

**Фінансова звітність, яка складена відповідно до МСФЗ
за рік, що закінчився 31 грудня 2024 року**

**Звіт про прибутки та збитки
та інший сукупний дохід за рік, що закінчився 31 грудня 2024 року**

тис. грн

	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Прибуток або збиток		
Прибуток (збиток)		
Дохід від звичайної діяльності	727	3,488
Собівартість реалізації	(668)	(1,535)
Валовий прибуток	59	1,953
Інші доходи	5,556	3,806
Адміністративні витрати	(8,836)	(8,950)
Прибуток (збиток) від операційної діяльності	(3,221)	(3,191)
Фінансові доходи	3,390	5,046
Частка прибутку (збитку) асоційованих підприємств та спільних підприємств, облік яких ведеться за методом участі в капіталі		(187)
Прибуток (збиток) до оподаткування	169	1,668
Податкові доходи (витрати)	(31)	(334)
Прибуток (збиток) від діяльності, що триває	138	1,334
Прибуток (збиток)	138	1,334

Директор ТОВ «ФК «ПрімІнвест»

Бородавка А.В.

Головний бухгалтер

Баштова О.О.

Звіт про фінансовий стан станом на 31 грудня 2024 року

	На кінець звітного періоду	На початок звітного періоду
Активи		
Непоточні активи		
Основні засоби	6,760	7,453
Інвестиційна нерухомість	32,150	33,248
Нематеріальні активи за винятком гудвілу	3	4
Інвестиції, облік яких ведеться за методом участі в капіталі		10,103
Загальна сума непоточних активів	38,913	50,808
Поточні активи		
Поточні запаси	38	19
Торговельна та інша поточна дебіторська заборгованість	13,514	4,437
Поточні податкові активи, поточні	15	495
Грошові кошти та їх еквіваленти	31,178	35,283
Загальна сума поточних активів за винятком непоточних активів або груп вибуття, класифікованих як утримувані для продажу або утримувані для виплат власникам	44,745	40,234
Загальна сума поточних активів	44,745	40,234
Витрати майбутніх періодів	54	
Загальна сума активів	83,712	91,042
Власний капітал та зобов'язання		
Власний капітал		
Статутний капітал	56,000	56,000
Нерозподілений прибуток	9,178	16,346
Інша частка участі в капіталі	14,000	14,000
Інші резерви	3,999	4,006
Загальна сума власного капіталу	83,177	90,352
Зобов'язання		
Поточні зобов'язання		
Поточні забезпечення		
Інші поточні забезпечення	106	128
Загальна сума поточних забезпечень	106	128
Торговельна та інша поточна кредиторська заборгованість	82	133
Поточні податкові зобов'язання, поточні	36	305
Інші поточні нефінансові зобов'язання	311	124
Загальна сума поточних зобов'язань за винятком зобов'язань, включених до груп вибуття,	535	690

	На кінець звітного періоду	На початок звітного періоду
класифікованих як утримувані для продажу		
Загальна сума поточних зобов'язань	535	690
Загальна сума зобов'язань	535	690
Загальна сума власного капіталу та зобов'язань	83,712	91,042

Директор ТОВ «ФК «ПрімІнвест»

Бородавка А.В.

Головний бухгалтер

Баштова О.О.

Звіт про зміни в капіталі за рік, що закінчився 31 грудня 2024року

										тис. грн
Поточний звітний період	Примітк и									Власни й капітал
		Статутни й капітал	Інша частка участі в капіта лі						Нерозподіле ний прибуток	
				Дооцінк а	Резерв під прибутки та збитки від інвестицій в інструмент и власного капіталу	Накопиче ний інший сукупний дохід	Резервни й капітал	Інші резерв и		

Звіт про зміни у власному капіталі

Зміни в обліковій політиці та виправлення помилок попередніх періодів - Ретроспективний підхід

Раніше представлені	56,000	14,000					4,013	4,013	21,823	95,836
---------------------	--------	--------	--	--	--	--	-------	-------	--------	--------

Власний капітал на початок періоду	56,000	14,000	(4)	4,017	4,013		4,013	4,013	21,823	95,836
------------------------------------	--------	--------	-----	-------	-------	--	-------	-------	--------	--------

Зміни у власному капіталі

Сукупний дохід										
Прибуток (збиток)									1,334	1,334
Загальна сума сукупного доходу									1,334	1,334
Дивіденди, визнані як розподіл між власниками									(8,000)	(8,000)
Збільшення (зменшення)			(7)		(7)			(7)	1,189	1,182

										тис. грн
Поточний звітний період	Примітки									
		Статутний капітал	Інша частка участі в капіталі						Власний капітал	
							Інші резерви	Нерозподілений прибуток		
				Дооцінка	Резерв під прибутки та збитки від інвестицій в інструменти власного капіталу	Накопичений інший сукупний дохід				Резервний капітал
через інші зміни, власний капітал										
Загальна сума збільшення (зменшення) власного капіталу				(7)		(7)		(7)	(5,477)	(5,484)
Власний капітал на кінець періоду		56,000	14,000	(11)	4,017	4,006	4,013	4,006	16,346	90,352

										тис. грн
Порівняльний звітний період	Примітк и									Власни й капітал
		Статутни й капітал	Інша частка участі в капіта лі						Нерозподілен ий прибуток	
				Дооцінк а	Резерв під прибутки та збитки від інвестицій в інструмент и власного капіталу	Накопичен ий інший сукупний дохід	Резервни й капітал	Інші резерв и		
Звіт про зміни у власному капіталі										
Власний капітал на початок періоду										115,64 8
		56,000	14,00 0		4,017	4,017	4,013	4,017	41,631	
Зміни у власному капіталі										

										тис. грн
Порівняльний звітний період	Примітки									Власний капітал
		Статутний капітал	Інша частка участі в капіталі						Нерозподілений прибуток	
				Дооцінка	Резерв під прибутки та збитки від інвестицій в інструменти власного капіталу	Накопичений інший сукупний дохід	Резервний капітал	Інші резерви		
Сукупний дохід										
Прибуток (збиток)									293	293
Загальна сума сукупного доходу									293	293
Дивіденди, визнані як розподіл між власниками									(18,735)	(18,735)
Збільшення (зменшення) через інші зміни, власний капітал				(4)		(4)		(4)	(1,366)	(1,370)
Загальна сума збільшення (зменшення) власного капіталу				(4)		(4)		(4)	(19,808)	(19,812)
Власний капітал на кінець періоду		56,000	14,000	(4)	4,017	4,013	4,013	4,013	21,823	95,836

тис. грн		
	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Звіт про рух грошових коштів		
Грошові потоки від (для) операційної діяльності		
Класи виплат грошових коштів від операційної діяльності		
Виплати постачальникам за товари та послуги	7	16
Виплати працівникам	2,267	2,471
Виплати за дорученням працівників	582	617
Податки на прибуток сплачені, класифіковані як операційна діяльність	31	334
Грошові потоки від (для) інвестиційної діяльності		
Надходження грошових коштів від інвестиційної діяльності	3,390	5,046
Грошові потоки від (для) фінансової діяльності		
Дивіденди, сплачені акціонерам материнського підприємства, класифіковані як фінансова діяльність	7,312	6,078

Директор ТОВ «ФК «ПрімІнвест»

Бородавка А.В.

Головний бухгалтер

Баштова О.О.

Звіт про рух грошових коштів за рік, що закінчився 31 грудня 2024 року

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	17,023	3,488
Надходження від роялті, плати за послуги, комісійних та інших доходів		318
Інші надходження грошових коштів від операційної діяльності	3,665	2,410
Класи виплат грошових коштів від операційної діяльності		
Виплати постачальникам за товари та послуги	(7)	(16)
Виплати працівникам та виплати від їх імені	(2,849)	(3,088)
Інші виплати грошових коштів за операційною діяльністю	(18,015)	(17)
Чисті грошові потоки від (використані у) діяльності	(183)	3,095
Чисті грошові потоки від операційної діяльності (використані в операційній діяльності)	(183)	3,095
Грошові потоки від (для) інвестиційної діяльності		
Проценти отримані	3,390	5,046
Чисті грошові потоки від інвестиційної діяльності (використані в інвестиційній діяльності)	3,390	5,046
Грошові потоки від (для) фінансової діяльності		
Дивіденди сплачені	(7,312)	(6,078)
Чисті грошові потоки від фінансової діяльності (використані у фінансовій діяльності)	(7,312)	(6,078)
Чисте збільшення (зменшення) грошових коштів та їх еквівалентів до впливу змін валютного курсу	(4,105)	2,063
Чисте збільшення (зменшення) грошових коштів та їх еквівалентів після впливу змін валютного курсу	(4,105)	2,063
Грошові кошти та їх еквіваленти на початок періоду	35,283	33,220
Грошові кошти та їх еквіваленти на кінець періоду	31,178	35,283

Директор ТОВ «ФК «ПрімІнвест»

Бородавка А.В.

Головний бухгалтер

Баштова О.О.

Заява про відповідальність керівництва за підготовку і затвердження фінансової звітності

Керівництво ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ПРИМІНВЕСТ» (далі – Товариство) відповідає за підготовку фінансової звітності, що достовірно відображає у всіх суттєвих аспектах фінансовий стан Товариства станом на 31 грудня 2024 року, сукупні прибутки та збитки, а також рух грошових коштів і зміни в капіталі за рік, що закінчився на цю дату, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (далі - МСФЗ).

