



**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
АУДИТОРСЬКА ФІРМА "ПРОФЕСІОНАЛ"**

КОД ЄДРПОУ 31200292

НОМЕР РЕЄСТРАЦІЇ У РЕЄСТРІ АУДИТОРІВ ТА СУБ'ЄКТІВ
АУДИТОРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ 4388

ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА

ТОВ АФ «ПРОФЕСІОНАЛ»

**щодо річної фінансової звітності ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ЛІВІНГ ПАРК ДЕВЕЛОПМЕНТ»
станом на 31 грудня 2025 року**

Адресати: Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку

Власникам та керівництву

ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ

«КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ЛІВІНГ ПАРК ДЕВЕЛОПМЕНТ»

**Цей звіт є візуальним відтворенням (паперовою копією) оригінального звіту незалежного аудитора та фінансової звітності, які складені в електронному форматі відповідно до ч.5 ст.12¹ Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» та ст.14 Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність»*

*Адреса місцезнаходження: Україна, 04070,
містоКиїв, вул.Волоська, будинок 55/57*

ДУМКА

Ми провели аудит річної фінансової звітності ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ЛІВІНГ ПАРК ДЕВЕЛОПМЕНТ»», (надалі за текстом – Товариство/ТОВ «КУА «ЛІВІНГ ПАРК ДЕВЕЛОПМЕНТ»»), складеної на основі таксономії фінансової звітності за міжнародними стандартами в єдиному електронному форматі XBRL (Таксономія МСФЗ в форматі XBRL), що включає звіт про фінансовий стан, поточні/непоточні на 31 грудня 2025 р., звіт про сукупний дохід, прибуток або збиток, за функцією витрат, звіт про рух грошових коштів, прямий метод та звіт про зміни у власному капіталі за рік, що закінчилися зазначеною датою, і приміток до фінансової звітності, що містять суттєву інформацію про облікову політику та інші пояснення.

На нашу думку, перевірена фінансова звітність ТОВ «КУА «ЛІВІНГ ПАРК ДЕВЕЛОПМЕНТ»» відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Товариства станом на 31 грудня 2025 року, його фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ) та відповідає вимогам законодавства України, що регулює питання бухгалтерського обліку та фінансової звітності.

ОСНОВА ДЛЯ ДУМКИ

Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів аудиту (МСА) та Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність». Нашу відповідальність згідно з цими стандартами викладено в розділі «Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності» нашого звіту.

Ми є незалежними по відношенню до ТОВ «КУА «ЛІВІНГ ПАРК ДЕВЕЛОПМЕНТ»» з прийнятим Радою з Міжнародних стандартів етики для бухгалтерів (PMСЕБ) Міжнародним Кодексом Етики Професійних Бухгалтерів (включаючи Міжнародні стандарти незалежності) (Кодекс РМСЕБ) та етичними вимогами, застосовними в Україні до нашого аудиту фінансової звітності, а також виконали інші обов'язки з етики відповідно до цих вимог та Кодексу РМСЕБ.

Ми вважаємо, що отримані нами аудиторські докази є достатніми і прийнятними для використання їх як основи для нашої думки.

СУТТЄВА НЕВИЗНАЧЕНІСТЬ ЩОДО БЕЗПЕРЕРВНОСТІ ДІЯЛЬНОСТІ

Ми звертаємо увагу на пояснення в Примітках до фінансової звітності, щодо безперервності діяльності Товариства, у розділі 810000 «Розкриття інформації про невизначеності щодо здатності суб'єкта господарювання продовжувати діяльність безперервно», фінансова звітність Товариства підготовлена виходячи з припущення безперервності діяльності, відповідно до якого реалізація активів і погашення зобов'язань відбувається в ході звичайної діяльності. Фінансова звітність не включає коригування, які необхідно було б провести в тому випадку, якби Товариство було не в змозі продовжити подальше здійснення фінансово-господарської діяльності відповідно до принципів безперервності діяльності.

Товариство здійснює свою діяльність в Україні. 24 лютого 2022 року росія розпочала широкомасштабне вторгнення на територію незалежної України, завдавши серію ракетних ударів та активізувавши наземний наступ як зі сторони спільного кордону, так і з території Білорусі й анексованого Криму.

У зв'язку із цим Указом Президента України № 64/2022 з 5.30 ранку 24 лютого було введено воєнний стан на всій території України строком на 30 діб, який продовжено, та на звітну дату 31.12.2025 згідно Закону України від 21.10.2025 №4643-IX воєнний стан в Україні продовжено з 05:30 5 листопада 2025 року до 05:30 3 лютого 2026 р. На дату затвердження фінансової звітності воєнний стан продовжено згідно закону України від 14.01.2026 №4757-IX "Про затвердження Указу Президента України "Про продовження строку дії воєнного стану в Україні" з 05:30 3 лютого 2025 року до 05:30 4 травня 2026 р.

У звітному періоді з 01.01.2025 по 31.12.2025 р Товариством не було зафіксовано зниження обсягу активів під управлінням, що могло б призвести до зменшення виручки. Крім того, у Товариства відсутні значні фінансові зобов'язання, які могли б викликати ризики щодо ліквідності або загрожувати фінансовій стабільності. Незважаючи на наявні макроекономічні виклики, пов'язані з геополітичною ситуацією, інфляційним тиском та регуляторними змінами в Україні, Товариство впровадила низку заходів з управління фінансовими ризиками, спрямованих на забезпечення стабільності операційної діяльності. Зокрема, було переглянуто внутрішні фінансові прогнози, оптимізовано адміністративні витрати та збережено резерв ліквідності на рівні, достатньому для покриття поточних зобов'язань протягом щонайменше 12 місяців. У рамках оцінки безперервності діяльності керівництво Товариства також врахувало такі фактори:

- * наявність позитивного грошового потоку від операційної діяльності за попередні періоди;
- * дотримання всіх регуляторних вимог щодо капіталу та звітності;
- * відсутність негативних подій після звітної дати, які могли б вплинути на фінансовий стан;
- * збереження довгострокових відносин з ключовими клієнтами та партнерами.

На основі вищевказаного керівництво вважає, що Товариство має усі необхідні ресурси для продовження своєї діяльності в осяжному майбутньому та не має наміру ані потреби припинити операційну діяльність. Отже, ця фінансова звітність підготовлена із застосуванням припущення про безперервність діяльності

Товариство зобов'язане скласти фінансову звітність на підставі даних бухгалтерського обліку. Бухгалтерський облік та фінансова звітність ґрунтуються на принципах, визначених застосовною концептуальною основою. Війна станом на 31.12.2025 року не вплинула на здатність уповноважених осіб забезпечити організацію ведення бухгалтерського обліку та фіксування фактів здійснення всіх господарських операцій. Економічні наслідки війни станом на 31.12.2025 р. не вплинули на бухгалтерській облік та звітність Товариства. Діяльність Товариства не залежить від російського чи білоруського ринків; відсутні дочірні компанії або активи в росії, білорусі або в зоні бойових дій; відсутні пов'язаності з особами, що перебувають під санкціями.

Цей вплив регулярно переглядається, оскільки подальший розвиток, тривалість та наслідки воєнного стану неможливо передбачити. Товариство повністю дотримується застосовних стандартів бухгалтерського обліку стосовно розгляду подій після звітного періоду та оцінки безперервності діяльності.

Нашу думку не було модифіковано щодо цього питання.

КЛЮЧОВІ ПИТАННЯ АУДИТУ

Ключові питання аудиту – це питання, які, на наше професійне судження, були найбільш значущими під час нашого аудиту фінансової звітності за вказаний період. Ці питання розглядалися у контексті нашого аудиту фінансової звітності в цілому та враховувались при формуванні думки щодо неї, при цьому ми не висловлюємо окремої думки щодо цих питань. Додатково до питання, описаного в розділі «Суттєва невизначеність, щодо безперервності діяльності», ми визначили, що ключові питання аудиту, які слід відобразити в нашому звіті, відсутні.

ІНША ІНФОРМАЦІЯ

Управлінський персонал несе відповідальність за іншу інформацію. Інша інформація складається з інформації, яка подається до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку, але не містить фінансової звітності та нашого звіту аудитора щодо неї.

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

У зв'язку з нашим аудитом фінансової звітності нашою відповідальністю є ознайомитися з іншою інформацією та при цьому розглянути, чи існує суттєва невідповідність між іншою інформацією та фінансовою звітністю або нашими знаннями, отриманими під час аудиту, або чи ця інша інформація виглядає такою, що містить суттєве викривлення. Якщо, на основі проведеної нами роботи, ми доходимо висновку, що існує суттєве викривлення цієї іншої інформації, ми зобов'язані повідомити про цей факт. Ми не виявили таких фактів, які б необхідно було включити до звіту. В той же час, ми можемо зазначити про адекватність системи бухгалтерського обліку, процедур внутрішнього аудиту, внутрішнього контролю та систем управління ризиками Товариства, встановлених компанією з управління активами.

ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ УПРАВЛІНСЬКОГО ПЕРСОНАЛУ ТА ТИХ, КОГО НАДІЛЕНО НАЙВИЩИМИ ПОВНОВАЖЕННЯМИ ЗА ФІНАНСОВУ ЗВІТНІСТЬ

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

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

Управлінський персонал КУА також несе відповідальність за повноту та достовірність фінансової звітності на основі таксономії фінансової звітності за МСФЗ в єдиному електронному форматі (iXBRL) та своєчасне подання такої звітності до центру збору фінансової звітності, операційне управління яким здійснює Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку.

Ті, кого наділено найвищими повноваженнями, несуть відповідальність за нагляд за процесом фінансового звітування Товариства.

ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

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

Виконуючи аудит відповідно до вимог МСА, ми використовуємо професійне судження та професійний скептицизм протягом усього завдання з аудиту.

Крім того, ми:

ідентифікуємо та оцінюємо ризики суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства чи помилки, розробляємо й виконуємо аудиторські процедури у відповідь на ці ризики, а також отримуємо аудиторські докази, що є достатніми та прийнятними для використання їх як основи для нашої думки. Ризик невиявлення суттєвого викривлення внаслідок шахрайства є вищим, ніж для викривлення внаслідок помилки, оскільки шахрайство може включати змову, підробку, навмисні пропуски, неправильні твердження або нехтування заходами внутрішнього контролю;

отримуємо розуміння заходів внутрішнього контролю, що стосуються аудиту, для розробки аудиторських процедур, які б відповідали обставинам, а не для висловлення думки щодо ефективності системи внутрішнього контролю;

оцінюємо прийнятність застосованих облікових політик та обґрунтованість облікових оцінок і відповідних розкриттів інформації, зроблених управлінським персоналом;

доходимо висновку щодо прийнятності використання управлінським персоналом припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку та на основі отриманих аудиторських доказів робимо висновок, чи існує суттєва невизначеність щодо подій або умов, які поставили б під значний сумнів можливість компанії продовжити безперервну діяльність. Якщо ми доходимо висновку щодо існування такої суттєвої невизначеності, ми повинні привернути увагу в своєму звіті аудитора до відповідних розкриттів інформації у фінансовій звітності або, якщо такі розкриття інформації є неналежними, модифікувати свою думку. Наші висновки ґрунтуються на аудиторських доказах, отриманих до дати нашого звіту аудитора. Втім майбутні події або умови можуть примусити Товариство припинити свою діяльність на безперервній основі;

оцінюємо загальне подання структури та зміст фінансової звітності включно з розкриттям інформації, а також те, чи показує фінансова звітність операції та події, що покладені в основу її складання, так щоб досягти достовірного подання.

Ми повідомляємо тим, кого наділено найвищими повноваженнями, інформацію про запланований обсяг і час проведення аудиту та суттєві аудиторські результати, включаючи будь-які значні недоліки системи внутрішнього контролю, виявлені нами під час аудиту.

Ми також надаємо тим, кого наділено найвищими повноваженнями, твердження, що ми виконали відповідні етичні вимоги щодо незалежності, та повідомляємо їм про всі стосунки й інші питання, які могли б обґрунтовано вважатись такими, що впливають на нашу незалежність, а також, де це застосовне, щодо відповідних застережних заходів.

ЗВІТ ЩОДО ВИМОГ ІНШИХ ЗАКОНОДАВЧИХ ТА НОРМАТИВНИХ АКТІВ

На виконання вимог Рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 22.07.2021 № 555 «Про затвердження Вимог до інформації, що має міститися в аудиторському звіті щодо річної фінансової звітності, звіті щодо огляду проміжної фінансової інформації та звіті з надання впевненості, що не є аудитом чи оглядом історичної фінансової інформації» (у редакції рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 19.12.2025 № 09/21/3398/К03) та вимог статті 14 Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» від 21 грудня 2017 року № 2258-VIII:

ІНФОРМАЦІЯ про суб'єкта аудиторської діяльності та умови договору:

Ідентифікаційний код юридичної особи суб'єкта аудиторської діяльності	31200292
Вебсайт суб'єкта аудиторської діяльності	http://www.profaudit.in.ua
Дата та номер договору на проведення аудиту	Додаткова угода №4 від 16.03.2026 року до Договору №1/1 від 10.11.2022 року
Дата початку та дата закінчення проведення аудиту	16.03.2026 р. 30.04.2026 р.
Обов'язковий аудит фінансової звітності (зазначити так / ні)	так

Завдання з надання обґрунтованої впевненості (зазначити так / ні)

ні

Партнер завдання з аудиту,
результатом якого є цей звіт незалежного аудитора, є
(номер реєстрації в Реєстрі аудиторів
та суб'єктів аудиторської діяльності № 100392)

Саса Н.А.



Дата складання звіту: 30 квітня 2026 року

Основні відомості про аудиторську фірму

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ АУДИТОРСЬКА ФІРМА «ПРОФЕСІОНАЛ»

Місцезнаходження: 04070, м. Київ, вул. Волоська, 55/57

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ АУДИТОРСЬКА ФІРМА «ПРОФЕСІОНАЛ» включено до розділу Суб'єкти аудиторської діяльності Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності за номером №4388. Відомості про ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ АУДИТОРСЬКА ФІРМА «ПРОФЕСІОНАЛ» внесені до таких розділів Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності:

- «Суб'єкти аудиторської діяльності»
- «Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності»

Підприємство **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ "ЛІВІНГ ПАРК ДЕВЕЛОПМЕНТ"** Дата (рік, місяць, число) за ЄДРПОУ
Територія **КАМ'ЯНЕЦЬ-ПОДІЛЬСЬКИЙ** за КАТОТТГ 1
Організаційно-правова форма господарювання **Товариство з обмеженою відповідальністю** за КОПФГ
Вид економічної діяльності **Управління фондами** за КВЕД
Середня кількість працівників 2 **5**
Адреса, телефон **вулиця Князів Коріатовичів, буд. 25, м. КАМ'ЯНЕЦЬ-ПОДІЛЬСЬКИЙ, ХМЕЛЬНИЦЬКА обл., 0384950754**

КОДИ		
2026	01	01
41933505		
UA68020110010097898		
240		
66.30		

Одиниця виміру: тис. грн. без десяткового знака (окрім розділу IV Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) (форма №2), грошові показники якого наводяться в гривнях з копійками)

Складено (зробити позначку "v" у відповідній клітинці):
за національними положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку
за міжнародними стандартами фінансової звітності

V

Баланс (Звіт про фінансовий стан)
на **31 грудня 2025** р.

Форма №1 Код за ДКУД **1801001**

А К Т И В	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Необоротні активи			
Нематеріальні активи	1000	13	14
первісна вартість	1001	15	17
накопичена амортизація	1002	2	3
Незавершені капітальні інвестиції	1005	-	-
Основні засоби	1010	19	14
первісна вартість	1011	103	104
знос	1012	84	90
Інвестиційна нерухомість	1015	3 143	2 367
первісна вартість інвестиційної нерухомості	1016	3 143	2 367
знос інвестиційної нерухомості	1017	-	-
Довгострокові біологічні активи	1020	-	-
первісна вартість довгострокових біологічних активів	1021	-	-
накопичена амортизація довгострокових біологічних активів	1022	-	-
Довгострокові фінансові інвестиції: які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030	2 031	1 873
інші фінансові інвестиції	1035	-	-
Заборгованість за внесками до статутного капіталу інших підприємств	1036	-	-
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	-	-
Відстрочені податкові активи	1045	-	-
Гудвіл	1050	-	-
Відстрочені аквізиційні витрати	1060	-	-
Залишок коштів у централізованих страхових резервних фондах	1065	-	-
Інші необоротні активи	1090	-	-
Усього за розділом I	1095	5 206	4 268
II. Оборотні активи			
Запаси	1100	-	-
виробничі запаси	1101	-	-
незавершене виробництво	1102	-	-
готова продукція	1103	-	-
товари	1104	-	-
Поточні біологічні активи	1110	-	-
Депозити перестраховування	1115	-	-
Векселі одержані	1120	-	-
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	180	649
Дебіторська заборгованість за розрахунками:			
за виданими авансами	1130	-	-
з бюджетом	1135	-	-
у тому числі з податку на прибуток	1136	-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	1140	86	55
Дебіторська заборгованість за розрахунками із внутрішніх розрахунків	1145	1	1
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	-	-
Поточні фінансові інвестиції	1160	2 498	2 437
Гроші та їх еквіваленти	1165	135	842
готівка	1166	-	-
рахунки в банках	1167	135	842
Витрати майбутніх періодів	1170	-	-
Частка перестраховика у страхових резервах	1180	-	-
у тому числі в:			

резервах довгострокових зобов'язань	1181	-	-
резервах збитків або резервах належних виплат	1182	-	-
резервах незароблених премій	1183	-	-
інших страхових резервах	1184	-	-
Інші оборотні активи	1190	-	-
Усього за розділом II	1195	2 900	3 984
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200	-	-
Баланс	1300	8 106	8 252

Пасив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Власний капітал			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	7 150	7 150
Внески до незареєстрованого статутного капіталу	1401	-	-
Капітал у дооцінках	1405	-	-
Додатковий капітал	1410	-	-
емісійний дохід	1411	-	-
накопичені курсові різниці	1412	-	-
Резервний капітал	1415	30	41
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	740	851
Неоплачений капітал	1425	(-)	(-)
Вилучений капітал	1430	(-)	(-)
Інші резерви	1435	-	-
Усього за розділом I	1495	7 920	8 042
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	-	-
Пенсійні зобов'язання	1505	-	-
Довгострокові кредити банків	1510	-	-
Інші довгострокові зобов'язання	1515	-	-
Довгострокові забезпечення	1520	-	-
довгострокові забезпечення витрат персоналу	1521	-	-
Цільове фінансування	1525	-	-
благодійна допомога	1526	-	-
Страхові резерви	1530	-	-
у тому числі:	1531	-	-
резерв довгострокових зобов'язань		-	-
резерв збитків або резерв належних виплат	1532	-	-
резерв незароблених премій	1533	-	-
інші страхові резерви	1534	-	-
Інвестиційні контракти	1535	-	-
Призовий фонд	1540	-	-
Резерв на виплату джек-поту	1545	-	-
Усього за розділом II	1595	-	-
III. Поточні зобов'язання і забезпечення			
Короткострокові кредити банків	1600	-	-
Векселі видані	1605	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за:			
довгостроковими зобов'язаннями	1610	-	-
товари, роботи, послуги	1615	-	-
розрахунками з бюджетом	1620	65	101
у тому числі з податку на прибуток	1621	54	94
розрахунками зі страхування	1625	8	7
розрахунками з оплати праці	1630	27	24
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	1635	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками	1640	-	-
Поточна кредиторська заборгованість із внутрішніх розрахунків	1645	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за страховою діяльністю	1650	-	-
Поточні забезпечення	1660	86	78
Доходи майбутніх періодів	1665	-	-
Відстрочені комісійні доходи від перестраховиків	1670	-	-
Інші поточні зобов'язання	1690	-	-
Усього за розділом III	1695	186	210
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття	1700	-	-
У Чиста вартість активів педержавного пенсійного фонду	1800	-	-
Баланс	1900	8 106	8 252

Електронна
печатка
41933505

Головний бухгалтер

ЕП МАТУСЕВИЧ
ОЛЬГА
АНАТОЛІВНА
ЕП Заречна
Світлана
Федорівна

Матусевич Ольга Анатоліївна

Заречна Світлана Федорівна

¹ Кодифікатор адміністративно-територіальних одиниць та територій територіальних громад.

² Визначається в порядку, встановленому центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері статистики.

Підприємство **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
"КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ "ЛІВІНГ ПАРК
ДЕВЕЛОПМЕНТ"**

Дата (рік, місяць, число)
за ЄДРПОУ

КОДИ		
2026	01	01
41933505		

(найменування)

Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)
за Рік 2025 р.

