залежно від співвідношення між виконанням Товариством свого зобов'язання за договором та оплатою, здійсненою клієнтом. *Товариство відображає будь-які безумовні права на компенсацію окремо як дебіторську заборгованість.*

Інші фінансові доходи визнаються, коли вони зароблені, а не тільки коли отримані гроші. До інших фінансових доходів відносяться відсотки від розміщення грошових коштів на депозитних рахунках в банках, дивіденди, отримані від володіння акціями інших компаній, відсотки отримані від облігацій інших компаній, позик, надходження від фінансових інвестицій, які обліковуються за справедливою вартістю через прибуток або збиток, або класифікуються як доступні для продажу, та які не обліковуються за методом участі в капіталі.

Витрати — це зменшення економічних вигід протягом звітного періоду у формі відтоку чи зменшення активів або збільшення зобов'язань, що призводить до зменшення власного капіталу (якщо це не пов'язано з виплатою дивідендів власникам). Витрати визнаються за методом нарахування, тобто тоді, коли відбувається операція, а не в момент фактичної оплати грошима.

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

Витрати визнаються у звіті про фінансові результати (звіт про сукупний дохід) за умови відповідності визначенню та одночасно з визнанням збільшення зобов'язань або зменшення активів. Витрати негайно визнаються у звіті про фінансові результати, коли видатки не надають майбутніх економічних вигід або тоді та тією мірою, якою майбутні економічні вигоди не відповідають або перестають відповідати визнанню як активу у балансі (звіті про фінансовий стан). Витрати визнаються у звіті про фінансові результати також у випадку, коли виникають зобов'язання без визнання активу.

Витрати класифікуються за функцією витрат: собівартість, адміністративні витрати, витрати

Примітки до фінансової звітності – 31 грудня 2025*(у тисячах гривень)*

на збут, інші витрати, фінансові витрати; за характером витрат – амортизація, матеріальні витрати, виплати працівникам, внески на соціальне страхування, інші витрати.

6.18. Запаси

До складу запасів включаються інші матеріали. Собівартість придбаних запасів включає всі витрати на придбання, витрати на переробку і інші витрати, понесені при доставці запасів до їх теперішнього місця розташування і приведення їх в існуючий стан. Оцінка запасів при відпуску їх продажу чи іншому вибутті здійснюється за методом ФІФО.

Запаси у фінансовій звітності відображаються за найменшою з двох величин: собівартістю або чистою вартістю реалізації. Чиста вартість реалізації визначається як передбачувана ціна продажу в ході звичайної діяльності, за вирахуванням очікуваних витрат на його доведення до готовності та реалізацію.

Товариство періодично щозвітно оцінює запаси на предмет фізичного або морального застаріння, пошкодження, втрати ними початкових комерційних якостей, загальне падіння ринкових цін на певні товарно-матеріальні цінності, збільшення витрат, необхідних для доробки чи продажу запасів. У разі якщо такі події мають місце, формується резерв під знецінення запасів у сумі, на яку на думку управлінського персоналу, зменшується їх вартість. Нарахування резерву під знецінення запасів відображається у звіті про фінансові результати (звіт про сукупний дохід) у складі інших витрат.

6.19. Облікові політики щодо фінансових інвестицій

Фінансові інвестиції в інструменти капіталу, що не є інвестиціями в дочірні, асоційовані або спільні підприємства, при первісному визнанні оцінюються за справедливою вартістю.

Після первісного визнання такі фінансові інвестиції оцінюються за справедливою вартістю. Зміни справедливої вартості визнаються у складі прибутку або збитку, крім випадків, коли при первісному визнанні Товариство здійснює безвідкличний вибір щодо відображення подальших змін справедливої вартості інструменту капіталу у складі іншого сукупного доходу відповідно до вимог МСФЗ 9 «Фінансові інструменти».

У виняткових випадках собівартість може використовуватися як найбільш прийнятна оцінка справедливої вартості, якщо відсутня достатня інформація для її достовірного визначення.

Облік інвестицій в асоційовані, спільні та дочірні підприємства

Інвестиції в асоційовані підприємства та спільні підприємства обліковуються фінансовій звітності із застосуванням методу участі в капіталі відповідно до стандартів МСФЗ.

Первісне визнання:

Інвестиція первісно визнається в обліку за собівартістю. Придбана частка оцінюється на предмет наявності гудвілу чи доходу від вигідного придбання.

Наступна оцінка

На кожну звітну дату балансова вартість інвестиції коригується (збільшується або зменшується) на суму частки інвестора в прибутках чи збитках об'єкта інвестування, а також на суму частки інвестора в іншому сукупному доході об'єкта.

Визнання прибутків/збитків та дивідендів

Частка інвестора у прибутку або збитку об'єкта інвестування визнається у складі прибутків або збитків Товариства.

Отримані від об'єкта інвестування дивіденди зменшують балансову вартість фінансової інвестиції Припинення застосування методу

Облік за методом участі в капіталі припиняється з дати, коли Товариство втрачає суттєвий вплив, спільний контроль або коли інвестиція класифікується як утримувана для продажу.

6.20. Облік необоротних активів, які утримуються для продажу

Необоротні активи і групи вибуття, класифіковані як утримувані для продажу оцінюються по найменшій вартості – або балансовій вартості, або справедливій вартості за вирахуванням витрат

Примітки до фінансової звітності – 31 грудня 2025

(у тисячах гривень)

на продаж. Необоротні активи, які утримуються для продажу не підлягають амортизації.

6.21. Умовні активи і зобов'язання

Товариство не визнає умовні зобов'язання. Інформація про умовне зобов'язання розкривається, якщо можливість вибуття ресурсів, які втілюють у собі економічні вигоди, не є віддаленою. Товариство не визнає умовні активи. Стисла інформація про умовний актив розкривається, коли надходження економічних вигід є ймовірним.

6.22. Згортання фінансових активів і зобов'язань

Фінансові активи та зобов'язання згортаються, якщо Товариство має юридичне право здійснювати залік визнаних у балансі сум і має намір або зробити взаємозалік, або реалізувати актив та виконати зобов'язання одночасно.

6.23. Розкриття інформації щодо використання справедливої вартості

Товариство здійснює виключно безперервні оцінки справедливої вартості активів та зобов'язань, тобто такі оцінки, які вимагаються МСФЗ 9 та МСФЗ 13 у звіті про фінансовий стан на кінець кожного звітного періоду.

Товариство використовує такі методики оцінки, які є прийнятними в обставинах, що склалися і для яких доступні дані, достатні для оцінки справедливої вартості, при цьому максимально використовуючи відповідні вихідні дані активного ринку і мінімально використовуючи вихідні дані інших ринків.

Всі активи і зобов'язання, справедлива вартість яких оцінюється або розкривається у фінансовій звітності, класифікуються в рамках описаної нижче ієрархії джерел справедливої вартості на підставі вихідних даних самого нижнього рівня, які є значущими для оцінки справедливої вартості в цілому:

- Рівень 1 - ринкові котирування цін на активному ринку по ідентичних активах або зобов'язаннях (без будь-яких коригувань);
- Рівень 2 - моделі оцінки, в яких істотні для оцінки справедливої вартості вихідні дані, що відносяться до самого нижнього рівня ієрархії є прямо або побічно спостережуваними на ринку;
- Рівень 3 - моделі оцінки, в яких істотні для оцінки справедливої вартості вихідні дані, що відносяться до самого нижнього рівня ієрархії не є спостережуваними на ринку.

У разі активів і зобов'язань, які визнаються у фінансовій звітності на періодичній основі, Товариство визначає факт переведення між рівнями ієрархії джерел, повторно аналізуючи класифікацію (на підставі вихідних даних самого нижнього рівня, які є значущими для оцінки справедливої вартості в цілому) на кінець кожного звітного періоду.

У разі активів і зобов'язань, які визнаються у фінансовій звітності на періодичній основі, Товариство визначає факт переведення між рівнями ієрархії джерел, повторно аналізуючи класифікацію (на підставі вихідних даних самого нижнього рівня, які є значущими для оцінки справедливої вартості в цілому) на кінець кожного звітного періоду.

Товариство здійснює виключно безперервні оцінки справедливої вартості активів та зобов'язань, тобто такі оцінки, які вимагаються МСФЗ 9 та МСФЗ 13 у Звіті про фінансовий стан на кінець кожного звітного періоду.

Класи активів та зобов'язань, оцінених за справедливою вартістю	Методики оцінювання	Метод оцінки (ринковий, дохідний, витратний)	Вхідні дані
Грошові кошти та їх еквіваленти	Первісна та подальша оцінка грошових коштів та їх еквівалентів здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості	Ринковий	Офіційні курси НБУ
Депозити (крім депозитів до запитання)	Первісна оцінка депозиту здійснюється за його справедливою вартістю, яка зазвичай дорівнює його номінальній вартості. Подальша оцінка депозитів у національній валюті здійснюється за справедливою вартістю очікуваних грошових потоків	Дохідний (дисконтування грошових потоків)	Ставки за депозитами, ефективні ставки за депозитними договорами
Дебіторська заборгованість	Первісна та подальша оцінка дебіторської заборгованості здійснюється за справедливою	Дохідний	Контрактні умови, ймовірність

Примітки до фінансової звітності – 31 грудня 2025

(у тисячах гривень)

	вартістю, яка дорівнює вартості погашення, тобто сумі очікуваних контрактних грошових потоків на дату оцінки. Дебіторська заборгованість може бути поточна та довгострокова Для оцінки довгострокової дебіторської заборгованості застосовується дисконтування з використанням методу ефективної ставки відсотка		погашення, очікувані вхідні грошові потоки
Поточні зобов'язання	Первісна та подальша оцінка поточних зобов'язань здійснюється за вартістю погашення	Витратний	Контрактні умови, ймовірність погашення, очікувані вихідні грошові потоки

6.24. Суттєвість

Інформація є суттєвою, якщо від її пропуску, викривлення або приховування можна обґрунтовано очікувати вплив на рішення, які приймають основні користувачі фінансової звітності загального призначення, складеної на основі цієї фінансової звітності, яка надає фінансову інформацію про конкретного суб'єкта господарювання, що звітує.

Товариство встановлює наступні кількісні критерії суттєвості статей фінансової звітності:

Статті балансу (звіт про фінансовий стан) - окремих статей, що належать до активів, зобов'язань і власного капіталу – 5% від підсумку всіх активів (балансу).