При підготовці фінансової звітності керівництво Товариства несе відповідальність за:

- Вибір належних принципів бухгалтерського обліку і їх послідовне застосування;
- Застосування обґрунтованих оцінок і допущень;
- Дотримання відповідних МСФЗ і розкриття всіх суттєвих відхилень в примітках до фінансової звітності;
- Підготовку фінансової звітності, виходячи з допущення, що Товариство продовжуватиме свою діяльність в найближчому майбутньому, за винятком випадків, коли таке допущення неправомірне.

Керівництво Товариства також несе відповідальність за:

- Розробку, впровадження і забезпечення функціонування ефективної і надійної системи внутрішнього контролю у Товаристві;
- Підтримку системи бухгалтерського обліку, що дозволяє у будь-який момент підготувати з достатнім ступенем точності інформацію про фінансове положення Товариства і забезпечити відповідність фінансової звітності вимогам МСФЗ;
- Вживання заходів в межах своєї компетенції для забезпечення збереження активів Товариства;
- Запобігання і виявлення фактів шахрайства і інших зловживань.

Директор ТОВ «ФК «ПрімІнвест»

Бородавка А.В.

Головний бухгалтер

Башгова О.О.

**Примітки до фінансової звітності
за рік, що закінчився 31 грудня 2024 року**

1. Інформація про компанію

Товариство з обмеженою відповідальністю «Фінансова компанія «Прімінвест» (надалі – Товариство) зареєстровано Оболонською районною у м. Києві державною адміністрацією 24.05.2004 р, свідоцтво про державну реєстрацію №1 069 105 0008 001217 від 24.05.2004р. відповідно до чинного законодавства України. Місцезнаходження Товариства: проспект Івасюка Володимира 12-Ж, м. Київ, 04210, Україна.

Основним видом діяльності Товариства є провадження діяльності із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва.

Довідка відділу статистики: реєстраційний номер ГУС АБ № 510033 від 30.05.2012 р. - основний вид діяльності

– 64.99 Надання Інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення), н.в.і.у.

Упродовж 2024 року Товариство продовжувало пошук нових інвестиційних проєктів у сфері нерухомості, зокрема в сегменті житлового будівництва, реконструкції та комерційної забудови. Було проведено низку попередніх техніко-економічних оцінок, містобудівних консультацій та переговорів з потенційними партнерами.

Станом на 31 грудня 2024 року:

- Нові фонди фінансування будівництва (ФФБ) не були відкриті, оскільки жоден із проєктів не перейшов у стадію формалізованого залучення коштів фізичних осіб.
- Договори участі у ФФБ не уклалися
- Фінансування нових об'єктів здійснювалося виключно за рахунок власних коштів або корпоративних інструментів, без залучення коштів інвесторів через ФФБ.

Таким чином, станом на звітну дату Товариство не має зобов'язань перед учасниками нових ФФБ, а також не здійснює облік активів або зобов'язань, пов'язаних із новими фондами. Усі інвестиційні ініціативи залишаються на стадії підготовки, погодження або очікування сприятливих ринкових умов.

Товариство має такі ліцензії та свідоцтва :

- Ліцензія Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг серії АВ № 614867 від 24.10.2012р. на діяльність із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю, видана 24.10.2012р., рішення про видачу ліцензії № 1840 від 23.10.2012р. Безстрокова та продовжує діяти.
- Свідоцтво Державної комісії з регулювання ринків фінансових послуг про реєстрацію фінансової установи за № 13101959 з кодом фінансової установи 13, ФК № 29 від 31.08.2004р., яке видане згідно розпорядження № 2194 від 31.08.2004 р.

Середньооблікова численність працівників – на 31.12.2024 р.- 12 чол., на 31.12.2023 р. - 17 чол.

Сумісники – на 31.12.2024 р. 4 чол., на 31.12.2023 р. - 6 чол.

Станом на 31.12.2024 та станом на 31.12.2023 Учасниками Товариства є фізичні особи з часткою :

№ з/п	П.І.Б. учасника	31.12.2024		31.12.2023	
		Частка в Статутному капіталі		Частка в Статутному капіталі	
		%	в грн.	%	в грн.
1.	Антонов Василь Іванович-кінцевий бенефіціарний власник	40%	22 400 000	40%	22 400 000
2.	Діденко Сергій Андрійович - кінцевий бенефіціарний власник	30%	16 800 000	30%	16 800 000
3.	Качкалда Євгенія Іванівна	12%	6 720 000	12%	6 720 000
4.	Антонов Олександр Іванович	12%	6 720 000	8%	6 720 000
5.	Бородавка Алла Владиславівна	6%	3 360 000	6%	3 360 000
	РАЗОМ:	100%	56 000 000	100%	56 000 000

Зареєстрований статутний капітал Товариства станом на 31.12.2024 р. сплачений повністю у встановлені законодавством терміни в загальній сумі 56 000 000,00 грн.

2. Загальна основа формування фінансової звітності

2.1. Достовірне подання та відповідність МСФЗ

Фінансова звітність Товариства за 2024 рік підготовлена відповідно до вимог Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ), затверджених Радою з міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (IASB), та вимог законодавства України, що регулює ведення бухгалтерського обліку та фінансової звітності.

Звітність забезпечує достовірне подання фінансового стану, результатів діяльності, змін у власному капіталі та грошових потоках Товариства, відповідно до концептуальної основи МСФЗ. При її складанні керівництво Товариства:

- Застосовувало облікові політики послідовно до всіх періодів, що відображені у звітності.
- Використовувало розумні професійні судження та оцінки, що відповідають умовам ведення діяльності.
- Забезпечило повне розкриття суттєвої інформації, необхідної для розуміння звітності користувачами.

Фінансова звітність підготовлена на основі принципу безперервності діяльності, що підтверджується фінансовими показниками, виконанням зобов'язань та відсутністю суттєвих невизначеностей.

Станом на дату затвердження звітності керівництво Товариства підтверджує, що не було порушено жодного з принципів МСФЗ, а також не застосовувалося жодне виключення або відхилення від стандартів, що потребувало б окремого розкриття.

2.2. Нові і переглянуті МСФЗ та інтерпретації

2.2.1. Нові МСФЗ, прийняті станом на 31.12.2024, ефективна дата яких не настала

Станом на 31 грудня 2024 року Рада з міжнародних стандартів фінансової звітності (IASB) оприлюднила низку нових та переглянутих стандартів, які ще не набрали чинності. Товариство не застосовувало достроково жоден із зазначених стандартів. Нижче наведено стислий опис основних змін, які можуть вплинути на фінансову звітність у майбутніх періодах.

МСФЗ 18 «Подання та розкриття інформації у фінансовій звітності»

Новий стандарт, який замінить МСБО 1, встановлює оновлені вимоги до структури звітності, включаючи обов'язкові підсумкові показники, розкриття управлінських оцінок та посилення порівняльності між компаніями. Дата набрання чинності — для річних періодів, що починаються з 1 січня 2027 року.

МСФЗ 19 «Дочірні підприємства без публічної підзвітності: Розкриття інформації»

Стандарт дозволяє спрощене розкриття для дочірніх компаній, які не мають публічної підзвітності, але складають звітність за МСФЗ.

Дата набрання чинності — також з 1 січня 2027 року.

Крім того, були оприлюднені поправки до МСФЗ 9, МСФЗ 7 та МСБО 32, що стосуються класифікації фінансових інструментів, умов дострокового погашення та розкриття інформації.

Дата набрання чинності — очікується з 1 січня 2026 року.

На дату затвердження цієї фінансової звітності керівництво Товариства проводить оцінку потенційного впливу зазначених змін. Попередньо вважається, що їх застосування не матиме суттєвого впливу на фінансову звітність Товариства.

2.2.2. МСФЗ, які прийняті та набули чинності з 01 січня 2024р.

Поправки до МСБО 1 «Подання фінансової звітності» – Класифікація зобов'язань як поточних або непоточних
Уточнено критерії класифікації зобов'язань залежно від права на відстрочку погашення. Зміни спрямовані на підвищення прозорості та порівнянності балансу.

- Поправки до МСБО 12 «Податок на прибуток» – Визнання відстрочених податків, пов'язаних з операціями фінансування

Встановлено вимоги щодо обліку відстрочених податків, які виникають при одночасному визнанні активів і зобов'язань, наприклад, при оренді або зобов'язаннях з демонтажу.

- Поправки до МСФЗ 16 «Оренда» – Стимулювання орендарів у зв'язку з COVID-19 (завершення пільг)
Дія тимчасових пільг завершена, і орендарі мають повернутися до стандартного обліку модифікацій оренди.

- Щорічні вдосконалення МСФЗ (Цикл 2020–2022)

Включають уточнення до МСФЗ 1, МСФЗ 9, МСФЗ 16 та МСБО 41. Зміни мають технічний характер і спрямовані на узгодження термінології та покращення застосування стандартів.

2.3. Концепція діяльності керівництва в інтересах власників

Упродовж 2024 року керівництво Товариства здійснювало управління активами, зобов'язаннями та операційною діяльністю відповідно до принципу максимізації вартості для власників, забезпечуючи стабільність, прозорість та ефективність функціонування підприємства в умовах воєнного стану та економічної турбулентності.