Форма № 2 Код за ДКУД **1801003**

I. ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	1 252	1 146
Чисті зароблені страхові премії	2010	-	-
премії підписані, валова сума	2011	-	-
премії, передані у перестрахування	2012	-	-
зміна резерву незароблених премій, валова сума	2013	-	-
зміна частки перестраховиків у резерві незароблених премій	2014	-	-
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	(-)	(-)
Чисті понесені збитки за страховими виплатами	2070	-	-
Валовий:			
прибуток	2090	1 252	1 146
збиток	2095	(-)	(-)
Дохід (витрати) від зміни у резервах довгострокових зобов'язань	2105	-	-
Дохід (витрати) від зміни інших страхових резервів	2110	-	-
зміна інших страхових резервів, валова сума	2111	-	-
зміна частки перестраховиків в інших страхових резервах	2112	-	-
Інші операційні доходи	2120	778	1
у тому числі:	2121	17	-
дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю			
дохід від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2122	-	-
дохід від використання коштів, вивільнених від оподаткування	2123	-	-
Адміністративні витрати	2130	(1 172)	(1 112)
Витрати на збут	2150	(-)	(-)
Інші операційні витрати	2180	(829)	(81)
у тому числі:	2181	49	36
витрати від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю			
витрати від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2182	-	-
Фінансовий результат від операційної діяльності:			
прибуток	2190	29	-
збиток	2195	(-)	(46)
Дохід від участі в капіталі	2200	-	-
Інші фінансові доходи	2220	356	351
Інші доходи	2240	-	-
у тому числі:	2241	-	-
дохід від благодійної допомоги			
Фінансові витрати	2250	(-)	(-)
Втрати від участі в капіталі	2255	(158)	(81)
Інші витрати	2270	(11)	(6)
Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті	2275	-	-

Фінансовий результат до оподаткування:			
прибуток	2290	216	218
збиток	2295	(-)	(-)
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	(94)	(54)
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	-	-
Чистий фінансовий результат:			
прибуток	2350	122	164
збиток	2355	(-)	(-)

II. СУКУПНИЙ ДОХІД

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	2400	-	-
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	2405	-	-
Накопичені курсові різниці	2410	-	-
Частка іншого сукупного доходу асоційованих та спільних підприємств	2415	-	-
Інший сукупний дохід	2445	-	-
Інший сукупний дохід до оподаткування	2450	-	-
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455	-	-
Інший сукупний дохід після оподаткування	2460	-	-
Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)	2465	122	164

III. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Матеріальні затрати	2500	-	-
Витрати на оплату праці	2505	765	764
Відрахування на соціальні заходи	2510	150	149
Амортизація	2515	90	82
Інші операційні витрати	2520	265	198
Разом	2550	1 270	1 193

IV. РОЗРАХУНОК ПОКАЗНИКІВ ПРИБУТКОВОСТІ АКЦІЙ

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

Керівниця
Електронна печатка
41933505
Головний бухгалтер

ОЛЬГА
АНАТОЛІВНА
ЕП Заречна
Світлана
Федорівна

Матусевич Ольга Анатоліївна

Заречна Світлана Федорівна

Підприємство **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ "ЛІВІНГ ПАРК ДЕВЕЛОПМЕНТ"**
(найменування)

Дата (рік, місяць, число) за ЄДРПОУ

КОДИ		
2026	01	01
41933505		

Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)
за **Рік 2025** р.

Форма №3 Код за ДКУД **1801004**

Стаття	Код	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
I. Рух коштів у результаті операційної діяльності			
Надходження від:			
Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	1 222	1 156
Повернення податків і зборів	3005	-	-
у тому числі податку на додану вартість	3006	-	-
Цільового фінансування	3010	-	1
Надходження від отримання субсидій, дотацій	3011	-	-
Надходження авансів від покупців і замовників	3015	-	-
Надходження від повернення авансів	3020	-	-
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	-	-
Надходження від боржників неустойки (штрафів, пені)	3035	-	-
Надходження від операційної оренди	3040	-	-
Надходження від отримання роялті, авторських винагород	3045	-	-
Надходження від страхових премій	3050	-	-
Надходження фінансових установ від повернення позик	3055	-	-
Інші надходження	3095	-	-
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	(201)	(180)
Праці	3105	(595)	(583)
Відрахувань на соціальні заходи	3110	(167)	(157)
Зобов'язань з податків і зборів	3115	(269)	(226)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	(54)	(51)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	(-)	(-)
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	(215)	(175)
Витрачання на оплату авансів	3135	(4)	(1)
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	(-)	(-)
Витрачання на оплату цільових внесків	3145	(-)	(-)
Витрачання на оплату зобов'язань за страховими контрактами	3150	(-)	(-)
Витрачання фінансових установ на надання позик	3155	(-)	(-)
Інші витрачання	3190	(55)	(47)
Чистий рух коштів від операційної діяльності	3195	-69	-37
II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності			
Надходження від реалізації:			
фінансових інвестицій	3200	2 491	1 997
необоротних активів	3205	320	-
Надходження від отриманих:			
відсотків	3215	564	350
дивідендів	3220	-	-
Надходження від деривативів	3225	-	-
Надходження від погашення позик	3230	-	-
Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235	-	-
Інші надходження	3250	-	-

Витрачання на придбання: фінансових інвестицій необоротних активів	3255	(2 599)	(2 500
Виплати за деривативами	3260	(-)	(-
Витрачання на надання позик	3275	(-)	(-
Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3280	(-)	(-
Інші платежі	3290	(-)	(-
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	3295	776	-153
III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності			
Надходження від: Власного капіталу	3300	-	-
Отримання позик	3305	-	-
Надходження від продажу частки в дочірньому підприємстві	3310	-	-
Інші надходження	3340	-	-
Витрачання на: Викуп власних акцій	3345	(-)	(-
Погашення позик	3350	-	-
Сплату дивідендів	3355	(-)	(-
Витрачання на сплату відсотків	3360	(-)	(-
Витрачання на сплату заборгованості з фінансової оренди	3365	(-)	(-
Витрачання на придбання частки в дочірньому підприємстві	3370	(-)	(-
Витрачання на виплати неконтрольованим часткам у дочірніх підприємствах	3375	(-)	(-
Інші платежі	3390	(-)	(-
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	3395	-	-
Чистий рух грошових коштів за звітний період	3400	707	-190
Залишок коштів на початок року	3405	135	325
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	-	-
Залишок коштів на кінець року	3415	842	135

Керівник
 Електронна
 печатка
 Головний бухгалтер
 41933505

МАТУСЕВИЧ
 ОЛЬГА
 АНАТОЛІВНА
 ЕП Заречна
 Світлана
 Федорівна

Матусевич Ольга Анатоліївна
 Заречна Світлана Федорівна

Дата (рік, місяць, число)

Підприємство **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОМПАНІЯ 3** за ЄДРПОУ
УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ "ЛІВІНГ ПАРК ДЕВЕЛОПМЕНТ"
 (найменування)

КОДИ		
2026	01	01
41933505		

Звіт про власний капітал
 за Рік 2025 р.

Форма №4 Код за ДКУД **1801005**

Стаття	Код рядка	Зареєстрований (пайовий) капітал	Капітал у дооцінках	Додатковий капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Неоплачений капітал	Вилучений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Залишок на початок року	4000	7 150	-	-	30	740	-	-	7 920
Коригування:									
Зміна облікової політики	4005	-	-	-	-	-	-	-	-
Виправлення помилок	4010	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни	4090	-	-	-	-	-	-	-	-
Скоригований залишок на початок року	4095	7 150	-	-	30	740	-	-	7 920
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	-	-	-	-	122	-	-	122
Інший сукупний дохід за звітний період	4110	-	-	-	-	-	-	-	-
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	4111	-	-	-	-	-	-	-	-
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	4112	-	-	-	-	-	-	-	-
Накопичені курсові різниці	4113	-	-	-	-	-	-	-	-
Частка іншого сукупного доходу асоційованих і спільних підприємств	4114	-	-	-	-	-	-	-	-
Інший сукупний дохід	4116	-	-	-	-	-	-	-	-
Розподіл прибутку:									
Виплати власникам (дивіденди)	4200	-	-	-	-	-	-	-	-
Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205	-	-	-	-	-	-	-	-
Відрахування до резервного капіталу	4210	-	-	-	11	(11)	-	-	-
Сума чистого прибутку, належна до бюджету відповідно до законодавства	4215	-	-	-	-	-	-	-	-
Сума чистого прибутку на створення спеціальних (пайових) фондів	4220	-	-	-	-	-	-	-	-

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення	4225	-	-	-	-	-	-	-	-
Внески учасників:									
Внески до капіталу	4240	-	-	-	-	-	-	-	-
Погашення заборгованості з капіталу	4245	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення капіталу:									
Викуп акцій (часток)	4260	-	-	-	-	-	-	-	-
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265	-	-	-	-	-	-	-	-
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення частки в капіталі	4275	-	-	-	-	-	-	-	-
Зменшення номінальної вартості акцій	4280	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни в капіталі	4290	-	-	-	-	-	-	-	-
Придбання (продаж) неконтрольованої частки в дочірньому підприємстві	4291	-	-	-	-	-	-	-	-
Разом змін у капіталі	4295	-	-	-	11	111	-	-	122
Залишок на кінець року	4300	-	-	-	41	851	-	-	8 042

Керівник
Електронна
печатка
Головний бухгалтер

ОЛЬГА
АНАТОЛІВНА
Заречна
Світлана
Федорівна

Матусевич Ольга Анатоліївна

Заречна Світлана Федорівна

**Фінансова звітність за МСФЗ
за рік, що закінчився 31 грудня
2025 року**

Суб'єкт господарювання: **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
"КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ "ЛІВІНГ ПАРК ДЕВЕЛОПМЕНТ"**

Ідентифікатор суб'єкта господарювання **41933505**

Стандарт	Код	Фінансові звіти та примітки
ISA700	104000-2	Звіт незалежного аудитора
IAS1	110000	Загальна інформація про фінансову звітність
IAS1	210000	Звіт про фінансовий стан, поточні/непоточні
IAS1	310000	Звіт про сукупний дохід, прибуток або збиток, за функцією витрат
IAS7	510000	Звіт про рух грошових коштів, прямий метод
IAS1	610000	Звіт про зміни у власному капіталі
IAS1	800100	Примітки - Підкласифікації активів, зобов'язань та власного капіталу
IAS1	800200	Примітки - Аналіз доходів та витрат
IAS1	800500	Примітки - Перелік приміток
IAS1	800610	Примітки - Перелік суттєвої інформації про облікову політику
IAS1	810000	Примітки - Корпоративна інформація та Звіт про відповідність вимогам МСФЗ
IAS8	811000	Примітки - Облікова політика, зміни в облікових оцінках та помилки

IAS24	818000	Примітки - Пов'язана сторона
IAS16	822100	Примітки - Основні засоби
IFRS13	823000-1	Примітки - Оцінка справедливої вартості активів
IAS40	825100	Примітки - Інвестиційна нерухомість
IFRS12	825700	Примітки - Частки участі в інших суб'єктах господарювання

[104000-2] Звіт незалежного аудитора

Інформація про аудиторський звіт

Найменування суб'єкта аудиторської діяльності	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ АУДИТОРСЬКА ФІРМА "ПРОФЕСІОНАЛ"
Код ЄДРПОУ суб'єкта аудиторської діяльності	31200292
Номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності	4388
Розділ Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності	Розділ 3 Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності
Вебсторінка суб'єкта аудиторської діяльності	http://www.profaudit.in.ua
Дата і номер рішення про проходження перевірки системи контролю якості аудиторських послуг суб'єкта аудиторської діяльності	Рішення 1/КЯ від 10.02.2026
Номер та дата договору на проведення аудиту	Додаткова угода № 4 від 16.03.2026 року до Договору № 1/1 від 10.11.2022 року
Звітний період, за який проведено аудит фінансової звітності	2025 рік
Дата початку та дата закінчення аудиту	16.03.2026 р. 30.04.2026 р.
Розмір винагороди за проведення аудиту річної фінансової звітності	82 тис. грн.
Відповідальність аудитора в межах виконання вимог процедури подання звітності у форматі iXBRL до Центру збору фінансової звітності	Управлінський персонал несе відповідальність за правильність застосування таксономії, коректність тегування (маркування), структуру та технічну мову розмітки iXBRL, а також за всі інші технічні аспекти формування файлу iXBRL. Перевірка

зазначених технічних елементів не входить до обсягу аудиторського завдання.

Під час проведення аудиту аудитор отримує достатні та прийнятні аудиторські докази щодо того, що візуалізоване представлення фінансової звітності у файлі iXBRL в усіх суттєвих аспектах підготовлене відповідно до застосовної концептуальної основи фінансової звітності, та формує аудиторську думку щодо такої фінансової звітності. Аудитор не надає жодного рівня впевненості щодо технічних характеристик файлу iXBRL.

Кваліфікований електронний підпис партнера із завдання з аудиту накладається на файл iXBRL виключно з метою виконання регуляторних вимог щодо подання звітності до Центру збору фінансової звітності та підтвердження того що звіт незалежного аудитора, який включений до файлу iXBRL, відповідає звіту, підготовленому аудитором.

**ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА ТОВ АФ «ПРОФЕСІОНАЛ»
щодо фінансової звітності ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ЛІВІНГ ПАРК ДЕВЕЛОПМЕНТ»
станом на 31 грудня 2025 року**

Належний адресат:

Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку. Власникам та керівництву ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ "ЛІВІНГ ПАРК ДЕВЕЛОПМЕНТ".

ДУМКА

Ми провели аудит річної фінансової звітності ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ "ЛІВІНГ ПАРК ДЕВЕЛОПМЕНТ", (надалі за текстом - Товариство/ТОВ "КУА "ЛІВІНГ ПАРК ДЕВЕЛОПМЕНТ"), складеної на основі таксономії фінансової звітності за міжнародними стандартами в єдиному електронному форматі XBRL (Таксономія МСФЗ в форматі XBRL), що включає звіт про фінансовий стан, поточні/непоточні на 31 грудня 2025 р., звіт про сукупний дохід, прибуток або збиток, за функцією витрат, звіт про рух грошових коштів, прямий метод та звіт про зміни у власному капіталі за рік, що закінчилися зазначеною датою, і приміток до фінансової звітності, що містять суттєву інформацію про облікову політику та інші пояснення.

На нашу думку, перевірена фінансова звітність ТОВ "КУА "ЛІВІНГ ПАРК ДЕВЕЛОПМЕНТ" відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Товариства станом на 31 грудня 2025 року, його фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ) та відповідає вимогам законодавства України, що регулює питання бухгалтерського обліку та фінансової звітності.

ОСНОВА ДЛЯ ДУМКИ

Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів аудиту (МСА) та Закону України "Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність". Нашу відповідальність згідно з цими стандартами викладено в розділі "Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності" нашого звіту.

Ми є незалежними по відношенню до ТОВ "КУА "ЛІВІНГ ПАРК ДЕВЕЛОПМЕНТ" з прийнятим Радою з Міжнародних стандартів етики для бухгалтерів (РМСЕБ) Міжнародним Кодексом Етики Професійних Бухгалтерів (включаючи Міжнародні стандарти незалежності) (Кодекс РМСЕБ) та етичними вимогами, застосовними в Україні до нашого аудиту фінансової звітності, а також виконали інші обов'язки з етики відповідно до цих вимог та Кодексу РМСЕБ.

Ми вважаємо, що отримані нами аудиторські докази є достатніми і прийнятними для використання їх як основи для нашої думки.

СУТТЄВА НЕВИЗНАЧЕНІСТЬ ЩОДО БЕЗПЕРЕРВНОСТІ ДІЯЛЬНОСТІ

Ми звертаємо увагу на пояснення в Примітках до фінансової звітності, щодо безперервності діяльності Товариства, у розділі 810000 "Розкриття інформації про невизначеності щодо здатності суб'єкта господарювання продовжувати діяльність безперервно", фінансова звітність Товариства підготовлена виходячи з припущення безперервності діяльності, відповідно до якого реалізація активів і погашення зобов'язань відбувається в ході звичайної діяльності. Фінансова звітність не включає коригування, які необхідно було б провести в тому випадку, якби Товариство було не в змозі продовжити подальше здійснення фінансово-господарської діяльності відповідно до принципів безперервності діяльності.

Товариство здійснює свою діяльність в Україні. 24 лютого 2022 року росія розпочала широкомасштабне вторгнення на територію незалежної України, завдавши серію ракетних ударів та активізувавши наземний наступ як зі сторони спільного кордону, так і з території Білорусі й анексованого Криму.

У зв'язку із цим Указом Президента України № 64/2022 з 5:30 ранку 24 лютого було введено військовий стан на всій території України строком на 30 діб. який продовжено, та на звітну дату 31.12.2025 згідно Закону України від 21.10.2025 №4643-IX військовий стан в Україні продовжено з 05:30 5 листопада 2025 року до 05:30 3 лютого 2026 р. На дату затвердження фінансової звітності військовий стан продовжено згідно закону України від 14.01.2026 №4757-IX "Про затвердження Указу Президента України "Про продовження строку дії воєнного стану в Україні" з 05:30 3 лютого 2025 року до 05:30 4 травня 2026 р.

У звітному періоді з 01.01.2025 по 31.12.2025 р Товариством не було зафіксовано зниження обсягу активів під управлінням, що могло б призвести до зменшення виручки. Крім того, у Товариства відсутні значні фінансові зобов'язання, які могли б викликати ризики щодо ліквідності або загрожувати

фінансовій стабільності. Незважаючи на наявні макроекономічні виклики, пов'язані з геополітичною ситуацією, інфляційним тиском та регуляторними змінами в Україні, Товариство впровадила низку заходів з управління фінансовими ризиками, спрямованих на забезпечення стабільності операційної діяльності. Зокрема, було переглянуто внутрішні фінансові прогнози, оптимізовано адміністративні витрати та збережено резерв ліквідності на рівні, достатньому для покриття поточних зобов'язань протягом щонайменше 12 місяців. У рамках оцінки безперервності діяльності керівництво Товариства також врахувало такі фактори:

- * наявність позитивного грошового потоку від операційної діяльності за попередні періоди;

- * дотримання всіх регуляторних вимог щодо капіталу та звітності;

- * відсутність негативних подій після звітної дати, які могли б суттєво вплинути на фінансовий стан;

- * збереження довгострокових відносин з ключовими клієнтами та партнерами.

На основі вищевказаного керівництво вважає, що Товариство має усі необхідні ресурси для продовження своєї діяльності в осяжному майбутньому та не має наміру ані потреби припиняти операційну діяльність. Отже, ця фінансова звітність підготовлена із застосуванням припущення про безперервність діяльності

Товариство зобов'язане складати фінансову звітність на підставі даних бухгалтерського обліку. Бухгалтерський облік та фінансова звітність ґрунтуються на принципах, визначених застосовною концептуальною основою. Війна станом на 31.12.2025 року не вплинула на здатність уповноважених осіб забезпечити організацію ведення бухгалтерського обліку та фіксування фактів здійснення всіх господарських операцій. Економічні наслідки війни станом на 31.12.2025 р. не вплинули на бухгалтерський облік та звітність Товариства. Діяльність Товариства не залежить від російського чи білоруського ринків; відсутні дочірні компанії або активи в росії, білорусі або в зоні бойових дій; відсутні пов'язаності з особами, що перебувають під санкціями.

Цей вплив регулярно переглядається, оскільки подальший розвиток, тривалість та наслідки воєнного стану неможливо передбачити. Товариство повністю дотримується застосованих стандартів бухгалтерського обліку стосовно розгляду подій після звітного періоду та оцінки безперервності діяльності.

Нашу думку не було модифіковано щодо цього питання.

КЛЮЧОВІ ПИТАННЯ АУДИТУ

Ключові питання аудиту - це питання, які, на наше професійне судження, були найбільш значущими під час нашого аудиту фінансової звітності за вказаний період. Ці питання розглядалися у контексті нашого аудиту фінансової звітності в цілому та враховувалися при формуванні думки щодо неї, при цьому ми не висловлюємо окремої думки щодо цих питань. Додатково до питання, описаного в розділі "Суттєва невизначеність, щодо безперервності діяльності", ми визначили, що ключові питання аудиту, які слід відобразити в нашому звіті, відсутні.

ІНША ІНФОРМАЦІЯ

Управлінський персонал несе відповідальність за іншу інформацію. Інша інформація складається з інформації, яка подається до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку, але не містить фінансової звітності та нашого звіту аудитора щодо неї.

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

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

фактів, які б необхідно було включити до звіту. В той же час, ми можемо зазначити про адекватність системи бухгалтерського обліку, процедур внутрішнього аудиту, внутрішнього контролю та систем управління ризиками Товариства, встановлених компанією з управління активами.

ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ УПРАВЛІНСЬКОГО ПЕРСОНАЛУ ТА ТИХ, КОГО НАДІЛЕНО НАЙВИЩИМИ ПОВНОВАЖЕННЯМИ ЗА ФІНАНСОВУ ЗВІТНІСТЬ

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

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

Управлінський персонал КУА також несе відповідальність за повноту та достовірність фінансової звітності на основі таксономії фінансової звітності за МСФЗ в єдиному електронному форматі (iXBRL) та своєчасне подання такої звітності до центру збору фінансової звітності, операційне управління яким здійснює Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку.

Ті, кого наділено найвищими повноваженнями, несуть відповідальність за нагляд за процесом фінансового звітування Товариства.

ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

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

Виконуючи аудит відповідно до вимог МСА, ми використовуємо професійне судження та професійний скептицизм протягом усього завдання з аудиту.