Статті звіту про фінансові результати (звіт про сукупний дохід) - окремих видів доходів і витрат – 2% чистого доходу від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг).

Статті звіту про рух грошових коштів – 2% від чистого потоку грошових коштів від операційної діяльності.

Статті звіту про власний капітал – 5% від розміру власного капіталу

Наведені кількісні критерії суттєвості є орієнтовними та залежать від професійного судження управлінського персоналу про суттєвість. У деяких випадках суттєвість статті фінансової звітності залежить від її якісних критеріїв. Судження про суттєвість – це оцінка управлінським персоналом Товариства значущості певних статей, подій чи інформації для фінансової звітності з точки зору їхнього впливу на прийняття рішень користувачами, де управлінський персонал використовує судження для коригування показників та управління ризиками, що є критично важливим для безперервності діяльності та фінансової прозорості.

Деякі МСФЗ визначають інформацію, яку необхідно подавати в основних фінансових звітах або розкривати в примітках. Товариство не здійснюватиме конкретне подання або розкриття інформації, якого вимагають МСФЗ, якщо інформація, отримана в результаті такого подання чи розкриття, не є суттєвою. Цей підхід діє, навіть коли МСФЗ містять перелік конкретних вимог або описують їх як мінімальні вимоги. Товариство також розглядає доцільність розкриття додаткової інформації в тих випадках, коли відповідність конкретним вимогам МСФЗ є недостатньою для забезпечення розуміння користувачами фінансової звітності впливу операцій, інших подій та умов на фінансовий стан і фінансові результати Товариства.

6.25. Інвентаризація

З метою забезпечення достовірності даних бухгалтерського обліку та фінансової звітності Товариство проводить інвентаризацію активів та зобов'язань відповідно до вимог МСФЗ, Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні», Положення про інвентаризацію активів та зобов'язань, затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 02.09.2014 №879.

Інвентаризація проводиться інвентаризаційною комісією на підставі наказу Голови Правління. Під час інвентаризації перевіряються і документально підтверджуються наявність, стан і оцінка активів та зобов'язань. Голова Правління щорічно затверджує окремим наказом графік

проведення інвентаризацій, як обов'язкових, так і ініціативних.

Обов'язкова щорічна інвентаризація активів та зобов'язань проводиться перед складанням річної фінансової звітності станом на 01 грудня поточного року. Результати інвентаризації відображаються в бухгалтерському обліку в тому звітному періоді, в якому вона була завершена.

6.26. Тривалість операційного циклу

Тривалість операційного циклу - показник ділової активності, який показує час трансформації запасів Товариства в гроші. Таким чином, операційний цикл Товариства є часом між придбанням запасів і отриманням грошей за реалізовану готову продукцію, товари або надані послуги (гроші отримані як від продажів, так і від погашення дебіторської заборгованості).

Тривалість нормального операційного циклу Товариства дорівнює три місяці.

Тривалість операційного циклу ФФБ відповідає строкам будівництва нерухомості згідно з договорами із забудовником.

6.27. Критерії визначення та оцінки операційних сегментів

На етапі обрання критеріїв виділення сегментів з метою подальшого відображення інформації про них у фінансовій звітності управлінський персонал аналізує організаційну та управлінську структуру підприємства, інформацію про: різноманітні види продукції, що виготовляються Підприємством, послуги, що ним надаються, а також про різні географічні регіони, на території яких здійснюється діяльність Підприємства.

Операційний сегмент – це компонент суб'єкта господарювання:

а) який займається економічною діяльністю, від якої він може заробляти доходи та нести витрати (включаючи доходи та витрати, пов'язані з операціями з іншими компонентами того самого суб'єкта господарювання);

б) операційні результати якого регулярно переглядаються вищим керівником з операційної діяльності суб'єкта господарювання для прийняття рішень про ресурси, які слід розподілити на сегмент, та оцінювання результатів його діяльності; та

в) про який доступна дискретна фінансова інформація.

Управлінський персонал визначає операційні сегменти (діяльність, що має доходи та витрати, наявність окремої релевантної інформації, регулярний перегляд оцінки), агрегує операційні сегменти (схожість у продуктах і послугах, однорідність процесів виробництва, однакові типи клієнтів, подібні методи збуту, схоже регуляторне середовище), застосовує кількісні пороги: поріг доходів (сегмент стає звітним, якщо його загальні доходи складають не менше 10% від загальних доходів Підприємства); поріг прибутку або збитку (сегмент підлягає розкриттю, якщо його прибуток або збиток перевищує 10% від більшого з двох значень: загального прибутку всіх прибуткових сегментів Підприємства, або загального збитку всіх збиткових сегментів Підприємства); поріг активів (сегмент визнається звітним, якщо його активи становлять не менше 10% від загальної суми активів Підприємства).

Управлінський персонал перевіряє всі критерії для кожного операційного сегмента. Якщо хоча б один з порогів виконується, інформація про такий сегмент підлягає обов'язковому розкриттю у фінансовій звітності. Після ідентифікації та розкриття основних звітних сегментів, що відповідають кількісним порогам, визначеним МСФЗ 8, управлінський персонал має забезпечити, щоб розкриті звітні сегменти охоплювали не менше 75% загальних зовнішніх доходів Підприємства.

6.28. Метод представлення грошових потоків у звіті про рух грошових коштів

Представлення грошових потоків від операційної, інвестиційної і фінансової діяльності у звіті про рух грошових коштів здійснюється із застосуванням прямого методу, згідно з яким розкривається інформація про основні класи надходжень грошових коштів чи виплат грошових коштів. Інформація про основні види грошових надходжень та грошових виплат формується на підставі облікових записів Товариства.

Примітки до фінансової звітності – 31 грудня 2025

(у тисячах гривень)

7. Нові та переглянуті стандарти

З наступних звітних періодів набувають чинності:

МСФЗ	Стандарти/глумачення	Набувають чинності для річних облікових періодів, які починаються на або після
Зміни до МСФЗ 7 "Фінансові інструменти: розкриття інформації" (далі – МСФЗ 7) та МСФЗ 9 "Фінансові інструменти" (далі – МСФЗ 9) – "Зміни до Класифікації та оцінки фінансових інструментів".	Унесені зміни уточнюють класифікацію та оцінку фінансових інструментів, включаючи вимоги до розкриття інформації, та стосуються вимог щодо припинення визнання фінансових інструментів під час здійснення розрахунків за фінансовими зобов'язаннями за допомогою системи електронних платежів; оцінки договірних характеристик грошових потоків фінансових активів, у тому числі тих, що пов'язані з екологічними, соціальними та управлінськими аспектами (ESG). Також змінено вимоги до розкриття інформації щодо інвестицій в інструменти власного капіталу, що призначені як такі, що оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід, додано вимоги до розкриття інформації для фінансових інструментів з умовними характеристиками, які не стосуються безпосередньо основних кредитних ризиків і витрат.	2026
Зміни до МСБО 7 «Звіт про рух грошових коштів»	Зміна полягає в оновленні формулювання пункту 37 МСБО 7 щодо заміни терміна "метод собівартості" на "за собівартістю", яку не було внесено під час прийняття проекту змін до МСФЗ "Вартість інвестиції у дочірнє під-приємство, підприємство під спільним контролем або асоційоване підприємство" у 2008 році.	2026
Зміни до МСФЗ 10 "Консолідована фінансова звітність"	Зміни внесені до пункту Б74 МСФЗ 10 з метою уточнення, що відносини, які описані в пункті Б74, є лише одним із прикладів обставини, за якої по-трібно застосовувати судження, чи діє сторона як фактичний агент, чи ні.	2026
Зміни до МСФЗ 19 "Дочірні підприємства, що не є під-звітними суспільству: розкриття інформації".	Ці зміни до МСФЗ 19 спрямовані на врахування послаблення вимог до розкриття інформації, які були визначені новими та зміненими МСФЗ у період з лютого 2021 року до травня 2024 року. Рада міжнародних стандартів бухгалтерського обліку буде розглядати необхідність внесення змін до МСФЗ 19 кожного разу під час прийняття нових стандартів чи змін до чинних МСФЗ.	2027
МСФЗ 18 "Подання та розкриття інформації у фінансовій звітності"	Новий МСФЗ 18 замінює МСБО 1 "Подання фінансової звітності". Відповідно до МСФЗ 18 мета фінансової звітності полягає в наданні фінансової інформації про активи, зобов'язання, власний капітал, доходи та витрати суб'єкта господарювання, що звітує, яка є корисною для користувачів фінансової звітності в оцінюванні перспектив майбутніх чистих грошових надходжень до суб'єкта господарювання та оцінюванні того, як управлінський персонал розпоряджається економічними ресурсами суб'єкта господарювання. МСФЗ 18 застосовується ретроспективно. Серед нових вимог МСФЗ 18, що покращують якість фінансової звітності, є вимоги щодо обов'язкового визначення проміжних підсумків у звіті про прибутки та збитки, вимоги щодо розкриття інформації про показники ефективності, визначені керівництвом, та додавання нових принципів агрегування та дезагрегування інформації. МСФЗ 18 запроваджує нову структуру для звіту про прибутки або збитки та передбачає, що суб'єкт господарювання повинен буде класифікувати всі доходи та витрати у своєму звіті про прибутки або збитки за однією з п'яти категорій: операційна, інвестиційна, фінансова, податки на прибуток і припинена діяльність. МСФЗ 18 запроваджує нові обов'язкові підсумки та проміжні	2027

Примітки до фінансової звітності – 31 грудня 2025

(у тисячах гривень)

	підсумки і вимагає їх подання у звіті про прибутки та збитки, зокрема "операційні прибутки або збитки", "прибутки або збитки до фінансування та податку на прибуток", "прибутки або збитки".	
Зміни до МСФЗ 10 та МСБО 28 "Інвестиції в асоційовані і спільні підприємства" – Операція продажу або внеску активів між інвестором та його асоційованим або спільним підприємством.	У грудні 2015 року РМСБО вирішила відкласти дату набрання чинності змінами до МСФЗ 10 та МСБО 28 до дати, що буде визначена РМСБО. Дострокове застосування поправок все ще дозволяється. Ці зміни враховують визнану невідповідність між вимогами МСФЗ 10 та МСБО 28 (2011) щодо продажу або внеску активів між інвестором та його асоційованим або спільним підприємством. Змінами передбачено, що повний прибуток або збиток визнається, коли операція стосується бізнесу. Частковий прибуток або збиток визнається, коли операція стосується активів, які не становлять бізнес, однак визнається лише в межах часток непов'язаних інвесторів в асоційованій компанії або спільному підприємстві.	2027

8. Розкриття інформації статей звіту про фінансовий стан, станом на 31.12.2025

8.1. Основні засоби

Групи основних засобів	тис.грн							
	Залишок на 31.12.2024		Надійшло за 2025	Вибуло за 2025 р.		Нараховано амортизацію за 2025	Залишок на 31.12.25	
	Первісна вартість	Накопичена амортизація		Первісна вартість	Накопичена амортизація		Первісна вартість	Накопичена амортизація
Машини та обладнання	62	43	47	-	-	19	109	62
Інші необоротні матеріальні активи	33	33		33	33	0	0	0
Всього	95	76	46	33	33	19	109	62

Групи основних засобів	тис.грн							
	Залишок на 01.01.2024		Надійшло за 2024	Вибуло за 2024 р.		Нараховано амортизацію за 2024	Залишок на 31.12.24	
	Первісна вартість	Накопичена амортизація		Первісна вартість	Накопичена амортизація		Первісна вартість	Накопичена амортизація
Машини та обладнання	38	38	25	-	-	6	62	43
Інші необоротні матеріальні активи	17	17	23	7	7	22	33	33
Всього	55	55	48	7	7	28	95	76

Станом на 31.12.2025 основні засоби Товариства в заставі не перебувають. Облікова політика щодо основних засобів у звітному періоді не змінювалась.