Станом на 31 грудня 2024 року:

- Товариство виконувало всі фінансові та договірні зобов'язання, включаючи податкові платежі, розрахунки з контрагентами та обслуговування боргових інструментів.
- Керівництво забезпечило збереження ліквідності, контроль витрат та оптимізацію грошових потоків.
- Продовжувалася реалізація стратегічних проєктів, адаптованих до ринкових умов, з урахуванням ризиків, нормативних змін та доступності фінансування.
- Усі управлінські рішення приймалися з урахуванням довгострокових інтересів власників, включаючи збереження капіталу, репутації та інвестиційної привабливості.

Керівництво Товариства не має намірів припиняти діяльність, а також не виявило суттєвих невизначеностей, які могли б поставити під сумнів здатність підприємства продовжувати діяльність на безперервній основі.

Фінансова звітність за 2024 рік підготовлена відповідно до МСФЗ, з дотриманням принципів достовірного подання, обачності та суттєвості, що підтверджує відповідальність керівництва перед власниками та іншими користувачами звітності.

2.4. Валюта подання звітності та функціональна валюта, ступінь округлення

Валюта подання звітності відповідає функціональній валюті, якою є національна валюта України – гривня, складена у тисячах гривень, округлених до цілих тисяч.

2.5. Припущення про безперервність діяльності

Фінансова звітність Товариства за 2024 рік підготовлена на основі припущення про безперервність діяльності, відповідно до вимог МСФЗ. Це означає, що активи будуть реалізовані, а зобов'язання погашені у ході звичайної операційної діяльності.

Станом на 31 грудня 2024 року керівництво Товариства:

- Не має намірів припиняти діяльність або ліквідувати підприємство.
- Не виявило суттєвих невизначеностей, які могли б поставити під сумнів здатність Товариства продовжувати діяльність на безперервній основі.
- Забезпечило виконання фінансових зобов'язань, включаючи розрахунки з постачальниками, податковими органами та фінансовими установами.
- Підтвердило наявність достатніх ресурсів для фінансування операційної діяльності протягом щонайменше 12 місяців після звітної дати.

У 2024 році Товариство адаптувало свою діяльність до умов воєнного стану, зберегло операційну ефективність, ліквідність та доступ до фінансування. Це дозволяє підтвердити обґрунтованість застосування припущення про безперервність діяльності при складанні фінансової звітності.

Фінансова звітність не містить коригувань, які були б необхідні у випадку, якщо Товариство не могло б продовжити діяльність відповідно до принципу безперервності.

2.6. Рішення про затвердження фінансової звітності

Проаудійована та затверджена до випуску фінансова звітність буде надана Загальним зборам Учасників Товариства для її затвердження до оприлюднення. Фінансова звітність затверджена управлінським персоналом Товариства 22.06.2026 р.

Ні учасники Товариства, ні інші особи не будуть мати права вносити зміни до цієї фінансової звітності після її затвердження з метою оприлюднення.

2.7. Звітний період фінансової звітності

Звітним періодом, за який формується фінансова звітність, вважається календарний рік, тобто період з 01 січня по 31 грудня 2024 року.

3. Суттєві положення облікової політики

3.1. Основи оцінки, застосована при складанні 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 тримана 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.

Керівництво припускає, що балансова вартість всіх основних засобів та інвестиційної нерухомості приблизно порівняна з їх справедливою вартістю.

Фінансова звітність підготовлена у форматі **XBRL (eXtensible Business Reporting Language)** відповідно до вимог **НКЦПФР та таксономії фінансової звітності за МСФЗ**, затвердженої в Україні.

Подання звітності у форматі XBRL буде здійснено через **Єдину систему подання фінансової звітності**, визначену нормативними актами НКЦПФР.

3.2. Загальні положення щодо облікових політик

3.2.1. Основа формування облікових політик

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 РМСБО, 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».

3.2.2. Форма та назви фінансових звітів

Перелік та назви форм фінансової звітності Товариства відповідають вимогам, встановленим НП(С)БО 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності», та форми Приміток, що розроблені у відповідності до МСФЗ.

3.2.3. 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 методі "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.

3.3. Облікові політики щодо фінансових інструментів

3.3.1. Визнання та оцінка фінансових інструментів

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:

- а) моделі бізнесу суб'єкта господарювання для управління фінансовими активами; та
- б) 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:

- 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.

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.

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

Після первісного визнання фінансові активи класифікуються та оцінюються відповідно до вимог **МСФЗ 9 “Фінансові інструменти”** за однією з трьох моделей оцінки, залежно від **бізнес-моделі управління активами** та **характеристик договірних грошових потоків**:

Категорія фінансових активів	Приклади статей	Метод оцінки	Характеристика
1. Фінансові активи, що обліковуються за амортизованою собівартістю	Грошові кошти, депозити, дебіторська заборгованість, надані позики	Амортизована собівартість	Утримуються з метою отримання договірних грошових потоків, які складаються лише з основної суми боргу та відсотків (SPPI).
2. Фінансові активи, що оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід (FVOCI)	Боргові цінні папери, що можуть бути реалізовані до погашення	Справедлива вартість через інший сукупний дохід (FVOCI)	Модель управління — утримання та продаж; SPPI-тест пройдений; переоцінка через інший сукупний дохід.
3. Фінансові активи, що оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток	Пайові інструменти, торгові цінні папери, деривативи	Справедлива вартість через прибуток або збиток (FVTPL)	Активи, які не відповідають критеріям попередніх категорій. Зміни справедливої вартості визнаються у прибутку або збитку

Категорія фінансових активів	Приклади статей	Метод оцінки	Характеристика
(FVTPL)			звітнього періоду.

Фінансові зобов'язання підприємство класифікує переважно за **амортизованою собівартістю**, за винятком тих, що призначені для торгівлі або оцінюються за справедливою вартістю через прибуток чи збиток.

Справедлива вартість визначається відповідно до МСФЗ 13 “Оцінка справедливої вартості” із застосуванням ієрархії рівнів (1–3) залежно від наявності спостережуваних ринкових даних.

3.3.2. Грошові кошти та їхні еквіваленти

Грошові кошти складаються з коштів на 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 проводитися в національній валюті та в іноземній валюті.

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.

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 звітнього періоду.

3.3.3. Фінансові активи, що оцінюються за амортизованою собівартістю

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

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 валюту, в якій здійснюватимуться платежі.

Товариство оцінює станом на кожну звітну дату резерв під очікувані кредитні збитки.

МСФЗ 9 передбачає триступеневу модель зменшення корисності, яка базується на змінах в кредитній якості інструменту з моменту первісного визнання. Згідно даної моделі, фінансовий інструмент, який не є кредитнознеціненим при первісному визнанні, класифікується на Стадії 1, а його кредитний ризик підлягає подальшому постійному моніторингу. Якщо відбулось суттєве збільшення кредитного ризику з моменту первісного визнання, фінансовий інструмент переводиться до Стадії 2, але він ще не вважається кредитно-знеціненим. Якщо фінансовий інструмент є кредитно-знеціненим, він переміщується до Стадії 3. Для фінансових інструментів, що знаходяться на Стадії 1, очікувані кредитні збитки оцінюються в сумі частини очікуваних протягом усього строку дії фінансового інструменту збитків, що можуть виникнути в результаті настання подій дефолту протягом наступних 12 місяців. Очікувані кредитні збитки для інструментів на Стадіях 2 або 3, оцінюються виходячи з кредитних збитків, очікуваних від подій дефолту протягом усього строку дії інструмента. Згідно з МСФЗ 9 при розрахунку очікуваних кредитних збитків необхідно враховувати прогнозну інформацію. Придбані або створені кредитно-знецінені фінансові активи - це фінансові активи, що є кредитно-знеціненими на дату первісного визнання. Очікувані кредитні збитки для таких інструментів завжди вимірюються виходячи з усього строку дії.

Товариство зазнає кредитний збиток навіть, якщо очікує отримати всю суму за договором у повному обсязі.

У випадку фінансових активів кредитним збитком є теперішня вартість різниці між договірними грошовими потоками, належними до сплати на користь Фонду за договором і грошовими потоками, які Фонд 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 підтверджувану 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.

Низький кредитний ризик (стадія 1):

- Контрагент в найближчій перспективі має стабільну здатність виконувати прийняті на себе зобов'язання;
- Несприятливі зміни економічних і комерційних умов в більш віддаленій перспективі можуть, але не обов'язково, знизити його здатність до виконання зобов'язань.

Суттєве збільшення кредитного ризику (стадія 2):

Товариство констатує суттєве збільшення кредитного ризику за фінансовим інструментом, якщо виконується один або декілька з наведених нижче кількісних, якісних та допоміжного критеріїв.

- Кількісний критерій
 - якщо Контрагент прострочив оплату за контрактом більш ніж на 30 днів. В окремих випадках припущення про те, що фінансові активи, прострочені більш ніж на 30 днів, мають бути відображені на Стадії 2, спростовується
- Якісні критерії

Товариство використовує якісні критерії як вторинний показник суттєвого збільшення кредитного ризику:

- наявні індикатори зовнішнього ринку (процентних ставок, курсів валют);
- відбулися зміни умов договору;
- було змінено управлінський підхід;
- значна зміна кредитного рейтингу фінансового інструменту або Контрагента.

Визначення дефолту та кредитно-знецінених активів (стадія 3):

Визначення дефолту, повністю узгоджується з визначенням кредитного знецінення, а дефолт визнається за фінансовим інструментом, у разі дотримання одного або декількох з наступних критеріїв.

