



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

КОД ЄДРПОУ 31200292

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

ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА

ТОВ АФ «ПРОФЕСІОНАЛ»

щодо річної фінансової звітності ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ

«КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ЮНІТІ»

станом на 31 грудня 2025 року

Адресати: Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку

Власникам та керівництву

ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ

«КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ЮНІТІ»

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

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

ДУМКА

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

На нашу думку, перевірена фінансова звітність ТОВ «КУА «ЮНІТІ»» відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Товариства станом на 31 грудня 2025 року, його фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (далі – МСФЗ) та вимогам п.5 ст. 12-1 Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні», щодо складання фінансової звітності.

ОСНОВА ДЛЯ ДУМКИ

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

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

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

СУТТЄВА НЕВИЗНАЧЕНІСТЬ ЩОДО БЕЗПЕРЕРВНОСТІ ДІЯЛЬНОСТІ

Ми звертаємо увагу на пояснення в Примітках до фінансової звітності, щодо безперервності діяльності Товариства, у розділі 800500 «Розкриття інформації про безперервність діяльності», де вказано, що фінансова звітність Товариства підготовлена виходячи з припущення безперервності діяльності, відповідно до якої реалізація активів і погашення зобов'язань відбувається в ході звичайної діяльності. Фінансова звітність не включає коригування, які необхідно було б провести в тому випадку, якби Товариство не могло продовжити подальше здійснення фінансово-господарської діяльності відповідно до принципів безперервності діяльності.

Під час складання фінансової звітності Товариство розглянуло вплив війни на безперервність діяльності та провело аналіз чутливості кількох можливих сценаріїв, за для визначення існування суттєвої невизначеності щодо здатності Товариства продовжувати діяльність на безперервній основі.

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

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

Товариство розглянуло всю доступну інформацію про вплив цих подій на майбутню діяльність протягом 12 місяців з дати звітності та не виявило невизначеності щодо подальшої безперервної діяльності Товариства. Нашу думку не було модифіковано щодо цього питання.

КЛЮЧОВІ ПИТАННЯ АУДИТУ

Ключові питання аудиту – це питання, які, на наше професійне судження, були найбільш значущими під час нашого аудиту фінансової звітності за вказаний період. Ці питання розглядались у контексті нашого аудиту фінансової звітності в цілому та враховувались при формуванні думки щодо неї, при цьому ми не висловлюємо окремої думки щодо цих питань.

Додатково до питання, описаного в розділі «Суттєва невизначеність щодо безперервності діяльності», ми визначили, що ключові питання аудиту, які слід відобразити в нашому звіті, відсутні.

ІНША ІНФОРМАЦІЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

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

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

Крім того, ми:

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

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

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

доходимо висновку щодо прийнятності використання управлінським персоналом припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку та на основі отриманих аудиторських доказів

робимо висновок, чи існує суттєва невизначеність щодо подій або умов, які поставили б під значний сумнів можливість компанії продовжити безперервну діяльність. Якщо ми доходимо висновку щодо існування такої суттєвої невизначеності, ми повинні привернути увагу в своєму звіті аудитора до відповідних розкриттів інформації у фінансовій звітності або, якщо такі розкриття інформації є неналежними, модифікувати свою думку. Наші висновки ґрунтуються на аудиторських доказах, отриманих до дати нашого звіту аудитора. Втім майбутні події або умови можуть примусити Товариство припинити свою діяльність на безперервній основі; оцінюємо загальне подання структури та змісту фінансової звітності включно з розкриттям інформації, а також те, чи показує фінансова звітність операції та події, що покладені в основу її складання, так щоб досягти достовірного подання.

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

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

ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ УПРАВЛІНСЬКОГО ПЕРСОНАЛУ ТА АУДИТОРА В ЧАСТИНІ ПОДАННЯ ЗВІТНОСТІ У ФОРМАТІ iXBRL

Управлінський персонал несе відповідальність за правильність застосування таксономії, коректність тегування (маркування), структуру та технічну мову розмітки iXBRL, а також за всі інші технічні аспекти формування файлу iXBRL. Перевірка зазначених технічних елементів не входить до обсягу аудиторського завдання.

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

Аудитор не надає жодного рівня впевненості щодо технічних характеристик файлу iXBRL.

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

ЗВІТ ЩОДО ВИМОГ ІНШИХ ЗАКОНОДАВЧИХ ТА НОРМАТИВНИХ АКТІВ

На виконання вимог Рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 22.07.2021 № 555 «Про затвердження Вимог до інформації, що має міститися в аудиторському звіті щодо річної фінансової звітності, звіті щодо огляду проміжної фінансової інформації та звіті з надання впевненості, що не є аудитом чи оглядом історичної фінансової інформації» (у редакції рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 19.12.2025 № 09/21/3398/K03) та вимог статті 14 Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» від 21 грудня 2017 року № 2258-VIII.

ІНФОРМАЦІЯ про суб'єкта аудиторської діяльності та умови договору:

Ідентифікаційний код юридичної особи суб'єкта аудиторської діяльності	31200292
Вебсайт суб'єкта аудиторської діяльності	http://www.profaudit.in.ua
Дата та номер договору на проведення аудиту	Додаткова угода №4 від 17.02.2026 року до Договору №20/02/23-10 від 20.02.2023 року
Дата початку та дата закінчення проведення аудиту	17.02.2026 р. 31.03.2026 р.
Обов'язковий аудит фінансової звітності (зазначити так / ні)	так
Завдання з надання обґрунтованої впевненості (зазначити так / ні)	ні

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



Саса Н.А.

Дата складання звіту: 31 березня 2026 року

Основні відомості про аудиторську фірму

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ АУДИТОРСЬКА ФІРМА «ПРОФЕСІОНАЛ»

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

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

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

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

Суб'єкт господарювання: **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ "ЮНІТІ"**

Ідентифікатор суб'єкта господарювання **41904500**

Стандарт	Код	Фінансові звіти та примітки
ISA700	104000-2	Звіт незалежного аудитора
IAS1	110000	Загальна інформація про фінансову звітність
IAS1	210000	Звіт про фінансовий стан, поточні/непоточні
IAS1	310000	Звіт про сукупний дохід, прибуток або збиток, за функцією витрат
IAS1	410000	Звіт про сукупний дохід, компоненти іншого сукупного доходу, відображені після оподаткування
IAS7	510000	Звіт про рух грошових коштів, прямий метод
IAS1	610000	Звіт про зміни у власному капіталі
IAS1	800100	Примітки - Підкласифікації активів, зобов'язань та власного капіталу
IAS1	800200	Примітки - Аналіз доходів та витрат
IAS1	800500	Примітки - Перелік приміток
IAS1	800610	Примітки - Перелік суттєвої інформації про облікову політику
IAS1	810000	Примітки - Корпоративна інформація та Звіт про відповідність вимогам МСФЗ
IAS8	811000	Примітки - Облікова політика, зміни в облікових оцінках та помилки
IAS10	815000	Примітки - Події після звітного періоду
IAS24	818000	Примітки - Пов'язана сторона
IFRS7	822390	Примітки - Фінансові інструменти
IFRS7	822390-01	Примітки - Фінансові активи
IFRS7	822390-03	Примітки - Фінансові зобов'язання