Справедлива вартість основних засобів визначалась на підставі амортизованої вартості. За результатами проведеного тестування основних засобів, ознак зменшення їх корисності управлінським персоналом не виявлено. Збитки від зменшення корисності основних засобів не визнавались.

Амортизація основних засобів нараховується із застосуванням прямолінійного методу.

Наприкінці 2025 року управлінським персоналом здійснено перегляд ліквідаційної вартості, строків корисної експлуатації і методів нарахування амортизації основних засобів та зроблено висновок, що немає необхідності у зміні облікових оцінок основних засобів, в зв'язку з тим, що очікувана сума від їх реалізації невелика та її можна знехтувати, немає змін в очікуваних формах

Примітки до фінансової звітності – 31 грудня 2025

(у тисячах гривень)

споживання економічних вигід від їх використання, не можна точно спрогнозувати термін їх служби.

8.2. Нематеріальні активи

тис.грн

Найменування нематеріальних активів	Залишок на 31.12.2024		Надійшло за 2025 р.	Вибуло за 2025		Нараховано амортизацію за 2025	Залишок на 31.12.2025	
	Первісна вартість	Накопичена амортизація		Первісна вартість	Накопичена амортизація		Первісна вартість	Накопичена амортизація
Ліцензія на здійснення діяльності	2	-	-	-	-	-	2	-
ІС Підприємство Бухгалтерія 8	5	5	-	-	-	-	5	5
Програмна продукція "Business automation software". Клієнтська ліцензія для 1 користувача ПРОФ	-	-	6	-	-	-	6	0
Актив у формі права користування майном (право на оренду приміщень 2023-2025)	62	41	-	62	62	21	-	-
Актив у формі права користування майном (право на оренду приміщень 2025-2027)	-	-	285	-	-	47	285	47
Всього	69	46	291	62	62	68	298	52

тис.грн

Найменування нематеріальних активів	Залишок на 01.01.2024		Нараховано амортизацію за 2024	Залишок на 31.12.24	
	Первісна вартість	Накопичена амортизація		Первісна вартість	Накопичена амортизація
Ліцензія на здійснення діяльності	2	-	-	2	-
ІС Підприємство Бухгалтерія 8	5	5	-	5	5
Актив у формі права користування майном (право на оренду приміщень 2023-2025)	62	10	31	62	41
Всього	69	15	31	69	46

Облікова політика щодо нематеріальних активів не змінювалась.

Справедлива вартість нематеріальних активів визначалась на підставі амортизованої вартості. За результатами проведеного тестування нематеріальних активів, ознак зменшення їх корисності управлінським персоналом не виявлено. Збитки від зменшення корисності нематеріальних активів не визнавались.

Строк корисної експлуатації нематеріальних активів є визначеним. З невизначеним строком експлуатації є ліцензія на право здійснення діяльності з залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю вартістю 2 тис.грн. Амортизація нематеріальних активів нараховується із застосуванням прямолінійного методу.

Наприкінці 2025 року управлінським персоналом здійснено перегляд ліквідаційної вартості, строків корисної експлуатації і методів нарахування амортизації нематеріальних активів та зроблено висновок, що немає необхідності у зміні облікових оцінок нематеріальних активів, в зв'язку з тим, що очікувана сума від їх реалізації невелика та її можна знехтувати, немає змін в очікуваних формах споживання економічних вигід від їх використання, не можна точно спрогнозувати термін їх служби.

Примітки до фінансової звітності – 31 грудня 2025

(у тисячах гривень)

8.3. Довгострокові фінансові інвестиції, які обліковуються за методом участі в капіталі

Товариство є учасником в ТОВ «Нерухомість і оренда» (частка володіння 100%). Ці фінансові інвестиції обліковуються за методом участі в капіталі і коригуються на дату річного балансу на суму частки інвестора в прибутках чи збитках об'єкта інвестування. Станом на 31.12.2024 вартість фінансових інвестицій становить 10 045 тис. грн. Станом на 31.12.2025 балансова вартість фінансових інвестицій становить 9 790 тис. грн. Об'єктом інвестування у 2025 році отримано збиток у розмірі 255 тис. грн (у 2024 році прибуток 35 тис. грн).

8.4. Запаси

У складі запасів станом на 31.12.2025 обліковуються канцтовари на суму 5 тис.грн. На початок звітного періоду запаси відсутні.

8.5. Дебіторська заборгованість

тис.грн.

Показник	31.12.2025	31.12.2024
Торговельна дебіторська заборгованість	0	0
Резерв під очікувані кредитні збитки	()	()
Торговельна дебіторська заборгованість, нетто		
Дебіторська заборгованість за виданими авансами постачальникам	2	2
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	5	8
<i>в т.ч. з нарахованих відсотків на депозитних рахунках</i>	5	8
Інша поточна дебіторська заборгованість	21820	21743
<i>в т.ч. дебіторська заборгованість за поворотними фінансовими</i>	21820	21743
<i>допомогами виданими</i>		
<i>в т.ч. пов'язаним особам</i>	550	760
Резерв від зменшення корисності дебіторської заборгованості	(0)	(0)
Чиста вартість дебіторської заборгованості	21827	21753

Станом на 31 грудня 2025 року у складі Іншої дебіторської заборгованості Товариством обліковується заборгованість за наданими безвідсотковими незабезпеченими поворотними фінансовими допомогами зі строком погашення до одного року у сумі 21 820 тис. грн.

Основна частина зазначеної заборгованості припадає на одного контрагента, який не є пов'язаною стороною для Товариства. Частина заборгованості у сумі 550 тис. грн виникла за операціями з пов'язаними сторонами.

Надання фінансової допомоги пов'язане із фінансуванням діяльності у сфері будівництва в межах діяльності Товариства як управителя фондів фінансування будівництва.

Товариство дотримується вимоги, зазначеної у абз.2 ст.9 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» № 978-IV від 19.06.2003 та абз.2 п.1, розділу III Положення про провадження професійної діяльності на ринках капіталу – діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю №274 від 13.05.2021, щодо неукладання договорів із забудовниками, які є пов'язаними сторонами такого управителя.

Станом на звітну дату Товариство здійснило оцінку зазначеної дебіторської заборгованості відповідно до вимог МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» та не виявило ознак суттєвого збільшення кредитного ризику або знецінення таких фінансових активів.

Враховуючи короткостроковий характер заборгованості та строк її погашення до одного року, управлінський персонал Товариства дійшов висновку, що вплив дисконтування на фінансову звітність є несуттєвим, у зв'язку з чим така заборгованість обліковується за номінальною вартістю. Після первісного визнання дебіторська заборгованість оцінюється за амортизованою собівартістю. Поточна дебіторська заборгованість без встановленої процентної ставки відображається за сумою рахунків-фактур, оскільки вплив дисконтування є несуттєвим.

Станом на звітні дати кредитний ризик за основною частиною дебіторської заборгованості оцінюється як низький. Товариство застосовує спрощений підхід до оцінки очікуваних кредитних

Примітки до фінансової звітності – 31 грудня 2025

(у тисячах гривень)

збитків відповідно до МСФЗ 9, згідно з яким резерв визнається у сумі очікуваних кредитних збитків за весь строк дії фінансового активу (lifetime ECL). Оцінка резерву здійснюється із застосуванням матриці резервів, що базується на історичних даних щодо погашення заборгованості, скоригованих з урахуванням поточних та прогнозованих економічних умов та яка класифікує заборгованість за строками прострочення, резерв одразу оцінюється як сума ймовірних збитків за весь час життя інструменту, а не лише за наступні 12 місяців.

Товариство станом на 31.12.2025 оцінило поточну дебіторську заборгованість на предмет знецінення, відповідно до МСФЗ 9, шляхом оцінки неповернення дебіторської заборгованості, внаслідок чого не було виявлено сумнівної або пролонгованої заборгованості, судового провадження, ліквідації або процедури банкрутства контрагентів, а також умов, при яких контрагенти, не були б спроможні погасити свою заборгованість.

Аналіз поточної дебіторської заборгованості за строками прострочення

тис. грн

Станом на 31 грудня 2025	без про- строчення	1-30 днів	31-180 днів	181-365 днів	всього
Дебіторська заборгованість за виданими авансами	2				2
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	5				5
Інша поточна дебіторська заборгованість (поточна дебіторська заборгованість за поворотними фінансовими допомогами виданими)	21820				21820
Всього:	21827				21827
Станом на 31 грудня 2024	без про- строчення	1-30 днів	31-180 днів	181-365 днів	всього
Дебіторська заборгованість за виданими авансами	2				2
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	8				8
Інша поточна дебіторська заборгованість (поточна дебіторська заборгованість за поворотними фінансовими допомогами виданими)	21743				21743
Всього	21753				21753

8.6. Грошові кошти та їх еквіваленти

тис.грн

Показник	31.12.2024	31.12.2025
Грошові кошти у національній валюті на поточних рахунках в банках	228	3246
Еквіваленти грошових коштів у національній валюті	2200	-
Всього	2428	3246

Станом на кінець звітного періоду управлінський персонал не ідентифікував ознак знецінення грошових коштів та їх еквівалентів та відповідно, та не створював резерв на покриття збитків від знецінення вартості грошових коштів.