- Кількісний критерій
 - Контрагент більше ніж на 90 днів прострочив оплату за контрактом, і припущення про те, що фінансові активи, які прострочені більше ніж на 90 днів, мають бути відображені на Стадії 3 не скасовується.
- Якісні критерії
 - Контрагент не відповідає критерію платоспроможності, що вказує на те, що позичальник зазнає значних фінансових труднощів. Прикладами такої ситуації є:
 - значні фінансові труднощі контрагента;
 - смерть контрагента;
 - неплатоспроможність контрагента;
 - контрагент порушує фінансові умови договору;
 - зникнення кредитного ринку для фінансового активу внаслідок фінансових труднощів;
 - надання кредитором уступки за договором, у зв'язку з фінансовими труднощами позичальника;
 - висока ймовірність банкрутства контрагента.

Товариство визнає очікувані кредитні збитки за кожним активом на індивідуальній основі.

Розміри збитку

- стадія 1 – від 0,5% до 1,0%

- стадія 2
 прострочення платежу на термін від 30 до 60 днів - 25%
 прострочення платежу на термін від 60 до 90 днів - 50%
- стадія 3 – 100%

Списання фінансових активів за рахунок сформованих резервів відбувається за відсутності обґрунтованих очікувань щодо відшкодування їх вартості згідно рішення керівництва Товариства.

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%);

Дебіторська заборгованість

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.

3.3.4. Фінансові активи, що оцінюються за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку

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

Після первісного визнання Товариство оцінює їх за справедливою вартістю.

Справедлива вартість паїв (часток) господарських товариств розраховується як добуток частки на чисті активи (власний капітал) господарського товариства.

3.3.5. 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.

3.3.6. 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.

3.4. Облікові політики щодо основних засобів та нематеріальних активів

3.4.1. Визнання та оцінка 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 та вартість яких більше 20 000 грн.

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.

3.4.2. 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.

3.4.3. Амортизація основних засобів.

Амортизація основних засобів Товариства нараховується прямолінійним методом .

Застосовуються наступні терміни корисного використання:

- будівлі: 20 років
- машини та обладнання: 2-5 років
- транспортні засоби: 5 років
- інструменти, прилади, інвентар (меблі): 4 роки.

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.

3.4.4. Нематеріальні активи

Нематеріальні активи оцінюються за собівартістю за вирахуванням будь-якої накопиченої амортизації та будь-яких накопичених збитків від зменшення корисності. Амортизація нематеріальних активів здійснюється із застосуванням прямолінійного методу .

Нематеріальні активи, які виникають у результаті договірних або інших юридичних прав, амортизуються протягом терміну чинності цих прав.

3.4.5. Зменшення корисності основних засобів та нематеріальних активів

На кожну звітну дату Товариство оцінює, чи є якась ознака того, що корисність активу може зменшитися. Товариство зменшує балансову вартість активу до суми його очікуваного відшкодування, якщо і тільки якщо сума очікуваного відшкодування активу менша від його балансової вартості. Таке зменшення негайно визнається в прибутках чи збитках, якщо актив не обліковують за переоціненою вартістю згідно з МСБО 16. Збиток від зменшення корисності, визнаний для активу (за винятком гудвілу) в попередніх періодах, Товариство сторнує, якщо і тільки якщо змінилися попередні оцінки, застосовані для визначення суми очікуваного відшкодування. Після визнання збитку від зменшення корисності амортизація основних засобів коригується в майбутніх періодах з метою розподілення переглянутої балансової вартості необоротного активу на систематичній основі протягом строку корисного використання.

3.5. Облікові політики щодо інвестиційної нерухомості

3.5.1. Визнання 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.

3.5.2. Первісна та послідовна оцінка інвестиційної нерухомості

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.

Інвестиційна нерухомість обліковується відповідно до вимог МСБО 40 «Інвестиційна нерухомість». Після первісного визнання об'єкти оцінюються за **моделлю собівартості**

Амортизація інвестиційної нерухомості нараховується **прямолінійним методом** виходячи із строку корисного використання кожного об'єкта. Метод амортизації та строки переглядаються щонайменше один раз на рік, на дату звітності, і в разі потреби коригуються.

Вид об'єкта	Орієнтовний строк корисного використання	Метод амортизації
Будівлі та споруди, що утримуються з метою отримання орендного доходу	25–50 років	Прямолінійний
Поліпшення інвестиційної нерухомості (ремонт, модернізація)	5–15 років (або протягом строку дії орендного договору, якщо коротший)	Прямолінійний
Інженерні мережі, допоміжні споруди	10–30 років	Прямолінійний

Нарахована амортизація визнається у складі **витрат періоду** (як інші операційні витрати). Залишкова вартість, строки використання та метод амортизації переглядаються у випадку зміни умов використання активу або суттєвого зносу.

3.6. Фінансові активи, що оцінюються за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку

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

Після первісного визнання Товариство оцінює їх за справедливою вартістю.

Справедлива вартість паїв (часток) господарських товариств розраховується як добуток частки на чисті активи (власний капітал) господарського товариства.

3.7. Облікові політики щодо оренди

Оренда основних засобів, за умовами якої до Товариства переходять всі істотні ризики і вигоди, виходячи з права власності, класифікується як фінансова оренда. Всі інші види оренди класифікуються як операційна.

Товариство розпочало застосування нового стандарту та скористалося можливістю звільнення від визнання договорів оренди зг. п.п 5-8 МСФЗ (IFRS) 16 У 2024 році договір оренди обліковувався зг. п.6 МСФЗ (IFRS) 16, відносячи платежі на витрати, на рівномірній основі протягом дії строку оренди, не визнаючи активи і зобов'язання.

Пов'язані з цим договором витрати, такі як технічне обслуговування і страхування, відносились на витрати по мірі їх виникнення.

3.8. Облікові 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.

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.

3.9. Облікові політики щодо інших активів та зобов'язань

3.9.1. Забезпечення

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 відрхувань до резерву відпусток, включаючи відрхування 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.

3.9.2. 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.

3.10. Інші застосовані облікові політики, що є доречними для розуміння фінансової звітності

3.10.1 Доходи та витрати

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 ФФБ 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.

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.

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.

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.

3.10.2. Умовні зобов'язання та активи.

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.

3.10.3. Статутний капітал

Статутний капітал, включає в себе внески Учасників.

Товариство визнає додатковий капітал, сформований внесенням грошових коштів її Учасниками, в складі власного капіталу.

3.10.4. Резервний капітал

Згідно з положеннями законодавства України Товариство формує резервний капітал.

Згідно Статуту Товариством створюється резервний (страховий) фонд в розмірі 25% статутного (складеного) капіталу. Розмір щорічних відрахувань до резервного фонду становить 5% суми чистого прибутку.

3.10.5. Події після дати балансу

Товариство коригує показники фінансової звітності у разі якщо події після звітної дати є такими, що коригування показників являється необхідним. Події після звітної дати, які потребують коригування показників фінансової звітності - це події, пов'язані з підтвердженням або спростуванням обставин, існуючих на звітну дату, а також оцінок і суджень керівництва, здійснених в умовах невизначеності й неповноти інформації станом на звітну дату.

Відповідно, Товариство розкриває характер таких подій й оцінку їх фінансових наслідків або констатує неможливість такої для кожної суттєвої категорії не коригованих подій, що відбулись після звітної дати.

3.10.6. Операційні сегменти

Товариство не застосовує і не розкриває інформацію відповідно МСФЗ 8 «Операційні сегменти» оскільки є товариством з обмеженою відповідальністю, інструменти власного капіталу Товариства не обертаються на відкритому ринку. Також Товариство не планує випуск фінансових інструментів на відкритий ринок.

4. Основні припущення, оцінки та судження

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 відрізнятись від цих розрахунків. Області, 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.

4.1. 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:

- подає 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:

- а) вимоги в МСФЗ, у яких ідеться про подібні та пов'язані з ними питання;
- б) 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.

4.2. Судження щодо справедливої вартості активів Товариства

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».

4.3. Судження щодо змін справедливої вартості фінансових активів

Протягом звітних 2024 та 2023 років переоцінка інвестиційної нерухомості із залученням незалежних оцінювачів не здійснювалась.

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:

- а) 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
- б) 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 справедливу вартість.

4.4. Судження щодо очікуваних термінів утримання 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.

4.5. Судження щодо виявлення ознак знецінення активів

Відносно фінансових активів, які оцінюються за амортизованою вартістю, Товариство на дату виникнення фінансових активів та на кожну 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.

4.6. Судження щодо порогу суттєвості для окремих об'єктів обліку

Поріг суттєвості визначається Товариством з метою обґрунтованого розмежування облікової та іншої інформації на суттєву та таку, яка не здатна впливати на рішення користувачів фінансової звітності.

Товариство не повинне в пояснювальних примітках до фінансової звітності надавати інформацію, розкриття якої вимагає МСФЗ, якщо дана інформація є несуттєвою (нижча за наведений поріг суттєвості).