Примітки - Інвестиційна нерухомість

IAS40

825100

IAS7

851100

Примітки - Звіт про рух грошових коштів

[104000-2] Звіт незалежного аудитора

Інформація про аудиторський звіт

Найменування суб'єкта аудиторської діяльності

Код ЄДРПОУ суб'єкта аудиторської діяльності

Номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності

Розділ Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності

Вебсторінка суб'єкта аудиторської діяльності

Дата і номер рішення про проходження перевірки системи контролю якості аудиторських послуг суб'єкта аудиторської діяльності

Номер та дата договору на проведення аудиту

Звітний період, за який проведено аудит фінансової звітності

Дата початку та дата закінчення аудиту

Розмір винагороди за проведення аудиту річної фінансової звітності

Відповідальність аудитора в межах виконання вимог процедури подання звітності у форматі iXBRL до Центру збору фінансової звітності

ТОВ АФ «ПРОФЕСІОНАЛ»

31200292

4388

Розділ 3 Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності

<http://www.profaudit.in.ua>

Рішення № 1/КЯ від 10.02.2026 року

Додаткова угода № 4 :
17.02.2026 року до
договору № 20/02/23-10 від
20.02.2023 року

Рік, що закінчується 31 грудня 2025 року

Дата початку - 17.02.2026р.

Дата закінчення - 31.03.2026р.

82000,00 грн

Управлінський персонал несе відповідальність за правильність застосування таксономії, коректність тегування (маркування), структуру та технічну мову розмітки iXBRL, а також за всі інші технічні аспекти формування файлу iXBRL. Перевірка зазначених технічних елементів не входить до обсягу аудиторського завдання. Під час проведення аудиту аудитор отримує достатні та прийнятні аудиторські докази щодо того, що візуалізоване представлення фінансової звітності у файлі iXBRL в усіх суттєвих аспектах підготовлене відповідно до застосовної концептуальної основи фінансової звітності, та формує аудиторську думку щодо такої фінансової звітності. Аудитор не надає жодного рівня впевненості щодо технічних характеристик файлу iXBRL. Кваліфікований електронний підпис партнера із завдання з аудиту накладається на файл iXBRL виключно з метою виконання регуляторних вимог щодо подання звітності до Центру збору фінансової звітності та підтвердження того що звіт незалежного аудитора, який включений до файлу iXBRL, відповідає

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

Належний адресат:

Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку
Власникам та керівництву
ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
"КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ "ЮНІТІ"

ДУМКА

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

На нашу думку, перевірена фінансова звітність ТОВ "КУА "ЮНІТІ" відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Товариства станом на 31 грудня 2025 року, його фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (далі – МСФЗ) та вимогам п.5 ст. 12-1 Закону України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні", щодо складання фінансової звітності.

ОСНОВА ДЛЯ ДУМКИ

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

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

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

СУТТЄВА НЕВИЗНАЧЕНІСТЬ ЩОДО БЕЗПЕРЕРВНОСТІ ДІЯЛЬНОСТІ

Ми звертаємо увагу на пояснення в Примітках до фінансової звітності, щодо безперервності діяльності Товариства, у розділі 800500 "Розкриття інформації про безперервність діяльності", де вказано, що фінансова звітність Товариства підготовлена виходячи з припущення безперервності діяльності, відповідно до якої реалізація активів і погашення зобов'язань відбувається в ході звичайної діяльності. Фінансова звітність не включає коригування, які необхідно було б провести в тому випадку, якби Товариство не могло продовжити подальше здійснення фінансово-господарської діяльності відповідно до принципів безперервності діяльності.

Під час складання фінансової звітності Товариство розглянуло вплив війни на безперервність діяльності та провело аналіз чутливості кількох можливих сценаріїв, за для визначення існування суттєвої невизначеності щодо здатності Товариства продовжувати діяльність на безперервній основі.

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

Цей вплив регулярно переглядається, оскільки подальший розвиток, тривалість та вплив війни неможливо передбачити. Товариство повністю дотримується застосовних стандартів бухгалтерського обліку стосовно розгляду подій після звітного періоду та оцінки безперервності діяльності. Товариство розглянуло всю доступну інформацію про вплив цих подій на майбутню діяльність протягом 12 місяців з дати звітності та не виявило невизначеності щодо подальшої безперервної діяльності Товариства. Нашу думку не було модифіковано щодо цього питання.

КЛЮЧОВІ ПИТАННЯ АУДИТУ

Ключові питання аудиту – це питання, які, на наше професійне судження, були найбільш значущими під час нашого аудиту фінансової звітності за вказаний період. Ці питання розглядалися

у контексті нашого аудиту фінансової звітності в цілому та враховувались при формуванні думки щодо неї, при цьому ми не висловлюємо окремої думки щодо цих питань.

Додатково до питання, описаного в розділі "Суттєва невизначеність щодо безперервності діяльності", ми визначили, що ключові питання аудиту, які слід відобразити в нашому звіті, відсутні.

ІНША ІНФОРМАЦІЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

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

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

Крім того, ми:

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

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

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

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

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

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

Ми також надаємо тим, кого наділено найвищими повноваженнями, твердження, що ми виконали відповідні етичні вимоги щодо незалежності, та повідомляємо їм про всі стосунки й інші питання,

які могли б обґрунтовано вважатись такими, що впливають на нашу незалежність, а також, де це застосовне, щодо відповідних застережних заходів.

ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ УПРАВЛІНСЬКОГО ПЕРСОНАЛУ ТА АУДИТОРА В ЧАСТИНІ ПОДАННЯ ЗВІТНОСТІ У ФОРМАТІ iXBRL

Управлінський персонал несе відповідальність за правильність застосування таксономії, коректність тегування (маркування), структуру та технічну мову розмітки iXBRL, а також за всі інші технічні аспекти формування файлу iXBRL. Перевірка зазначених технічних елементів не входить до обсягу аудиторського завдання.

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

Аудитор не надає жодного рівня впевненості щодо технічних характеристик файлу iXBRL.