Грошові кошти розміщені на рахунках у фінансово стабільних банках (тобто з високим кредитним рейтингом):

- АКБ "ЛЬВІВ". Рейтинг АКБ "ЛЬВІВ" підтверджено рейтинговим агентством "ІВІ-Rating" на рівні uaAA+.
- АБ «Укргазбанк» у м. Києві. Рейтинг АТ «Укргазбанк» у м.Києві підтверджено рейтинговим комітетом РА " Експерт-Рейтинг " на рівні uaAA+.
- АТ «РВС Банк» у м. Києві. Рейтинг АТ «РВС Банк» у м.Києві підтверджено рейтинговим комітетом РА " Рюрік " на рівні uaAA+.
- КБ «Акордбанк» у м. Києві. Рейтинг АТ «Акордбанк» у м.Києві підтверджено рейтинговим комітетом РА " Експерт-Рейтинг " на рівні uaAA+.

Примітки до фінансової звітності – 31 грудня 2025

(у тисячах гривень)

В залишках грошових коштів на початок та кінець звітного періоду відсутні залишки коштів або їх еквівалентів, утримуваних Товариством, але недоступних для їх використання.

В 2025 році Товариством укладались короткострокові договори розміщення грошових коштів (банківського вкладу) на банківських депозитних рахунках. Відсоткова ставка становила від 10% до 15%.

Залишки грошових коштів на короткострокових банківських депозитних рахунках становили:

Показник	31.12.2024	31.12.2025
Договір банківського вкладу	2200	0
Всього	2200	0

тис. грн

8.7. Власний капітал

На початок та на кінець звітного періоду зареєстрований і фактично сплачений статутний капітал становить 33 000 000 грн. Статутний капітал сформовано виключно грошовими коштами. Учасником Товариства є ТОВ «ІНТЕРСВІТ-ІНВЕСТ», частка володіння якого становить 100%. У 2025 році Статутний капітал не змінювався, що підтверджується інформацією з ЄДР.

Резервний капітал станом на 31.12.2024 складав 52 тис.грн. У березні 2025 було прийнято рішення 5 % від чистого прибутку Товариства за 2024 рік в розмірі 29 тис.грн. спрямувати до Резервного фонду (протокол від 28.03.2025).

Станом на 31.12.2025 резервний капітал становить 81 тис.грн.

Станом на 31.12.2024 нерозподілений прибуток становить 789 тис.грн. і складається з чистого фінансового результату за 2024 р. у розмірі 581 тис.грн. та залишку нерозподіленого прибутку минулих періодів у розмірі 208 тис.грн.

Станом на 31.12.2025 нерозподілений прибуток становить 1448 тис.грн і складається з чистого фінансового результату за звітний період у розмірі 688 тис.грн та залишку нерозподіленого прибутку минулих періодів у розмірі 760 тис.грн.

Власний капітал представлено наступним чином:

Показник	31.12.2025	31.12.2024	01.01.2024
Статутний капітал	33000	33000	33000
Резервний капітал	81	52	40
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1448	789	220
Всього	33841	34529	33841

тис. грн

8.8. Інші довгострокові зобов'язання, поточна кредиторська заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями

В інших довгострокових зобов'язаннях станом на 31.12.2025 відображена амортизована вартість орендного зобов'язання у сумі 109 тис. грн.

Поточна кредиторська заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями складає поточну заборгованість за орендними зобов'язаннями (на 31.12.2024 становить 24 тис.грн., на 31.12.2025 становить 137 тис. грн.)

8.9. Поточні зобов'язання

Показник	31.12.2024	31.12.2025
Податок на прибуток	127	230
Всього	127	230

тис.грн

Аналіз поточної кредиторської заборгованості за строками її погашення:

Показник	31.12.2024	31.12.2025
----------	------------	------------

тис.грн

Примітки до фінансової звітності – 31 грудня 2025

(у тисячах гривень)

Строки погашення		
До 1 місяця	127	230
Від 1 до 3 місяців		
Від 3 до 12 місяців		
Більше 12 місяців		
Разом	127	230

8.10. Забезпечення та резерви

тис.грн						
Вид забезпечення	Залишок на 31.12.2024	Створено забезпечень	Використано забезпечень	Сторнування невикористаної частини забезпечень	Сума очікуваного відшкодування витрат іншою стороною, що врахована при оцінці забезпечення	Залишок на 31.12.2025
Поточні забезпечення						
Забезпечення на оплату майбутніх відпусток працівникам	22	130	65			87
Забезпечення витрат на аудит	63	69	63			69
Всього поточних забезпечень	85	199	128			156

тис. грн						
Вид забезпечення	Залишок на 31.12.2023	Створено забезпечень	Використано забезпечень	Сторнування невикористаної частини забезпечень	Сума очікуваного відшкодування витрат іншою стороною, що врахована при оцінці забезпечення	Залишок на 31.12.2024
Поточні забезпечення						
Забезпечення на оплату майбутніх відпусток працівникам	15	41	34			22
Забезпечення витрат на аудит	23		63			63
Всього поточних забезпечень	38	41	97			85

Сума, визнана у якості забезпечення, представляє собою найбільш точну оцінку виплат, необхідних для погашення поточного зобов'язання на звітну дату, приймаючи до уваги ризику та невизначеність, пов'язані із зобов'язанням.

Управлінським персоналом оцінено забезпечення на оплату майбутніх відпусток працівникам та забезпечення витрат на аудит на предмет поточності та визнано, що забезпечення є короткостроковими. В 2025 році та в 2024 році забезпечення використовувались лише для тих витрат, для покриття яких вони були створені.

8.11. Оренда

Товариство у 2025 році було орендарем нежитлового приміщення за договором, укладеним. 01.11.2024 №01/09-24 з орендодавцем ТОВ «Будівельне підприємство «КВАДРО». Об'єкт оренди – нежитлове приміщення площею 18,3 кв.м., що знаходиться за адресою: м.Львів, вул. Драгана, 9. Строк оренди – до 31 серпня 2025 року, тобто один рік. Орендар має право відмовитись від Договору, попередивши Орендодавця в строк 30 календарних днів, при цьому сплачена наперед орендна плата Орендарю не повертається. На момент підписання договору оренди, орендна плата

Примітки до фінансової звітності – 31 грудня 2025*(у тисячах гривень)*

становить 660,00 грн. за 1 кв.м. площі, в т.ч.ПДВ 20%. Вартість комунальних послуг входить в орендну плату.

По цьому договору Товариством визнавались орендні платежі, пов'язані з такою орендою, як витрати на прямолінійній основі протягом строку оренди. Товариством оренда визнана як короткострокова.

Обмеження або умови, накладені орендою:

Отримання Об'єкта в оренду не тягне за собою виникнення у Товариства права власності на цей Об'єкт та контролю над ним.

Товариство було орендарем нежитлового приміщення до 01.09.2025 на підставі укладеного договору оренди №КВ 01/09-23 від 01.09.2023 з орендодавцем ТОВ «Будівельне підприємство «КВАДРО». Об'єкт оренди – нежитлове приміщення площею 31,5 кв.м., що знаходиться за адресою: м.Львів, вул. Драгана, 9. Строк оренди – до 31 серпня 2025 року, тобто два роки. Орендар має право відмовитись від Договору, попередивши Орендодавця в строк 30 календарних днів, при цьому сплачена наперед орендна плата Орендарю не повертається. На момент підписання договору оренди, орендна плата становить 100,00 грн. за 1 кв.м. площі, в т.ч.ПДВ 20%. Вартість комунальних послуг входить в орендної плати.

Товариством оренда за цим договором визнана як довгострокова. На момент укладання договору Товариством визнаний актив у формі права власності та орендне зобов'язання. Зобов'язання з оренди оцінюються за теперішньою вартістю орендних платежів, дисконтованих за ставкою відсотка залучення додаткових позикових коштів.

Обмеження або умови, накладені орендою:

Отримання Об'єкта в оренду не тягне за собою виникнення у Товариства права власності на цей Об'єкт та контролю над ним.

Товариство є орендарем нежитлового приміщення. 01.09.2025 укладено договір оренди №КВ/01/09-25 з орендодавцем ТОВ «Будівельне підприємство «КВАДРО». Об'єкт оренди – нежитлове приміщення площею 22,5 кв.м., що знаходиться за адресою: м.Львів, вул. Драгана, 9. Строк оренди – до 31 серпня 2027 року, тобто два роки. Орендар має право відмовитись від Договору, попередивши Орендодавця в строк 30 календарних днів, при цьому сплачена наперед орендна плата Орендарю не повертається. На момент підписання договору оренди, орендна плата становить 660,00 грн. за 1 кв.м. площі, в т.ч. ПДВ 20%. Вартість комунальних послуг входить до орендної плати.

Товариством оренда за цим договором визнана як довгострокова. На момент укладання договору Товариством визнаний актив у формі права власності та орендне зобов'язання. Зобов'язання з оренди оцінюються за теперішньою вартістю орендних платежів, дисконтованих за ставкою відсотка залучення додаткових позикових коштів.

Обмеження або умови, накладені орендою:

Отримання Об'єкта в оренду не тягне за собою виникнення у Товариства права власності на цей Об'єкт та контролю над ним.

Товариство є суборендарем нежитлового приміщення. 01.09.2025 укладено договір суборенди №МО/01/09-25 з орендарем ТОВ «Міська околиця». Об'єкт оренди – нежитлове приміщення площею 39,8 кв .м., що знаходиться за адресою: м. Львів, вул. Драгана, 9. Строк оренди – до 31 серпня 2026 року, тобто один рік. Орендар має право відмовитись від Договору, попередивши Орендодавця в строк 30 календарних днів, при цьому сплачена наперед орендна плата Орендарю не повертається. На момент підписання договору оренди, орендна плата становить 600,00 грн. за 1 кв .м. площі, в т.ч. ПДВ 20%. Вартість комунальних послуг входить до орендної плати.

По цьому договору Товариством визнаються орендні платежі, пов'язані з такою орендою, як витрати на прямолінійній основі протягом строку оренди.

Товариством оренда визнана як короткострокова.

Примітки до фінансової звітності – 31 грудня 2025

(у тисячах гривень)

Обмеження або умови, накладені орендою:

Отримання Об'єкта в оренду не тягне за собою виникнення у Товариства права власності на цей Об'єкт та контролю над ним.