Об'єкти обліку	Поріг суттєвості, %	Базовий показник для визначення порогу суттєвості
Окремі об'єкти обліку активів, зобов'язань і власного капіталу	5%	Підсумок відповідно всіх активів, зобов'язань і власного капіталу
Окремі об'єкти доходів і витрат	10%	Чистий прибуток/збиток на звітну дату
Переоцінка або зменшення корисності об'єктів обліку	10%	Відхилення залишкової, балансової, первісної, номінальної вартості об'єктів обліку від їх справедливої вартості
Визначення подібних активів	2%	Чистий прибуток/збиток на звітну дату

5. Розкриття інформації щодо використання справедливої вартості

5.1. Методики оцінювання та вхідні дані, використані для складання оцінок за справедливою вартістю

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

Класи активів та зобов'язань, оцінених за справедливою вартістю	Методики оцінювання	Метод оцінки (ринковий, дохідний, витратний)	Вхідні дані
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 торгів на дату оцінки, за відсутності визначеного біржового курсу на дату оцінки, використовуються ціни закриття біржового торгового дня/ Справедлива вартість паїв (часток) господарських товариств розраховується як добуток частки на чисті активи (власний капітал) об'єкту інвестування

Товариство має систему контролю у відношенні оцінок справедливої вартості. Зазначена система включає. Управлінський персонал Товариства несе відповідальність за незалежну перевірку результатів інвестиційних операцій, а також всіх суттєвих оцінок справедливої вартості. Спеціальні механізми контролю включають:

- перевірку спостережуваних котирувань;
- щоквартальну перевірку у відношенні спостережуваних ринкових угод;
- аналіз та вивчення суттєвих змін в оцінках.

5.2. Вплив використання закритих вхідних даних (3-го рівня) для періодичних оцінок справедливої вартості на прибуток або збиток

В наступній таблиці представлена інформація про неспостережувані вихідні дані, що використані на кінець 2024 року для оцінки справедливої вартості чистих активів, віднесених до 3-го рівня ієрархії справедливої вартості станом на 31.12.2024, поряд з аналізом чутливості до змін в неспостережуваних даних, які Товариство вважає обґрунтовано можливими станом на звітну дату, виходячи з припущення, що всі інші змінні показники залишаються без змін:

Класи активів, оцінених за справедливою вартістю з використанням 3-го рівня ієрархії	Справедлива вартість чистих активів (доля Товариства)	Метод оцінки	Суттєві неспостережувані дані
Інструменти капіталу (фінансові інвестиції в корпоративні права ТОВ «Ланжерон 2020»)	0	Дані про вартість чистих активів	Відсоток зміни вартості чистих активів за рік

5.3. Рівень ієрархії справедливої вартості, до якого належать оцінки справедливої вартості

Рівень ієрархії справедливої вартості, до якого належать оцінки справедливої вартості

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)		Усього	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Дата оцінки	31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23	31.12.23	31.12.23
Інструменти капіталу						10103		10103

5.4. Переміщення між 2-м та 3-м рівнями ієрархії справедливої вартості

У попередньому 2023 році та у 2024 році переведень між рівнями ієрархії не було.

5.5. Рух активів, що оцінюються за справедливою вартістю з використанням вихідних даних 3-го рівня ієрархії

В наступній таблиці наведена інформація за рік, що закінчився 31 грудня 2024:

Класи активів, оцінених за справедливою вартістю з використанням 3-го рівня ієрархії	Залишки станом на 31.12.2023 р.	Придбання (продажі)	Стаття (статті) у прибутку або збитку, у якій прибутки або збитки визнані	Залишки станом на 31.12.2024р.
Фінансові інвестиції в корпоративні права	10103	-10103	Об'єкт відчужено	0

Упродовж 2024 року Товариство здійснило корпоративну реструктуризацію участі в іншому підприємстві, що включала:

1. Зменшення статутного капіталу, в якому Товариство володіло часткою:

- Рішення про зменшення було оформлено відповідно до чинного законодавства України.
- Частина внеску Товариства до статутного капіталу була повернута у грошовій формі.

№	Назва контрагента	Частка Товариства у статутному капіталі ТОВ	Чисті активи ТОВ на 31.12.2023	Балансова вартість інвестиції в корп. права на 31.12.2023	Сума переоцінки	Балансова вартість інвестиції в корп. права на 31.12.2024
1	Корпоративні права в «Ланжерон 2020» (Код ЄДРПОУ 43768379)	100%	10103	10103	-10103	
	ВСЬОГО:	-	-	10103	-10103	

5.4. Інші розкриття, що вимагаються МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості»

Справедлива вартість фінансових інструментів в порівнянні з їх балансовою вартістю

	Балансова вартість		Справедлива вартість	
	2024	2023	2024	2023
Фінансові інвестиції		10103		10103
Грошові кошти	31178	35283	31178	35283
Дебіторська заборгованість	13272	3740	13272	3740
Кредиторська заборгованість	118	438	118	438

Справедливу вартість дебіторської та кредиторської заборгованостей без встановленої ставки відсотка, які обліковуються за амортизованою вартістю, що дорівнює сумі первісного рахунку-фактури, оскільки вплив дисконтування є несуттєвим, неможливо визначити достовірно, так як відсутнє ринкове котирування цих інструментів. За оцінками Товариства балансова вартість дебіторської та кредиторської заборгованості, що обліковуються за амортизованою собівартістю, дорівнює справедливій.

В умовах військового стану джерела інформації для визначення справедливої вартості активів є обмеженими.

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

6. Розкриття інформації, що підтверджує статті подані у фінансових звітах

6.1. Дохід від реалізації

Дохід від звичайної діяльності		
тис. грн		
	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Дохід від надання послуг	727	3488
Дохід від інших послуг	727	3488
Загальна сума доходу від звичайної діяльності	727	3488
Суттєві доходи та витрати		
тис. грн		
	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період

Прибутки (збитки) від вибуття основних засобів

Прибутки від вибуття основних засобів

1536

Чисті прибутки (збитки) від вибуття основних засобів		1536
Процентні доходи (витрати)	3390	5046
Інші операційні доходи (витрати)		-187
Адміністративні витрати	8836	8950
Витрати на благодійні внески та субсидії		550
Орендний дохід	5556	3806

Відповідно до вимог МСФЗ 7 “Фінансові інструменти: розкриття інформації”, підприємство подає розшифровку фінансових доходів і витрат, відображених у звіті про сукупний дохід.

Фінансові доходи

Стаття	Поточний звітний період	Порівняльний період
Відсоткові доходи за депозитами, рахунками та позиками	3390	5046
Інші фінансові доходи	—	—
Разом фінансові доходи	3390	5046

У поточному звітному періоді фінансові доходи становили 3390 тис. грн, що на 1656 тис. грн менше, ніж у попередньому періоді.

Дохід від звичайної діяльності	727	3488
Собівартість реалізації	(668)	(1535)
Валовий прибуток	59	1953
Інші доходи	5556	3806
Прибуток (збиток) від операційної діяльності	(3,191)	(3191)
Фінансові доходи	3390	5046
Частка прибутку (збитку) асоційованих підприємств та спільних підприємств, облік яких ведеться за методом участі в капіталі		(187)
Прибуток (збиток) до оподаткування	169	1668
Податкові доходи (витрати)	(31)	(334)
Прибуток (збиток) від діяльності, що триває	138	1334
Прибуток (збиток)	138	1334

6.2 Витрати

Адміністративні витрати

(8836)

(8950)

Адміністративні витрати

Стаття	Поточний період, тис. грн	Порівняльний період, тис. грн
Оплата праці адміністративного персоналу та пов'язані відрахування	3260	3443
Амортизація адміністративних основних засобів та нематеріальних активів	2124	2596
комунальні послуги	1342	405
Послуги аудиту, юридичні та консультаційні	232	42
Канцелярські, банківські та поштові витрати	179	108
Податки, збори та інші обов'язкові платежі (крім податку на прибуток)	359	346
Інші адміністративні витрати	1340	2133
Разом адміністративні витрати	8836	8950

Інша витрата

(51)

6.3. Податок на прибуток

Основні компоненти витрат з податку на прибуток за звітний період:

	31.12.2024	31.12.2023
Прибуток до оподаткування	169	1668
Всього прибуток до оподаткування	169	1668
Податкова ставка	18%	18%
Податок за встановленою податковою ставкою	31	334
Витрати з податку на прибуток	31	334
Поточні витрати з податку на прибуток	31	334
Витрати з податку на прибуток	31	334

6.4. Нематеріальні активи

До нематеріальних активів на 31.12.2024 належать:

Свідоцтво України на знак для товарів і послуг №112147 залишкова вартість на 31.12.24р. – 1,5

Свідоцтво України на знак для товарів і послуг №112148 залишкова вартість на 31.12.24р. – 1,5

До нематеріальних активів на 31.12.2023 належать:

Свідоцтво України на знак для товарів і послуг №112147 залишкова вартість на 31.12.23р. – 2,0

Свідоцтво України на знак для товарів і послуг №112148 залишкова вартість на 31.12.23р. – 2,0

6.5. Основні засоби**Строки корисного використання та методи амортизації**

Група основних засобів	Строк корисного використання	Метод амортизації
Будівлі та споруди	25–50 років	Прямолінійний
Машини та обладнання	5–20 років	Прямолінійний
Транспортні засоби	5–10 років	Прямолінійний
Інструменти, прилади, інвентар	3–7 років	Прямолінійний
Меблі та приладдя	3–5 років	Прямолінійний

Групи основних засобів	Залишок на початок року первісна (переоціне- на) вартість	знос	Надійшло за рік	Вибуло за рік		Нараховано амортизації за рік	Залишок на кінець року первісна (переоцінена) вартість	знос
				первісна (переоцінена) вартість	знос			
Інвестиційна нерухомість	37 478	2 508	876	-	-	1 135	37 580	3 538
Будинки, споруди та передавальні пристрої	5 103	3 285	-	-	-	306	5 103	3 591
Машини та обладнання	884	547	105	-	-	81	989	628
Транспортні засоби	3 388	1 881	-	-	-	528	3 388	2 409
Інструменти, прилади, інвентар (меблі)	399	190	-	-	-	68	399	257
Малоцінні необоротні матеріальні активи	710	701	19	162	162	6	563	541
Разом	47 962	9 112	1 000	162	162	2 124	48 023	10 965

Додаткова інформація (вимоги МСБО 16 п.74–79)

Жоден об'єкт основних засобів не перебуває у заставі станом на дату балансу

Підприємство не має зобов'язань щодо придбання основних засобів

Не було визнано збитків від зменшення корисності у звітному періоді

Ліквідаційна вартість та строки використання переглянуті, змін не виявлено

У звітному періоді переоцінка основних засобів **не проводилася**

6.6. Інвестиційна нерухомість

Інвестиційна нерухомість включає власні приміщення, які утримуються для отримання орендного доходу та/або приросту капіталу.