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

ЗВІТ ЩОДО ВИМОГ ІНШИХ ЗАКОНОДАВЧИХ ТА НОРМАТИВНИХ АКТІВ

На виконання вимог Рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 22.07.2021 № 555 "Про затвердження Вимог до інформації, що має міститися в аудиторському звіті щодо річної фінансової звітності, звіті щодо огляду проміжної фінансової інформації та звіті з надання впевненості, що не є аудитом чи оглядом історичної фінансової інформації" (у редакції рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 19.12.2025 № 09/21/3398/K03) та вимог статті 14 Закону України "Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність" від 21 грудня 2017 року № 2258-VIII.

ІНФОРМАЦІЯ про суб'єкта аудиторської діяльності та умови договору:

Ідентифікаційний код юридичної особи суб'єкта аудиторської діяльності	31200292
Вебсайт суб'єкта аудиторської діяльності	http://www.profaudit.in.ua
Дата та номер договору на проведення аудиту	Додаткова угода № 4 від 17.02.2026 року до Договору №20/02/23-10 від 20.02.2023 року
Дата початку та дата закінчення проведення аудиту	17.02.2026 р. 31.03.2026 р.
Обов'язковий аудит фінансової звітності (зазначити так / ні)	так
Завдання з надання обґрунтованої впевненості (зазначити так / ні)	ні

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

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

Дата складання звіту: 31 березня 2026 року

Основні відомості про аудиторську фірму

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ АУДИТОРСЬКА ФІРМА "ПРОФЕСІОНАЛ"

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

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

* "Суб'єкти аудиторської діяльності"

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

Підписи, дата та адреси

ПІБ ключового партнера з аудиту

Саса Н.А.

Найменування суб'єкта аудиторської діяльності

ТОВ АФ
«ПРОФЕСІОНАЛ»

Дата аудиторського звіту

2026-03-31

Місцезнаходження суб'єкта аудиторської діяльності

Україна, 04070,
м. Київ, вул.
Волоська, 55/57

Розкриття загальної інформації про фінансову звітність

Фінансова звітність Товариства є фінансовою звітністю загального призначення, яка сформована з метою достовірного подання фінансового стану, фінансових результатів діяльності та грошових потоків Товариства для задоволення інформаційних потреб широкого кола користувачів при прийнятті ними економічних рішень. Концептуальною основою фінансової звітності Товариства є Міжнародні стандарти фінансової звітності (МСФЗ), включаючи Міжнародні стандарти бухгалтерського обліку (МСБО) та Тлумачення (КТМФЗ, ПКТ), видані Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (РМСБО), в редакції чинній на 01 січня 2025 року, що офіційно оприлюднені на веб-сайті Міністерства фінансів України. Підготовлена Товариством фінансова звітність чітко та без будь-яких застережень відповідає всім вимогам чинних МСФЗ з врахуванням змін, внесених РМСБО, дотримання яких забезпечує достовірне подання інформації в фінансовій звітності, а саме, доречної, достовірної, зіставної та зрозумілої інформації. При формуванні фінансової звітності Товариство керувалося також вимогами національних законодавчих та нормативних актів щодо організації і ведення бухгалтерського обліку та складання фінансової звітності в Україні, які не протирічать вимогам МСФЗ.

Назва суб'єкта господарювання, що звітує, або інші засоби ідентифікації	ТОВАРИСТВО ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОМПАНІЯ УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ "ЮНІТІ"	3
Ідентифікаційний код юридичної особи	41904500	
Код КВЕД	64.30	
Сайт компанії	unity.uaфин.net	
Опис характеру фінансової звітності		
Річна фінансова звітність за 2025 рік		
Характер фінансової звітності	Окрема звітність	
Дата кінця звітного періоду	2025-12-31	
Період, який охоплюється фінансовою звітністю		
Рік, що закінчується 31 грудня 2025 року		
Опис валюти подання		
Валюта подання звітності відповідає функціональній валюті, якою є національна валюта України - гривня.		
Рівень округлення, використаний у фінансовій звітності		
Звітність складено у тисячах гривень, округлених до цілих		

[210000] Звіт про фінансовий стан, поточні/непоточні

тис. грн				
	Примітка	На кінець звітного періоду	На початок звітного періоду	На початок попереднього періоду
Активи				
Непоточні активи				
Інвестиційна нерухомість	800100; 800500; 825100	3,446	3,618	
Загальна сума непоточних активів		3,446	3,618	
Поточні активи				
Торговельна та інша поточна дебіторська заборгованість	800100; 800500; 822390-01	455	392	
Грошові кошти та їх еквіваленти	800100; 800500; 822390-01	3,481	3,419	
Загальна сума поточних активів за винятком непоточних активів або груп вибуття, класифікованих як утримувані для продажу або утримувані для виплат власникам		3,936	3,811	
Загальна сума поточних активів		3,936	3,811	
Загальна сума активів		7,382	7,429	

тис. грн

	Примітка	На кінець звітнього періоду	На початок звітнього періоду	На початок попереднього періоду
--	----------	-----------------------------	------------------------------	---------------------------------

Власний капітал та зобов'язання

Власний капітал

Статутний капітал

800100;	7,000	7,000
800500		

Нерозподілений прибуток

800100;	184	147
800500		

Інші резерви

800100;	10	8
800500		

Загальна сума власного капіталу

7,194	7,155
-------	-------

Зобов'язання

Поточні зобов'язання

Поточні забезпечення

Поточні забезпечення на винагороди працівникам

822390-03;	47	64
800500		

Загальна сума поточних забезпечень

47	64
----	----

Торговельна та інша поточна кредиторська заборгованість

822390-03;	141	210
800500;		
835110		

Загальна сума поточних зобов'язань за винятком зобов'язань, включених до груп вибуття, класифікованих як утримувані для продажу

188	274
-----	-----

Загальна сума поточних зобов'язань

188	274
-----	-----

Загальна сума зобов'язань

188	274
-----	-----

Загальна сума власного капіталу та зобов'язань

7,382	7,429
-------	-------

Звіт про сукупний дохід, прибуток або збиток, за функцією витрат

тис. грн

	Примітки	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
--	----------	-------------------------	-----------------------------

Прибуток або збиток

Прибуток (збиток)

Дохід від звичайної діяльності

800200;	1,325	1,018
800500		

Валовий прибуток

1,325	1,018
-------	-------

Інші доходи

800200;	116	335
800500		

Адміністративні витрати

800200;	(1,118)	(1,225)
800500		

Інші витрати

800200;	(271)	(85)
800500		

Прибуток (збиток) від операційної діяльності

52	43
----	----

Прибуток (збиток) до оподаткування

52	43
----	----

Податкові доходи (витрати)