8.12. Справедлива вартість фінансових інструментів

тис. грн

Класи активів та зобов'язань	1 рівень (ті, що мають котирування, та спостережувані)		2 рівень (ті, що не мають котирувань, але спостережувані)		3 рівень (ті, що не мають котирувань і не є спостережуваними)		Усього	
	31.12.24	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24	31.12.25
Грошові кошти та їх еквіваленти	2428	3246					2428	3246
Поточна дебіторська заборгованість за виданими авансами			2	2			2	2
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів			8	5			8	5
Інша поточна дебіторська заборгованість			21743	21820			21743	21820
Поточна торговельна кредиторська заборгованість			191	0			191	0

Товариство не змінювало свою бізнес-модель протягом поточного та порівняльного періодів і не здійснювало рекласифікації між зазначеними рівнями ієрархії справедливої вартості.

тис. грн

Показник	Балансова вартість /Амортизована вартість		Справедлива вартість	
	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025
Грошові кошти та їх еквіваленти	2428	3246	2428	3246
Поточна дебіторська заборгованість за виданими авансами	2	2	2	2
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	8	5	8	5
Інша поточна дебіторська заборгованість	21743	21820	21743	21820

Управлінський персонал Товариства вважає, що наведені розкриття щодо застосування справедливої вартості є достатніми, і не вважає, що за межами фінансової звітності залишилась будь-яка суттєва інформація щодо застосування справедливої вартості, яка може бути корисною для користувачів фінансової звітності.

9. Розкриття інформації статей звіту про прибутки і збитки та інший сукупний дохід за 2025 рік

9.1. Чистий дохід від реалізації продукції, товарів, робіт, послуг (надання фінансових послуг)

тис. грн

Вид послуг	2025	2024
Винагорода управителю (від Забудовника) за перерахування коштів на фінансування будівництва	1587	833
Винагорода управителю (від Довірителів) за здійснення управління коштами, переданими управителю, оформлення зміни об'єкта інвестування, оформлення відмови довірителя від участі у ФФБ та за часткове повернення коштів з ФФБ з ініціативи довірителя, оформлення уступки права вимоги за договором про участь у ФФБ	1241	698
Всього:	2828	1531

9.2. Інші доходи та витрати

тис. грн

Примітки до фінансової звітності – 31 грудня 2025

(у тисячах гривень)

за рік, що закінчився 31 грудня	Доходи		Витрати	
	2025	2024	2025	2024
Інші операційні доходи і витрати	1592	1495	77	60
Відсотки за залишками коштів на поточних рахунках, вкладів до запитання	1592	1495		
Членські внески в асоціацію управління фінансами			64	60
Лікарняні за рахунок ТОВ, ЄСВ			13	
Інші доходи і витрати	1901	339	277	20
Дохід від участі в капіталі		47		
Відсотки за строковими депозитними вкладками	1901	292		
Фінансові витрати (дисконтування довгострокової оренди)			22	8
Втрати від участі в капіталі			255	12

9.3. Адміністративні витрати

Стаття витрат	тис.грн	
	2025	2024
Матеріальні витрати	38	16
Витрати на персонал (нарахована заробітна плата, основні щорічні відпустки)	1456	477
Витрати на соціальні заходи (ЄСВ)	297	96
Амортизація	107	59
Інші адміністративні витрати, в т.ч.	2917	1929
<i>Послуги технагляду</i>	<i>2119</i>	<i>1354</i>
<i>Нотаріальні послуги</i>	<i>357</i>	<i>366</i>
<i>Інформаційні послуги, передплата</i>	<i>84</i>	<i>0</i>
<i>Резерв для аудиту</i>	<i>69</i>	<i>63</i>
<i>Послуги банку</i>	<i>66</i>	<i>0</i>
<i>Інші витрати</i>	<i>222</i>	<i>146</i>
Всього	4815	2577

9.4. Витрати на збут

Витрати на збут включають в 2025 році витрати на рекламу у сумі 234 тис.грн. У 2024 році витрат на рекламу не було.

9.5. Витрати з податку на прибуток

за рік, що закінчився 31 грудня	тис. грн	
	2025	2024
Поточний податок на прибуток	(230)	(127)
Включено до Звіту про фінансові результати - усього	(230)	(127)
у тому числі:	-	-
поточний податок на прибуток	(230)	(127)

Базова (основна) ставка податку на прибуток, згідно статті 136 Розділу III «Податок на прибуток підприємств» Податкового кодексу України від 02 грудня 2010 року №2755-УІ, зі змінами і доповненнями, у 2025 році становить 18 відсотків оподаткованого прибутку (у 2024 році становила 18 відсотків оподаткованого прибутку).

Але Законом України № 4015-ІХ від 10.10.2024 року для фінансових компаній з 01.01.2025 введена підвищена ставка оподаткування – 25% оподаткованого прибутку.

У звітному періоді Товариством не визнавались відстрочені податкові активи, так як відсутня імовірність наявності в майбутньому оподаткованого прибутку, за рахунок якого можуть бути використані тимчасові різниці, що підлягають оподаткуванню.

10. Розкриття інформації статей звіту про рух грошових коштів

10.1. Метод складання звіту про рух грошових коштів

Звіт про рух грошових коштів за звітний період складено за вимогами МСБО 7 «Звіт про рух грошових коштів» за прямим методом, згідно з яким розкривається інформація про основні класи

Примітки до фінансової звітності – 31 грудня 2025

(у тисячах гривень)

валових надходжень грошових коштів чи валових виплат грошових коштів на нетто-основі. У звіті відображений рух грошових коштів від операційної, інвестиційної та фінансової діяльності Товариства.

10.2. Рух грошових коштів від операційної діяльності:

	тис. грн	
Вид надходжень / витрачань	2025 рік	2024 рік
Надходження:		
Надходження від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2828	1532
<i>в т.ч. надходження від забудовників за послуги перерахування коштів на фінансування будівництва</i>	1587	833
<i>надходження від Довірителів за послуги управління майном та інші послуги, передбачені в договорі участі у фонді фінансування будівництва (уступка, вихід з ФФБ, зміна об'єкта інвестування)</i>	1241	699
Інші надходження	1615	1487
<i>в т.ч. відсотки за залишками коштів на поточних рахунках, вкладів до запитання повернення оплати за лікарняними</i>	1591	1487
	24	
Витрачання:		
Витрачання на оплату товарів (робіт, послуг) постачальникам ()	3129	1766
<i>в т.ч. оплата послуг технагляду</i>	2311	1358
<i>послуги нотаріуса</i>	357	366
<i>рекламні послуги</i>	234	
<i>Інші витрачання</i>	227	42
Витрачання на оплату праці та сплату ЄСВ	1391	2140
Витрачання на сплату податків (ПДФО, військовий збір, податок на прибуток)	449	129
Інші витрачання	439	165
<i>в т.ч. витрати на аванси підзвітним особам (відрядження, господарські витрати)</i>	22	13
<i>Членські внески ФІМА</i>	64	60
<i>Розрахунково-касове обслуговування банку</i>	66	23
<i>Оренда приміщення</i>	277	62
<i>Адміністративний збір за реєстрацію речових прав</i>	10	7
Чистий рух коштів від операційної діяльності	-965	407

10.3. Рух грошових коштів від інвестиційної діяльності:

	тис. грн	
Вид надходжень / використань	2025 рік	2024 рік
Надходження:		
Надходження від отриманих відсотків	1906	
Надходження від погашення позик	23395	
Витрачання:		
Витрачання на придбання необоротних активів	46	47
Витрачання на надання позик	23472	
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	1783	(47)

10.4. Рух грошових коштів від фінансової діяльності:

	тис. грн	
Вид надходжень / використань	2025 рік	2024 рік
Надходження:		
Надходження додаткових вкладів до статутного капіталу		
Інші надходження		28755
Витрачання:		
Витрачання на повернення отриманих позик/кредитів		
Витрачання на сплату відсотків за банківським кредитом		
Інші платежі		29018
Чистий рух коштів від фінансової діяльності		-263

10.5. Чистий рух грошових коштів

Чистий рух грошових коштів за 2025 рік становить надходження 818 тис. грн., за 2024 рік надходження 97 тис. грн.

Примітки до фінансової звітності – 31 грудня 2025

(у тисячах гривень)

Залишок грошових коштів на рахунках в банках на 31.12.2024 року становили 2428 тис. грн., на 31.12.2025 становили 3246 тис. грн. В залишках грошових коштів на початок та кінець звітного періоду відсутні залишки коштів або їх еквівалентів, утримуваних Товариством і недоступних для їх використання.

11. Операції зі зв'язаними сторонами

Інформація про кінцевих бенефіціарних власників

У ТОВ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ІНТЕРСВІТ» (код ЄДРПОУ 41154211) станом на 31 грудня 2025 року кінцевими бенефіціарними власниками (контролерами) є:

Бенефіціарні власники	Частка, %
БУРЯК ВІКТОР ВОЛОДИМИРОВИЧ Країна громадянства бенефіціара: Україна. Країна реєстрації: Україна Тип бенефіціарного володіння: Не прямий вирішальний вплив	15
БУРАК РОСТИСЛАВ РОСТИСЛАВОВИЧ Країна громадянства бенефіціара: Україна. Країна реєстрації: Україна Тип бенефіціарного володіння: Не прямий вирішальний вплив	8,01
НАКОНЕЧНИЙ ОСТАП МИХАЙЛОВИЧ Країна громадянства бенефіціара: Україна. Країна реєстрації: Україна Тип бенефіціарного володіння: Не прямий вирішальний вплив	7
ДЕМЧИНА ОСТАП МИРОСЛАВОВИЧ Країна громадянства бенефіціара: Україна. Країна реєстрації: Україна Тип бенефіціарного володіння: Не прямий вирішальний вплив	8
НАКОНЕЧНИЙ МИКОЛА-ВАСИЛЬ МИХАЙЛОВИЧ Країна громадянства бенефіціара: Україна. Країна реєстрації: Україна Тип бенефіціарного володіння: Не прямий вирішальний вплив	8
ОЛЕНИЧ ВІТАЛІЙ ВАСИЛЬОВИЧ Країна громадянства бенефіціара: Україна. Країна реєстрації: Україна Тип бенефіціарного володіння: Не прямий вирішальний вплив	7
Разом	53,01

Інформація про структуру власності Товариства

Власники	Частка в статутному капіталі, %
ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ІНТЕРСВІТ-ІНВЕСТ". Код ЄДРПОУ засновника: 41141595 Країна резиденства: Україна. Країна реєстрації: Україна Адреса засновника: Україна, 79049, Львівська обл., м. Львів, вул. Драгана, буд. 9 Розмір внеску до статутного фонду: 33 000 000,00 грн	100

Для цілей цієї фінансової звітності сторони вважаються пов'язаними, якщо одна сторона має можливість контролювати іншу сторону або мати суттєвий вплив на іншу сторону при прийнятті фінансових або операційних рішень.