Крім того, ми:

ідентифікуємо та оцінюємо ризики суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства чи помилки, розробляємо й виконуємо аудиторські процедури у відповідь на ці ризики, а також отримуємо аудиторські докази, що є достатніми та прийнятними для використання їх як основи для нашої думки. Ризик невиявлення суттєвого викривлення внаслідок шахрайства є вищим, ніж для викривлення внаслідок помилки, оскільки шахрайство може включати змову, підробку, навмисні пропуски, неправильні твердження або нехтування заходами внутрішнього контролю;

отримуємо розуміння заходів внутрішнього контролю, що стосуються аудиту, для розробки аудиторських процедур, які б відповідали обставинам, а не для висловлення думки щодо ефективності системи внутрішнього контролю;

оцінюємо прийнятність застосованих облікових політик та обґрунтованість облікових оцінок і відповідних розкриттів інформації, зроблених управлінським персоналом;

доходимо висновку щодо прийнятності використання управлінським персоналом припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку та на основі отриманих аудиторських доказів робимо висновки, чи існує суттєва невизначеність щодо подій або умов, які поставили б під значний сумнів можливість компанії продовжити безперервну діяльність. Якщо ми доходимо висновку щодо існування такої суттєвої невизначеності, ми повинні привернути увагу в своєму звіті аудитора до відповідних розкриттів інформації у фінансовій звітності або, якщо такі розкриття інформації є

неналежними, модифікувати свою думку. Наші висновки ґрунтуються на аудиторських доказах, отриманих до дати нашого звіту аудитора. Втім майбутні події або умови можуть примусити Товариство припинити свою діяльність на безперервній основі;

оцінюємо загальне подання структуру та зміст фінансової звітності включно з розкриттям інформації, а також те, чи показує фінансова звітність операції та події, що покладені в основу її складання, так щоб досягти достовірного подання.

Ми повідомляємо тим, кого наділено найвищими повноваженнями, інформацію про запланований обсяг і час проведення аудиту та суттєві аудиторські результати, включаючи будь-які значні недоліки системи внутрішнього контролю, виявлені нами під час аудиту.

Ми також надаємо тим, кого наділено найвищими повноваженнями, твердження, що ми виконали відповідні етичні вимоги щодо незалежності, та повідомляємо їм про всі стосунки й інші питання, які могли б обґрунтовано вважатись такими, що впливають на нашу незалежність, а також, де це застосовне, щодо відповідних застережних заходів.

ЗВІТ ЩОДО ВИМОГ ІНШИХ ЗАКОНОДАВЧИХ ТА НОРМАТИВНИХ АКТІВ

На виконання вимог Рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 22.07.2021 № 555 "Про затвердження Вимог до інформації, що має міститися в аудиторському звіті щодо річної фінансової звітності, звіті щодо огляду проміжної фінансової інформації та звіті з надання впевненості, що не є аудитом чи оглядом історичної фінансової інформації" (у редакції рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 19.12.2025 № 09/21/3398/К03) та вимог статті 14 Закону України "Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність" від 21 грудня 2017 року № 2258-VIII:

ІНФОРМАЦІЯ про суб'єкта аудиторської діяльності та умови договору:

Ідентифікаційний код юридичної особи суб'єкта аудиторської діяльності	31200292
Вебсайт суб'єкта аудиторської діяльності	http://www.profaudit.in.ua
Дата та номер договору на проведення аудиту	Додаткова угода № 4 від 16.03.2026 року до Договору № 1/1 від 10.11.2022 року
Дата початку та дата закінчення проведення аудиту	16.03.2026 р. 30.04.2026 р.
Обов'язковий аудит фінансової звітності (зазначити так / ні)	так
Завдання з надання обґрунтованої впевненості (зазначити так / ні)	ні

**Партнер завдання з аудиту,
результатом якого є цей звіт незалежного аудитора, є
Саса Н.А.**

**(номер реєстрації в Реєстрі аудиторів
та суб'єктів аудиторської діяльності № 100392)**

Дата складання звіту: 30 квітня 2026 року

Основні відомості про аудиторську фірму
ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ АУДИТОРСЬКА ФІРМА "ПРОФЕСІОНАЛ"
Місцезнаходження: 04070, м. Київ, вул. Волоська, 55/57
ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ АУДИТОРСЬКА ФІРМА "ПРОФЕСІОНАЛ"
включено до розділу Суб'єкти аудиторської діяльності Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності за номером №4388. Відомості про ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ АУДИТОРСЬКА ФІРМА "ПРОФЕСІОНАЛ" внесені до таких розділів Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності:

- * "Суб'єкти аудиторської діяльності"
- * "Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності"

Підписи, дата та адреси	
ПІВ ключового партнера з аудиту	аудитор Саса Н.А. (номер в реєстрі 100392)
ПІВ та посада інших осіб, відповідальних за аудит	аудитор Саса Н.А. (номер в реєстрі 100392)
Найменування суб'єкта аудиторської діяльності	Товариство з обмеженою відповідальністю Аудиторська фірма «ПРОФЕСІОНАЛ»
Місцезнаходження суб'єкта аудиторської діяльності	Україна, 04070, м. Київ, вул. Волоська, 55/57

[110000] Загальна інформація про фінансову звітність

Розкриття загальної інформації про фінансову звітність

Фінансова звітність Товариства є фінансовою звітністю загального призначення, яка сформована з метою достовірного подання 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 за період дванадцять місяці, що закінчилися 31 грудня 2025 року, є Міжнародні стандарти фінансової звітності (МСФЗ), включаючи Міжнародні стандарти бухгалтерського обліку (МСБО) та Тлумачення (КТМФЗ, ПКТ), видані Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (РМСБО), в редакції чинній на 01 січня 2025 року, що офіційно оприлюднені на веб-сайті Міністерства фінансів України.

Назва суб'єкта господарювання, що звітує, або інші засоби ідентифікації	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ "ЛІВІНГ ПАРК ДЕВЕЛОПМЕНТ"
Ідентифікаційний код юридичної особи	41933505
Код КВЕД	66.30
Сайт компанії	www.lpdkua.com

Опис характеру фінансової звітності

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

При формуванні фінансової звітності Товариство керувалося також вимогами національних законодавчих та нормативних актів щодо організації і ведення бухгалтерського обліку та складання фінансової звітності в Україні, які не протирічать вимогам МСФЗ.

Дата кінця звітного періоду

2025-12-31

Період, який охоплюється фінансовою звітністю

за дванадцять місяців, що закінчилися 31 грудня 2025 року

Опис валюти подання

Валюта подання звітності відповідає функціональній валюті, якою є національна валюта України – гривня.

Рівень округлення, використаний у фінансовій звітності

Звітність складено у тисячах гривень, округлених до цілих

[210000] Звіт про фінансовий стан, поточні/непоточні

тис. грн

	Примітка	На кінець звітного періоду	На початок звітного періоду	На початок попереднього періоду
Активи				
Непоточні активи				
Основні засоби	822100,800100	14	19	
Інвестиційна нерухомість	825100,800100	2,367	3,143	
Нематеріальні активи за винятком гудвілу		14	13	
Інвестиції, облік яких ведеться за методом участі в капіталі	800100,825700	1,873	2,031	
Загальна сума непоточних активів		4,268	5,206	
Поточні активи				
Торговельна та інша поточна дебіторська заборгованість	800100	704	266	
Поточні фінансові інвестиції		2,437	2,498	
Інші поточні нефінансові активи		1	1	
Грошові кошти та їх еквіваленти	800100	842	135	
Загальна сума поточних активів за винятком непоточних активів або груп вибуття, класифікованих як утримувані для продажу або утримувані для виплат власникам		3,984	2,900	
Загальна сума поточних активів		3,984	2,900	

20

тис. грн

	Примітка	На кінець звітного періоду	На початок звітного періоду	На початок попереднього періоду
Загальна сума активів		8,252	8,106	
Власний капітал та зобов'язання				
Власний капітал				
Статутний капітал	818000	7,150	7,150	
Нерозподілений прибуток		851	740	
Інші резерви		41	30	
Загальна сума власного капіталу		8,042	7,920	
Зобов'язання				
Поточні зобов'язання				
Поточні забезпечення				
Поточні забезпечення на винагороди працівникам		31	35	
Інші поточні забезпечення		78	86	
Загальна сума поточних забезпечень		109	121	
Поточні податкові зобов'язання, поточні		101	65	
Загальна сума поточних зобов'язань за винятком зобов'язань, включених до груп вибуття, класифікованих як утримувані для продажу		210	186	
Загальна сума поточних зобов'язань		210	186	
Загальна сума зобов'язань		210	186	
Загальна сума власного капіталу та зобов'язань		8,252	8,106	

[310000] Звіт про сукупний дохід, прибуток або збиток, за функцією витрат

тис. грн

	Примітки	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Прибуток або збиток			
Прибуток (збиток)			
Дохід від звичайної діяльності	800200	1,252	1,146
Валовий прибуток		1,252	1,146
Інші доходи	800200	778	1
Адміністративні витрати	800200	(1,172)	(1,112)
Інші витрати	800200	(829)	(81)
Прибуток (збиток) від операційної діяльності		29	(46)
Фінансові доходи	800200	356	351

		тис. грн	
	Примітки	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Фінансові витрати	800200	(11)	(6)
Частка прибутку (збитку) асоційованих підприємств та спільних підприємств, облік яких ведеться за методом участі в капіталі		(158)	(81)
Прибуток (збиток) до оподаткування		216	218
Податкові доходи (витрати)		(94)	(54)
Прибуток (збиток) від діяльності, що триває		122	164
Прибуток (збиток)		122	164

[510000] Звіт про рух грошових коштів, прямий метод

	тис. грн	
	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Грошові потоки від (для) операційної діяльності		
Класи надходжень грошових коштів від операційної діяльності		
Надходження від продажу товарів та надання послуг	1,222	1,156
Інші надходження грошових коштів від операційної діяльності		1
Класи виплат грошових коштів від операційної діяльності		
Виплати постачальникам за товари та послуги	(201)	(180)
Виплати працівникам та виплати від їх імені	(762)	(740)
Інші виплати грошових коштів за операційною діяльністю	(328)	(274)
Чисті грошові потоки від (використані у) діяльності	(69)	(37)
Чисті грошові потоки від операційної діяльності (використані в операційній діяльності)	(69)	(37)
Грошові потоки від (для) інвестиційної діяльності		
Інші надходження грошових коштів від продажу інструментів капіталу чи боргових інструментів інших суб'єктів господарювання	2,491	1,997
Інші виплати грошових коштів для придбання інструментів капіталу або боргових інструментів інших суб'єктів господарювання	(2,599)	(2,500)
Надходження від продажу основних засобів	320	
Проценти отримані	564	350
Чисті грошові потоки від інвестиційної діяльності (використані в інвестиційній діяльності)	776	(153)
Чисте збільшення (зменшення) грошових коштів та їх еквівалентів до впливу змін валютного курсу	707	(190)
Чисте збільшення (зменшення) грошових коштів та їх еквівалентів після впливу змін валютного курсу	707	(190)
Грошові кошти та їх еквіваленти на початок періоду	135	325
Грошові кошти та їх еквіваленти на кінець періоду	842	135

[610000] Звіт про зміни у власному капіталі

Поточний звітний період	Примітки				Нерозподілені прибутки
		Статутний капітал	Резервний капітал	Інші резерви	
Звіт про зміни у власному капіталі					
Власний капітал на початок періоду		7,150	30	30	740
Зміни у власному капіталі					
Сукупний дохід					
Прибуток (збиток)			11	11	111
Загальна сума сукупного доходу			11	11	111
Загальна сума збільшення (зменшення) власного капіталу			11	11	111
Власний капітал на кінець періоду		7,150	41	41	851

Порівняльний звітний період	Примітки				Нерозподілені прибутки
		Статутний капітал	Резервний капітал	Інші резерви	
Звіт про зміни у власному капіталі					
Власний капітал на початок періоду		7,150	19	19	587
Зміни у власному капіталі					
Сукупний дохід					
Прибуток (збиток)			11	11	153
Загальна сума сукупного доходу			11	11	153
Загальна сума збільшення (зменшення) власного капіталу			11	11	153
Власний капітал на кінець періоду		7,150	30	30	740

[800100] Примітки - Підкласифікації активів, зобов'язань та власного капіталу

	тис. грн	
	На кінець звітнього періоду	На початок звітнього року
Підкласифікації активів, зобов'язань та капіталу		
Основні засоби		
Транспортні засоби		
Офісне обладнання	14	19
Загальна сума основних засобів	14	19
Класи нематеріальних активів та гудвілу		
Нематеріальні активи за винятком гудвілу		
Інші нематеріальні активи	14	13
Загальна сума нематеріальних активів за винятком гудвілу	14	13
Загальна сума нематеріальних активів та гудвілу	14	13
Інвестиційна нерухомість		
Інвестиційна нерухомість, завершена	2,367	3,143
Загальна сума інвестиційної нерухомості	2,367	3,143
Інвестиції, облік яких ведеться за методом участі в капіталі		
Інвестиції в асоційовані підприємства, облік яких ведеться за методом участі у капіталі	1,873	2,031
Загальна сума інвестицій, облік яких ведеться за методом участі в капіталі	1,873	2,031
Торговельна та інша поточна дебіторська заборгованість		
Поточна торговельна дебіторська заборгованість	209	180
Поточна дебіторська заборгованість від продажу нерухомості	440	
Інша поточна дебіторська заборгованість	55	86
Загальна сума торговельної та іншої поточної дебіторської заборгованості	704	266
Категорії поточних фінансових активів		
Поточні інвестиції, утримувані до погашення	2,437	2,498
Загальна сума поточних фінансових активів	2,437	2,498
Категорії фінансових активів		
Інвестиції, утримувані до погашення	2,437	2,498
Загальна сума фінансових активів	2,437	2,498
Грошові кошти та їх еквіваленти		
Грошові кошти		
Залишки на рахунках в банках	842	135
Загальна сума грошових коштів	842	135
Загальна сума грошових коштів та їх еквівалентів	842	135
Класи інших забезпечень		
Інше забезпечення		
Інші поточні забезпечення	78	86
Загальна сума інших забезпечень	78	86
Торговельна та інша поточна кредиторська заборгованість		
Поточні нарахування і поточний відстрочений дохід включно з поточними договірними зобов'язаннями		

	тис. грн	
	На кінець звітнього періоду	На початок звітнього року
Короткострокові нарахування за виплатами працівникам	31	35
Поточна кредиторська заборгованість за соціальним забезпеченням та податками за винятком податку на прибуток	14	19
Загальна сума торговельної та іншої поточної кредиторської заборгованості	14	19
Нерозподілений прибуток		
Нерозподілений прибуток, прибуток (збиток) за звітний період	111	153
Нерозподілений прибуток, за винятком прибутку (збитку) за звітний період	740	587
Загальна сума нерозподіленого прибутку	851	740
Різний власний капітал		
Резервний капітал	41	30
Чисті активи (зобов'язання)		
Активи	8,252	8,106
Зобов'язання	(210)	(186)
Чисті активи (зобов'язання)	8,042	7,920
Чисті поточні активи (зобов'язання)		
Поточні активи	3,984	2,900
Поточні зобов'язання	(210)	(186)
Чисті поточні активи (зобов'язання)	3,774	2,714

[800200] Примітки - Аналіз доходів та витрат

Дохід від звичайної діяльності

	тис. грн	
	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Дохід від надання послуг	1,252	1,146
Дохід від інших послуг	1,252	1,146
Процентні доходи від інвестицій, утримуваних до погашення	356	351
Загальна сума доходу від звичайної діяльності	1,252	1,146

Суттєві доходи та витрати

	тис. грн	
	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Прибутки (збитки) від вибуття інвестиційної нерухомості		

Класифікація доходів та витрат

тис. грн

	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Прибутки від вибуття інвестиційної нерухомості	29	
Чисті прибутки (збитки) від вибуття інвестиційної нерухомості	29	
Інші фінансові доходи (витрати)	356	351
Інші фінансові доходи		1
Інші фінансові витрати	11	168
Інші операційні доходи (витрати)	778	
Різні інші операційні витрати	829	
Витрати на збут та адміністративні витрати	1,172	1,112

Витрати за характером

тис. грн

	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Класи витрат на виплати працівникам		
Короткострокові витрати на виплати працівникам		
Заробітна плата	765	764
Внески на соціальне забезпечення	150	149
Загальна сума короткострокових витрат на виплати працівникам	915	913
Загальна сума витрат на виплати працівникам	915	913
Амортизація матеріальних та нематеріальних активів та збитки від зменшення корисності (сторнування збитків від зменшення корисності), які визнаються у прибутку або збитку		
Амортизаційні витрати матеріальних та нематеріальних активів		
Амортизаційні витрати	75	68
Амортизаційні витрати	15	14
Загальна сума амортизаційних витрат	90	82
Загальна сума амортизації і збитків від зменшення корисності (сторнування збитків від зменшення корисності), визнаних у прибутку або збитку	90	82
Інші витрати	265	198
Загальна сума витрат, за характером	1,270	1,193

Частка прибутку (збитку) асоційованих підприємств та спільних підприємств, облік яких ведеться за методом участі в капіталі

тис. грн

	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Частка прибутку (збитку) асоційованих підприємств, облік яких ведеться за методом участі в капіталі	(158)	(81)
Загальна частка прибутку (збитку) асоційованих підприємств та спільних підприємств, облік яких ведеться за методом участі в капіталі	(158)	(81)

Податок на прибуток, що відноситься до компонентів іншого сукупного доходу

тис. грн

	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Податок на прибуток, що відноситься до компонентів іншого сукупного доходу, які будуть перекласифіковані у прибуток або збиток	94	54
Сумарний податок на прибуток, що відноситься до компонентів іншого сукупного доходу	94	54

Сукупний дохід від діяльності, що триває, та припиненої діяльності

тис. грн

	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Сукупний дохід від діяльності, що триває	122	164
Загальна сума сукупного доходу	122	164

[800500] Примітки - Перелік приміток

Примітки та інша пояснювальна інформація

Визкриття інформації про облікові судження та оцінки

При підготовці фінансової звітності Товариство здійснює оцінки та припущення, які мають вплив на елементи фінансової звітності, ґрунтуючись на МСФЗ, МСБО та тлумаченнях, розроблених Комітетом з тлумачень міжнародної фінансової звітності. Оцінки та судження базуються на попередньому досвіді та інших факторах, що за існуючих обставин вважаються обґрунтованими і за результатами яких приймаються судження щодо балансової вартості активів та зобов'язань. Хоча ці розрахунки базуються на наявній у керівництва Товариства інформації про поточні події, фактичні результати можуть зрештою відрізнитися від цих розрахунків. Области, де такі судження є особливо важливими, області, що характеризуються високим рівнем складності, та області, в яких припущення й розрахунки мають велике значення для підготовки фінансової звітності за МСФЗ, наведені нижче.

1.1. Судження щодо операцій, подій або умов за відсутності конкретних МСФЗ

Якщо немає МСФЗ, який конкретно застосовується до операції, іншої події або умови, керівництво Товариства застосовує судження під час розроблення та застосування облікової політики, щоб інформація була доречною для потреб користувачів для прийняття економічних рішень та достовірною, у тому значенні, що фінансова звітність:

- надає достовірно фінансовий стан, фінансові результати діяльності та грошові потоки Товариства;
- відображає економічну сутність операцій, інших подій або умов, а не лише

юридичну форму;

- є нейтральною, тобто вільною від упереджень;
- є повною в усіх суттєвих аспектах.

Під час здійснення судження керівництво Товариства посилається на прийнятність наведених далі джерел та враховує їх у низхідному порядку:

- вимоги в МСФЗ, у яких ідеться про подібні та пов'язані з ними питання;
- визначення, критерії визнання та концепції оцінки активів, зобов'язань, доходів та витрат у Концептуальній основі фінансової звітності.

Під час здійснення судження керівництво Товариства враховує найостанніші положення інших органів, що розробляють та затверджують стандарти, які застосовують подібну концептуальну основу для розроблення стандартів, іншу професійну літературу з обліку та прийняті галузеві практики, тією мірою, якою вони не суперечать вищезазначеним джерелам.

Операції, що не регламентуються МСФЗ Товариством не здійснювались.

1.2. Судження щодо справедливої вартості активів Товариства

Справедлива вартість інвестицій, що активно обертаються на організованих фінансових ринках, розраховується на основі поточної ринкової вартості на момент закриття торгів на звітну дату. В інших випадках оцінка справедливої вартості 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".

1.3. Судження щодо змін справедливої вартості фінансових активів

Протягом звітного періоду 12 місяців 2025 року переоцінка інвестиційної нерухомості із залученням незалежних оцінювачів здійснювалася.

Керівництво Товариства вважає, що облікові оцінки та припущення, які мають стосунок до оцінки фінансових інструментів, де ринкові котирування не доступні, є ключовим джерелом невизначеності оцінок, тому що:

- вони з високим ступенем ймовірності зазнають змін з плином часу, оскільки оцінки базуються на припущеннях керівництва щодо відсоткових ставок, волатильності, змін валютних курсів, показників кредитоспроможності контрагентів, коригувань під час оцінки інструментів, а також специфічних особливостей операцій; та
- вплив зміни в оцінках на активи, відображені в звіті про фінансовий стан, а також на доходи (витрати) може бути значним.

Якби керівництво Товариства використовувало інші припущення щодо відсоткових ставок, волатильності, курсів обміну валют, кредитного рейтингу контрагента, дати офerti і коригувань під час оцінки інструментів, більша або менша зміна в оцінці вартості фінансових інструментів у разі відсутності ринкових котирувань мала б істотний вплив на відображений у фінансовій звітності чистий прибуток та збиток.

Розуміючи важливість використання облікових оцінок та припущень щодо справедливої вартості фінансових активів в разі відсутності вхідних даних щодо справедливої вартості першого рівня, Керівництво Товариства планує використовувати оцінки та судження які базуються на професійній компетенції працівників Підприємства, досвіді та минулих подіях, а також з використанням розрахунків та моделей вартості фінансових активів. Залучення зовнішніх експертних оцінок щодо таких фінансових інструментів де оцінка, яка базується на професійній компетенції, досвіді та розрахунках є недостатньою, на думку Керівництва є прийнятним та необхідним.