800500	(13)	(8)
--------	------	-----

Прибуток (збиток) від діяльності, що триває

39	35
----	----

Прибуток (збиток)

39	35
----	----

[410000] Звіт про сукупний дохід, компоненти іншого сукупного доходу, відображені після оподаткування

	тис. грн	
	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Прибуток (збиток)	39	35
Загальна сума сукупного доходу	39	35

[510000] Звіт про рух грошових коштів, прямий метод

	Примітки	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	800300; 800500	1,261	960
Інші надходження грошових коштів від операційної діяльності	800300; 800500	2	
Класи виплат грошових коштів від операційної діяльності			
Виплати постачальникам за товари та послуги	800300; 800500	(670)	(550)
Виплати працівникам та виплати від їх імені	800300; 800500	(540)	(658)
Інші виплати грошових коштів за операційною діяльністю	800300; 800500	(19)	(18)
Чисті грошові потоки від (використані у) діяльності		34	(266)
Чисті грошові потоки від операційної діяльності (використані в операційній діяльності)		34	(266)
Грошові потоки від (для) інвестиційної діяльності			
Інші надходження (вибуття) грошових коштів			75
Чисті грошові потоки від інвестиційної діяльності (використані в інвестиційній діяльності)			75
Чисте збільшення (зменшення) грошових коштів та їх еквівалентів до впливу змін валютного курсу		34	(191)
Вплив змін валютного курсу на грошові кошти та їх еквіваленти			
Вплив змін валютного курсу на грошові кошти та їх еквіваленти		28	324
Чисте збільшення (зменшення) грошових коштів та їх еквівалентів після впливу змін валютного курсу		62	133
Грошові кошти та їх еквіваленти на початок періоду		3,419	3,286
Грошові кошти та їх еквіваленти на кінець періоду		3,481	3,419

[610000] Звіт про зміни у власному капіталі

тис. грн

Поточний звітний період	Примітки					Власний капітал
		Статутний капітал	Резервний капітал	Інші резерви	Нерозподілений прибуток	

Звіт про зміни у власному капіталі

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

Раніше представлені	800500	7,000	8	8	147	7,155
Власний капітал на початок періоду		7,000	8	8	147	7,155
Зміни у власному капіталі						
Сукупний дохід						
Прибуток (збиток)	800500				39	39
Загальна сума сукупного доходу					39	39
Збільшення (зменшення) через інші зміни, власний капітал	800500		2	2	(2)	0
Загальна сума збільшення (зменшення) власного капіталу			2	2	37	39
Власний капітал на кінець періоду		7,000	10	10	184	7,194

тис. грн

Порівняльний звітний період	Примітки					Власний капітал
		Статутний капітал	Резервний капітал	Інші резерви	Нерозподілений прибуток	

Звіт про зміни у власному капіталі

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

Раніше представлені	800500	7,000	6	6	114	7,120
Власний капітал на початок періоду		7,000	6	6	114	7,120
Зміни у власному капіталі						
Сукупний дохід						
Прибуток (збиток)	800500				35	35
Загальна сума сукупного доходу					35	35
Збільшення (зменшення) через інші зміни, власний капітал	800500		2	2	(2)	0
Загальна сума збільшення (зменшення) власного капіталу			2	2	33	35
Власний капітал на кінець періоду		7,000	8	8	147	7,155

Підкласифікації активів, зобов'язань та власного капіталу

тис. грн

	На кінець звітного періоду	На початок звітного року
--	----------------------------	--------------------------

Підкласифікації активів, зобов'язань та капіталу

Інвестиційна нерухомість

Інвестиційна нерухомість, завершена

3,446

3,618

тис. грн		
	На кінець звітного періоду	На початок звітного року
Загальна сума інвестиційної нерухомості	3,446	3,618
Торговельна та інша поточна дебіторська заборгованість		
Поточна торговельна дебіторська заборгованість	454	392
Поточні попередні платежі та поточний нарахований дохід за винятком поточних договірних активів		
Поточні попередні платежі		
Поточні аванси постачальникам	1	
Загальна сума попередніх платежів	1	
Загальна сума поточних попередніх платежів та поточного нарахованого доходу за винятком поточних договірних активів	1	
Загальна сума торговельної та іншої поточної дебіторської заборгованості	455	392
Грошові кошти та їх еквіваленти		
Грошові кошти		
Залишки на рахунках в банках	3,481	3,419
Загальна сума грошових коштів	3,481	3,419
Загальна сума грошових коштів та їх еквівалентів	3,481	3,419
Торговельна та інша поточна кредиторська заборгованість		
Поточна торговельна кредиторська заборгованість	141	210
Загальна сума торговельної та іншої поточної кредиторської заборгованості	141	210
Статутний капітал		
Статутний капітал, звичайні акції	7,000	7,000
Загальна сума статутного капіталу	7,000	7,000
Нерозподілений прибуток		
Нерозподілений прибуток, прибуток (збиток) за звітний період	184	147
Загальна сума нерозподіленого прибутку	184	147
Різний власний капітал		
Резервний капітал	10	8
Чисті активи (зобов'язання)		
Активи	7,382	7,429
Зобов'язання	(188)	(274)
Чисті активи (зобов'язання)	7,194	7,155
Чисті поточні активи (зобов'язання)		
Поточні активи	3,936	3,811
Поточні зобов'язання	(188)	(274)
Чисті поточні активи (зобов'язання)	3,748	3,537
Активи за вирахуванням поточних зобов'язань		
Активи	7,382	7,429
Поточні зобов'язання	(188)	(274)
Активи за вирахуванням поточних зобов'язань	7,194	7,155

[800200] Примітки - Аналіз доходів та витрат

Дохід від звичайної діяльності

тис. грн		
	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Дохід від надання послуг	1,325	1,018

Дохід від звичайної діяльності

тис. грн

	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Дохід від інших послуг	1,325	1,018
Загальна сума доходу від звичайної діяльності	1,325	1,018

Суттєві доходи та витрати

тис. грн

	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Різний інший операційний дохід	116	335
Різні інші операційні витрати	271	85
Витрати з продажу, загальні та адміністративні витрати		
Загальні та адміністративні витрати	1,118	1,225
Загальна сума витрат з продажу, загальних та адміністративних витрат	1,118	1,225

Витрати за характером

тис. грн

	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Витрати на послуги	430	450
Витрати на оплату професійних послуг	418	445
Банківські та подібні нарахування	11	4
Витрати на комунікацію	1	1
Класи витрат на виплати працівникам		
Короткострокові витрати на виплати працівникам		
Заробітна плата	389	490
Внески на соціальне забезпечення	85	108
Інші короткострокові виплати працівникам	46	39
Загальна сума короткострокових витрат на виплати працівникам	520	637
Загальна сума витрат на виплати працівникам	520	637
Витрати на сплату податку за винятком витрат на податок на прибуток	11	10
Інші витрати	428	213
Загальна сума витрат, за характером	1,389	1,310