Підприємство застосовує модель собівартості відповідно до МСБО 40 «Інвестиційна нерухомість».

Первісна оцінка здійснюється за собівартістю, що включає ціну придбання, податки, збори, а також прямі витрати, необхідні для приведення активу у стан, придатний до використання.

Після первісного визнання актив оцінюється за первісною вартістю за вирахуванням накопиченої амортизації та збитків від зменшення корисності.

Амортизація нараховується прямолінійним методом протягом 25–50 років залежно від типу об'єкта.

Метод амортизації та строки переглядаються щонайменше один раз на рік.

НАЗВА ОБ'ЄКТУ	ВАРТІСТЬ
ОБОЛОНЬ-КВАРТИРА Оболонська набережна 1, корп. 1, кв. 80/2	3 061 173,01
ОБОЛОНЬ-Оболонська набережна 1, корп. 3, приміщення 207	543 554,97
ОБОЛОНЬ-Оболонська набережна 1, корп. 3, приміщення 207 а	752 088,64
ОБОЛОНЬ-Оболонська набережна 1, корп. 3, приміщення 207 Б	652 949,68
ОБОЛОНЬ-Оболонська набережна 1, корп. 3, приміщення 207 в	474 043,75
ОБОЛОНЬ-Оболонська набережна 1, корп. 3, приміщення 207 г	641 554,41
ОБОЛОНЬ-Оболонська набережна 1, корп. 3, приміщення 207 д	618 763,84
ОБОЛОНЬ-Оболонська набережна 1, корп. 3, приміщення 207 е	1 410 735,97
ОБОЛОНЬ-Оболонська набережна 1, корп. 3, приміщення 207 ж	87 743,67
ОБОЛОНЬ-Оболонська набережна 1, корп. 3, приміщення 207 з	1 400 480,22
ОБОЛОНЬ-Офіс Г. Сталінграду 12 Ж (2)	4 135 472,47
ПОДОЛ-Тираспольська 43, квартира 1	1 184 333,33
ПОДОЛ-Тираспольська 43, квартира 2	1 042 666,67
ПОДОЛ-Тираспольська 43, квартира 3	573 750,00
ПОДОЛ-Тираспольська 43, квартира 4	787 666,67
ПОДОЛ-Тираспольська 43, квартира 83	789 083,33
ПОДОЛ-Тираспольська 43, квартира 84	580 833,33
ПОДОЛ-Тираспольська 43, квартира 85	1 048 333,33
ПОДОЛ-Тираспольська 43, квартира 86	1 180 083,33
ПОДОЛ-Тираспольская , приміщення 854	1 517 250,00
ПОДОЛ-Тираспольская , приміщення 855	1 919 166,67

ПОДОЛ-Тираспольская , приміщення 856	1 636 250,00
ПОДОЛ-Тираспольская , приміщення 857	1 198 750,00
ПОДОЛ-Тираспольская 54, квартира 601	796 125,00
ПОДОЛ-Тираспольская 54, квартира 602	851 400,00
ПОДОЛ-Тираспольская 54, квартира 603	627 137,50
ПОДОЛ-Тираспольская 54, квартира 605	558 030,91
ПОДОЛ-Тираспольская 54, квартира 605/1	609 344,09
ПОДОЛ-Тираспольская 54, квартира 665	715 700,00
ПОДОЛ-Тираспольская 54, квартира 670	527 000,00
ПОДОЛ-Тираспольская 54, квартира 698	715 700,00
ПОДОЛ-Тираспольская 54, квартира 787	722 500,00
ПОДОЛ-Тираспольская 54, приміщення 751	757 728,62
ПОДОЛ-Тираспольская 58, приміщення 892	1 186 666,67
ПОДОЛ-Тираспольская 58, приміщення 897	1 400 297,49
ПОДОЛ-Тираспольская 58, приміщення 762	875 500,00

Хоча підприємство використовує модель собівартості, воно розкриває **орієнтовну справедливую вартість** інвестиційної нерухомості, як того вимагає пункт 79(е) МСБО 40.

Оцінка проведена внутрішньо, без залучення незалежного оцінювача.

Станом на звітну дату жоден об'єкт не є предметом застави або інших обмежень у використанні.

Немає зобов'язань щодо придбання чи будівництва інвестиційної нерухомості

Облік орендних доходів ведеться за методом нарахування згідно з умовами договорів.

Витрати на поліпшення капіталізуються до первісної вартості; поточні витрати визнаються у складі операційних.

Підприємство не отримувало державних грантів щодо об'єктів інвестиційної нерухомості.

6.7. Фінансові інвестиції, що обліковуються за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку

	31.12.2024		31.12.2023	
	% володіння	Сума	% володіння	Сума
ТОВ «Ланжерон 2020»			100%	10103
Разом:				10103

Відповідно до МСФЗ Товариство розкриває наступну інформацію:

Показники	На 31.12.2024		На 31.12.2023	
	ТОВ «Ланжерон 2020»	Сума, тис. грн.	ТОВ «Ланжерон С»	Сума, тис. грн.
Поточні активи	10240	0	10240	10103
Дохід від основної діяльності	-10240		-137	
Вартість чистих активів	0		10103	
Балансова вартість частки участі станом на 31 грудня	0		10103	10103

6.8. Запаси

	31 грудня 2024	31 грудня 2023
Витратні матеріали (за історичною собівартістю)	38	19
Всього запаси	38	19

6.9. Грошові кошти

Рядок		Станом на 31.12.2024	Станом на 31.12.2023
1	Готівкові кошти в касі	0	0
2	Поточний рахунок у банку	31178	35281
3	Короткострокові банківські депозити		
4	Казначейський рахунок (ПДВ)		2
	Разом	31178	35283

Грошові кошти Товариства не обмежені у використанні.

Сума залишків на рахунках підтверджена виписками банків станом на останній операційний день банку у 2024 році.

Станом на 31 грудня 2024 року грошові кошти Товариства були розміщені в банківських установах з кредитним рейтингом інвестиційного рівня. Зокрема, кошти на поточному розміщені в ПАТ КБ «ПРИВАТБАНК» (рейтинг uaAA), та АТ Універсал Банк» Станом на 31 грудня 2024 року АТ «Універсал Банк» мав довгостроковий кредитний рейтинг uaAAA за національною шкалою, підтверджений незалежним рейтинговим агентством «Кредит-Рейтинг». Прогноз рейтингу — стабільний.

6.10. Дебіторська заборгованість

Станом на 31 грудня 2024 року сума торговельної та іншої поточної дебіторської заборгованості становила 13514 тис. грн, що більше, ніж у попередньому звітному періоді (4387 тис. грн станом на 31 грудня 2023 року).

Зростання показника пов'язане з такими факторами:

- Відтермінування платежів з боку окремих контрагентів, узгоджене в межах комерційної політики Товариства.
- Надання авансів постачальникам у межах підготовки до реалізації нових проєктів у 2025 році.
- Відсутність прострочених сум, що підтверджується аналізом платоспроможності дебіторів та графіками розрахунків.

Усі суми дебіторської заборгованості є поточними, тобто очікується їх погашення протягом 12 місяців після звітної дати. Товариство застосовує модель очікуваних кредитних збитків відповідно до МСФЗ 9, і станом на 31 грудня 2024 року резерв під знецінення не створювався, оскільки ризик неповернення оцінюється як незначний.

*Строки погашення дебіторської заборгованості***Період до погашення 2024 рік, тис. грн 2023 рік, тис. грн**

До 3 місяців	13514	4387
Від 3 до 12 місяців	—	—
Понад 1 рік	—	—
Разом	13514	4387

дебіторська заборгованість є **поточна**, очікується її погашення протягом 12 місяців після звітної дати.

Резерв під очікувані кредитні збитки (МСФЗ 9)

Підприємство оцінює очікувані кредитні збитки (ECL) за спрощеним підходом.
Рівень резерву визначається на основі історії неплатежів та оцінки платоспроможності контрагентів.
На звітну дату дебіторська заборгованість не містить прострочених або сумнівних сум.

дебіторська заборгованість у балансі відображена за чистою вартістю, тобто за вирахуванням резерву під очікувані кредитні збитки.

Показник	2024 рік, тис. грн	2023 рік, тис. грн
Резерв на початок періоду	14 923	14 923
Створено протягом періоду	-	—
Використано / списано	-	—
Резерв на кінець періоду	14923	14 923

1.13. Власний капітал

Станом на 31 грудня 2024 року зареєстрований та сплачений капітал складав 56 000 тис. грн.