Використання різних маркетингових припущень та/або методів оцінки також може мати значний вплив на передбачувану справедливую вартість.

1.4. Судження щодо очікуваних термінів утримування фінансових інструментів

Керівництво Товариства застосовує професійне судження щодо термінів утримання фінансових інструментів, що входять до складу фінансових активів. Професійне судження за цим питанням ґрунтується на оцінці ризиків фінансового інструменту, його прибутковості й динаміці та інших факторах. Проте існують невизначеності, які можуть бути пов'язані з призупиненням обігу цінних паперів, що не є підконтрольним керівництву Товариства фактором і може суттєво вплинути на оцінку фінансових інструментів.

1.5. Використання ставок дисконтування

Ставка дисконту - це процентна ставка, яка використовується для перерахунку майбутніх потоків доходів в єдине значення теперішньої (поточної) вартості, яка є базою для визначення ринкової вартості бізнесу. З економічної точки зору, в ролі ставки дисконту є бажана інвестору ставка доходу на вкладений капітал у відповідні з рівнем ризику подібні об'єкти інвестування, або - ставка доходу за альтернативними варіантами інвестицій із зіставлення рівня ризику на дату оцінки. Ставка дисконту має визначатися з урахуванням трьох факторів:

- а) вартості грошей у часі;
- б) вартості джерел, які залучаються для фінансування інвестиційного проекту, які вимагають різні рівні компенсації;
- в) фактору ризику або міри ймовірності отримання очікуваних у майбутньому доходів.

Станом на 31.12.2025 середньозважена ставка за портфелем банківських депозитів у національній валюті в банках, у яких не введено тимчасову адміністрацію або не запроваджено ліквідаційну комісію, становила 9,2 % річних. Інформація, що використана для визначення середньозваженої ставки одержана з офіційного сайту НБУ за посиланням Монетарні операції НБУ з банками: процентні ставки (bank.gov.ua).

1.6. Судження щодо виявлення ознак знецінення активів

Відносно фінансових активів, які оцінюються за амортизованою вартістю, Товариство на дату виникнення фінансових активів та на кожен звітну дату визначає рівень кредитного ризику.

Товариство визнає резерв під збитки для очікуваних кредитних збитків за фінансовими активами, які оцінюються за амортизованою вартістю, у розмірі очікуваних кредитних збитків за весь строк дії фінансового активу (при значному збільшенні кредитного ризику/для кредитно-знецінених фінансових активів) або 12-місячними очікуваними кредитними збитками (у разі незначного зростання кредитного ризику).

Зазвичай очікується, що очікувані кредитні збитки за весь строк дії мають бути визнані до того, як фінансовий інструмент стане прострочений. Як правило, кредитний ризик значно зростає ще до того, як фінансовий інструмент стане простроченим або буде помічено інші чинники затримки платежів, що є специфічними для позичальника, (наприклад, здійснення модифікації або реструктуризації).

Кредитний ризик за фінансовим інструментом вважається низьким, якщо фінансовий інструмент має низький ризик настання дефолту, позичальник має потужний потенціал виконувати свої договірні зобов'язання щодо грошових потоків у короткостроковій перспективі, а несприятливі зміни в економічних і ділових умовах у довгостроковій перспективі можуть знизити, але не обов'язково здатність позичальника виконувати свої зобов'язання щодо договірних грошових потоків.

Фінансові інструменти не вважаються такими, що мають низький кредитний ризик лише на підставі того, що ризик дефолту за ними є нижчим, ніж ризик дефолту за іншими фінансовими інструментами Товариства або ніж кредитний ризик юрисдикції, в якій Товариство здійснює діяльність.

Очікувані кредитні збитки за весь строк дії не визнаються за фінансовим інструментом просто на підставі того, що він вважався інструментом із низьким кредитним ризиком у попередньому звітному періоді, але не вважається таким станом на звітну дату. У такому випадку Товариство з'ясовує, чи мало місце значне зростання кредитного ризику з моменту первісного визнання, а отже чи постала потреба у визнанні очікуваних кредитних збитків за весь строк дії.

Очікувані кредитні збитки відображають власні очікування Товариства щодо кредитних збитків.

Розкриття інформації про нараховані витрати та інші 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 нижченаведених ознак:

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

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

Поточні зобов'язання оцінюються у подальшому за амортизованою вартістю.

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

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.

Розкриття резерву під кредитні збитки

Товариство визнає резерв під збитки для очікуваних кредитних збитків за фінансовим активом, який обліковується за амортизованою вартістю.

Облікова політика щодо подальшої оцінки фінансових інструментів розкривається нижче у відповідних розділах облікової політики.

Розкриття інформації про затвердження фінансової звітності

Фінансова звітність Товариства затверджена до випуску (з метою прилюднення) керівником Товариства 05 лютого 2026 року. Ні учасники Товариства, ні інші особи не мають права вносити зміни до цієї фінансової звітності після її затвердження до випуску.

Звітним періодом, за який формується фінансова звітність, вважається період з 01 січня по 31 грудня 2025 року.

Розкриття основи підготовки фінансової звітності

Ця фінансова звітність підготовлена на основі історичної собівартості та справедливої вартості або амортизаційної собівартості окремих фінансових інструментів відповідно до МСФЗ 9 "Фінансові інструменти", а також інвестиційної нерухомості, яка відображається за справедливою вартістю відповідно до МСБО 40 "Інвестиційна нерухомість". Оцінка справедливої вартості здійснюється з використанням методів оцінки фінансових інструментів, дозволених МСФЗ 13 "Оцінки за справедливою вартістю". Такі методи оцінки включають використання справедливої вартості як ціни, яка була б отримана за продаж активу, або сплачена за передачу зобов'язання у звичайній операції між учасниками ринку на дату оцінки. Зокрема, використання біржових котирувань або даних про поточну ринкову вартість іншого аналогічного за характером інструменту, аналіз дисконтованих грошових потоків або інші моделі визначення справедливої вартості. Передбачувана справедлива вартість фінансових активів і зобов'язань визначається з використанням наявної інформації про ринок і відповідних методів оцінки.

Форма та назви фінансових звітів

Склад комплексу фінансових звітів та назви форм фінансової звітності Фонду відповідають вимогам, встановленим НП(С)БО 1 "Загальні вимоги до фінансової звітності" та форми Приміток, що розроблені у відповідності до МСФЗ. Фінансова звітність включає:

- Баланс (Звіт про фінансовий стан) ;
- Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід);
- Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом);
- Звіт про власний капітал;
- Примітки до фінансової звітності, що містять стислий виклад суттєвих облікових політик та інші пояснювальні примітки.

Методи подання інформації у фінансових звітах

Згідно МСФЗ та враховуючи НП(С)БО 1 Звіт про сукупний дохід передбачає подання витрат, визнаних у прибутку або збитку, за класифікацією, основою на методи "функції витрат" або "собівартості реалізації", згідно з яким витрати класифікують відповідно до їх функцій як частини собівартості чи, наприклад, витрат на збут або адміністративну діяльність.

Представлення грошових потоків від операційної 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.

Фінансові активи, що оцінюються за амортизованою собівартістю

Дебіторська заборгованість

Тис. грн.

	31 грудня 2025	31 грудня 2024
Дебіторська заборгованість за послуги з управління активами, інші послуги	649	180
Дебіторська заборгованість з нарахованих доходів	55	86
Дебіторська заборгованість за розрахунками із внутрішніх	1	1

розрахунків		
Дебіторська заборгованість за виданими авансами		
Поточні фінансові інвестиції	2437	2498
Балансова вартість всього:	3142	2765

Дебіторська заборгованість Товариства не має забезпечення. Прострочена дебіторська заборгованість відсутня. Товариство проводить аналіз та оцінку рівня кредитного ризику з використанням індивідуального підходу. Дебіторська заборгованість за послуги з управління активами на звітну дату 31.12.2025р становить 209 тис. грн, дебіторська заборгованість за послуги з управління активами на 31.12.2024 року становить 180 тис. грн. Дебіторська заборгованість від продажу земельної ділянки станом на 31.12.2025 р, становить 440 тис. грн, яка є короткостроковою заборгованістю та за обліковою політикою та оцінкою керівництва Товариства, оцінюється за ціною операції, тому що вплив дисконтування є несуттєвим.

Товариство 09.10.2024 р придбало облігації внутрішніх державних позик з міжнародним ідентифікаційним номером UA4000232599 номінальною вартістю одного 1000,00 грн загальна кількість 2491 штук та загальною вартістю придбання 2500 тис грн. з премією 9 тис. грн., які було погашено 01.10.2025 року, премія з дати придбання амортизувалася за методом ефективної ставки до дати погашення.

Товариством на дату 15.10.2025 р було придбано облігації внутрішніх державних позик з міжнародним ідентифікаційним номером UA4000237416 номінальною вартістю одного 1000,00 грн загальна кількість 2437 штук та загальною вартістю придбання 2599 тис грн. Справедлива вартість одного цінного папера з урахуванням накопиченого купонного доходу, у валюті номіналу на дату придбання становила 1072,25 грн.

Станом на 31.12.2025 р дебіторська заборгованість з нарахованих доходів становить 55 тис. грн, та на 31.12.2024 року дебіторська заборгованість з нарахованих доходів становить 86 тис. грн.

Короткострокові забезпечення

	31 грудня 2025	31 грудня 2024
Резерв відпусток	78	86
Всього	78	86

Поточні забезпечення складаються із короткострокових забезпечень представлених резервом відпусток, станом на 31 грудня 2025 р становить 78 тис грн, станом на 31 грудня 2024 року становить 86 тис грн.

Торговельна та інша кредиторська заборгованість

	31 грудня 2025	31 грудня 2024
Торговельна кредиторська заборгованість	-	-
Розрахунки з бюджетом	101	65
Заробітна плата та соціальні внески	31	35

Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	-	
Всього кредиторська заборгованість	132	100

Кредиторська заборгованість станом на 31 грудня 2025 року та станом на 31 грудня 2024 року у сумі 132 тис. грн. та 100 тис. грн. відповідно. Кредиторська заборгованість станом на 31 вересня 2025 року в сумі 132 тис грн представлена в сумі 101 тис грн розрахунками з бюджетом, 31 тис грн розрахунками з оплати праці та страхування; Кредиторська заборгованість станом на 31 грудня 2024 року в сумі 100 тис грн представлена в сумі 65 тис грн розрахунками з бюджетом, 35 тис грн розрахунками з оплати праці та страхування.

Розкриття інформації про грошові кошти та їх еквіваленти

Станом на 31.12.2025 р. на поточному рахунку у банку обліковуються за номінальною вартістю грошові кошти на суму 292 тис. грн, який відкрито у банку ПАТ "СЕНС БАНК", та на поточному рахунку відкритому в АТ "ОТП БАНК" обліковуються кошти за номінальною вартістю 550 тис. грн.

Грошові кошти на поточних рахунках розміщені у банках, які є надійними.

Розкриття інформації про звіт про рух грошових коштів

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

1. Рух коштів у результаті операційної діяльності

	12 місяців 2025р	12 місяців 2024р.
Надходження від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	1222	1156
Цільове фінансування		1
Інші надходження		
Витрачання на оплату: товарів, робіт, послуг	201	180
праці	595	583
відрахування на соціальні заходи	167	157
зобов'язання з податків і зборів	269	226
Витрачання на оплату авансів	4	1
інші витрачання	55	47

Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	-	
Всього кредиторська заборгованість	132	100

Кредиторська заборгованість станом на 31 грудня 2025 року та станом на 31 грудня 2024 року у сумі 132 тис. грн. та 100 тис. грн. відповідно. Кредиторська заборгованість станом на 31 вересня 2025 року в сумі 132 тис грн представлена в сумі 101 тис грн розрахунками з бюджетом, 31 тис грн розрахунками з оплати праці та страхування; Кредиторська заборгованість станом на 31 грудня 2024 року в сумі 100 тис грн представлена в сумі 65 тис грн розрахунками з бюджетом, 35 тис грн розрахунками з оплати праці та страхування.

Розкриття інформації про грошові кошти та їх еквіваленти

Станом на 31.12.2025 р. на поточному рахунку у банку обліковуються за номінальною вартістю грошові кошти на суму 292 тис. грн, який відкрито у банку ПАТ "СЕНС БАНК", та на поточному рахунку відкритому в АТ "ОТП БАНК" обліковуються кошти за номінальною вартістю 550 тис. грн.

Грошові кошти на поточних рахунках розміщені у банках, які є надійними.

Розкриття інформації про звіт про рух грошових коштів

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

1. Рух коштів у результаті операційної діяльності

	12 місяців 2025р	12 місяців 2024р.
Надходження від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	1222	1156
Цільове фінансування		1
Інші надходження		
Витрачання на оплату: товарів, робіт, послуг	201	180
праці	595	583
відрахування на соціальні заходи	167	157
зобов'язання з податків і зборів	269	226
Витрачання на оплату авансів	4	1
Інші витрачання	55	47

Чистий рух коштів від операційної діяльності	-69	-37
--	-----	-----

Надходження від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) за 12 місяців 2025р та за 12 місяців 2024р включає винагороду Товариства за управління фондом та орендну плату за користування земельними ділянками в сумах 1222 тис. грн та 1156 тис. грн відповідно.

Витрачання на придбання товарів, робіт, послуг в сумі 201 тис. грн та 4 тис. грн витрачання на оплату авансів за 12 місяців 2025 року включають: витрати на оренду приміщення у сумі 84 тис. грн; 40 тис. грн оплата послуг аудиторської компанії ТзОВ Аудиторська фірма "Професіонал"; консультаційні послуги 13 тис. грн,, послуги експертної оцінки майна та виготовлення технічної документації 29 тис. грн, оплата послуг за інтернет-хостинг 3 тис. грн., оплата за ПІФ послуги депозитарія 1 тис. грн ; оплата сервісів подання звітності 35 тис грн.

За 12 місяців 2024 р витрачання на придбання товарів, робіт, послуг в сумі 180 тис. грн та 1 тис. грн витрачання на оплату авансів включають такі витрати: витрати на оренду приміщення у сумі 77 тис. грн; 37 тис. грн оплата послуг аудиторської компанії ТзОВ Аудиторська фірма "Професіонал"; консультаційні послуги 4 тис. грн,, послуги експертної оцінки майна 17 тис. грн, оплата послуг за інтернет-хостинг 3 тис. грн., оплата сервісів подання звітності 23 тис. грн, придбання основних засобів на суму 20 тис. грн.

Витрачання на оплату праці та відрахування на соціальні заходи за 12 місяців 2025р та 12 місяців 2024 р склали 762 тис. грн та 740 тис грн відповідно. Витрати на оплату податків і зборів за 12 місяців 2025р склали 269 тис. грн та 226 тис грн за 12 місяців 2024 року.

До інших витрачань Товариства за 12 місяців 2025 року віднесено членські внески до УАІВ у сумі 48 тис. грн, банківське розрахунково-касове обслуговування 7 тис. грн . До інших витрачань за 12 місяців 2024 р, віднесено членські внески до УАІВ у сумі 42 тис. грн, розрахунково-касове обслуговування 5 тис. грн.

Чистий рух від операційної діяльності за 12місяців 2025 року склав (-69) тис. грн, відповідно за 12 місяців 2024 року (-37) тис. **2. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності**

	12 місяців 2025р	12 місяців 2024р.
Надходження від отриманих відсотків	564	350
Надходження від реалізації фінансових інвестицій	2491	1997
Надходження від реалізації необоротних активів	320	-
Витрачання на придбання фінансових інвестицій	2599	2500
Витрачання на придбання необоротних активів	-	-
Витрачання на надання позик	-	-
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	776	-153

Надходження від отриманих відсотків представлена виплатою відсотків за ОВДП і становить за 12 місяців 2025 року 564 тис грн. Надходження від отриманих відсотків представлена виплатою відсотків за ОВДП і становить за

12 місяців 2024 року 350 тис грн. Надходження від реалізації фінансових інвестицій за 12 місяців 2025 року в сумі 2491 тис. грн включають погашення ОВДП, а витрачання на придбання фінансових інвестицій включають придбання ОВДП UA4000237416 в кількості 2437 шт, на суму 2599 тис грн. Також за порівняльний період 12 місяців 2024 року надходження від реалізації фінансових інвестицій в сумі 1997 тис. грн включають погашення ОВДП, а витрачання на придбання фінансових інвестицій включають придбання ОВДП на суму 2500 тис грн.

Чистий рух від інвестиційної діяльності за 12 місяців 2025 року склав 776 тис. грн, відповідно за 12 місяців 2024 року (-153) тис. грн.

Рух коштів у результаті фінансової діяльності

	12 місяців 2025р	12 місяців 2024р.
Надходження від власного капіталу	-	-
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	-	-

Залишок коштів станом на 31.12.2025 становить 842 тис. грн та 135 тис грн станом на 31.12.2024 року. Чистий рух грошових коштів за звітний період 12 місяців 2025 р складає 707 тис. грн., за 12 місяців 2024р. складає (-190) тис. грн.

Розкриття змін в обліковій політиці

Товариство обирає та застосовує свої облікові політики послідовно для подібних операції, інших події або умов, якщо МСФЗ конкретно не вимагає або не дозволяє визначення категорії статей, для яких інші політики можуть бути доречними.

З 1 січня 2019 року Товариство застосовує МСФЗ 16 "Оренда". Керівництвом було розроблено та затверджено облікову політику відповідно до МСФЗ. На підставі професійної компетенції та досвіду керівництва Товариства нами були обрані такі облікові політики та оцінки, які, на нашу думку, дозволяють розкривати повно та достовірно всю фінансову інформацію щодо діяльності Товариства, а також забезпечують всі якісні характеристики фінансової звітності відповідно до МСФЗ

МСФЗ 16 "Оренда" суттєво змінює облік в орендарів таким чином, щоб усі договори оренди, за не великим винятком, були відображено у звітів про фінансовий стан. Це значить, що для орендаря є лише одна модель обліку оренди фінансова. Отже, стандарт дозволяє зробити облік договорів оренди прозорішим, що дозволяє оцінити вплив оренди на фінансовий стан, фінансові показники діяльності та грошові потоки.

Фінансова оренда - це оренда, за якою передаються в основному всі ризики та винагороди, пов'язані з правом власності на актив. Товариство як орендар на початку строку оренди визнає фінансову оренду як активи та зобов'язання за сумами, що дорівнюють справедливій вартості орендованого майна на початок оренди або (якщо вони менші за справедливу вартість) за теперішньою вартістю мінімальних орендних платежів.

Для оцінки договору оренди враховуються такі характеристики :

- актив має бути ідентифікованим;
- іншій особі передається право отримувати практично всі економічні вигоди від використання такого активу;

- особа отримує право визначити спосіб використання активу виходячи його властивостей;
 - за орендодавцем залишається право заміни активу з метою ремонту або то;
 - користування активом є платним;
 - актив передається на чітко визначений термін.
- Наявність захисних прав у договорі оренди не вважається наявністю обмежень щодо розпорядження активом в межах договору оренди, які дають підстави визначати договір оренди.
- Розкриття інформації про оренду в звітності.
- Оцінка впливу договорів оренди на фінансову стабільність підприємств базується на аналізі інформації, наданої у фінансових звітах і примітках до них, а саме :
- активи у формі права користування окремо від інших активів;
 - зобов'язання з оренди окремо від інших зобов'язань .

Розкриття інформації про умовні зобов'язання

Товариство не визнає умовні зобов'язання в звіті про фінансовий стан Товариства. 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.

Умовні зобов'язання.

1. Оподаткування

Внаслідок наявності в українському податковому законодавстві положень, які дозволяють більш ніж один варіант тлумачення, а також через практику, що склалася в нестабільному економічному середовищі, за якої податкові органи довільно тлумачать аспекти економічної діяльності, у разі, якщо податкові органи піддадуть сумніву певне тлумачення, засноване на оцінці керівництва 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 підзцінення, а також на ринковий рівень цін на угоди. На думку керівництва Товариство сплатило усі податки, тому фінансова звітність не містить резервів під податкові збитки. Податкові звіти можуть переглядатися відповідними податковими органами протягом трьох років.

2. Ступінь повернення дебіторської заборгованості та інших фінансових активів

Внаслідок ситуації, яка склалась в економіці України, а також як результат економічної нестабільності, що склалась на дату балансу, існує ймовірність того, що активи не зможуть бути реалізовані за їхньою балансовою вартістю в ході звичайної діяльності Товариства.

Ступінь повернення активів у значній мірі залежить від ефективності заходів, які знаходяться поза зоною контролю Товариства. Ступінь повернення дебіторської заборгованості Товариству визначається на підставі обставин та інформації, які наявні на дату балансу. На думку керівництва Товариства, виходячи з наявних обставин та інформації, кредитний ризик для фінансових активів Товариством визначений як дуже низький, тому кредитний збиток не був визнаний при оцінці цих активів.

Розкриття інформації про кредитний ризик

Кредитний ризик - ризик того, що одна сторона контракту про фінансовий інструмент не зможе виконати зобов'язання і це буде причиною виникнення фінансового збитку іншої сторони. Кредитний ризик притаманний таким фінансовим інструментам, як **поточні та депозитні рахунки в банках, облигації, дебіторська заборгованість (в т.ч. позики)**.

Основним методом оцінки кредитних ризиків Товариства є оцінка кредитоспроможності контрагентів, для чого використовуються кредитні рейтинги та будь-яка інша доступна інформація щодо їх спроможності виконувати боргові зобов'язання.