Сукупний дохід від діяльності, що триває, та припиненої діяльності

тис. грн

	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Сукупний дохід від діяльності, що триває	39	35
Загальна сума сукупного доходу	39	35

[800500] Примітки - Перелік приміток

Примітки та інша пояснювальна інформація

Розкриття інформації про облікові судження та оцінки

При підготовці фінансової звітності Товариство здійснює оцінки та припущення, які мають вплив на елементи фінансової звітності, ґрунтуються 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. Области, де такі судження є особливо важливими, області, що характеризуються високим рівнем складності та області, в яких припущення й розрахунки мають велике значення для підготовки фінансової звітності за МСФЗ наведені нижче. 1. Судження щодо операцій, подій або умов за відсутності конкретних МСФЗякщо немає МСФЗ, який конкретно застосовується до операції, іншої події або умов, 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 йдеться 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 регламентовані МСФЗ, Товариством не здійснювалися. 2. Судження щодо справедливої вартості активів Товариства Справедлива вартість інвестицій, що активно обертаються на організованих фінансових ринках, розраховується на основі поточної ринкової вартості і на момент закриття торгів на звітну дату. В інших випадках оцінка справедливої вартості ґрунтується на судженнях щодо передбачуваних майбутніх грошових потоків, існуючої економічної ситуації, ризиків, властивих різним фінансовим інструментам, та інших факторів з врахуванням вимог МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості». 3. Судження щодо змін справедливої вартості фінансових активів 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. Розуміючи важливість використання облікових оцінок та припущень щодо справедливої вартості фінансових активів в разі відсутності вхідних даних щодо справедливої вартості першою рівня, керівництво Товариства планує використовувати оцінки та судження які базуються на професійній компетенції працівників Товариства, 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. 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 припущеннями обігу цінних паперів, що не є підконтрольним керівництву Товариства фактором і може суттєво вплинути на оцінку фінансових інструментів. 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.

Розкриття інформації про нараховані витрати та інші зобов'язання

Нараховані витрати Товариства складаються з: - інших операційних витрат, у вигляді витрат за сплату податку на землю, витрати від курсової різниці та витрати від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю; - адміністративних витрат, до складу яких входять банківські нарахування, витрати на оплату праці та соціальні заходи, витрати на забезпечення відпускних, витрати на консультативно-інформаційні послуги, витрати на оренду, членські внески УАІБ, витрати на аудиторські послуги, депозитарні послуги, витрати на програмну продукцію, послуги зв'язку, ецп та інші витрати діяльності Товариства.

Розкриття інформації про затвердження фінансової звітності

Фінансова звітність за період 01.01.2025 по 31.12.2025 року, підготовлена до випуску керівництвом ТОВ «КУА «ЮНІТІ» 16 лютого 2026 року. Ні власники, ні інші особи не мають повноваження вносити зміни до фінансової звітності після її випуску.

Розкриття основи підготовки фінансової звітності

Фінансова звітність Товариства є фінансовою звітністю загального призначення, яка сформована з метою достовірного подання фінансового стану, фінансових результатів діяльності та грошових потоків Товариства для задоволення інформаційних потреб широкого кола користувачів при прийнятті ними економічних рішень. Концептуальною основою фінансової звітності Товариства є Міжнародні стандарти фінансової звітності (МСФЗ), включаючи Міжнародні стандарти бухгалтерського обліку (МСБО) та Тлумачення (КТМФЗ, ПКТ), видані Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку. (РМСБО), в редакції чинній на 01 січня 2025 року, що офіційно оприлюднені на веб-сайті Міністерства фінансів України. Підготовлена Товариством фінансова звітність чітко та без будь-яких застережень відповідає всім вимогам чинних МСФЗ з врахуванням змін, внесених РМСБО, дотримання яких забезпечує достовірне подання інформації в фінансовій звітності, а саме, доречної, достовірної, зіставної та зрозумілої інформації. При формуванні фінансової звітності Товариство керувалося також вимогами національних законодавчих та нормативних актів щодо організації і ведення бухгалтерського обліку та складання фінансової звітності в Україні, які не протирічають вимогам МСФЗ.

Розкриття інформації про грошові кошти та їх еквіваленти

Грошові кошти та їх еквіваленти Товариства складаються з коштів, розмішених на поточних рахунках, відкритих у АТ "МІБ" (МФО 380582) та АБ "УКРГАЗБАНК" (МФО 320478) Станом на 31.12.2025 року залишок грошових коштів на поточних рахунках становить 3 481 тис. грн., з них: * 90 тис. грн. - на поточному рахунку в національній валюті * 3 391 тис. грн. (еквівалент у гривні) - на валютному варунку в доларах США. Банк не перебуває у стані банкрутства, не знаходиться в процесі ліквідації або під тимчасовою адміністрацією. Обмеження щодо використання

грошових коштів на рахунках відсутні. Товариство не має грошових коштів, які утримуються і є недоступними для використання. Керівництво Товариства не вважає ймовірним настання подій, які можуть призвести до втрат грошових коштів, тому резерв під знецінення не визнавався. Для оцінки надійності банківських установ, Товариство використовує рейтинги, опубліковані незалежними рейтинговими агентствами, що включені до Державного реєстру уповноважених рейтингових агентств НКЦПФР. Актуальна інформація про рейтинги банківських установ станом на дату балансу: АБ «УКРГАЗБАНК»: Рейтингове агентство «ЕКСПЕРТ-РЕЙТИНГ», станом на 30.11.2025 року, встановив кредитний рейтинг на рівні uAA+. Рейтингове агентство «ІВІ-Рейтинг», станом на 05.11.2025 року, встановив такий рейтинг: довгостроковий кредитний рейтинг на рівні uAA+, із прогнозом «у розвитку» та збереженням у Контрольному списку (CreditWatch); рейтинг надійності банківських вкладів на рівні 5+ (відмінна надійність). Також варто відзначити, що частка акціонерного капіталу АБ «УКРГАЗБАНК», яка складає 95%, належить Державі України в особі Міністерства фінансів України. АТ «МІБ»: Рейтингове агентство «Кредит-Рейтинг» встановив довгостроковий кредитний рейтинг станом на 23.09.2025р. на рівні uaBBB+, з прогнозом «у розвитку». Рейтингове агентство «ІВІ-Рейтинг», станом на 23.09.2025 року, встановив довгостроковий кредитний рейтинг на рівні uaBBB+, із прогнозом «у розвитку» та збереженням у Контрольному списку (CreditWatch). Рейтингове агентство зазначили, що розміщення банку у Контрольному списку зумовлене триваючими військовими діями в Україні, високим рівнем невизначеності щодо економічної ситуації, а також впливом зовнішніх факторів на фінансову систему. Після стабілізації ситуації агентства планують перегляд рейтингів з урахуванням оновлених макроекономічних показників, фінансової звітності банку та стану банківської системи загалом. Інформація підтверджена офіційними джерелами – вебсайтами відповідних рейтингових агентств та банківської установи.