Структура власного капіталу:

	31 грудня 2024	31 грудня 2023
Зареєстрований (пайовий) капітал	56 000	56 000
Капітал у дооцінках	3999	4006
Резервний капітал	14 000	14 000
Нерозподілені прибутки / непокриті збитки	9178	16346
Всього власний капітал	83712	90352

- отриманих за підсумками роботи в 2024 році прибутків 138 тис. грн.
- розподілу прибутку на благодійні допомоги(потреби у період війни) 6 тис. грн.
- розподілу прибутку на виплату дивідендів (7312) тис. грн.

Резервний капітал в розмірі 25% статутного (складеного) капіталу повністю сформований Товариством станом на 31.07.2012р.

Капітал у дооцінках відображає приріст справедливої вартості основних засобів, визнаний під час проведеної переоцінки згідно з МСБО 16 “Основні засоби”.

Остання переоцінка основних засобів була проведена у 2014 році.
Переоцінка здійснювалась на підставі звітів незалежного оцінювача, відповідно до чинного законодавства України, із застосуванням ринкового (порівняльного) підходу.

Результати переоцінки були відображені у складі іншого сукупного доходу з визнанням різниці у статті «Капітал у дооцінках».

Надалі переоцінка не проводилась; підприємство застосовує **модель собівартості** для подальшого обліку основних засобів.

Зменшення вартості, яке може виникнути у результаті зносу або знецінення активів, визнається через прибуток або збиток поточного періоду.

1.14. Короткострокові забезпечення

	31 грудня 2024	31 грудня 2023
Резерв відпусток	106	128
Всього	106	128

Резерв на оплату відпусток створюється відповідно до вимог МСБО 19 «Виплати працівникам».

Підприємство визнає забезпечення на виплату щорічних відпусток усім працівникам, які мають право на отримання відповідних виплат, пропорційно до невикористаних днів відпусток на звітну дату.

Розрахунок резерву здійснюється виходячи з середньоденного заробітку працівників, кількості невикористаних днів відпустки, а також включає нарахування єдиного соціального внеску (ЄСВ).

Рух резерву протягом періоду

Показник	2024 рік, тис. грн	2023 рік, тис. грн
Резерв на початок періоду	128	118
Створено протягом періоду	99	124
Використано (виплачено)	(121)	(115)
Вивільнено (зменшено)		
Резерв на кінець періоду	106	128

Використання резерву відображає фактичні виплати працівникам при наданні відпусток.

Станом на кінець звітного періоду сума резерву становить **106 тис. грн**, що відображено у складі статті «**Забезпечення виплат працівникам**» у балансі.

1.15. Кредиторська заборгованість

Станом на 31 грудня 2024 року загальна сума поточних зобов'язань Товариства становила 535 тис. грн, що є зменшенням порівняно з попереднім звітним періодом (690 тис. грн станом на 31 грудня 2023 року).

Зниження на 155 тис. грн пояснюється такими факторами:

- Погашення короткострокових фінансових зобов'язань, сформованих у попередніх періодах.
- Виконання розрахунків з постачальниками та підрядниками відповідно до графіків.

6.16. Звіт про зміни у власному капіталі

Товариство складає Звіт про зміни в капіталі де інформує про зміни у власному капіталі відповідно до МСБО 1. Звіт про власний капітал за 2024 рік включає таку інформацію:

- загальний сукупний прибуток / збиток за період;
- зміни в результаті отриманого прибутку (збитку), відрахувань до резервного фонду.

До статей власного капіталу в балансі Товариства входять:

	31 грудня 2024	31 грудня 2023
Статутний капітал	56000	56000
Резервний капітал	14000	14000
Нерозподілені прибутки / непокриті збитки	9178	16346

Всього власний капітал	90352	90352
------------------------	-------	-------

Протягом 2024 року відбулись наступні зміни у власному капіталі:

-резервний капітал на початок 2024 року складав 14000 тис. грн., на кінець 2024 року 14000 тис. грн.

Як зазначено в примітці 3.8.3, згідно Статуту Товариством створив резервний (страховий) фонд в розмірі 25% статутного (складеного) капіталу.

Розмір фактично сформованого резервного капіталу Товариства станом на 31 грудня 2024 року становить 14000 тис. грн.

6.17. Звіт про рух грошових коштів

Звіт грошових коштів за 2024 рік складено за вимогами МСБО 7 «Звіт про рух грошових коштів» 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 відображено рух грошових коштів від операційної та не операційної (інвестиційної та фінансової) діяльності.

Операційна діяльність — полягає в отриманні прибутку від звичайної діяльності, витрати на придбання оборотних активів, втрати на оплату праці персоналу, сплату податків, відрахування на соціальні заходи та інші витрати.

Інвестиційна діяльність — це придбання та продаж: необоротних активів, у тому числі активів віднесених до довгострокових, та поточних фінансових інвестицій, інших вкладень, що не розглядаються як грошові еквіваленти, отримані відсотки та дивіденди.

Фінансова діяльність — це надходження чи використання коштів, що мали місце в результаті отримання та погашення позик.

У звітному періоді зміни у грошових потоках зумовлені:

зменшенням/збільшенням дебіторської та кредиторської заборгованості;

придбанням/продажем необоротних активів;

Керівництво вважає, що структура грошових потоків відповідає звичайним умовам господарської діяльності.

За звітний період рух коштів у результаті фінансової діяльності (сплата дивідентів) складає 6078 тис.грн.

7. Розкриття іншої інформації

7.1 Умовні зобов'язання.

7.1.1. Судові позови

Станом на звітну дату та на дату оприлюднення звітності в 2025 році Товариство не є відповідачем за жодним судовим процесом.

7.1.2. 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 під знецінення, а також на ринковий рівень цін на угоди. На думку керівництва Товариство сплатило усі податки, тому фінансова звітність не містить резервів під податковий збиток. Податкові звіти можуть переглядатися відповідними податковими органами протягом трьох років.

7.2 Розкриття інформації про пов'язані сторони

Пов'язаними особами для Товариства є:

її учасники; посадові особи Товариства та члени їхніх сімей; особи, що діють від імені Товариства за відповідним дорученням, або особи, від імені яких діє Товариство; особи, які відповідно до законодавства України контролюють діяльність Товариства; юридичні особи, що контролюються Товариством або разом з ним перебувають під контролем третьої особи, а саме:

Група	№ з/п	Повна назва юр. особи – власника (акціонера, учасника) Товариства чи П.І.Б. фіз. особи – власника (акціонера, учасника) та посадової особи Товариства	Частка в статутному фонді Товариства, %	
			2024	2023
1	2	3	4	5
А	Учасники Товариства – фізичні особи			
	1	Антонов Василь Іванович - КІНЦЕВИЙ БЕНЕФІЦІАРНИЙ ВЛАСНИК	40%	40%
	2	Діденко Сергій Андрійович- КІНЦЕВИЙ БЕНЕФІЦІАРНИЙ ВЛАСНИК	30%	30%
	3	Качкалда Євгенія Іванівна	12%	12%
	4	Антонов Олександр Іванович	12%	8%
	5	Бородавка Алла Владиславівна	6%	6%
Б	Керівники – фізичні особи			
	7	Бородавка А.В. – директор Товариства	6%	6%
	9	Баштова О.О. - керівник ТОВ «Ланжерон 2020»		0%
С	Інші			

Операцій з пов'язаними сторонами, які мали місце протягом 2024 та 2023 року:

	2024		2023	
	Операції з пов'язаними сторонами	Всього	Операції з пов'язаними сторонами	Всього
1	2	3	4	5
Поточна дебіторська заборгованість	-	-	-	-
Поточна кредиторська заборгованість	-	-	-	-

До провідного управлінського персоналу відносяться директор. Заробітна плата керівництву Товариства та іншому персоналу за період з 01.01.2024 по 31.12.2024 р. нарахована в загальній сумі 2825 тис. грн. (в т.ч. директору 383 тис. грн.) і виплачена вчасно „за період з 01.01.2023 по 31.12.2023 р. нарахована в загальній сумі 2960 тис. грн. (в т.ч. директору 382 тис. грн.) і виплачена вчасно

Всі операції між пов'язаними сторонами були проведені на звичайних комерційних умовах.

У 2024 році Товариство здійснило продаж інвестиції в ТОВ «Ланжерон», що обліковувалася за методом участі в капіталі. У зв'язку з відчуженням інвестиції припинено застосування методу участі в капіталі та припинено визнання відповідного активу в балансі. Різницю між балансовою вартістю інвестиції на дату продажу та сумою отриманої компенсації визнано у складі фінансового результату звітного періоду.

7.3. Цілі та політики управління фінансовими ризиками

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.

7.3.1. 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, облігації, 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 грудня 2024 року грошові кошти Товариства були розміщені в банківських установах з кредитним рейтингом інвестиційного рівня, що свідчить про високу надійність та кредитоспроможність цих установ.

АТ КБ «ПРИВАТБАНК»

- Довгостроковий кредитний рейтинг за національною шкалою: uaAA

Банк або борговий інструмент з рейтингом uaAA характеризується дуже високою кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами.