Станом на 31.12.2025 р. кредитний ризик по фінансовим активам, що оцінюються за амортизованою собівартістю, є низьким, що підтверджується чинниками, які враховують специфіку контрагентів, загальні економічні умови та оцінку як поточного, так і прогнозного напрямків зміни умов станом на звітну дату.

Щодо позик

До заходів мінімізації впливу кредитного ризику Товариство відносить:

- встановлення внутрішнього обмеження обсягу дебіторської заборгованості в активах;
- диверсифікацію структури активів;
- аналіз платоспроможності контрагентів;
- здійснення заходів щодо недопущення наявності в активах Товариства простроченої дебіторської заборгованості.

У Товариства для внутрішньої системи заходів із запобігання та мінімізації впливу ризиків створені: система управління ризиками, внутрішній аудит (контроль).

Товариство використовує наступні методи управління кредитними ризиками:

- ліміти щодо боргових зобов'язань за класами фінансових інструментів;
- ліміти щодо боргових зобов'язань перед одним контрагентом (або асоційованою групою);
- ліміти щодо вкладень у фінансові інструменти в розрізі кредитних рейтингів за Національною рейтинговою шкалою;
- ліміти щодо розміщення депозитів у банках з різними рейтингами.

Розкриття інформації про дивіденди

Дивіденди визнаються доходом лише у разі, якщо:

- право Товариства на одержання виплат за дивідендами встановлено;
- є ймовірність, що економічні вигоди, пов'язані з дивідендами, надійдуть до Товариства;
- суму дивідендів можна достовірно оцінити.

Розкриття інформації про виплати працівникам

Товариство визнає короткострокові виплати працівникам як витрати та як зобов'язання після вирахування будь-якої вже сплаченої суми. Товариство визнає очікувану вартість короткострокових виплат працівникам за відсутність як забезпечення відпусток - під час надання працівниками послуг, які збільшують їхні права на майбутні виплати відпускних.

Розкриття інформації про події після звітного періоду

Між датою складання та затвердження фінансової звітності жодних подій, які б могли вплинути на показники фінансової звітності та економічні рішення користувачів, не відбувалося.

Розкриття інформації про витрати

Витрати - це зменшення економічних вигід протягом облікового періоду у вигляді вибуття чи амортизації активів або у вигляді виникнення зобов'язань, результатом чого є зменшення чистих активів, за винятком зменшення, пов'язаного з виплатами учасникам.

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

Витрати негайно визнаються у звіті про прибутки та збитки, коли видатки не надають майбутніх економічних вигід або тоді та тією мірою, якою майбутні економічні вигоди не відповідають або перестануть відповідати визнанню як активу у звіті про фінансовий стан.

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

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

Розкриття інформації про витрати за характером

1. Дохід від реалізації

	12 місяців 2025 р.	12 місяців 2024 р.
Дохід від реалізації послуг: з управління активів ПІФ, інші	1252	1146
Всього доходи від реалізації	1252	1146

2. Інші операційні доходи, інші операційні витрати

Інші доходи	12 місяців 2025 р.	12 місяців 2024 р.
Інші доходи	778	1
Всього	778	1
Інші витрати	829	81
Інші витрати	829	81

3. Адміністративні витрати

	12 місяців 2025 р.	12 місяців 2024 р.
Витрати на персонал	915	913
Амортизація основних засобів	90	82
Інші	167	117
Всього адміністративних витрат	1172	1112

4. Фінансові доходи та витрати

	12 місяців 2025 р.	12 місяців 2024 р.
Інші доходи	-	-
Відсотки на депозитному рахунку в банку, ОВДП	356	351

Всього процентні доходи	356	351
Інші витрати	11	6
Втрати від участі в капіталі	158	81

Дохід від реалізації послуг з управління активами ПІФ за 12 місяців 2025р становить 1229 тис. грн та дохід від здавання в оренду інвестиційної нерухомості за цей же період становить 23 тис. грн та дохід від реалізації послуг з управління активами ПІФ за 12 місяців 2024р становить 1120 тис. грн та дохід від здавання в оренду інвестиційної нерухомості за цей же період становить 26 тис. грн. Процентні доходи становлять 356 тис. грн. за 12 місяців 2025 року, а за 12 місяців 2024 року 351 тис. грн. Інші операційні витрати за 12 місяців 2025р представлені в сумі 829 тис. грн та включають собівартість проданих земельних ділянок в сумі 731 тис. грн нараховану суму земельного податку в сумі 49 тис. грн, також до інших операційних витрат включено витрати від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю 49 тис. грн, інші операційні витрати за 12 місяців 2024 року включають нараховану суму земельного податку в сумі 4 тис. грн, також до інших операційних витрат включено витрати від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю 36 тис. грн.

До інших витрат фінансової діяльності Фонду за 12 місяців 2025р Товариство включило відсотки за орендним зобов'язанням у сумі 5 тис. грн, 6 тис. грн відображення суми приведення до справедливої вартості ОВДП за даними НБУ, станом на 31.12.2025,; а за 12 місяців 2024 року відсотки за орендним зобов'язанням становлять 6 тис. грн.

Адміністративні витрати за 12 місяців 2025 р склали 1172 тис. грн, з яких 915 тис. грн склали витрати на персонал, амортизацію основних засобів 90 тис. грн., 40 тис. грн аудиторські послуги. членські внески УАІВ становлять 48 тис. грн, 21 тис. грн послуги незалежного оцінювача, 13 тис. грн консультаційні послуги, 17 тис. грн програмне забезпечення подання звітності, виготовлення технічної документації 8 тис. грн, 9 тис. грн відшкодування витрат за орендоване приміщення, 3 тис. грн обслуговування хостингу, 7 тис. грн банківське обслуговування, 1 тис. грн оплата реєстраційних послуг.

Адміністративні витрати за 12 місяців 2024 р склали 1112 тис. грн, з яких 913 тис. грн склали витрати на персонал, амортизацію основних засобів 82 тис. грн., аудиторські послуги склали 37 тис. грн, послуги експертної оцінки склали 17 тис. грн, членські внески УАІВ 42 тис. грн, консультаційні послуги 4 тис. грн, банківські послуги склали 5 тис. грн, послуги АРИФРУ 3 тис. грн. послуги продовження ліцензій програмних забезпечень 4 тис. грн., послуги хостингу 3 тис. грн, відшкодування витрат на утримання орендованого приміщення 2 тис. грн.

Розкриття інформації про фінансові інструменти

Товариство визнає фінансовий актив або фінансове зобов'язання у балансі відповідно до МСФЗ, коли і тільки коли воно стає стороною контрактних положень щодо фінансового інструмента. Операції з придбання або продажу фінансових інструментів визнаються із застосуванням обліку за датою розрахунку.

Розкриття інформації про фінансові інструменти за справедливою вартістю через прибуток або збиток

До фінансових активів, що оцінюються за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку, відносяться акції та паї (частки) господарських товариств.

Після первісного визнання Товариство оцінює їх за справедливою вартістю.

Справедлива вартість акцій, які внесені до біржового списку, оцінюється за біржовим курсом організатора торгівлі.

Якщо акції мають обіг більш як на одному організаторі торгівлі, при розрахунку вартості активів такі інструменти оцінюються за курсом на основному ринку для цього активу або, за відсутності основного ринку, на найсприятливішому ринку для нього. За відсутності свідчень на користь протилежного, ринок, на якому Товариство зазвичай здійснює операцію продажу активу, приймається за основний ринок або, за відсутності основного ринку, за найсприятливіший ринок.

При оцінці справедливої вартості активів застосовуються методи оцінки вартості, які відповідають обставинам та для яких є достатньо даних, щоб оцінити справедливую вартість, максимізуючи використання доречних відкритих даних та мінімізуючи використання закритих вхідних даних.

Якщо є підстави вважати, що балансова вартість суттєво відрізняється від справедливої, Товариство визначає справедливую вартість за допомогою інших методів оцінки. Відхилення можуть бути зумовлені значними змінами у фінансовому стані емітента та/або змінами кон'юнктури ринків, на яких емітент здійснює свою діяльність, а також змінами у кон'юнктурі фондового ринку.

Справедлива вартість акцій, обіг яких зупинено, у тому числі цінних паперів емітентів, які включені до Списку емітентів, що мають ознаки фіктивності, визначається із урахуванням наявності строків відновлення обігу таких цінних паперів, наявності фінансової звітності таких емітентів, результатів їх діяльності, очікування надходження майбутніх економічних вигід.

Розкриття інформації про управління фінансовим ризиком

Управління ризиками має першочергове значення для ведення бізнесу Товариства і є важливим елементом її діяльності. Політика управління ризиками сконцентрована на непередбачуваності фінансових ринків і націлена на мінімізацію потенційного негативного впливу на фінансові показники Товариства. Оперативний і юридичний контроль має на меті забезпечувати належне функціонування внутрішньої політики та процедур з метою мінімізації операційних і юридичних ризиків.

Керівництво Товариства визнає, що діяльність Товариства пов'язана з фінансовими ризиками і вартість чистих активів у нестабільному ринковому середовищі може суттєво змінитись унаслідок впливу суб'єктивних чинників та об'єктивних чинників, вірогідність і напрямок впливу яких заздалегідь точно передбачити неможливо. **До таких фінансових ризиків віднесено** кредитний ризик, ринковий ризик та ризик ліквідності.

Політика з управління ризиками орієнтована на визначення, аналіз і управління ризиками, з якими стикається Товариство, на встановлення контролю за ризиками, а також постійний моніторинг за рівнем ризиків, дотриманням встановлених обмежень та політики управління ризиками.

Управління ризиками керівництвом Товариства здійснюється на основі розуміння причин виникнення ризику, кількісної оцінки його можливого впливу на вартість чистих активів та застосування інструментарію щодо його пом'якшення.

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

Розкриття інформації про працівників

Кількість працівників станом на 31 грудня 2025 р. та 31 грудня 2024 р. складала по 5 осіб.

Розкриття інформації про статутний капітал

Облік Статутного капіталу та прибутку (непокритого збитку) здійснюється відповідно до чинного законодавства. Вартість статей Власного капіталу, яка відображена у звіті про Власний капітал відповідає Балансу та статутним документам товариства.

Станом на 12 місяців 2025 року та на 12 місяців 2024 року зареєстрований та сплачений капітал складав 7 150 тис. грн., сформований виключно грошовими коштами. Сума нерозподіленого прибутку станом на 31.12.2025 р становить 851 тис грн, резервний капітал 41 тис грн.; сума нерозподіленого прибутку в порівняльному періоді станом на 31.12.2024 р становить 740 тис. грн, резервний капітал 30 тис. грн. Фінансовий результат за 12 місяців 2025 року становить 216 тис грн, фінансовий результат за 12 місяців 2024 року становить 218 тис. грн.

	31 грудня 2025р	31 грудня 2024р.
Статутний капітал	7150	7150
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	851	740
Резервний капітал	41	30
Власний капітал Товариства	8042	7920

Щодо розрахунку пруденційних нормативів професійної діяльності на фондовому ринку та вимог до системи управління ризиками

З 16 лютого 2023 року і на період дії воєнного стану регулятор зупинив розрахунок та подачу пруденційних нормативів, а також зупинив правозастосування з цього напрямку. Натомість чинним залишається інструмент, запроваджений під час дії воєнного стану - норматив ліквідності активів. НКЦПФР розраховує, що нововведення сприятиме дотриманню фінансової стабільності на ринках капіталу та організованих товарних ринках, об'єктивній та регулярній оцінці активів та фінансового стану професійних учасників та захисту прав інвесторів.

Для спрощення діяльності професійних учасників на період дії воєнного стану НКЦПФР зупинила:

* дію рішення НКЦПФР від 01.10.2015 № 1597 "Про затвердження Положення щодо пруденційних нормативів професійної діяльності на фондовому ринку та вимог до системи управління ризиками", зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 28.10.2015 за № 1311/27756 (зі змінами) (далі - рішення НКЦПФР № 1597), а також складання та подання до НКЦПФР професійними учасниками звітних даних щодо результатів розрахунку пруденційних нормативів, встановлених цим рішенням, та даних, на основі яких здійснювався їх розрахунок;

* порушення справ за недотримання вимог щодо пруденційних нормативів, а також за неподання, неподання у встановлені строки та подання не в повному обсязі до НКЦПФР звітних даних та інформації про результати розрахунку таких пруденційних нормативів та даних, на основі яких здійснювався їх розрахунок, що мало місце до 16.02.2023;

* провадження у справах про порушення вимог законодавства на ринках капіталу та організованих товарних ринках, які були порушені під час дії воєнного стану до відновлення вимоги щодо подання пруденційних нормативів. Останнім днем розрахунку пруденційних нормативів є 15.02.2023. Складання звітних даних за результатами розрахунку пруденційних нормативів та їх подання до НКЦПФР зупиняється 16.02.2023.

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.

НКЦПФР звертає увагу, що зазначена інформація стосується виключно пруденційних нормативів, встановлених рішенням НКЦПФР № 1597.

Все вищезазначене встановлюється рішенням НКЦПФР № 153 від 15.02.2023, ознайомитися з яким можна на офіційному сайті регулятора.

Що запроваджено та діє

Для контролю за фінансовою стабільністю та надійністю професійних учасників, на період дії воєнного стану, введено новий норматив ліквідності активів. Він розраховується за встановленою формулою, яка включає грошові кошти, облігації внутрішньої та зовнішньої державної позики, фінансові інструменти та зобов'язання професійного учасника у відношенні до мінімального розміру початкового капіталу, встановленого законодавством для відповідного виду професійної діяльності на ринках капіталу та організованих товарних ринках. НКЦПФР встановлено наступні нормативні значення нормативу ліквідності активів:

з 01 січня 2023 р. - не менше 0,1;

з 01 березня 2023 р. - не менше 0,3;

з 01 жовтня 2023 р. - не менше 0,5.

Для професійних учасників, які отримали ліцензію з 1 січня 2023 р., нормативне значення нормативу становить не менше 0,5.

Розрахунок та подання нормативу ліквідності здійснюється з 1 січня 2023 р. Розрахунок нормативу ліквідності активів здійснюється наступним чином:

* інвестиційними фірмами, компаніями з управління активами та депозитарними установами здійснюється розрахунок нормативу ліквідності активів станом на кінець кожного робочого дня, а також станом на кінець останнього дня кожного місяця, якщо такий день не є робочим;

* іншими професійними учасниками здійснюється розрахунок нормативу ліквідності активів станом на кінець останнього дня кожного місяця.

Відповідно всі деталі щодо нормативу ліквідності встановлені рішенням НКЦПФР № 1221 від 29.09.2022.

Показники пруденційних нормативів Компанії, станом на 31.12.2025 Норматив ліквідності активів не менше 0,5 становить 0,7661.

Пруденційний норматив	Формула	Нормативне значення показника	Значення показника
Розмір власних коштів	Капітал першого рівня + капітал другого рівня	Не менше 50% від мінімального розміру статутного капіталу, встановленого законодавством для зазначеного виду	Не розраховується під час дії воєнного стану та на строк до 90 днів після

		професійної діяльності на фондовому ринку (3 500 000,00 грн.)	припинення дії воєнного стану.
Норматив достатності власних коштів	власні кошти / 0,25 x фіксовані накладні витрати	Не менше 1	Не розраховується під час дії воєнного стану та на строк до 90 днів після припинення дії воєнного стану.
Коефіцієнт покриття операційного ризику	власні кошти / величина операційного ризику	Не менше 1	Не розраховується під час дії воєнного стану та на строк до 90 днів після припинення дії воєнного стану.
Коефіцієнт фінансової стійкості	власний капітал / активи	Не менше 0,5	Не розраховується під час дії воєнного стану та на строк до 90 днів після припинення дії воєнного стану.
Норматив ліквідності активів	(грошові кошти + облігації внутрішньої та зовнішньої державної позики + фінансові інструменти - зобов'язання професійного учасника) / мінімального розміру початкового капіталу	Не менше 0,5	0.7661

Розкриття інформації про оренду

Оренда активів, за якою ризики та винагороди, пов'язані з правом власності на актив, фактично залишаються в орендодавця, класифікується як операційна оренда. Орендні платежі за угодою про операційну оренду визнаються як витрати на прямолінійній основі протягом строку оренди. Дохід від оренди за угодами про операційну оренду Товариство визнає на прямолінійній основі протягом строку оренди. Затрати, включаючи амортизацію, понесені при отриманні доходу від оренди, визнаються як витрати.

За історичною вартістю	Будівлі	Машини та обладнання	Транспорт	Меблі та приладдя	Незавершене будівництво	Всього, тис. грн
1	2	3	4	5	6	7
31 грудня 2024 року	69	30		4		103
Надходження						
Право	70					70

користування					
Вибуття	69				69
31 грудня 2025 року	70	30		4	104
Накопичена амортизація	70	16		4	90
Чиста балансова вартість					
31 грудня 2025 року	-	14		-	14

Товариство обліковує в складі основних засобів право користування відповідно до МСФЗ 16. На дату початку оренди Товариство оцінює орендне зобов'язання за теперішньою вартістю орендних платежів. Орендні платежі продисконтовані із застосуванням ставки додаткових запозичень (кредитну ставку). Товариство орендує приміщення згідно договору оренди приміщення від 01.01.2026 р, розташованого за адресою вул. Князів Кориатовичів 25, м. Кам'янець-Подільський, Хмельницька область з ТЗДВ "НОВА БУДОВА "СІТІ", термін оренди спливає 31.12.2026 року.

Розкриття інформації про ризик ліквідності

Ризик ліквідності - ризик того, що Товариство матиме труднощі при виконанні зобов'язань, пов'язаних із фінансовими зобов'язаннями, що погашаються шляхом поставки грошових коштів або іншого фінансового активу

Товариство здійснює контроль ліквідності шляхом планування поточної ліквідності. Товариство аналізує терміни платежів, які пов'язані з дебіторською заборгованістю та іншими фінансовими активами, зобов'язаннями, а також прогнози потоки грошових коштів від операційної діяльності.

Розкриття інформації про 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 акції, відсоткових ставок та валютних курсів. Товариство наражатиметься на ринкові ризики у зв'язку з інвестиціями в акції, облигації та інші фінансові інструменти.

Інший ціновий ризик - це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструмента коливатимуться внаслідок змін ринкових цін (окрім тих, що виникають унаслідок відсоткового ризику чи валютного ризику), незалежно від того, чи спричинені вони чинниками, характерними для окремого фінансового інструмента або його емітента, чи чинниками, що впливають на всі подібні фінансові інструменти, з якими здійснюються операції на ринку.

Основним методом оцінки цінового ризику є аналіз чутливості. Серед методів пом'якшення цінового ризику Товариство використовує диверсифікацію активів та дотримання лімітів на вкладення в акції та інші фінансові інструменти з нефіксованим прибутком.

Розкриття інформації про вартість чистих активів, які належать власникам одиниць

Склад власного капіталу на дату фінансової звітності 8042 тис. грн.:

- Зареєстрований капітал (оплачений капітал) 7150 тис. грн.
- Нерозподілений прибуток (непокритий збиток) 851 тис. грн.
- Резервний капітал 41 тис. грн

Розкриття інформації про цілі, політику та процеси щодо 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. Ключові питання та поточні рішення, що впливають на обсяг і структуру капіталу, а також джерела його формування, розглядаються управлінським персоналом. 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 виплати дивідендів та погашення існуючих позик. 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:

- зберегти спроможність Товариства продовжувати свою діяльність так, щоб воно і надалі забезпечувало дохід для учасників Товариства та виплати іншим зацікавленим сторонам;
- забезпечити належний прибуток учасникам товариства завдяки встановленню цін на послуги Товариства, що відповідають рівню ризику;
- дотримання вимог до капіталу, встановлених регулятором, 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.

[800610] Примітки - Перелік суттєвої інформації про облікову політику

Облікові політики - конкретні принципи, основи, домовленості, правила та практика, застосовані суб'єктом господарювання при складанні та поданні фінансової звітності. МСФЗ наводить облікові політики, які, за висновком МСБО, дають змогу скласти таку фінансову звітність, яка міститиме доречну та достовірну інформацію про операції, інші події та умови, до яких вони застосовуються. Такі політики не слід застосовувати, якщо вплив їх застосування є несуттєвим.

Облікова політика Товариства розроблена та затверджена керівництвом Товариства відповідно до вимог МСБО 8 "Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки" та інших чинних МСФЗ, зокрема, МСФЗ 9 "Фінансові інструменти" та МСФЗ 15 "Дохід від договорів з клієнтами".

Опис облікової політики щодо фінансових активів, доступних для продажу

Товариство визнає фінансовий актив або фінансове зобов'язання у балансі відповідно до МСФЗ, коли і тільки коли воно стає стороною контрактних положень щодо фінансового інструмента. Операції з придбання або продажу фінансових інструментів визнаються із застосуванням обліку за датою розрахунку.

За строком виконання фінансові активи та фінансові зобов'язання поділяються на поточні (зі строком виконання зобов'язань до 12 місяців) та довгострокові (зі строком виконання зобов'язань більше 12 місяців).

Товариство класифікує фінансові активи як такі, що оцінюються у подальшому або за амортизованою собівартістю, або за справедливою вартістю на основі обох таких чинників: моделі бізнесу суб'єкта господарювання для управління фінансовими активами; та характеристик контрактних грошових потоків фінансового активу.

Товариство визнає такі категорії фінансових активів:

- фінансові активи, що оцінюються за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку;

- фінансові активи, що оцінюються за амортизованою собівартістю. Товариство визнає такі категорії фінансових зобов'язань:

- фінансові зобов'язання, оцінені за амортизованою собівартістю; фінансові зобов'язання, оцінені за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку.