Розкриття інформації про звіт про рух грошових коштів

Звіт про рух грошових коштів Товариства складено відповідно до вимог МСБО 7 «Звіт про рух грошових коштів» із застосуванням прямого методу для відображення грошових потоків від операційної, інвестиційної та фінансової діяльності. У звіті грошові кошти представлені у вигляді залишків на поточному банківському рахунку Товариства, які відповідають визначенню грошових коштів згідно з МСБО 7. Протягом 2025 року: рух грошових коштів від операційної діяльності становив – 34 тис. грн. рух грошових коштів від інвестиційної діяльності – 0 тис. грн. рух грошових коштів від фінансової діяльності – 0 тис. грн. Чистий рух грошових коштів за звітний період становить – 34 тис. грн. Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів за 2025 рік становить – 28 тис. грн.

Розкриття змін в обліковій політиці

Товариство обирає та застосовує свої облікові політики послідовно для подібних операцій, подій або умов, якщо МСФЗ не вимагають або не дозволяють інше трактування щодо окремих категорій статей. У звітному періоді, що закінчився 31.12.2025 року, Товариство не здійснювало змін в обліковій політиці, крім тих, які були зумовлені вступом у дію нових або змінених МСФЗ, що підлягали обов'язковому застосуванню з 1 січня 2025 року. Зміни, що набрали чинності у 2025 році, не мали суттєвого впливу на фінансову звітність Товариства, і тому не призвели до ретроспективного перегляду попередніх звітних періодів або переоцінки активів чи зобов'язань. Товариство продовжує відстежувати майбутні зміни в МСФЗ, і в разі необхідності буде своєчасно вносити відповідні зміни до облікової політики та розкривати їх у примітках до фінансової звітності.

Розкриття інформації про умовні зобов'язання

Станом на 31.12.2025 року Товариство не має умовних зобов'язань, які підлягають визнанню у фінансовій звітності або розкриттю відповідно до вимог МСФЗ. Інформація про умовні зобов'язання розкривається, якщо існує можливість вийбуття ресурсів, що втілюють у собі економічні вигоди, і така можливість не є віддаленою. У звітному періоді таких обставин не було виявлено. Товариство не є стороною будь-яких судових спорів, проваджень або процесів, не висувалися претензії чи позови проти Товариства, а також відсутні ризики, які можуть призвести до суттєвих фінансових зобов'язань у майбутньому.

Розкриття інформації про кредитний ризик

Кредитний ризик – являє собою ризик того, що клієнти або банк можуть не виконати повністю або частково свої зобов'язання перед Товариством вчасно, що призведе до фінансових збитків Товариства. Основним методом оцінки кредитних ризиків керівництвом Товариства є оцінка кредитоспроможності клієнтів, для чого використовується будь-яка доступна інформація щодо їх спроможності виконувати боргові зобов'язання. Станом на 31.12.2025р. кредитний ризик є низьким, що підтверджується чинниками, які враховують специфіку контрагентів, загальні економічні умови та оцінку як поточного, так і прогнозного напрямків зміни умов станом на звітну дату. Також для визначення впливу кредитного ризику на зміну справедливої вартості активів керівництво Товариства враховує вимоги Рішення НКЦПФР № 1597 від 01.01.2015р. «Про затвердження Положення щодо пруденційних нормативів професійної діяльності на фондовому ринку та вимог до системи управління ризиками». Згідно з вище зазначеним Положенням, грошові кошти, що знаходяться на поточному рахунку, на 31.12.2025р., віднесені до першої групи активів зі ступенем кредитного ризику 0 відсотків. До заходів з мінімізації впливу кредитного ризику Товариство відносить: встановлення внутрішнього обмеження обсягу дебіторської заборгованості в активах установи; диверсифікацію структури дебіторської заборгованості установи; аналіз платоспроможності контрагентів; здійснення заходів щодо недопущення наявності в активах Товариства простроченої дебіторської заборгованості.

Розкриття інформації про відстрочені податки

Товариство не має відстрочені податкові зобов'язання, так як відсутні тимчасові різниці між балансовою вартістю активу чи зобов'язання в балансі та їх податковою базою.

Розкриття інформації про виплати працівникам

Товариство визнає короткострокові виплати працівникам як витрати та як зобов'язання після вирахування будь-якої вже сплаченої суми. Товариство визнає очікувану вартість короткострокових виплат працівникам за відсутності як забезпечення відпусток – під час надання працівниками послуг, які збільшують їхні права на майбутні виплати відпускних. Протягом поточного періоду було утримано 46 тис. грн для забезпечення виплат відпускних для працівників. Відповідно до українською законодавства, Товариство утримує внески із заробітної плати працівників до Пенсійного фонду. Протягом звітного періоду Товариство сплатило 97 тис. грн. внесків утриманих із заробітної плати працівників. Поточні внески розраховуються як процентні відрахування із поточних нарахувань заробітної платні, такі витрати відображаються у періоді, в якому були надані працівниками послуги, що надають їм право на одержання внесків, та зароблена відповідна платня.

Розкриття інформації про події після звітного періоду

Відповідно до засад, визначених в МСБО 10 «Події після звітного періоду» події, які потрібно розкривати, які могли б вплинути на фінансовий стан, результати діяльності та рух коштів Товариства – не відбувалися.

Розкриття інформації про витрати

Станом на 31.12.2025 року Товариство понесло адміністративні витрати у сумі 1 118 тис. грн, до складу яких увійшли: витрати на оплату праці – 389 тис. грн; відрахування на соціальні заходи – 85 тис. грн; забезпечення на виплату відпусток – 46 тис. грн; оренда – 144 тис. грн; членські внески до ВАІБ – 48 тис. грн; розрахунково-касове обслуговування – 11 тис. грн; депозитарні послуги – 2 тис. грн; інформаційно-консультаційні витрати –

327 тис. грн.; *ЕЦП - 1 тис. грн.; *аудиторські послуги - 41 тис. грн.; *програмна продукція - 17 тис. грн.; *послуги зв'язку - 1 тис. грн.; *інші витрати діяльності Товариства - 6 тис. грн. Для порівняння, у попередньому періоді: Станом на 31.12.2024 року адміністративні витрати склали 1 225 тис. грн., у тому числі: витрати на оплату праці - 490 тис. грн.; відрахування на соціальні заходи - 108 тис. грн.; забезпечення на виплату відпусток - 39 тис. грн.; оренда - 120 тис. грн.; членські внески до УАІВ - 42 тис. грн.; розрахунково-касове обслуговування - 4 тис. грн.; депозитарні послуги - 1 тис. грн.; програмна продукція - 18 тис. грн.; аудиторські послуги - 37 тис. грн.; інформаційно-консультаційні витрати - 365 тис. грн.; послуги зв'язку - 1 тис. грн.