На вимогу п.17, п.18, п.19 МСБО 24 «Розкриття інформації про пов'язані сторони» Товариство надає інформацію про характер відносин з пов'язаними сторонами, про здійснені операції та залишки заборгованості. Протягом 2024 року Товариство здійснювало операції з пов'язаними сторонами на загальних підставах, за звичайними цінами.

До пов'язаних сторін належать: підприємства, які прямо або опосередковано контролюють або перебувають під контролем, або ж перебувають під спільним контролем разом з Товариством; асоційовані компанії; спільні підприємства, у яких Товариство є контролюючим учасником; члени провідного управлінського персоналу Товариства; близькі родичі особи управлінського персоналу Товариства; компанії, що контролюють Товариство, або здійснюють суттєвий вплив, або мають суттєвий відсоток голосів у Товаристві.

У 2025 році та станом на 31 грудня 2025 року пов'язаними особами Товариства є:

1. ТОВ «ІНТЕРСВІТ-ІНВЕСТ» (Код ЄДРПОУ 41141595) - материнська компанія для ТОВ «ФК «ІНТЕРСВІТ» (100 % власник), основний вид діяльності - дослідження кон'юнктури ринку та виявлення громадської думки (виступає пов'язаною стороною згідно п.п. б) і) п.9 МСБО 24).

Примітки до фінансової звітності – 31 грудня 2025*(у тисячах гривень)*

2. ТОВ «Нерухомість і оренда» (Код ЄДРПОУ 43564758) - є дочірньою компанією ТОВ ФК «ІНТЕРСВІТ», основний вид діяльності - купівля та продаж власного нерухомого майна (виступає пов'язаною стороною згідно п.п. б) і) п.9 МСБО 24).

3. ТОВ "БП "КВАДРО" (Код ЄДРПОУ 32712292), основний вид діяльності: будівництво житлових і нежитлових будівель - кінцевим бенефіціарним власником (контролером) юридичних осіб (ТОВ "БП "КВАДРО" та ТОВ «ФК «ІНТЕРСВІТ») є одна і та сама фізична особа: одним із кінцевих бенефіціарних власників ТОВ "БП "КВАДРО" є Буряк Віктор Володимирович із часткою 33,34%, який в свою чергу є кінцевим бенефіціарним власником ТОВ «ФК «ІНТЕРСВІТ» із часткою 15% (виступає пов'язаною стороною згідно ст. 14.1.159 ПКУ).

4. ТОВ «БП «УМС» (Код ЄДРПОУ 31895982), основний вид діяльності: будівництво житлових і нежитлових будівель - кінцевим бенефіціарним власником (контролером) юридичних осіб (ТОВ «БП «УМС» та ТОВ «ФК «ІНТЕРСВІТ») є одна і та сама фізична особа: одним із кінцевих бенефіціарних власників ТОВ «БП «УМС» є Буряк Віктор Володимирович із часткою 33,34%, який в свою чергу є кінцевим бенефіціарним власником ТОВ «ФК «ІНТЕРСВІТ» із часткою 15% (виступає пов'язаною стороною згідно ст. 14.1.159 ПКУ).

5. Члени провідного управлінського персоналу ТОВ ФК «ІНТЕРСВІТ»: (виступають пов'язаною стороною згідно п.п. а) ііі) п.9 МСБО 24).

6. Засновниками ТОВ ФК «ІНТЕРСВІТ-ІНВЕСТ» є фізичні особи: Буряк В.В. (частка 15 %); Бурак Р.Р. (частка 8,01 %); Демус А.В. (частка 15 %); Дропа І.Ю. (частка 15 %); Демчина М.Г. (частка 15 %); Демчина О.М. (частка 8 %); Зав'ялич Ю.С. (частка 9,99 %), Пенцак А.Я. (частка 7 %); Наконечний О.М. (частка 7 %) – фізичні особи, які є кінцевим бенефіціарним власником (контролером) юридичної особи (виступають пов'язаною стороною згідно ст. 14.1.159 ПКУ).

Компенсації провідному управлінському персоналу:

Директор та головний бухгалтер в кількості 2 осіб вважаються провідним управлінським персоналом. За 2025 рік витрати на винагороду провідному управлінському персоналу становили 981 тис. грн. (у тому числі 804 тис. грн. нарахована заробітна плата та відпускні, 177 тис. грн. нараховано єдиний соціальний внесок на нараховані доходи). В 2024 році такі витрати становили 273 тис. грн. (у тому числі 224 тис. грн. нарахована заробітна плата та відпускні, 49 тис. грн. нараховано єдиний соціальний внесок на нараховані доходи).

Операції з пов'язаними сторонами, що відбулися протягом звітнього року:

1. ТОВ «Нерухомість і оренда»: Дебіторська заборгованість на 01.01.2025 р. відсутня. Протягом 2025 року було надано ПФД ТОВ «Нерухомість і оренда» на суму 400 тис.грн та ТОВ «Нерухомість і оренда» повернуло ПФД на суму 100 тис.грн. Дебіторська заборгованість на 31.12.2025 р. становить 300 тис.грн.

2. ТОВ "БП "КВАДРО": кредиторська заборгованість за орендними зобов'язаннями на 01.01.2025 р. становила 24 тис. грн. У зв'язку із підписанням у вересні 2025 р. нового договору оренди терміном на 2 роки зобов'язання збільшилися на 285 тис.грн. Протягом вересня – грудня 2025 року було переведено із довгострокової в короткострокову заборгованість за орендними зобов'язаннями на суму 176 тис.грн., було відображено поточне нарахування фінансових витрат на зобов'язання з оренди в сумі 22 тис. грн. та було погашено кредиторську заборгованість на суму 85 тис. грн. (щомісячні платежі за оренду приміщення). Кредиторська заборгованість на 31.12.2025 р. склала 246 тис. грн.

3. ТОВ «БП «УМС»: дебіторська заборгованість на 01.01.2025 р. – 250 тис.грн. Протягом 2025 року ТОВ «БП «УМС» повернуло ПФД в сумі 250 тис.грн. та йому знову було надано ПФД на суму 250 тис.г рн. Дебіторська заборгованість на 31.12.2025 р. склала 250 тис.грн.

4. Члени провідного управлінського персоналу ТОВ ФК «ІНТЕРСВІТ»: дебіторська заборгованість на 01.01.2025 р. становила 510 тис. грн, протягом звітнього року повернув ПФД на суму 510 тис. грн., дебіторська заборгованість на 31.12.2025 р. відсутня.

Примітки до фінансової звітності – 31 грудня 2025

(у тисячах гривень)

Відповідно до ст.2 ЗУ «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» від 19.06.2003р. № 978-IV: «пов'язана особа юридичної особи (далі - пов'язана особа) - юридична особа, що здійснює контроль за відповідною юридичною особою, або контролюється відповідною юридичною особою, або перебуває під спільним контролем з такою юридичною особою», а також «здійснення контролю за юридичною особою - володіння безпосередньо або через пов'язаних осіб часткою (паєм, пакетом акцій), що становить не менш як 20 відсотків статутного капіталу юридичної особи, або управління найбільшою кількістю голосів в органі управління юридичної особи. Для фізичної особи загальна сума володіння часткою статутного капіталу юридичної особи (голосів в органі управління) визначається як загальний обсяг корпоративних прав, що належать такій фізичній особі, членам її сім'ї та юридичним особам, що контролюються такою фізичною особою або членами її сім'ї».

Наше Товариство дотримується вимоги, зазначеної у абз.2 ст.9 ЗУ «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» від 19.06.2003 р. № 978-IV та абз.2 п.1, розділу III Положення про провадження професійної діяльності на ринках капіталу - діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю від 13.05.2021р. № 274, а саме: ТОВ ФК «ІНТЕРСВІТ» (управитель) з 15.08.2022 року (дня набрання чинності Закону Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому) не уклало договори із забудовником, який є пов'язаною особою такого управителя.

Звертаємо увагу, що ТОВ «Міська околиця» (девелопер) (Код ЄДРПОУ 39337384) (де директор ТОВ «Міська околиця» Демчина М. Г. є одним із кінцевих бенефіціарних власників ТОВ «ФК «ІНТЕРСВІТ», власник істотної участі - 15%), не є для ТОВ «ФК «ІНТЕРСВІТ» пов'язаною стороною згідно п. б) vii) МСБО 24, оскільки Демчина М. Г. (який є членом провідного управлінського персоналу ТОВ «Міська околиця») не здійснює контроль над ТОВ «ФК «ІНТЕРСВІТ» згідно п. а) i) МСБО 24, також не є пов'язаною стороною згідно ст.2 ЗУ «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» від 19.06.2003р. № 978-IV.

Операції зі зв'язаними сторонами ФФБ у 2025 році:

тис.грн.

Пов'язана сторона	Сальдо 01.01.2025		Оборот по дебету	Оборот по кредиту	Сальдо 31.12.2025		Примітки
	Дебет	Кредит			Дебет	Кредит	
Фірма під спільним контролем у власника Забудовники	7433		38 266		45 699		Оборот по дебету 371 - відображено перераховані кошти забудовнику (пов'язаній особі) в якості фінансування будівництва. Сальдо по дебету 3711 – поточне фінансування будівництва
Пов'язані особи (власники і посадові особи) - довірителі ФФБ у кількості 4 особи	-	-	368	7 364		6 996	Оборот по кредиту 487 – внески Довірителів-пов'язаних осіб до ФФБ, оборот по дебету 487 – відрахування коштів до оперативного резерву

Операції зі зв'язаними сторонами ФФБ у 2024 році:

тис.грн.