Під час первісного визнання фінансового активу або фінансового зобов'язання Товариство оцінює їх за їхньою справедливою вартістю. При припиненні визнання фінансового активу повністю різниця між:

балансовою вартістю (оціненою на дату припинення визнання) та отриманою компенсацією (включаючи будь-який новий отриманий актив мінус будь-яке нове взятє зобов'язання) визнають у прибутку або збитку.

Фінансовий актив оцінюється за амортизованою собівартістю, якщо він придбавається з метою одержання договірних грошових потоків і договірні умови фінансового активу генерують грошові потоки, котрі є суто виплатами основної суми та процентів на непогашену частку основної суми.

Товариство визнає резерв під збитки для очікуваних кредитних збитків за фінансовим активом, який обліковується за амортизованою вартістю.

Опис облікової політики щодо витрат на позики

Витрати за позиками, які не є частиною фінансового інструменту та не капіталізуються як частина собівартості активів, визнаються як витрати періоду. Товариство капіталізує витрати на позики, які безпосередньо відносяться до придбання, будівництва або виробництва кваліфікованого активу, як частина собівартості цього активу.

Опис облікової політики щодо відстроченого податку на прибуток

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

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

оподаткованого прибутку, за рахунок якого можуть бути використані тимчасові різниці, що підлягають вирахуванню. Балансова вартість відстрочених податкових активів переглядається на кожну дату й зменшується в тій мірі, у якій більше не існує ймовірності того, що буде отриманий оподаткований прибуток, достатній, щоб дозволити використати вигоду від відстроченого податкового активу повністю або частково.

Відстрочений податок розраховується за податковими ставками, які, як очікується, будуть застосовуватися в періоді реалізації відповідних активів або зобов'язань. Товариство визнає поточні та відстрочені податки як витрати або дохід і включає в прибуток або збиток за звітний період, окрім випадків, коли податки виникають від операцій або подій, які визнаються прямо у власному капіталі або від об'єднання бізнесу.

Товариство визнає поточні та відстрочені податки у капіталі, якщо податок належить до статей, які відображено безпосередньо у власному капіталі в тому самому чи в іншому періоді.

Опис облікової політики щодо амортизаційних витрат

Амортизація основних засобів Товариства нараховується прямолінійним методом з використанням таких строків корисного використання:

- будівлі - 20 років;
- машини та обладнання - 5 років;
- транспортні засоби - 10 років;
- меблі - 4 роки;
- інші - 12 років.

Капітальні вкладення в орендовані приміщення амортизуються протягом терміну їх корисного використання. Амортизацію активу починають, коли він стає придатним для використання. Амортизацію активу припиняють на одну з двох дат, яка відбувається раніше: на дату, з якої актив класифікують як утримуваний для продажу, або на дату, з якої припиняють визнання активу.

Опис облікової політики щодо припинення визнання фінансових інструментів

При припиненні визнання фінансового активу повністю різниця між:

- а) балансовою вартістю (оціненою на дату припинення визнання) та
- б) отриманою компенсацією (включаючи будь-який новий отриманий актив мінус будь-яке нове взятє зобов'язання) визнають у прибутку або збитку.

Опис облікової політики щодо визначення компонентів грошових коштів та їх еквівалентів

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 три місяці з дати придбання.

Грошові кошти та їх еквіваленти можуть утримуватися, а операції з ними проводяться в національній валюті та в іноземній валюті.

Іноземна валюта - це валюта інша, ніж функціональна валюта.

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

Подальша оцінка грошових коштів здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості.

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

Первісна та подальша оцінка грошових коштів та їх еквівалентів в іноземній валюті здійснюється у функціональній валюті за офіційними курсами Національного банку України (НБУ). У разі обмеження права використання коштів на поточних рахунках в у банках (наприклад, у випадку призначення НБУ в банківській установі тимчасової адміністрації) ці активи можуть бути класифіковані у складі непоточних активів. У випадку прийняття НБУ рішення про ліквідацію банківської установи та відсутності ймовірності повернення

грошових коштів, визнання їх як активу припиняється і їх вартість відображається у складі збитків звітного періоду.

Опис облікової політики щодо виплат працівникам

Товариство визнає короткострокові виплати працівникам як витрати та як зобов'язання після вирахування будь-якої вже сплаченої суми. Товариство визнає очікувану вартість короткострокових виплат працівникам за відсутність як забезпечення відпусток - під час надання працівниками послуг, які збільшують їхні права на майбутні виплати відпускних.

Опис облікової політики щодо витрат

Витрати - це зменшення економічних вигід протягом облікового періоду у вигляді вибуття чи амортизації активів або у вигляді виникнення зобов'язань, результатом чого є зменшення чистих активів, за винятком зменшення, пов'язаного з виплатами учасникам.

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

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

Витрати визнаються у звіті про прибутки та збитки також у тих випадках, коли виникають зобов'язання без визнання активу. Витрати, понесені у зв'язку з отриманням доходу, визнаються у тому ж періоді, що й відповідні доходи

Опис облікової політики щодо оцінки справедливої вартості

До фінансових активів, що оцінюються за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку, відносяться акції та паї (частки) господарських товариств.

Після первісного визнання Товариство оцінює їх за справедливою вартістю.

Справедлива вартість акцій, які внесені до біржового списку, оцінюється за біржовим курсом організатора торгівлі.

Якщо акції мають обіг більш як на одному організаторі торгівлі, при розрахунку вартості активів такі інструменти оцінюються за курсом на основному ринку для цього активу або, за відсутності основного ринку, на найсприятливішому ринку для нього. За відсутності свідчень на користь протилежного, ринок, на якому Товариство зазвичай здійснює операцію продажу активу, приймається за основний ринок або, за відсутності основного ринку, за найсприятливіший ринок.

При оцінці справедливої вартості активів застосовуються методи оцінки вартості, які відповідають обставинам та для яких є достатньо даних, щоб оцінити справедливую вартість, максимізуючи використання доречних відкритих даних та мінімізуючи використання закритих вхідних даних.

Якщо є підстави вважати, що балансова вартість суттєво відрізняється від справедливої, Товариство визначає справедливую вартість за допомогою інших методів оцінки. Відхилення можуть бути зумовлені значними змінами у фінансовому стані емітента та/або змінами кон'юнктури ринків, на яких емітент здійснює свою діяльність, а також змінами у кон'юнктурі фондового ринку.

Справедлива вартість акцій, обіг яких зупинено, у тому числі цінних паперів емітентів, які включені до Списку емітентів, що мають ознаки фіктивності, визначається із урахуванням наявності строків відновлення обігу таких цінних паперів, наявності фінансової звітності таких емітентів, результатів їх діяльності, очікування надходження майбутніх економічних вигід.

Опис облікової політики щодо фінансового доходу та фінансових витрат

Товариство визнає дохід від надання послуг, коли (або у міру того, як) воно задовольняє зобов'язання щодо виконання, передаючи обіцяну послугу (тобто актив) клієнтові. Актив передається, коли (або у міру того, як) клієнт отримує контроль над таким активом.

При визначенні вартості винагороди від управління активами Товариство відповідно до МСФЗ 15 використовує метод оцінювання за результатом. До методу оцінювання за результатом належить, зокрема, аналіз виконання, завершеного на сьогоднішній день, оцінки досягнутих результатів. Враховуючи принцип професійного скептицизму для змінної вартості винагороди розрахунок доходу здійснюється на кінець кожного місяця.

Результат визначення розміру винагороди по управлінню активами оформлюється актом виконаних робіт, в якому відображається розрахунок (оцінка) досягнутих результатів на звітну дату.

Дохід від продажу фінансових активів визнається у прибутку або збитку в разі задоволення всіх наведених далі умов:

а) Товариство передає договірні права на одержання грошових потоків від такого фінансового активу;

б) Товариство передало покупцеві ризики та переваги від володіння, пов'язані з фінансовим активом;

в) за Товариством не залишається ані подальша участь управлінського персоналу у формі, яка зазвичай пов'язана з володінням, ані ефективний контроль за проданими фінансовими інструментами, інвестиційною нерухомістю або іншими активами;

г) суму доходу можна достовірно оцінити;

д) ймовірно, що до Товариства надійдуть економічні вигоди, пов'язані з операцією;

та

е) витрати, які були або будуть понесені у зв'язку з операцією, можна достовірно оцінити.

Дохід визнається у звіті про прибутки та збитки за умови відповідності визначенню та критеріям визнання. Визнання доходу відбувається одночасно з визнанням збільшення активів або зменшення зобов'язань.

Витрати - це зменшення економічних вигід протягом облікового періоду у вигляді вибуття чи амортизації активів або у вигляді виникнення зобов'язань, результатом чого є зменшення чистих активів, за винятком зменшення, пов'язаного з виплатами учасникам.

Опис облікової політики щодо фінансових активів

До фінансових активів, що оцінюються за амортизованою собівартістю, Товариство відносить облігації, депозити, дебіторську заборгованість, у тому числі позики, та векселі.

Після первісного визнання Товариство оцінює їх за амортизованою собівартістю, застосовуючи метод ефективного відсотка.

Застосовуючи аналіз дисконтованих грошових потоків, Товариство використовує одну чи кілька ставок дисконту, котрі відповідають переважаючим на ринку нормам доходу для фінансових інструментів, які мають в основному подібні умови і характеристики, включаючи кредитну якість інструмента, залишок строку, протягом якого ставка відсотка за контрактом є фіксованою, а

також залишок строку до погашення основної суми та валюти, в якій здійснюватимуться платежі.

Товариство оцінює станом на кожну звітну дату резерв 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.

У випадку фінансових активів кредитним збитком є теперішня вартість різниці між договірними грошовими потоками, належними до сплати на користь Товариства за договором; і грошовими потоками, які Товариство очікує одержати на свою користь.

Станом на кожну звітну дату Товариство оцінює, чи зазнав кредитний ризик за фінансовим інструментом значного зростання з моменту первісного визнання. При виконанні такої оцінки Товариство замість зміни суми очікуваних кредитних збитків використовує зміну ризику настання дефолту (невиконання зобов'язань) протягом очікуваного строку дії фінансового інструмента. Для виконання такої оцінки Товариство порівнює ризик настання дефолту (невиконання зобов'язань) 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 може зробити припущення про те, що кредитний ризик за фінансовим інструментом не зазнав значного зростання з моменту первісного визнання, якщо було з'ясовано, що фінансовий інструмент має низький рівень кредитного ризику станом на звітну дату.

У випадку фінансового активу, що є кредитно-знеціненим станом на звітну дату, але не є придбаним або створеним кредитно-знеціненим фінансовим активом, Товариство оцінює очікувані кредитні збитки як різницю між валовою балансовою вартістю активу та теперішньою вартістю очікуваних майбутніх грошових потоків, дисконтованою за первісною ефективною ставкою відсотка за фінансовим активом. Будь-яке коригування визнається в прибутку або збитку як прибуток або збиток від зменшення корисності.

Товариство визнає банківські депозити зі строком погашення від чотирьох до дванадцяти місяців з дати фінансової звітності, в разі, якщо дострокове погашення таких депозитів ймовірно призведе до значних фінансових втрат, в складі поточних фінансових інвестицій.

Товариство відносно банківських депозитів має наступну модель розрахунку збитку від знецінення фінансового активу:

- при розміщенні депозиту в банку з високою надійністю (інвестиційний рівень рейтингу uaAAA, uaAA, uaA, uaBBB та банки, що мають прогноз "стабільний", що присвоюється рейтинговими агентствами, які внесені до Державного реєстру уповноважених рейтингових агентств НКЦПФР) на дату розміщення коштів резерв збитків розраховується в залежності від строку та умов розміщення (при розміщенні від 1 до 3-х місяців - розмір збитку складає 0%, від 3-х місяців до 1 року - 1% від суми розміщення, більше 1 року - 2%);

- при розміщенні депозиту в банку з більш низьким кредитним рейтингом (спекулятивний рівень рейтингу, що присвоюється рейтинговими агентствами, які внесені до Державного реєстру уповноважених рейтингових агентств НКЦПФР) на дату розміщення коштів резерв збитку розраховується у розмірі від 7% до 20% від суми вкладу в залежності в розміру ризиків.

Відносно дебіторської заборгованості у вигляді наданих позик Товариство використовує, **модель розрахунку збитку з використанням коефіцієнту співвідношення грошового потоку до загального боргу.**

Безумовна 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

Опис облікової політики щодо фінансових інструментів за справедливою вартістю через прибуток або збиток

До фінансових активів, що оцінюються за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку, відносяться акції та паї (частки) господарських товариств.

Опис облікової політики щодо фінансових зобов'язань

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 нижченаведених ознак:

Керівництво Товариства сподівається погасити зобов'язання або зобов'язання підлягає погашенню протягом дванадцяти місяців після звітного періоду;

Керівництво Товариства не має безумовного права відстрочити погашення зобов'язання протягом щонайменше дванадцяти місяців після звітного періоду. Поточні зобов'язання визнаються за умови відповідності визначенню і критеріям визнання зобов'язань.

Поточні зобов'язання оцінюються у подальшому за амортизованою вартістю. Поточну кредиторську заборгованість без встановленої ставки відсотка Товариство оцінює за сумою первісного рахунку фактури, якщо вплив дисконтування є несуттєвим.

Згортання фінансових активів та 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.

Опис облікової політики щодо податку на прибуток

Витрати з податку на прибуток являють собою суму витрат з поточного та відстроченого податків. Поточний податок визначається як сума податків на прибуток, що підлягають сплаті (відшкодуванню) щодо оподаткованого прибутку (збитку) за звітний період. Поточні витрати Товариства за податками розраховуються з використанням податкових ставок, чинних (або в основному чинних) на дату балансу.

Товариство визнає поточні та відстрочені податки у капіталі, якщо податок належить до статей, які відображено безпосередньо у власному капіталі в тому самому чи в іншому періоді.

Опис облікової політики щодо інвестиційної нерухомості

До інвестиційної нерухомості Товариство відносить нерухомість (землю чи будівлі, або частину будівлі, або їх поєднання), утримувану на правах власності або згідно з угодою про фінансову оренду з метою отримання орендних платежів або збільшення вартості капіталу чи для досягнення обох

цілей, а не для: (а) використання у виробництві чи при постачанні товарів, при наданні послуг чи для адміністративних цілей, або (б) продажу в звичайному ході діяльності.

Інвестиційна нерухомість визнається як актив тоді і тільки тоді, коли: (а) є ймовірність того, що Товариство отримає майбутні економічні вигоди, які пов'язані з цією інвестиційною нерухомістю, (б) собівартість інвестиційної нерухомості можна достовірно оцінити.

Якщо будівлі включають одну частину, яка утримується з метою отримання орендної плати та другу частину для використання у процесі діяльності Товариства або для адміністративних цілей, в бухгалтерському обліку такі частини об'єкту нерухомості оцінюються та відображаються окремо, якщо вони можуть бути продані окремо.

Первісна оцінка інвестиційної нерухомості здійснюється за собівартістю. Витрати на операцію включаються до первісної вартості. Собівартість придбаної інвестиційної нерухомості включає ціну її придбання та будь-які витрати, які безпосередньо віднесені до придбання. Безпосередньо віднесені витрати охоплюють, наприклад, винагороди за надання професійних юридичних послуг, податки, пов'язані з передачею права власності, та інші витрати на операцію.

Оцінка після визнання здійснюється за справедливою вартістю на дату оцінки. Прибуток або збиток від зміни в справедливій вартості інвестиційної нерухомості визнається в прибутку або збитку. Амортизація на такі активи не нараховується.

Справедлива вартість інвестиційної нерухомості зазвичай визначається із залученням незалежного оцінювача. Періодичність перегляду справедливої вартості зумовлюється суттєвими для обліку коливаннями цін на ринку подібної нерухомості. Справедлива вартість незавершеного будівництва дорівнює вартості завершеного об'єкта за вирахуванням витрат на закінчення будівництва.

Якщо оцінити справедливую вартість неможливо, Товариство обрає для оцінки об'єктів інвестиційної нерухомості модель оцінки за собівартістю відповідно до МСБО 16 та застосовує такий підхід до всієї інвестиційної нерухомості, при цьому розкриваються причини, з яких не використовується справедлива вартість.

Опис облікової політики щодо оренди

Фінансова оренда - це оренда, за якою передаються в основному всі ризики та винагороди, пов'язані з правом власності на актив. Товариство як орендатор на початку строку оренди визнає фінансову оренду як активи та зобов'язання за сумами, що дорівнюють справедливій вартості орендованого майна на початок оренди або (якщо вони менші за справедливую вартість) за теперішньою вартістю мінімальних орендних платежів. Мінімальні орендні платежі розподіляються між фінансовими витратами та зменшенням непогашених зобов'язань. Фінансові витрати розподіляються на кожен період таким чином, щоб забезпечити сталу періодичну ставку відсотка на залишок зобов'язань. Непередбачені орендні платежі відображаються як витрати в тих періодах, у яких вони були понесені. Політика нарахування амортизації на орендовані активи, що амортизуються, узгоджена із стандартною політикою Товариства щодо подібних активів.

Оренда активів, за якою ризики та винагороди, пов'язані з правом власності на актив, фактично залишаються в орендодавця, класифікується як

операційна оренда. Орендні платежі за угодою про операційну оренду визнаються як витрати на пряму лінійній основі протягом строку оренди. Дохід від оренди за угодами про операційну оренду Товариство визнає на пряму лінійній основі протягом строку оренди. Затрати, включаючи амортизацію, понесені при отриманні доходу від оренди, визнаються як витрати.

Опис облікової політики щодо основних засобів

Товариство визнає матеріальний об'єкт основним засобом, якщо він утримується з метою використання їх у процесі своєї діяльності, надання послуг, або для здійснення адміністративних і соціально-культурних функцій, очікуваний строк корисного використання (експлуатації) яких більше одного року. Первісно Товариство оцінює основні засоби за собівартістю. У подальшому основні засоби оцінюються за їх собівартістю мінус будь-яка накопичена амортизація та будь-які накопичені збитки від зменшення корисності. Сума накопиченої амортизації на дату переоцінки виключається з валової балансової вартості активу та чистої суми, перерахованої до переоціненої суми активу. Дооцінка, яка входить до складу власного капіталу, переноситься до нерозподіленого прибутку, коли припиняється визнання відповідного активу. Подальші витрати.

Товариство не визнає в балансовій вартості об'єкта основних засобів витрати на щоденне обслуговування, ремонт та технічне обслуговування об'єкта. Ці витрати визнаються в прибутку чи збитку, коли вони понесені. В балансовій вартості об'єкта основних засобів визнаються такі подальші витрати, які задовольняють критеріям визнання активу.

Опис облікової політики щодо забезпечень

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

Товариство також створює резерв витрат на оплату щорічних (основних та додаткових) відпусток. Розрахунок такого резерву здійснюється на підставі правил Облікової політики Товариства. Розмір створеного резерву оплати відпусток підлягає інвентаризації на кінець року. Розмір відрахувань до резерву відпусток, включаючи відрахування на соціальне страхування з цих сум, розраховуються виходячи з кількості днів фактично невикористаної працівниками відпустки та їхнього середньоденного заробітку на момент проведення такого розрахунку. Також можуть враховуватися інші об'єктивні фактори, що впливають на розрахунок цього показника. У разі необхідності робиться коригуюча проводка в бухгалтерському обліку згідно даних інвентаризації резерву відпусток

[810000] Примітки - Корпоративна інформація та Звіт про відповідність вимогам МСФЗ

Корпоративна інформація та твердження про відповідність до вимог МСФЗ

Назва суб'єкта господарювання, що звітує, або інші засоби ідентифікації

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ "ЛІВІНГ ПАРК ДЕВЕЛОПМЕНТ"

Код юридичної особи

Суб'єкта господарювання

Суб'єкта господарювання

з обмеженою відповідальністю

Адміністрації

Регістрованого офісу суб'єкта господарювання

Коріатовичів, буд. 25, м. Кам'янець-Подільський, Хмельницька обл., 32302

Ведення бізнесу

Коріатовичів, 25, м. Кам'янець-Подільський, Хмельницька обл., 32302, Україна.

Функціонування та основних видів діяльності суб'єкта господарювання

Основним видом діяльності Товариства є надання послуг з управління інституційних інвесторів.

За згаданим періоді Товариство здійснювало управління активами ПВНЗІФ "ПАРК ІНВЕСТОРС" (код за ЄДРІСІ 23300656).

Товариство має такі ліцензії:

Ліцензія згідно рішення № 524, видана НКЦПФР - 31.07.2018 року, на професійної діяльності на фондовому ринку - діяльність з управління активами інституційних інвесторів (діяльність з управління

Відповідність до вимог МСФЗ

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

Фактичною основою фінансової звітності Товариства за період, що закінчується 31 грудня 2025 року, є Міжнародні стандарти фінансової звітності (МСФЗ), включаючи Міжнародні стандарти бухгалтерського обліку (МСБО) та Міжнародні стандарти бухгалтерського обліку (МСБО) (КТМФЗ, ПКТ), видані Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (МСБО), в редакції чинній на 1 січня 2025 року, що оприлюдненні на веб-сайті Міністерства фінансів України.

Фінансова звітність Товариства чітко та без будь-яких виключень відповідає всім вимогам чинних МСФЗ з врахуванням змін, внесених до МСФЗ, з утримання яких забезпечує достовірне подання інформації в фінансовій звітності, а саме, доречної, достовірної, зіставної та зрозумілої

При підготовці фінансової звітності Товариство керувалося також вимогами чинних законодавчих та нормативних актів щодо організації і ведення бухгалтерського обліку та складання фінансової звітності в Україні, які не суперечать вимогам МСФЗ.