Розкриття інформації про оцінку справедливої вартості

Товариство здійснює безперервну оцінку справедливої вартості активів та зобов'язань відповідно до вимог МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» та МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості» на кожну звітну дату. Під час визначення справедливої вартості Товариство використовує вхідні дані, що відповідають характеристикам відповідних активів або зобов'язань і які були б враховані учасниками ринку при здійсненні операції на звітну дату. Товариство використовує ієрархію справедливої вартості згідно вимог МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості». Цей МСФЗ встановлює ієрархію справедливої вартості, у якій передбачено три рівня вхідних даних для методів оцінки вартості, що використовуються для оцінки справедливої вартості. Ієрархія справедливої вартості встановлює найвищий пріоритет для цін котирування (нескоригованих) на активних ринках на ідентичні активи або зобов'язання (вхідні дані 1-го рівня) та найнижчий пріоритет для закритих вхідних даних (вхідні дані 3-го рівня). Вхідні дані 1-го рівня - це ціни котирування (нескориговані) на активних ринках на ідентичні активи або зобов'язання, до яких суб'єкт господарювання може мати доступ на дату оцінки. Вхідні дані 2-го рівня - це вхідні дані (окрім цін котирування, піднесених до 1-го рівня), які можна спостерігати для активу чи зобов'язання, прямо або опосередковано. Вхідні дані 3-го рівня - це вхідні дані для активу чи зобов'язання, яких немає у відкритому доступі. Закриті вхідні дані слід використовувати для оцінки справедливої вартості, якщо відповідних відкритих даних немає, що передбачається в ситуаціях, коли діяльність ринку для активу або зобов'язання на дату оцінки незначна, або її взагалі немає. Отже, закриті вхідні дані мають відображати припущення, які використовували б учасники ринку, встановлюючи ціну на актив або зобов'язання, в тому числі припущення про ризик.

Розкриття інформації про фінансові інструменти

До складу фінансових інструментів Товариства входять: - фінансові активи (грошові кошти та їх еквіваленти та поточна дебіторська заборгованість) та - фінансові зобов'язання (поточна кредиторська заборгованість)

Розкриття інформації про управління фінансовим ризиком

Керівництво Товариства визнає, що діяльність Товариства пов'язана з ризиками і вартість чистих активів у нестабільному ринковому середовищі може суттєво змінитися внаслідок впливу суб'єктивних чинників та об'єктивних чинників, вірогідність і напрямки впливу яких заздалегідь точно передбачити неможливо. До таких ризиків віднесено кредитний ризик, ринковий ризик та ризик ліквідності. Ринковий ризик включає валютний ризик, відсотковий ризик та інший ціновий ризик. 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. Враховуючи склад активів, для Товариства більш суттєвим є кредитний ризик: Кредитний ризик - являє собою ризик того, що клієнти або банк можуть не виконати повністю або частково свої зобов'язання перед Товариством вчасно, що призведе до фінансових збитків Товариства. Основним методом оцінки кредитних ризиків керівництвом Товариства є оцінка кредитоспроможності клієнтів, для чого використовується будь-яка доступна інформація щодо їх спроможності виконувати боргові зобов'язання. Також для визначення впливу кредитного ризику на зміну справедливої вартості активів керівництво Товариства враховує вимоги Рішення НКЦПФР № 1597 від 01.01.2015р. «Про затвердження Положення щодо пруденційних нормативів професійної діяльності на фондовому ринку та вимог до системи управління ризиками». До заходів з мінімізації впливу кредитного ризику Товариство відносить: - встановлення внутрішнього обмеження обсягу дебіторської заборгованості в активах установи; - диверсифікацію структури дебіторської заборгованості установи; - аналіз платоспроможності контрагентів; - здійснення заходів щодо недопущення наявності в активах Товариства простроченої дебіторської заборгованості. Також в Товаристві для внутрішньої системи заходів із запобігання та мінімізації впливу ризиків створені: система управління ризиками, служба внутрішнього аудиту (контролю), корпоративне управління. До загальних заходів з мінімізації впливу фінансових ризиків відносяться: * контроль за фінансовим станом Товариства; * контроль за якістю активів; * контроль за структурою капіталу й відповідне коригування у разі появи ознак їх погіршення

Розкриття інформації про загальні та адміністративні витрати

Станом на 31.12.2025 року загальні та адміністративні витрати складаються з: Інформаційно-консультаційні послуги - 327 тис. грн. Членські внески до УАІВ - 48 тис. грн. Забезпечення виплат відпусток - 46 тис. грн. Витрати на оренду - 144 тис. грн. Розрахунково-касове обслуговування банку - 11 тис. грн. Витрати на оплату праці - 389 тис. грн. Відрахування на соціальні заходи - 85 тис. грн. Депозитарні послуги - 2 тис. грн. ЕЦП - 1 тис. грн. Аудиторські послуги - 41 тис. грн. Програмна продукція - 17 тис. грн. Послуги зв'язку - 1 тис. грн. Інші витрати діяльності Товариства - 6 тис. грн. Податок за землю - 11 тис. грн. Витрати від операційної курсової різниці - 88 тис. грн. Витрат від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю - 172 тис. грн.

Розкриття загальної інформації про фінансову звітність

Фінансова звітність Товариства є фінансовою звітністю загального призначення, яка сформована з метою достовірного подання фінансового стану, фінансових результатів діяльності та грошових потоків Товариства для задоволення інформаційних потреб широкого кола користувачів при прийнятті ними економічних рішень. Концептуальною основою фінансової звітності Товариства є Міжнародні стандарти фінансової звітності (МСФЗ), включаючи Міжнародні стандарти бухгалтерського обліку (МСБО) та Тлумачення (КТМФЗ, ПКТ), видані Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (РМСБО), в редакції чинній на 01 січня 2025 року, що офіційно оприлюднені на веб-сайті Міністерства фінансів України. Підготовлена Товариством фінансова звітність чітка та без будь-яких застережень відповідає всім вимогам чинних МСФЗ з врахуванням змін, внесених РМСБО, дотримання яких забезпечує достовірне подання інформації в фінансовій звітності, а саме, доречної, достовірної, зіставної та зрозумілої інформації. При формуванні фінансової звітності Товариство керувалося також вимогами національних законодавчих та нормативних актів щодо організації і ведення бухгалтерського обліку та складання фінансової звітності в Україні, які не протирічають вимогам МСФЗ.