Пов'язана сторона	Сальдо 01.01.2024		Оборот по дебету	Оборот по кредиту	Сальдо 31.12.2024		Примітки
	Дебет	Кредит			Дебет	Кредит	
Фірма під	0		7 433		7433		Оборот по дебету 3711 -відображено

Примітки до фінансової звітності – 31 грудня 2025

(у тисячах гривень)

спільним контролем у власника							перераховані кошти забудовнику (пов'язаній особі) в якості фінансування будівництва. Сальдо по дебету – поточне фінансування будівництва
-------------------------------	--	--	--	--	--	--	---

12.Цілі та політика управління капіталом та фінансовими ризиками

Головним завданням управління фінансовими ризиками Товариства є приведення своєї діяльності у відповідність установленим чинним законодавством України критеріям та нормативам платоспроможності, якості активів, ризиковості операцій та ліквідності для забезпечення стабільної діяльності.

Опис політики управління ризиками Товариства по відношенню до основних видів ризиків, характерних для даного звітного періоду, представлено нижче.

12.1. Ринковий ризик

Ринковий ризик – це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструмента коливатимуться внаслідок змін ринкових цін. Ринковий ризик охоплює три типи ризику: інший ціновий ризик, валютний ризик та відсотковий ризик. Ринковий ризик виникає у зв'язку з ризиками збитків, зумовлених коливаннями цін на готову продукцію, товари, валютних курсів та відсоткових ставок.

12.1.1. Ціновий ризик

Товариство розглядає ціновий ризик, як ризик збитків внаслідок непередбачуваних коливань рівня цін на товари, роботи, послуги при проведенні операцій з купівлі-продажу. Товариство проводить постійний аналіз ринку фінансових послуг. Основним методом оцінки цінового ризику є аналіз чутливості. Серед методів пом'якшення цінового ризику Товариство використовує диверсифікацію активів в межах своєї операційної діяльності.

12.1.2. Валютний ризик

Валютний ризик – це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструменту коливатимуться внаслідок змін валютних курсів. Для управління валютними ризиками Товариство контролює частку активів, номінованих в іноземній валюті, у загальному обсязі активів. Оцінка валютних ризиків здійснюється на основі аналізу чутливості. Визначення порогу чутливості Товариством здійснювалося на основі статистичних даних НБУ щодо динаміки курсу гривні до іноземних валют, на основі яких була розрахована історична волатильність курсу, що визначається як стандартне відхилення річної дохідності від володіння іноземною валютою за період. Валютні ризики виникають у зв'язку з володінням фінансовими інструментами, номінованими в іноземній валюті.

На звітну дату та у 2025 році у Товариства були відсутні активи та зобов'язання, номіновані у валюті, відмінній від функціональної, тому вплив цього ризику на діяльність Товариства був відсутній.

12.1.3. Відсотковий ризик

Відсотковий ризик - це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструмента коливатимуться внаслідок змін ринкових відсоткових ставок. Керівництво Товариства усвідомлює, що відсоткові ставки можуть змінюватись і це впливатиме як на доходи Товариства, так і на справедливу вартість чистих активів.

Усвідомлюючи значні ризики, пов'язані з коливаннями відсоткових ставок у інфляційному середовищі, яке є властивим для фінансової системи України, керівництво Товариства контролює частку активів, розміщених у боргових зобов'язаннях у національній валюті з фіксованою відсотковою ставкою. Керівництво Товариства здійснює моніторинг відсоткових ризиків та контролює їх максимально припустимий розмір. У разі зростання відсоткових ризиків моніторинг відсоткових ризиків здійснюється шляхом оцінки впливу можливих змін відсоткових ставок на вартість відсоткових фінансових інструментів.

Примітки до фінансової звітності – 31 грудня 2025

(у тисячах гривень)

Для оцінки можливих коливань відсоткових ставок Товариство використовує історичну волатильність відсоткових ставок за строковими депозитами (до 1 року) за останні 5 років за оприлюдненою інформацією НБУ.

Відсотковий (процентний) ризик за депозитами — це ймовірність того, що Товариство втратить частину запланованого доходу або отримає менший прибуток через зміну ринкових процентних ставок.

Активи, які наражаються на відсоткові ризики

Тип активу	31.12.2025	31.12.2024
Депозити у банках в національній валюті	0	2200
Разом	0	2200
Частка в активах, %	0	6,3

12.2. Ризик ліквідності

Ризик ліквідності – це ризик того, що у Товариства виникнуть складнощі з виконанням фінансових зобов'язань, розрахунки за якими здійснюються шляхом передачі грошових коштів або іншого фінансового активу.

Підхід Товариства до управління ліквідністю та моніторингу ризиків ліквідності полягає в тому, щоб мати достатньо фінансових ресурсів (грошових коштів) для виконання своїх зобов'язань при їх погашенні, як в нормальних, так і в кризових умовах, не викликаючи неприйнятних збитків або шкоди репутації Товариства. Метою Товариства є підтримання балансу між безперервним фінансуванням та гнучкістю у використанні кредитних умов, наданих постачальниками та банками (за необхідності).

Товариство володіє розвиненою системою управління ризиком ліквідності для управління короткостроковими, середньостроковими та довгостроковими фінансуваннями. Товариство здійснює регулярний моніторинг прогнозованих і фактичних грошових потоків, а також аналізує графіки погашення фінансових зобов'язань з метою своєчасного вжиття заходів щодо мінімізації можливих негативних наслідків.

Потреби Товариства в коротко- та довгостроковій ліквідності здебільшого забезпечуються за рахунок грошових коштів від операційної діяльності.

№ п/п	Показники і формула розрахунку	Нормативне значення	Показники станом на 31 грудня 2024	Показники станом на 31 грудня 2025
1.	Коефіцієнт абсолютної ліквідності: $K1 = \Phi.1 (p.1160 + p.1165) / \Phi.1 p.1695$	>0,25	5,686	6,206
2.	Коефіцієнт швидкої ліквідності $K2 = \Phi.1 (p.1125 + p.1160 + p.1165) / \Phi.1 p.1695$	>0,7-0,8	56,630	47,941
3.	Коефіцієнт загальної ліквідності (покриття): $K3 = \Phi.1 p.1195 / \Phi.1 p.1695$	>1	56,630	47,950
4.	Коефіцієнт фінансової стійкості (платоспроможності): $K4 = \Phi.1 (p.1495 + p.1595) / \Phi.1 p.1900$	<0,3-0,5	0,988	0,985
5.	Коефіцієнт фінансової автономії (незалежності): $K5 = \Phi.1 p.1495 / \Phi.1 p.1900$	0,4-0,6	0,988	0,982
6.	Коефіцієнт покриття зобов'язань власним капіталом (фінансування): $K6 = \Phi.1 (p. 1595 + 1695 + 1700) / \Phi.1 p.1495$	<1	0,013	0,018
7.	Робочий капітал, тис. грн.: $K7 = \Phi.1 (p.1195 + p.1200) - \Phi.1 p. 1695$	>0	23754	24555
8.	Коефіцієнт покриття зобов'язань робочим капіталом $K8 = \Phi.1 (p.1495 + p.1595 - p.1095) / \Phi.1 p.1695$	>1	55,630	46,950

Примітки до фінансової звітності – 31 грудня 2025

(у тисячах гривень)

Нижче наведена інформація щодо договірних платежів за фінансовими зобов'язаннями Товариства в розрізі строків погашення цих зобов'язань:

	тис. грн	
Показник	31.12.2024	31.12.2025
Строки погашення		
До 1 місяця	127	230
Від 1 до 3 місяців		
Від 3 до 12 місяців		
Більше 12 місяців		
Разом	127	230

12.3. Кредитний ризик

Кредитний ризик – це ризик виникнення у Товариства збитків, викликаних невиконанням покупцем або контрагентом своїх договірних зобов'язань. Цей ризик пов'язаний, в основному, з наявними у Товаристві грошовими коштами і дебіторською заборгованістю покупців.

Кредитний ризик виникає по різних категоріях фінансових активів, що включають грошові кошти та їх еквіваленти, контрактні грошові потоки за борговими інструментами, що обліковуються за амортизованою вартістю, депозитах в банках, а також за непогашеною торговою дебіторською заборгованістю контрагентів за операціями купівлі-продажу.

Товариство наражається на кредитний ризик, який викликаний наданням відстрочки платежу контрагентам відповідно до умов ринку. У разі надання відстрочки платежу існує ризик невиконання умов по своєчасній оплаті (ризик відволікання коштів в оборотний капітал), а також ризик дефолту (ризик впливу на фінансовий результат). Політика Товариства полягає у тому, що клієнти, які бажають здійснювати оплату на кредитних умовах, мають пройти перевірку на платоспроможність.

Товариство здійснює ряд заходів, що дозволяють здійснювати управління кредитним ризиком, в тому числі такі: оцінка платоспроможності контрагентів, контроль авансових платежів, заходи щодо контролю за своєчасністю погашення дебіторської заборгованості.

Товариство здійснює постійний моніторинг фінансового стану установ, де розміщені грошові кошти та їх еквіваленти. Кредитний ризик, пов'язаний з можливим невиконанням банками своїх зобов'язань та обмежується сумою грошових коштів та їх еквівалентів, розміщених на банківських рахунках.

Товариство регулярно оцінює кредитну якість торгової та іншої дебіторської заборгованості з урахуванням аналізу заборгованості за термінами виникнення, тривалості взаємовідносин покупця з Товариством.

Товариство не є економічно залежним від обмеженого числа покупців.

Графік погашення дебіторської заборгованості по періодах:

	тис. грн				
Станом на 31 грудня 2025	без про- строчення	1-30 днів	31-180 днів	181-365 днів	всього
Дебіторська заборгованість за виданими авансами	2				2
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	5				5
Інша поточна дебіторська заборгованість	21820				21820
Всього:	21827				21827
Станом на 31 грудня 2024	без про- строчення	1-30 днів	31-180 днів	181-365 днів	всього
Дебіторська заборгованість за виданими авансами	2				2
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	8				8
Інша поточна дебіторська заборгованість	21743				21743
Всього	21753				21753

12.4. Управління капіталом

Товариство розглядає управління капіталом як систему принципів та методів розробки і реалізації управлінських рішень, пов'язаних з оптимальним формуванням капіталу з різноманітних джерел, а також забезпеченням ефективного його використання у діяльності Товариства. Управлінським персоналом розглядаються ключові питання та поточні рішення, що впливають на обсяг і структуру капіталу, а також джерела його формування. Механізм управління капіталом передбачає чітку постановку цілей і завдань управління капіталом, а також контроль за їх дотриманням у звітному періоді; удосконалення методики визначення й аналізу використання усіх видів капіталу; розроблення загальної стратегії управління капіталом.