Інформація про невизначеності щодо здатності суб'єкта господарювання продовжувати діяльність безперервно

Фінансова звітність Товариства підготовлена виходячи з припущення безперервності діяльності, відповідно до якого реалізація активів і виконання зобов'язань відбувається в ході звичайної діяльності. Фінансова звітність не включає коригування, які необхідно було б провести в тому випадку, якби Товариство було не в змозі продовжити подальше здійснення фінансово-господарської діяльності відповідно до принципів безперервності діяльності.

З кінця 2019 року розпочалося глобальне розповсюдження COVID-19, яке суттєво сильно вплинуло на економічне становище України. Значна кількість компаній в країні вимушені були припинити або обмежувати свою діяльність на невизначений час. Заходи, що вживалися для стримування поширення вірусу, включаючи обмеження руху транспорту, карантин, не вплинули на економічне становище Товариства.

Товариство здійснює свою діяльність в Україні. 24 лютого 2022 року росія розпочала широкомасштабне вторгнення на територію незалежної України, завдавши серію ракетних ударів та активізувавши наземний наступ як зі сторони спільного кордону, так і з території Білорусі й анексованого Криму.

У зв'язку із цим Указом Президента України № 64/2022 з 5.30 ранку 24 лютого було введено воєнний стан на всій території України строком на 30 діб, який продовжено, та на звітну дату 31.12.2025 згідно Закону України від 21.10.2025 №4643-IX воєнний стан в Україні продовжено з 05:30 5 листопада 2025 року до 05:30 3 лютого 2026 р. На дату затвердження фінансової звітності воєнний стан продовжено згідно закону України від 14.01.2026 №4757-IX "Про затвердження Указу Президента України "Про продовження строку дії воєнного стану в Україні" з 05:30 3 лютого 2025 року до 05:30 4 травня 2026 р.

З 24 лютого 2022 року було введено низку обмежень щодо роботи банківської системи та валютного ринку в умовах воєнного стану по всій території України, у т. ч.:

- призупинено роботу валютного ринку України;
- зафіксовано офіційний курс на 24 лютого 2022 року, який було скориговано НБУ 21 липня 2022 року;
- обмежено зняття готівки з рахунка клієнта в обсязі 100 тис. грн на день (не враховуючи виплати заробітної плати й соціальних виплат) тощо;
- значне зменшення обсягів продажів, прибутків, грошових потоків від операційної діяльності.

Мало місце запровадження обмеження експорту окремих соціально-важливих продуктів і сировини.

Збільшився ризик кібератак як на державні цифрові ресурси, так і на ресурси окремих підприємств.

У звітному періоді з 01.01.2025 по 31.12.2025 р Товариством не було зафіксовано зниження обсягу активів під управлінням, що могло б призвести до зменшення виручки. Крім того, у Товариства відсутні значні фінансові зобов'язання, які могли б викликати ризики щодо ліквідності або загрожувати фінансовій стабільності. Незважаючи на наявні макроекономічні виклики, пов'язані з геополітичною ситуацією, інфляційним тиском та регуляторними змінами в Україні, Товариство впровадила низку заходів з управління фінансовими ризиками, спрямованих на забезпечення стабільності операційної діяльності. Зокрема, було переглянуто внутрішні фінансові прогнози,

оптимізовано адміністративні витрати та збережено резерв ліквідності на рівні, достатньому для покриття поточних зобов'язань протягом щонайменше 12 місяців. У рамках оцінки безперервності діяльності керівництво Товариства також врахувало такі фактори:

- * наявність позитивного грошового потоку від операційної діяльності за попередні періоди;
- * дотримання всіх регуляторних вимог щодо капіталу та звітності;
- * відсутність негативних подій після звітної дати, які могли б суттєво вплинути на фінансовий стан;
- * збереження довгострокових відносин з ключовими клієнтами та партнерами.

На основі вищевказаного керівництво вважає, що Товариство має усі необхідні ресурси для продовження своєї діяльності в осяжному майбутньому та не має наміру ані потреби припиняти операційну діяльність. Отже, ця фінансова звітність підготовлена із застосуванням припущення про безперервність діяльності

Товариство зобов'язане скласти фінансову звітність на підставі даних бухгалтерського обліку. Бухгалтерський облік та фінансова звітність ґрунтуються на принципах, визначених застосовною концептуальною основою. Війна станом на 31.12.2025 року не вплинула на здатність уповноважених осіб забезпечити організацію ведення бухгалтерського обліку та фіксування фактів здійснення всіх господарських операцій. Економічні наслідки війни станом на 31.12.2025 р. не вплинули на бухгалтерський облік та звітність Товариства. Діяльність Товариства не залежить від російського чи білоруського ринків; відсутні дочірні компанії або активи в росії, білорусі або в зоні бойових дій; відсутні пов'язаності з особами, що перебувають під санкціями.

Цей вплив регулярно переглядається, оскільки подальший розвиток, тривалість та наслідки воєнного стану неможливо передбачити. Товариство повністю дотримується застосовних стандартів бухгалтерського обліку стосовно розгляду подій після звітного періоду та оцінки безперервності діяльності.

Розкриття сум, що мають бути відшкодовані або погашені через дванадцять місяців за класами активів та зобов'язань, що містять суми, що мають бути відшкодовані або погашені як не більше, так і більше, ніж через дванадцять місяців після звітної дати

	тис. грн	
	Строк погашення не більше одного року	Строк погашення - Усього
Поточна торговельна дебіторська заборгованість	649	649

[811000] Примітки - Облікова політика, зміни в облікових оцінках та помилки

Розкриття інформації про перше застосування стандартів або тлумачень

При підготовці фінансової звітності за звітний період застосовуються всі стандарти та правки, чинні в звітному періоді. Стандарти, які прийняті, але ще не набули чинності, за рішенням керівництва Товариства - не застосовуються достроково.

Вплив застосування цих стандартів на фінансову звітність за майбутні періоди в даний час оцінюються керівництвом.

Нові МСФЗ, прийняті станом на 31.12.2025 р., ефективна дата яких настає з 01.01.2026

МСФЗ та правки до них	Основні вимоги	Ефективна дата	Застосування, Аналіз впливу
1	2	3	4
Поправки до МСФЗ 9 "Фінансові інструменти" та МСФЗ 7 "Фінансові інструменти: розкриття інформації" - "Договори, що посиляються на залежну від природи електроенергію"	Уточнюється застосування вимог щодо "власного використання" для договорів, що посиляються на залежну від природи електроенергію; коригуються вимоги до визначення об'єкта хеджування у хеджуванні грошових потоків для таких договорів; додаються нові розкриття про вплив таких договорів на фінансові результати та грошові потоки.	01.01.2026	Суттєвого впливу не очікується (зміни не вплинуть на визнання /оцінку/подання показників у фінансовій звітності).
Поправки до МСФЗ 9 та МСФЗ 7 - "Поправки до класифікації та оцінювання фінансових інструментів"	Оновлюються підходи/облікові політики щодо: припинення визнання фінансових зобов'язань (у т.ч. за електронними платежами - за виконання критеріїв); оцінки договірних грошових потоків фінансових активів із характеристиками, прив'язаними до нефінансових показників; уточнення ознак обмеженого регресу та інструментів, пов'язаних договором; запроваджуються додаткові розкриття (умовні характеристики, інструменти капіталу, відображені через інший сукупний дохід).	01.01.2026	Суттєвого впливу не очікується.
Поправки до МСФЗ 9 та МСФЗ 7 - "...застосовуючи лише поправки до розділу з настановами із застосування щодо класифікації фінансових активів"	Це перехідна опція дострокового застосування: дозволяється застосувати лише поправки щодо класифікації фінансових активів і пов'язаних розкриттів раніше, ніж увесь пакет поправок. Оскільки дострокове застосування не здійснюється, окремо ця опція не застосовується.	Не застосовується (опція, а не обов'язкова вимога)	Вплив відсутній, оскільки окреме часткове застосування не здійснюватиметься.
Річні вдосконалення Стандартів бухгалтерського обліку МСФЗ - Том 11	Пакет вузькоспрямованих поправок (уточнення/спрощення/виправлення) до МСФЗ 1, МСФЗ 7 (включно з настановами), МСФЗ 9, МСФЗ 10, МСБО 7.	01.01.2026	Загалом вплив не очікується, крім потенційного впливу поправок до МСФЗ 10 (див. окремий рядок нижче), який наразі оцінюється.
Том 11 - поправки до МСФЗ 1 "Перше застосування Стандартів бухгалтерського обліку МСФЗ"	Уточнення щодо обліку хеджування при першому застосуванні стандартів; для суб'єкта, що не є першим застосовувачем, зміни не впливають на поточну облікову політику.	01.01.2026	Вплив не очікується (суб'єкт не є першим застосовувачем)
Том 11 - поправки до МСФЗ	Уточнення формулювань і внутрішньої узгодженості	01.01.2026	Вплив не очікується

7 "Фінансові інструменти: розкриття інформації"	розкриттів: (а) прибуток/збиток від припинення визнання, (б) оновлення прикладу щодо відстроченої різниці між справедливою вартістю та ціною операції, (в) уточнення вступу до настанов та спрощення окремих пояснень щодо кредитного ризику.	ється (уточнювальні/редакційні зміни до розкриттів).
Том 11 - поправки до МСФЗ 9 "Фінансові інструменти" - "ціна операції"	Уточнюється формулювання в частині первісного визнання дебіторської заборгованості: коригується посилання на підхід визначення суми за правилами МСФЗ 15, щоб усунути неузгодженість термінології "ціна операції".	Вплив не очікується (уточнення формулювання без зміни економічної суті обліку).
Том 11 - поправки до МСФЗ 9 "Фінансові інструменти" - "орендні зобов'язання"	Уточнюється, що коли орендне зобов'язання визнано погашеним/припиненим, застосовується вимога щодо визнання прибутку/збитку у прибутку або збитку.	Вплив не очікується (уточнення послідовності/порядку застосування)
Том 11 - поправки до МСФЗ 10 "Консолідована фінансова звітність"	Уточнюються вимоги щодо визначення "де-факто агента": посилюється акцент на професійному судженні та усувається надмірно категоричне формулювання, яке могло створювати внутрішню суперечність.	Потенційний вплив можливий (зокрема, на судження щодо наявності контролю та периметру консолідації в окремих структурах), але станом на 31.12.2025 вплив не може бути обґрунтовано оцінений.
Том 11 - поправки до МСБО 7 "Звіт про рух грошових коштів" - "метод собівартості"	Заміна терміна "метод собівартості" на "за собівартістю" (узгодження термінології зі Стандартами).	Вплив не очікується (термінологічне уточнення).
МСФЗ 19 "Дочірні компанії без публічної підзвітності: розкриття інформації"	Стандарт передбачає скорочені розкриття для прийнятних дочірніх компаній за збереження вимог інших стандартів щодо визнання/оцінки/подання. Однак суб'єкт господарювання не має права застосовувати МСФЗ 19, тому стандарт не застосовуватиметься.	Вплив на фінансову звітність не очікується, оскільки стандарт не застосовуватиметься.
МСФЗ 18 "Подання і розкриття інформації у фінансовій звітності"	Оновлюються політики подання та розкриття щодо структури звітів про фінансові результати, включно з новими вимогами до категоризації доходів і витрат, обов'язкових проміжних підсумків та підходів до агрегації/деагрегації; запроваджуються вимоги до розкриття визначених управлінським персоналом показників результатів діяльності та посилюються принципи узгодження приміток із формами звітності. Дострокове застосування не здійснювалося.	Очікується, що стандарт матиме вплив переважно на подання та розкриття, а не на визнання та оцінку; на дату затвердження фінансової звітності кількісна оцінка впливу на окремі статті фінансової звітності ще опрацьовується.
Поправки до МСБО 1 "Вплив змін валютних курсів"	Облікова політика щодо перекладу у валюту представлення уточнюється на	Вплив не очікується, оскільки суб'єкт господа-

- "Переклад на гіперінфляційну валюту представлення"	випадок, коли валюта представлення є валютою гіперінфляційної економіки, а функціональна валюта - ні (включно з відповідними процедурами перекладу та розкриттями). Дострокове застосування відсутнє.		рювання не подає фінансову звітність у валюті гіперінфляційної економіки (і не має структури, для якої ці процедури перекладу були б релевантні).
--	---	--	---

Розкриття першого застосування стандартів/поправок (таксономія 2025)

Назва стандарту/ поправки, застосованої вперше	Опис того, чи здійснена зміна облікової політики згідно з перехідними положеннями	Опис характеру змін в обліковій політиці	Опис факту раннього застосування
МСФЗ 17 "Договори страхування"	Стандарт не застосовується, оскільки підприємство не має договорів, що підпадають під сферу застосування МСФЗ 17.	Не було змін в обліковій політиці, пов'язаних із МСФЗ 17, у зв'язку з відсутністю застосовних операцій.	-
Поправки до МСБО 1 "Подання фінансової звітності" - "Класифікація зобов'язань як поточних чи непоточних"	Поправки застосовано з дати набрання чинності; зміна облікової політики відображена відповідно до встановлених перехідних вимог.	Змінено підхід до класифікації зобов'язань у Звіті про фінансовий стан: класифікацію здійснено на підставі прав/ умов, що існують на звітну дату; вплив стосується подання (класифікації), а не визнання/ оцінки.	Дострокового застосування не було (поправки застосовано з дати набрання чинності).
Поправки до МСБО 1 "Подання фінансової звітності" - "Непоточні зобов'язання зі спеціальними умовами (ковенантами)"	Поправки застосовано з дати набрання чинності; зміна облікової політики відображена відповідно до перехідних вимог.	Уточнено підхід до класифікації непоточних зобов'язань, які залежать від дотримання умов (ковенантів); відображено необхідні перекласифікації (за наявності) та забезпечено узгоджені розкриття щодо таких зобов'язань.	Дострокового застосування не було (поправки застосовано з дати набрання чинності).
Поправки до МСФЗ 16 "Оренда" - "Орендне зобов'язання в операціях продажу та зворотної оренди"	Поправки не застосовувалися, оскільки у звітному періоді не було операцій продажу та зворотної оренди, які підпадають під ці вимоги.	Змін в обліковій політиці не було через відсутність застосовних операцій.	-

Поправки до МСБО 21 "Вплив змін валютних курсів" - "Відсутність обмінюваності"	Поправки застосовано у зв'язку з наявністю дебіторської та кредиторської заборгованості в російських рублях; здійснено оцінку обмінюваності та, за потреби, застосовано вимоги щодо визначення/оцінки курсу за відсутності обмінюваності, включно з відповідними розкриттями.	Уточнено підхід до визначення валютного курсу для перерахунку статей у валюті за умов, коли валюта не є обмінюваною на звітну дату; відображено пов'язані судження та розкриття.	Дострокового застосування не було (поправки застосовано з дати набрання чинності).
--	---	--	--

[818000] Примітки - Пов'язана сторона

Розкриття інформації про пов'язані сторони

Пов'язаними сторонами Товариства визнаються:

- 1) учасники Товариства - фізичні та/або юридичні особи, що володіють часткою не менше 20% статутного капіталу Товариства та їхні пов'язані особи (суб'єкти господарювання, власниками (учасниками, засновниками) та/або членами провідного управлінського персоналу яких є учасники Товариства чи їх близькі родичі);
- 2) директор Товариства;
- 3) фонди, активи яких перебувають в управлінні Товариства;
- 4) суб'єкти господарювання, корпоративними правами яких володіє Товариство.

Станом на 31 грудня 2025 р. учасником Товариства є Ковальський Ігор Юрійович 100% участі в капіталі; та 31 грудня 2024 р. учасниками Товариства були Ковальський Ігор Юрійович 70% участі в капіталі та Твердохліб Анатолій Олександрович 30% участі в капіталі. Згідно договору купівлі-продажу частки в статутному капіталі ТзОВ "КУА "ЛІВІНГ ПАРК ДЕВЕЛОПМЕНТ" від 15.01.2025 року Твердохлібом Анатолієм Олександровичем було продано та передано у власність частку номінальною вартістю 2145 тис. грн, що становить 30% статутного капіталу, Ковальському Ігорю Юрійовичу.

Громадянин України Ковальський Ігор Юрійович, ідентифікаційний код 2623203014, частка Учасника у Статутному капіталі Товариства складає 7150000 (Сім мільйонів сто п'ятдесят тисяч) гривень 00 копійок, що становить 100% (сто відсотків) Статутного капіталу, станом на 31.12.2025 р.

Пов'язані сторони

Перелік пов'язаних сторін Товариства у звітному періоді

№	Назва юридичної особи (код ЄДРПОУ) / ПІВ фізичної особи (рнокпп)	Характер відносин (наприклад: учасник, посадова особа -	Частка у статутному капіталі
---	--	---	------------------------------

		директор, близький родич директора і т.п.)	
1	Ковальський Ігор Юрійович (2623203014)	учасник	70% (з 01.01.2025 до 15.01.2025) 100% (з 15.01.2025)
2	Твердохліб Анатолій Олександрович (2382418299)	учасник	30% (з 01.01.2025 до 15.01.2025)
3	Матусевич Ольга Анатоліївна (2361413509)	директор	-
4	ПВНЗІФ "ЛІВІНГ ПАРК ІНВЕСТОРС" (код ЄДРІСІ 23300656)	фонд, активи якого перебувають в управлінні Товариства	-
5	ТДВ "НОВА БУДОВА СІТІ" (14152191)	юридична особа, в якій Товариство є учасником	33,99 %

Інші пов'язані сторони

Пов'язаними особами учасника Товариства Ковальського Ігоря Юрійовича (рнокпп 2623203014) у звітному періоді були:

№	Назва юридичної особи (код ЄДРПОУ) / ПІВ фізичної особи (рнокпп)	Характер відносин (наприклад: учасник, посадова особа - директор, близький родич директора і т.п.)	Частка у статутному капіталі
1	ТДВ "НОВА БУДОВА СІТІ" (14152191)	учасник	16,28% (з 01.01.2025 до 12.05.2025) 21,62% (з 12.05.2025)
2	ТОВ "БК "НОВА БУДОВА" (35441011)	учасник	100%
3	ТОВ "БК "НОВА БУДОВА-2012" (38307262)	учасник	100%
4	ТОВ "ФІТСІТІ" (41995624)	учасник, директором є донька Ковальського І.Ю. - Ковальська Валерія Ігорівна (3377613663)	36,7%
5	ТОВ "КУА "ЛІВІНГ ПАРК ДЕВЕЛОПМЕНТ" (41933505)	учасник	70% (з 01.01.2025 до 15.01.2025) 100% (з 15.01.2025)
6	ТОВ "Азіат" (23652521)	учасник	33,33%
7	ТОВ "Агропромтехніка- Електроцех" (32472141)	учасник	100%
8	ТОВ "Агропромтехніка-	директор	-

	Автопарк" (32472178)		
9	ПП "Нова Будова "Гарант" (37368583)	власник, директор	100%
10	ПП "Нова Будова - Інвест" (37368384)	власник, директор	100%
11	ТОВ "НОВА СМАРТ ЛАЙФ" (45271515)	учасник, керівник	100%
12	ТОВ "УПРАВЛЯЮЧА КОМПАНІЯ 2 ДІМ СЕРВІС" (44961210)	учасник	30% (з 18.02.2025)
13	ОК ЖБК "Нова Будова-2" (40231953)	засновник	-
14	ОК "ЖБК "НОВА ЛЕНД" (45078758)	засновник	-
15	ОК "ЖБК "НОВА ЛЕНД-2" (45047253)	засновник	-
16	ОК "ЖБК "НОВА ЛЕНД-3" (45072232)	засновник	-
17	ЖБК "Нова Будова "Вікторія" (36588335)	голова правління	-
18	ЖБК "Нова Будова "Глорія" (37368630)	голова правління	-
19	ЖБК "Нова Будова "Веста" (37368604)	голова правління	-
20	ТОВ "ЛАЙФ ТАЙМ-1" (45569339)	учасником та керівником є син Ковальського І.Ю. - Ковальський Вадим Ігорович (3685403155)	100%
21	ТОВ "ЛАЙФ ТАЙМ-2" (45545370)	учасником та керівником є син Ковальського І.Ю. - Ковальський Вадим Ігорович (3685403155)	100%

У періоді з 01.01.2025р. до 15.01.2025р. пов'язаними сторонами Товариства були пов'язані особи Твердохліба Анатолія Олександровича (рнокпп 2382418299),

який був учасником Товариства до 15.01.2025 року, а саме:

№	Назва юридичної особи (код ЄДРПОУ) / ПІВ фізичної особи (рнокпп)	Характер відносин (наприклад: учасник, посадова особа - директор, близький родич директора і т.п.)	Частка у статутному капіталі
1	ТОВ "КУА "ЛІВІНГ ПАРК ДЕВЕЛОПМЕНТ" (41933505)	учасник	30%
2	ТОВ "Азіат" (23652521)	учасник, керівник	33,33%
3	ТОВ "Агропромтехніка- Автопарк" (32472178)	учасник	100%
4	ТОВ "Єврошиномонтаж СТО" (41566533)	учасник	100%
5	ПП Фірма "Онікс" (21316753)	власник, директор	100%
6	ТОВ "ЗТП-ПРОФІ" (34639107)	учасник	33,33%
7	ТОВ "Міжрегіональна машинно-технологічна станція-агро" (32265099)	учасник	22%

8	ЖБК "Нова Будова "Грінпарк" (37749882)	голова правління	-
9	ЖБК "Нова Будова-1" (35605600)	голова правління	-
10	ЖБК "Житлобудсервіс-2008" (35280984)	голова правління	-
11	ЖБК "Котеджбуд-2008" (35440903)	голова правління	-
12	ОСББ "Житлобуд-2007" (34865387)	керівник	-
13	ОК ЖБК "Нова Будова-2" (40231953)	засновник	-
14	ОК "ЖБК "НОВА ЛЕНД" (45078758)	засновник	-
15	ОК "ЖБК "НОВА ЛЕНД-2" (45047253)	засновник	-
16	ОК "ЖБК "НОВА ЛЕНД-3" (45072232)	засновник	-

Розкриття інформації про операції між пов'язаними сторонами

Операції Товариства з пов'язаними сторонами у звітному періоді

Назва та/або коротка характеристика пов'язаної сторони	Тип операції	Сума операції, тис. грн.
ПВНЗІФ "ЛІВІНГ ПАРК ІНВЕСТОРС" (код ЄДРІСІ 23300656)	Винагорода КУА за управління активами фонду	1229
ПВНЗІФ "ЛІВІНГ ПАРК ІНВЕСТОРС" (код ЄДРІСІ 23300656)	Відшкодування фондом витрат КУА	1
ТДВ "НОВА БУДОВА СІТІ" (14152191)	Оренда Товариством офісного приміщення	84
ОК "ЖБК "НОВА ЛЕНД-2" (45047253)	Надання Товариством в оренду земельної ділянки	7
ОК "ЖБК "НОВА ЛЕНД-3" (45072232)	Надання Товариством в оренду земельної ділянки	14
Матусевич Ольга Анатоліївна (2361413509)	Заробітна плата директора (з ЄСВ)	369

[822100] Примітки - Основні засоби

Розкриття інформації про основні засоби

Для відображення в фінансовій звітності та розкриття інформації, що стосується операції з основними засобами Товариство використовує вимоги МСБО 16 «Основні засоби».