- Короткостроковий кредитний рейтинг: uaK1
- Найвищий рівень за шкалою короткострокових зобов'язань.
- Рейтинг депозитів: ua.1 (за шкалою РА «Стандарт-Рейтинг»)

Станом на 31 грудня 2024 року АТ «Універсал Банк» мав довгостроковий кредитний рейтинг uaAAA за національною шкалою, підтверджений незалежним рейтинговим агентством «Кредит-Рейтинг». Прогноз рейтингу — стабільний.

Рейтинг uaAAA означає:

- Найвищу кредитоспроможність порівняно з іншими українськими позичальниками.
- Надійність виконання зобов'язань, навіть в умовах нестабільного зовнішнього середовища.
- Високий рівень фінансової стійкості, підтверджений результатами діяльності за 2023–2024 роки.

Агентство також підтвердило рейтинг надійності банківських вкладів на рівні «5», що відповідає найвищому рівню надійності.

Оцінка була проведена на основі:

- Фінансової звітності банку за 2023–2024 роки.
- Внутрішньої інформації, наданої банком у межах рейтингового процесу.
- Аналізу показників ліквідності, капіталізації та ефективності діяльності.

7.3.2. 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, облігації 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.

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

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

7.3.3. 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.

7.3.4 Операційні ризики та військово-політична ситуація в Україні

Фінансова звітність Компанії підготовлена в період запровадження воєнного стану на всій території України. Компанія під час звітного періоду у своїй діяльності керувалась Указом Президента України від 24.02.2022 № 64/2022 «Про введення воєнного стану в Україні».

Компанією було вивчено та проаналізовано стан діяльності контрагентів, їх фінансову стабільність та спроможність вести свою діяльність в умовах військового стану. Всі контрагенти здійснюють свою діяльність на територіях, де наразі не ведуться активні бойові дії. Спроможність вести свою діяльність контрагентами та можливість отримання прибутку від такої діяльності суттєво не залежить від обставин, які наразі існують в країні.

Наслідки військової агресії мають суттєвий вплив на попит на послуги Компанії, але Компанією не понесено додаткових операційних збитків. Скорочень робочої сили внаслідок війни Компанією не проводилось. Не зважаючи на вдалу організацію своєї операційної діяльності, Компанія у майбутніх періодах може стикнутись із масштабними всеохоплюючими загальнодержавними викликами, такими як: зростання внутрішнього боргу, збільшення кредитних ризиків, критичні перебої розподілу продукції, збільшення від'ємних грошових потоків. Тривалість та вплив війни, а також ефективність державної підтримки на дату підготовки цієї фінансової звітності залишаються невизначеними, що не дозволяє з достатнім ступенем достовірності оцінити обсяги, тривалість і тяжкість цих наслідків, а також їх вплив на фінансовий стан та результати діяльності компанії в майбутніх періодах. Компанією проведено аналіз впливу війни та не виявило ознак порушення безперервності діяльності у майбутньому. Компанія володіє достатнім обсягом оборотних активів та не потребує державної підтримки та додаткових кредитних ресурсів, не потребує поповнення статутного капіталу. Керівництво Компанії уважно стежить за впливом війни, яка все ще триває, на економічну ситуацію та реалізує заходи щодо зниження негативного впливу зазначених подій на діяльність Компанії. Компанія вирішила проводити на безперервній основі аналіз чутливості кількох можливих сценаріїв, з метою постійного визначення, чи існує суттєва невизначеність щодо здатності Компанії проводити діяльність на безперервній основі. Оцінка безперервної діяльності постійно оновлюється до дати затвердження фінансової звітності. Крім впливу війни на безперервність діяльності, у разі наявності суттєвої невизначеності щодо безперервності діяльності Компанія перегляне всі сфери бухгалтерського обліку, які будуть знаходитись під впливом невизначеності суджень та оцінок, зокрема: бухгалтерські оцінки, оцінки справедливої вартості, зменшення корисності активів, оцінка очікуваних кредитних збитків, облік хеджування, вплив на контрактні угоди та обтяжливі контракти, інші розкриття фінансової звітності.

Остаточна оцінка втрат економіки від повномасштабної агресії росії проти України насамперед залежатиме від тривалості воєнних дій. Передбачити масштаби впливу ризиків на майбутню діяльність Компанії на момент складання фінансової звітності з достатньою достовірністю неможливо. Тому фінансова звітність не містить коригувань, які могли б бути результатами таких ризиків. Вони будуть відображені у фінансовій звітності, як тільки будуть ідентифіковані і зможуть бути оцінені. Керівництво впевнене, що воно вживає та буде вживати всіх необхідних заходів для забезпечення стабільної діяльності Компанії та отримання доходів.

7.4. Управління капіталом

Товариство розглядає управління капіталом як систему принципів та методів розробки і реалізації управлінських рішень, пов'язаних з оптимальним формуванням капіталу з різноманітних джерел, а також забезпеченням ефективного його використання у діяльності Товариства. 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.

Склад власного капіталу на дату фінансової звітності **83177** тис. грн.:

- Зареєстрований капітал (оплачений капітал)	56000 тис. грн.
- Капітал в дооцінках	3999 тис. грн.
- Резервний капітал	14000 тис. грн.
- Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	19178 тис. грн.

Склад власного капіталу на дату попередньої фінансової звітності **90352** тис. грн.:

- Зареєстрований капітал (оплачений капітал)	56000 тис. грн.
- Капітал в дооцінках	4006 тис. грн.
- Резервний капітал	14000 тис. грн.
- Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	16346 тис. грн.

Товариство підтримує в процесі діяльності нормативи щодо ліквідності, власного капіталу та якості активів.

Поточне співвідношення суми залучених коштів від установників управління майном до коштів власного капіталу товариства не може становити більше ніж 50.

	31.12. 2024р.	31.12.2023 р.
Залучені кошти	0	0
Власний капітал	83177	90352
Співвідношення	0	0,0215

В процесі здійснення діяльності Товариство постійно підтримує коефіцієнт платоспроможності не менше ніж 0,08 (з урахуванням майна, що перебуває в управлінні) та абсолютної ліквідності не меншим ніж 0,2.

	31.12.2024	31.12.2023р.
Коефіцієнт платоспроможності	1	1
Коефіцієнт поточної ліквідності	156,48	131,94
Розмір резервного фонду, що розміщений у коштах на поточних та депозитних рахунках	14000	14000

Результати розрахунку вартості чистих активів Товариства за 2024 рік наведені нижче:

<i>Дата</i>	<i>Активи</i>	<i>Зобов'язання</i>	<i>Власний капітал (гр. 2 – гр. 3)</i>
31.12.2024	83718	535	83177
31.12.2023	91042	690	90352

Розмір власного капіталу Товариства відповідає вимогам Рішення НКЦПФР від 22.02.2022 р. № 135 “Про затвердження Ліцензійних умов провадження професійної діяльності на ринках капіталу – діяльності з управління майном для фінансування об’єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю” (із змінами та доповненнями).

Результати порівняння розміру вартості чистих активів з розміром статутного капіталу наведені в таблиці нижче:

<i>Рік</i>	<i>Вартість чистих активів</i>	<i>Статутний капітал</i>	<i>Різниця (гр. 2 – гр. 3)</i>
1	2	3	4
2023	90352	56000	34352

2024	83177	56000	27177
------	-------	-------	-------

Як вбачається, за результатами господарської діяльності у 2024 році вартість чистих активів Товариства є вище розміру Статутного капіталу.

7.5. Події після дати Балансу

Після дати звітного періоду — 31 грудня 2024 року — і до дати затвердження фінансової звітності Товариства до публікації (після проведення аудиту діяльності) у 2025 році, мали місце події, які підлягають розкриттю відповідно до вимог МСФЗ.

1. Події, що не потребують коригування

Станом на дату затвердження цієї фінансової звітності до публікації, Товариство ідентифікувало низку подій, що не потребують коригування показників звітності за 2024 рік, але можуть мати суттєвий вплив на майбутню діяльність. Зокрема:

- Зміни в законодавстві України, що набрали чинності у 2023–2025 роках, включаючи оновлення податкового кодексу, впровадження XBRL-формату звітності, а також нові вимоги до розкриття інформації для будівельних фінансових механізмів (ФФБ, КУА).

- Воєнні дії на території України, що розпочалися у 2022 році, вплинули на операційне середовище, ризики, доступність фінансування та логістичні процеси. Товариство продовжує здійснювати діяльність, виходячи з припущення про безперервність.

- Оновлення облікових політик, пов'язаних із впровадженням нових стандартів МСФЗ, які набрали чинності у 2022–2024 роках (див. відповідні примітки).

Зазначені події не впливають на показники фінансової звітності за 2024 рік, але будуть враховані у звітності наступних періодів.

Станом на дату опублікування звітності всі фонди ФФБ закрито претензій з боку довіритель не було.

Після дати балансу подій, що стосуються орендної діяльності підприємства, які б вимагали коригування показників звітності або розкриття у примітках відповідно до МСБО 10 “Події після звітної дати” та МСФЗ 16 “Оренда”, не відбулося.

Щодо несписаного зносу за іншими необоротними активами

Накопичений знос за іншими необоротними активами (рахунок 112) складає в сумі 795 тис. грн. станом на 31.12.2024 р. Вказана сума зносу перевищує первісну вартість за вказаними об'єктами необоротних активів на 116 тис. грн., вказана неточність буде виправлена у наступних звітних періодах, а саме в фінансовій звітності за 2025 рік.

22.06.2026

Директор ТОВ «ФК «ПрімІнвест»

Бородавка А.В.

Головний бухгалтер

Баштова О.О.