Управлінський персонал здійснює огляд структури капіталу на кінець кожного звітного періоду. При цьому проводиться аналіз вартості капіталу, його структура та можливі ризики. На основі отриманих висновків Товариство здійснює регулювання капіталу шляхом залучення додаткового капіталу або фінансування, а також погашення існуючих зобов'язань. Товариство може здійснювати регулювання капіталу шляхом зміни структури капіталу. Система управління капіталом може коригуватись з урахуванням змін в операційному середовищі, тенденціях ринку або стратегії розвитку.

Управління капіталом Товариства спрямовано на досягнення наступних цілей: збереження спроможності Товариства продовжувати свою діяльність так, щоб воно забезпечувало виплати іншим зацікавленим сторонам та дохід для акціонерів Товариства; забезпечення належного прибутку акціонерам товариства завдяки встановленню цін на продукцію, товари та послуги Товариства, що відповідають рівню ризику; дотримання вимог до капіталу, встановлених загальними нормативами, законодавством, і забезпечення здатності Товариства функціонувати в якості безперервного діючого підприємства.

Товариство вважає, що загальна сума капіталу, управління яким здійснюється, дорівнює сумі капіталу, відображеного в балансі.

Структура власного капіталу на 31.12.2025:

Зареєстрований статутний капітал 33000 тис. грн

Резервний капітал 81 тис. грн

Нерозподілений прибуток 1448 тис. грн

Чисті активи Товариства на 31.12.2025 складають 34529 тис. грн (на 31.12.2024 33841 тис. грн).

13. Умовні зобов'язання та умовні активи

Станом на 31.12.2025 та на 31.12.2024 Товариство не ідентифікує умовних зобов'язань та умовних активів у розумінні МСБО 37.

Активи Товариства на 31.12.2025 та на 31.12.2024 не перебувають у заставі.

14. Звітність за сегментами

Товариство в силу своїх особливостей і сформованою практикою організації виробництва займається одним видом діяльності. Тому операційні сегменти не виділені. На думку управлінського персоналу, доходи Товариства складають один операційний сегмент. Сегменти за географічною ознакою не визнавались, так як поріг доходів не перевищував 10% від загальних доходів Товариства, реалізація продукції в основному здійснюється в межах Львівської області.

У разі розширення масштабів діяльності Товариство буде подавати фінансову звітність відповідно до МСФЗ 8 «Операційні сегменти».

15. Управління активами

Товариство надає послуги з довірчого управління коштами ФФБ. ФФБ не є юридичною особою за законодавством України. Повноваження з управління діяльністю таких фондів фактично передані Товариству. Облік коштів, внесених довірцями до ФФБ, а також облік коштів, спрямованих управителем з ФФБ на фінансування будівництва, а також інших

Примітки до фінансової звітності – 31 грудня 2025*(у тисячах гривень)*

господарських операцій управитель здійснює відокремлено від іншого майна управителя, а також від інших ФФБ. Для цілей узагальнення інформації та контролю щоквартально формується зведений баланс ФФБ на підставі даних аналітичного обліку кожного фонду.

Станом на 31.12.2025 р. зведений баланс Фондів включає наступні статті:

- 1) дебіторська заборгованість за розрахунками та виданими авансами – 396 976 тис. грн.;
- 2) гроші та їх еквіваленти (рахунки в банках) – 48 153 тис. грн.;
- 3) цільове фінансування – 445 129 тис. грн.

Об'єкти будівництва, щодо яких знаходиться майно Довірителів в управлінні

Протягом звітного періоду відкрито два ФФБ:

- 1) у м. Винники Львівської області по вулиці Івана Франка, 114-Б – ФФБ Винники-1;
- 2) у м. Львів по вулиці Мікльоша, 35 – ФФБ Мікльоша-3.

На кінець звітного періоду Товариство управляло сімома ФФБ, які нижче перелічені:

1. Багатоквартирний житловий будинок по вул. Липинського, 12, м. Львів. Сума залучених коштів в управління станом на 31.12.2025 р. - 271 227 028,21 грн. Сума оперативного резерву – 13 561 351,52 грн.

2. Багатоквартирний будинок по вул. Джона Леннона, 41, м. Львів, введений в експлуатацію 13.12.2021 р. По цьому будинку планується закриття ФФБ на початок 2026 р. Сума залучених коштів в управління станом на 31.12.2025 р. – 0,00 грн.

3. Багатоквартирні житлові будинки з вбудовано-прибудованими приміщеннями по вул. Драгоманова, 19 А, м. Володимир Волинської області. Введений в експлуатацію 25.08.2025 р. Сума залучених коштів в управління станом на 31.12.2025 р. – 7 858 756,25 грн.

4. Житловий комплекс на вул. К. Мікльоша, 33, м. Львів. Сума залучених коштів в управління станом на 31.12.2025 р. – 66 888 178,34 грн. Сума оперативного резерву – 3 344 408,90 грн.

5. Багатоквартирний житловий будинок з вбудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом за адресою: Закарпатська область, м. Мукачеве, вул. Святого Флоріана, 9-А (1 черга). Сума залучених коштів в управління станом на 31.12.2025 р. – 67 631 149,44 грн. Сума оперативного резерву – 3 381 557,62 грн.

6. Багатоквартирні житлові будинки з підземним паркінгом на вул. І. Франка, 114-Б у м. Винники. Сума залучених коштів в управління станом на 31.12.2025 р. - 28 764 490,14 грн. Сума оперативного резерву – 1 438 224,56 грн.

7. Житловий комплекс з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення, підземною автостоянкою, дитячим дошкільним закладом, трансформаторною підстанцією зі знесенням існуючих споруд на вул. Мікльоша К., 35 у м. Львові (3-тя черга). Сума залучених коштів в управління станом на 31.12.2025 р. – 2 759 889,35 грн. Сума оперативного резерву – 137 994,48 грн.

Кожний ФФБ має свої поточні рахунки. Залучені кошти та кошти оперативного резерву ФФБ зберігаються на рахунках в ПАТ АКБ «ЛЬВІВ», АБ «УКРГАЗБАНК» та в ПуАТ "КБ "АКОРДБАНК".

Кредитний рейтинг ПАТ АКБ «ЛЬВІВ» підтверджено 24.12.2025 р. на рівні uaAA+, а кредитний рейтинг АБ «УКРГАЗБАНК» підтверджено 05.11.2025 р. на рівні uaAA+. Ці рейтинги підтверджено рейтинговим агентством ТОВ «Рейтингове агентство ІВІ-РЕЙТИНГ». Кредитний рейтинг ПуАТ "КБ "АКОРДБАНК" підтверджено рейтинговим комітетом РА «Експерт-Рейтинг» 25.11.2025 р. за національною шкалою uaAA+.

Примітки до фінансової звітності – 31 грудня 2025
(у тисячах гривень)

Зведений рух грошових коштів по фондах фінансування будівництва за 2024-2025 роки:
гривень

№ п/п	НАЗВА ФФБ	Надходження коштів від довіритель 2024 рік	Надходження коштів від довіритель 2025 рік	Цільове фінансування забудовника 2024 рік	Цільове фінансування забудовника 2025 рік	Залишок коштів на рахунках ФФБ на кінець 2024 року	Залишок коштів на рахунках ФФБ на кінець 2025 року
1	ФФБ Дж. Леннона	185000,02	300000,00	185000,02	300000,00	0,00	0,00
2	ФФБ Липинського 12	51244318,01	101288728,86	48682102,12	96224292,41	8496914,95	13561351,40
3	ФФБ Еней	50891426,67	13248623,95	35603345,66	31095600,00	18099141,17	252165,12
4	ФФБ Мікльоша-1	20149573,29	46738605,05	18921622,87	38835208,66	1227950,42	9131346,81
5	ФФБ Мукачєво-1	8131048,02	59500101,42	7433163,21	38266000,00	697884,81	21931986,23
6	ФФБ Винники-1	-	27326265,58	-	25767933,71	-	2996556,43
7	ФФБ Мікльоша-3	-	2621894,87	-	2479792,00	-	280097,35
	Разом	130601366,01	251024219,73	110825233,88	232968826,78	28521891,35	48153503,34

16. Судові справи

У 2025 році та станом на 31 грудня 2025 р. Товариство не являється учасником судових процесів та проти Товариства не висувалися претензії та відсутні будь-які судові позови.

17. Дотримання пруденційних показників

З 16 лютого 2023 року і на період дії воєнного стану НКЦПФР зупинила розрахунок та подачу пруденційних нормативів, а також зупинила правозастосування з цього напрямку.

Відновлення вимоги щодо подання звітних даних, провадження у справах про порушення вимог законодавства відбудеться через 90 днів після завершення дії воєнного стану, а строк виконання розпоряджень про усунення порушень законодавства на ринках капіталу та організованих товарних ринках продовжується на строк до 90 днів після припинення дії воєнного стану.

Натомість з 1 січня 2023 р. НКЦПФР ввела додатковий показник – норматив ліквідності активів. Показник нормативу ліквідності активів діє на час воєнного стану.

Відповідно до Рішення НКЦПФР 29.09.2022р. № 1221, встановлено наступні нормативні значення нормативу ліквідності активів що мають діяти з 01.01.2023: з 01 січня 2023 р. – не менше 0,1; з 01 березня 2023 – не менше 0,3; з 01 жовтня 2023 – не менше 0,5.

Протягом 2025 року Товариство постійно виконувало вимоги по нормативу ліквідності активів. Станом на 31.12.2025 року норматив ліквідності становив 0,6668.

18. Події після дати Балансу

Відповідно до засад, визначених МСБО 10 «Події після звітного періоду», будь-яких суттєвих подій, які надавали б додаткову інформацію про визначення сум, пов'язаних з умовами, що існували на дату балансу, вимагали б коригування відповідних активів і зобов'язань, а також уточнення оцінки відповідних статей та потребували б додаткового розкриття у фінансовій звітності після звітної дати до дати затвердження фінансової звітності не відбувалось. У випадку настання подій, які суттєво вплинуть на показники цієї фінансової звітності, керівництво буде приймати рішення про необхідність коригування показників цієї фінансової звітності.

19. Затвердження фінансової звітності

Фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року, підготовлена згідно МСФЗ керівництвом Товариства 05 лютого 2026 року та затверджена до випуску 27 травня 2026 року.

Директор

Юрій ЗАВ'ЯЛИЧ

Головний бухгалтер

Марія МЕЛЬНИК