Розкриття детальної інформації про основні засоби

Основним засобом визнається актив, якщо очікуваний термін його корисного використання (експлуатації) більше року незалежно від його первісної вартості. Об'єкт основних засобів, який відповідає критеріям визнання активу, визнається за його собівартістю.

Амортизація основних засобів починається, з місяця, коли він стає придатним для використання, тобто коли він доставлений до місця розташування та приведений у стан, у якому він придатний до експлуатації та нараховується прямолінійним методом.

Кожен об'єкт основного засобу повинен амортизуватися окремо. Витрати на амортизацію відображаються у складі витрат звітного періоду щомісячно. Оренда активів, за якою ризики та винагороди, пов'язані з правом власності на актив, фактично залишаються в орендодавця, класифікується як операційна оренда. Орендні платежі за угодою про операційну оренду визнаються як витрати на прямолінійній основі протягом строку оренди. Дохід від оренди за угодами про операційну оренду Товариство визнає на прямолінійній основі протягом строку оренди. Затрати, включаючи амортизацію, понесені при отриманні доходу від оренди, визнаються як витрати. Товариство обліковує в складі основних засобів право користування відповідно до МСФЗ 16. На дату початку оренди Товариство оцінює орендні зобов'язання за теперішньою вартістю орендних платежів. Орендні платежі продисконтовані із застосуванням ставки додаткових запозичень (кредитну ставку).

	Земля та будівлі	
	Земля	Будівлі
Основи оцінки, основні засоби		Первісно Товариство оцінює основні засоби за собівартістю. У подальшому основні засоби оцінюються за їх собівартістю мінус будь-яка накопичена амортизація та будь-які накопичені збитки від зменшення корисності.
Основи оцінки, застосовані для основних засобів		Товариство використовує прямолінійний метод амортизації активу у вигляді права користування.
Метод амортизації, основні засоби		Прямолінійний метод
Метод амортизації, основні засоби, за категоріями		P12M
Строк корисного використання, що вимірюється як період часу, основні засоби		договір оренди б/н від 01.01.2025р. строк дії договору до 31.12.2025р.
Опис строку корисного використання, основні засоби		

Валова балансова вартість		Накопичена амортизація матеріальних та нематеріальних активів		Накопичена вартість
		Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	

Викриття детальної інформації про основні засоби

Визначення змін в основних засобах

Основні засоби на початок періоду	69	184	(69)	(184)
Зміни в основних засобах				
Приріст крім як у результаті об'єднання бізнесу, основні засоби	70	69		
Амортизація, основні засоби			(70)	(69)
Вибуття та вибуття з використання, основні засоби				
Вибуття, основні засоби	(69)	(184)	69	184
Загальна сума вибуття та вибуття з використання, основні засоби	(69)	(184)	69	184
Загальна сума збільшення (зменшення) основних засобів	1	(115)	(1)	115
Основні засоби на кінець періоду	70	69	(70)	(69)

[823000-1] Примітки - Оцінка справедливої вартості активів

Викриття інформації про оцінку 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 результати діяльності на кінець кожного звітного періоду.

Викриття інформації про оцінку активів за справедливою вартістю

Класи активів та зобов'язань, оцінених за справедливою вартістю	Методики оцінювання	Метод оцінки (ринковий, дохідний, витратний)	Вхідні дані
Грошові кошти	Первісна та подальша оцінка грошових коштів	Ринковий	Офіційні курси

	здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості		
Інструменти капіталу	Первісна оцінка інструментів капіталу здійснюється за їх справедливою вартістю, яка зазвичай дорівнює ціні операції, в ході якої був отриманий актив. Подальша оцінка інструментів капіталу здійснюється за справедливою вартістю на дату оцінки.	Ринковий	Офіційні біржові курси організаторів на дату оцінки, за відсутності визначеного біржового календарю на дату оцінки використовуються ціни закриття біржового торгівлі
Інвестиційна нерухомість	Первісна оцінка інвестиційної нерухомості здійснюється за собівартістю. Подальша оцінка інвестиційної нерухомості здійснюється за справедливою вартістю на дату оцінки.	Ринковий, дохідний	Ціни на ринку нерухомості, оцінки професійних оцінювачів

Вплив періодичних оцінок справедливої вартості на прибуток або збиток

Зміни справедливої вартості активів та зобов'язань Товариства між датою визнання та датою 31.12.2025 р. фінансової звітності відбувались, що мав фінансовий результат.

Рівень ієрархії справедливої вартості, до якого належать оцінки справедливості

В складі активів товариства обліковуються грошові кошти на поточному рахунок.

Згідно вимог МСФЗ 13 Оцінка справедливої вартості, який встановлює справедливої вартості, у якій передбачено три рівня входних даних для вартості, що використовуються для оцінки справедливої вартості. Ієрархія вартості встановлює найвищий пріоритет для цін котирування (нескоригованих) на ідентичні активи або зобов'язання (вхідні дані 1-го рівня) пріоритет для закритих входних даних (вхідні дані 3-го рівня).

Вхідні дані 1-го рівня - це ціни котирування (нескориговані) на активні ідентичні активи або зобов'язання, до яких суб'єкт господарювання може мати доступ.

Вхідні дані 2-го рівня - це входні дані (окрім цін котирування, віднесені до 1-го рівня), які можна спостерігати для актива чи зобов'язання, прямо або опосередковано.

а) ціни котирування на подібні активи чи зобов'язання на активних ринках;
б) ціни котирування на ідентичні або подібні активи чи зобов'язання на ринках, які не є активними;

в) входні дані, окрім цін котирування, які можна спостерігати для зобов'язання, наприклад:

(i) ставки відсотка та криві дохідності, що спостерігаються на звичайних ринках котирування;

(ii) допустима змінність; та

(iii) кредитні спреди

Вхідні дані 3-го рівня - це входні дані для актива чи зобов'язання, які не є доступними. Закриті входні дані слід використовувати для оцінки справедливої вартості, якщо відповідних відкритих даних немає, що передбачається в стандарті.

діяльність ринку для актива або зобов'язання на дату оцінки незначна, а немає. Отже, закриті входні дані мають відображати припущення, які викс учасники ринку, встановлюючи ціну на актив або зобов'язання, в тому числі і ризик.

Класи активів та зобов'язань, оцінених за справедливою вартістю	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)		Ус ти
	Дата оцінки	31.12. 2025	01.01. 2025	31.12. 2025	01.01. 2025	31.12. 2025	
Інвестиційна нерухомість	-	-	-	-	2367	3143	2367
Грошові кошти та їх еквіваленти	-	-	842	135	-	-	842
Усього фінансові активи оцінені за справедливою вартістю	-	-	842	135	2367	3143	3209

Класи активів та зобов'язань, оцінених за справедливою вартістю	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)		Ус ти
	Дата оцінки	31.12. 2024	01.01. 2024	31.12. 2024	01.01. 2024	31.12. 2024	
Інвестиційна нерухомість	-	-	-	-	3143	3179	3143
Грошові кошти та їх еквіваленти	-	-	135	325	-	-	135
Усього фінансові активи оцінені за справедливою вартістю	-	-	135	325	3143	3179	3278

Найменування	Балансова вартість, тис. грн			Справедлива вартість тис. грн	
	На кінець звітнього періоду 31.12. 2025	На кінець звітнього періоду 31.12. 2024	На кінець звітнього періоду 31.12. 2023	На кінець звітнього періоду 31.12. 2025	На кінець звітнього періоду 31.12. 2024
Інвестиційна нерухомість	2367	3143	3179	2367	3143
Поточна дебіторська заборго- ваність	649	180	190	649	180
Грошові кошти та їх еквіваленти	842	135	325	842	135
Усього фінансові активи оцінені за справедливою вартістю	3858	3458	3694	3858	3458

НІСТЮ

Т»

переміщення між рівнями ієрархії справедливої вартості

тньому періоді 12 місяців 2025 роках переміщень між рівнями ієрархій не
**активів, що оцінюються за справедливою вартістю з використанням вихідних
ієрархії**

звітньому періоді, який закінчився 31.12.2025 року відбувся продаж земель
алежали Товариству на суму 731 тис. грн. Проведена оцінка інвестиційно
ежним оцінювачем, яка обліковується на балансі Товариства, результати оц
на фінансовий результат, залишок станом на 31.12.2025 р становить 2367
ок станом на 31.12.2024 р становив 3143 тис.грн

Тис. грн.

Класи активів, оцінених за справедливою вартістю з використанням 3-го рівня ієрархії	Залишки станом на 31.12. 2024 р., тис. грн	Придбання (продажі), тис. грн	Залишки станом на 31.12. 2025 р., тис. грн	Стаття (у прибутку, збитку, прибутку збитку в
Інвестиційна нерухомість	3143	-731	2367	-45 (ви від зі справед вартс

пора та
України
о аудит

04070,
55/57

				інвести нерухом
--	--	--	--	--------------------

Інші розкриття, що вимагаються МСФЗ 13 "Оцінка справедливої вартості"

Справедлива вартість грошових коштів в порівнянні з їх балансовою вартістю відрізняється.

Справедлива вартість придбаної інвестиційної нерухомості з її балансовою відрізняється, оцінка проведена на дату 31.07.2025, наступна оцінка нерухомості запланована на 31.01.2026р. Керівництво Товариства вважає, розкриття щодо застосування справедливої вартості є достатніми, і не вважає, фінансової звітності залишилась будь-яка суттєва інформація щодо застосування вартості, яка може бути корисною для користувачів фінансової звітності.

Розкриття допоміжної інформації:

	Інвестиційна нерухомість
Опис характеру класу активів, оцінених за справедливою вартістю	земельні ділянки
Опис того, як при оцінці справедливої вартості враховувалась інформація про треті сторони, активи	Первісна оцінка інвестиційної нерухомості здійснюється за собівартістю. Подальша оцінка інвестиційної нерухомості здійснюється за справедливою вартістю на дату оцінки

Розкриття інформації про оцінку активів за справедливою вартістю:

	Інвестиційна нерухомість			
	Рівень 1 ієрархії справедливої вартості	Рівень 2 ієрархії справедливої вартості	Рівень 3 ієрархії справедливої вартості	Рівні ієрархії справедливої вартості
	Активи			2,367
У тому числі за періодичною оцінкою за справедливою вартістю			2,367	2,367

Інформація щодо оцінок, що належать до 3-го рівня ієрархії справедливої вартості:

Опис методів оцінювання, що застосовані при оцінці справедливої вартості, активи

Вхідні дані 3-го рівня - це вхідні дані для актива чи зобов'язання, яких немає у відкритому доступі. Закриті вхідні дані слід використовувати для оцінки справедливої вартості, якщо відповідних відкритих даних

Розкриття інформації про оцінку активів за справедливою вартістю:

Інвестиційна нерухомість			
Рівень 1 ієрархії справедливої вартості	Рівень 2 ієрархії справедливої вартості	Рівень 3 ієрархії справедливої вартості	Рівні ієрархії справедливої вартості

немає, що передбачається в ситуаціях, коли діяльність ринку для актива або зобов'язання на дату оцінки незначна, або її взагалі немає. Отже, закриті входні дані мають відображати припущення, які використовували б учасники ринку, встановлюючи ціну на актив або зобов'язання, в тому числі припущення про ризик

Метод оцінювання, що застосований при оцінці справедливої вартості, активи

Ринковий підхід

Опис входних даних, що використовувались при оцінці справедливої вартості, активи

Для оцінки інвестиційної нерухомості Товариством було залучено незалежного оцінювача, ТОВ "ВСЕУКРАЇНСЬКИЙ ЕКСПЕРТНО-ПРАВОВИЙ СОЮЗ" код ЄДРПОУ 39407640. Оцінка проводилась в межах методичного підходу, що базується на зіставленні цін продажу подібних ділянок, метою оцінки було відображення вартості земельної ділянки в

Періодичні оцінки справедливої вартості, що належать до 3-го рівня ієрархії справедливої вартості:

	тис. грн	
	Інвестиційна нерухомість	За всіма класами активів
Згодження змін в оцінці справедливої вартості, активи		
Активи на початок періоду	3,143	3,143
У тому числі за періодичною оцінкою за справедливою вартістю	3,143	3,143
Зміни в оцінці справедливої вартості, активи		
Прибутки (збитки), визнані у прибутку чи збитку, оцінка за справедливою вартістю, активи		
Прибутки (збитки), визнані у прибутку чи збитку, за винятком курсових різниць, оцінка за справедливою вартістю, активи	(45)	(45)
Загальна сума прибутку (збитку), визнана у прибутку або збитку, з урахуванням курсових різниць, оцінка за справедливою вартістю, активи	(45)	(45)
Прибутки (збитки), визнані в іншому сукупному доході, оцінка за справедливою вартістю, активи		
Продаж, оцінка за справедливою вартістю, активи	(731)	(731)
Загальна сума збільшення (зменшення) оцінки справедливої вартості, активи	(776)	(776)
Активи на кінець періоду	2,367	2,367
У тому числі за періодичною оцінкою за справедливою вартістю	2,367	2,367

Тис оцінок, що належать до 3-го рівня ієрархії справедливої вартості:

Інвестиційна нерухомість

Інформація щодо періодичних та неперіодичних оцінок справедливої вартості, що належать до 3-го рівня ієрархії справедливої вартості:

Опис процесів оцінки, застосованих при оцінці справедливої вартості, активи

Для оцінки інвестиційної нерухомості Товариством було залучено незалежного оцінювача, оцінка проводилась в межах методичного підходу, що базується на зіставленні цін продажу подібних ділянок, метою оцінки було відображення вартості земельної ділянки в бухгалтерському обліку

[825100] Примітки - Інвестиційна нерухомість

Відкриття інформації про інвестиційну нерухомість

Товариством були придбані земельні ділянки, утримувані для майбутнього, по яких ще не визначено конкретного використання. У звітному періоді 12 місяців 2025 року була продана частина земельних ділянок, які не використовувались Товариством, в сумі 731 тис. грн., а частина земельних ділянок здається в оренду.

Тис .грн.

	31 грудня 2025	31 грудня 2024
На початок періоду	3143	3179
Зміна справедливої вартості	-45	-36
Переміщення з основних засобів	731	-
На кінець періоду	2367	3143

У звітному періоді 12 місяців 2025 року відбулось зменшення справедливої вартості земельних ділянок на суму 45 тис грн, на кінець звітного періоду станом на 31 грудня 2025р склала 2367 тис. грн, станом на 31 грудня 2024 р становила 3143 тис. грн.

Валова балансова вартість		Накопичена амортизація матеріальних та нематеріальних активів		Накопи
Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточні звітні період

детальної інформації про інвестиційну нерухомість

Зміни в інвестиційній нерухомості

інвестиційна нерухомість на початок періоду	3,143	3,179
збільшення (зменшення) в тому числі інвестиційна нерухомість, набута в період звітний період	3,143	3,179
зменшення (збільшення) в тому числі інвестиційна нерухомість, втрачена в період звітний період	(45)	(36)
зменшення (збільшення) в тому числі інвестиційна нерухомість, втрачена в період звітний період	(731)	
збільшення (зменшення) в тому числі інвестиційна нерухомість, втрачена в період звітний період	(776)	(36)
інвестиційна нерухомість на кінець періоду	2,367	3,143
збільшення (зменшення) в тому числі інвестиційна нерухомість, набута в період звітний період	2,367	3,143

визначення, чи застосовував суб'єкт господарювання для оцінки інвестиційної нерухомості модель справедливої вартості або модель собівартості

Проведена оцінка інвестиційної нерухомості незалежним оцінювачем, яка відображається на балансі Товариства за справедливою вартістю, та результати оцінки мали вплив на фінансовий результат, залишок станом на 31.12.2025 р становить 2367 тис. грн, залишок станом на 31.12.2024 р становив 3143 тис.

ІСТЮ
Т»

гора та
України
аудит

04070,
55/57

Розкриття інформації про частки в інших суб'єктах господарювання

Облік довгострокових фінансових інвестицій здійснюється Товариством згідно з МСБО 28 "Інвестиції в асоційовані та спільні підприємства" Оцінка інвестицій на дату балансу здійснюється за справедливою вартістю. Довгострокові інвестиції, вартість яких в обліку відображається за методом участі в капіталі.

	Частка %	31 грудня 2025	31 грудня 2024
Корпоративні права ТДВ "НОВА БУДОВА СІТІ"	33,99	1873	2031
Всього		1873	2031

Розкриття інформації про частки в асоційованих підприємствах

Станом на 31.12.2025 р. становлять 1873 тис грн., які представлені часткою в статутному капіталі ТДВ "Нова будова "Сіті", код ЄДРПОУ 14152191.

Станом на 31.12.2024 року довгострокові інвестиції в сумі 2031 тис грн, які були представлені часткою в статутному капіталі ТДВ "Нова будова "Сіті", код ЄДРПОУ 14152191.

Розкриття інформації про асоційовані підприємства

Товариство з додатковою відповідальністю НОВА БУДОВА Сіті, код ЄДРПОУ 14152191, частка в статутному капіталі 33,99%.

Розкриття інформації про асоційовані підприємства	Асоційоване підприємство 1
Назва асоційованого підприємства	ТДВ НОВА БУДОВА Сіті
Ідентифікаційний код асоційованого підприємства	14152191
Основне місце ведення бізнесу асоційованого підприємства	32300, Хмельницька область, місто Кам'янець-Подільський, вул. Князів Коріатовичів 25
Країна реєстрації асоційованого підприємства	Україна
Пропорційний відсоток частки участі в асоційованому підприємстві	33.99%
Пропорційний відсоток прав голосу в асоційованому підприємстві	33.99%
Спосіб того, чи оцінюється інвестиція в асоційоване підприємство за методом участі в капіталі або за справедливою вартістю	Оцінка інвестицій на дату балансу здійснюється за

Ю

та
їни
ит

70,
57

Розкриття інформації про асоційовані підприємства

Асоційоване підприємство 1

методом участі в капіталі.

Інвестицію в асоційоване підприємство оцінено за методом участі в капіталі або за справедливою вартістю

Метод участі в капіталі

Основою підготовки фінансової звітності є система принципів та стандартів (С) БО, що забезпечують формування достовірної інформації про фінансовий стан, результати діяльності та рух коштів підприємства.

Опис основи підготовки підсумкової фінансової інформації асоційованого підприємства

тис. грн

	Загальна сума для всіх асоційованих підприємств			
	Асоційоване підприємство 1		Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період		

Розкриття інформації про асоційовані підприємства

Поточні активи	2,288	1,437	2,288	1,437
Непоточні активи	3,555	4,068	3,555	4,068
Поточні зобов'язання	174	296	174	296
Дохід	6,968	7,850	6,968	7,850
Прибуток (збиток) від діяльності, що триває	345	46	345	46
Інвестиції, облік яких ведеться за методом участі в капіталі	2,446	2,595	2,446	2,595
Частка прибутку (збитку) від діяльності, що триває, асоційованих підприємств та спільних підприємств, облік яких ведеться за методом участі в капіталі	(149)	(246)	(149)	(246)

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
АУДИТОРСЬКА ФІРМА "ПРОФЕСІОНАЛ"
КОДЕКС ПРАВОС 11/002/12

ТЮ

ДАЛЬНІСТЮ
МЕНТ»

аудитора та
кону України
«Про аудит

аїна, 04070,
динок 55/57



у своїй в цьому документі іронуєрвано ,
іроніуровано та скріплено печаткою 28
підписом 28 (*Середет нди*) арнуіів
Директор ТОВ АФ « ПРОФЕСІОНАЛІ »
Н.А. Сага
Н.А. Сага