Розкриття інформації про безперервність діяльності

Фінансова звітність Товариства підготовлена виходячи з припущення безперервності діяльності, відповідно до якої реалізація активів і погашення зобов'язань відбувається в ході звичайної діяльності. Фінансова звітність не включає коригування, які необхідно було б провести в тому випадку, якби Товариство не могло продовжити подальше здійснення фінансово-господарської діяльності відповідно до принципів безперервності діяльності. Під час складання фінансової звітності Товариство розглянуло вплив війни на безперервність діяльності та провело аналіз чутливості кількох можливих сценаріїв, за для визначення існування суттєвої невизначеності щодо здатності Товариства продовжувати діяльність на безперервній основі.

Товариство зобов'язане складати фінансову звітність на підставі даних бухгалтерського обліку. Бухгалтерський облік та фінансова звітність ґрунтуються на принципах, визначених застосовною концептуальною основою. Війна станом на 31.12.2025р. не вплинула на здатність уповноважених осіб забезпечити організацію бухгалтерського обліку та фіксування фактів здійснення всіх господарських операцій. Економічні наслідки війни станом на 31.12.2025 р. не вплинули на бухгалтерський облік та звітність Товариства. Товариство не залежить від російського чи білоруського ринків; відсутні дочірні компанії або активи в росії, білорусі або в зоні бойових дій; відсутні пов'язаності з особами, що перебувають під санкціями. Цей вплив регулярно переглядається, оскільки подальший розвиток, тривалість та вплив війни неможливо передбачити. Товариство повністю дотримується застосовних стандартів бухгалтерського обліку стосовно розгляду подій після звітного періоду та оцінки безперервності діяльності. Товариство розглянуло всю доступну інформацію про вплив цих подій на майбутню діяльність протягом 12 місяців з дати звітності та не виявило невизначеності щодо подальшої безперервної діяльності Товариства.

Розкриття інформації про податок на прибуток

Податок на прибуток у звітному періоді включає поточний податок на прибуток. Ставка податку на прибуток, застосована до прибутку до оподаткування, становить 25% відповідно до податкового законодавства України. Прибуток Товариства до оподаткування за 2025 рік становить 52 тис. грн. Сума нарахованого податку на прибуток за 2025 рік становить 13 тис. грн. Ця сума включена до складу поточної кредиторської заборгованості за розрахунками з бюджетом станом на 31.12.2025 р. Прибуток після оподаткування становить 39 тис. грн. Станом на 31.12.2025 р. відкладені податкові активи та зобов'язання у Товариства відсутні.

Розкриття інформації про провідний управлінський персонал

До складу управлінського персоналу належить директор Товариства - Мітін А.Г., призначений на посаду 01 лютого 2018 року

Розкриття інформації про інвестиційну нерухомість

Обліковий підхід до інвестиційної нерухомості та вимоги до розкриття інформації визначені МСБО 40 «Інвестиційна нерухомість». Товариство утримує земельну ділянку, яку класифіковано як інвестиційна нерухомість, основною метою володіння якою є приріст капіталу. Інвестиційна нерухомість обліковується за справедливою вартістю з визнанням змін справедливої вартості у складі прибутку або збитку звітного періоду. Періодично Товариство проводить експертну грошову оцінку земельних ділянок незалежним експертом для визначення їх справедливої вартості. Станом на 31.12.2025 р. справедлива вартість інвестиційної нерухомості складає 3 618 тис. грн. :- земельна ділянка 0,6347 Га - 3 446 тис. грн. Обмеження щодо інвестиційної нерухомості станом на 31.12.2025 року відсутні, так само як і обмеження щодо її реалізації або перерахування доходу від продажу. Станом на 31.12.2024 р. справедлива вартість інвестиційної нерухомості складає 3 618 тис. грн. :- земельна ділянка 0,6347 Га - 3 618 тис. грн.

Розкриття інформації про статутний капітал

Зареєстрований статутний капітал Товариства був сформований та внесений грошовими коштами учасників в повному обсязі 15.03.2018 року, що підтверджено платіжним дорученням АТ "МІБ". На момент формування статутний капітал відповідав установчим документам та був рівним встановленому нормативу, що вимагався пунктом 12 глави 3 з розділу II "Ліцензійні умови провадження професійної діяльності на фондовому ринку (ринку цінних паперів) - діяльності з управління активами інституційних інвесторів (діяльності з управління активами)", затверджених Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 23.07.2013 р. № 1281.

Розкриття інформації про оренду

Товариством було прийнято рішення використовувати звільнення від визнання до договорів оренди так, як відносить об'єкт оренди у Договорі оренди рухомого майна № 1 від 02.04.2018р. з наступним переліком основних засобів: комп'ютер - 4 шт.; пристрій безперебійного електроживлення - 2 шт.; телефон - 4 шт.; факс - 1 шт.; до малоцінних активів. А Договір оренди нежитлового приміщення № 1-09 від 01.09.2021р. до короткострокової оренди, так як договір дозволяє як орендодавцю, так і орендарю припинити оренду наприкінці кожного року без штрафних санкцій, і при цьому супутні затрати несуттєві.

Розкриття інформації про ризик ліквідності

Ризик ліквідності виникає у разі недостатності ліквідних активів для виконання зобов'язань, за якими настають терміни погашення. Товариство здійснює контроль ліквідності шляхом планування поточної ліквідності. Товариство аналізує терміни платежів, які пов'язані з дебіторською заборгованістю та іншими фінансовими активами, а також прогнозує потоки грошових коштів від операційної діяльності. В ході управління фінансовими ризиками Товариство мінімізувало можливі ризики шляхом формування своїх активів високоліквідними активами, такими як: грошові кошти в національній валюті.

Розкриття інформації про ринковий ризик

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

Розкриття інформації про непоточні активи, утримувані для продажу, та припинену діяльність

На звітну дату Товариство не має непоточних активів, утриманих для продажу, та припиненої діяльності.

Розкриття інформації про цілі, політику та процеси щодо управління капіталом

Управління капіталом Товариства спрямовано на досягнення наступних цілей: * забезпечувати спроможність Товариства продовжувати свою господарську діяльність так, щоб забезпечувати дохід для учасників та інших зацікавлених сторін; * дотримання вимог до капіталу, встановлених регулятором; * забезпечення здатності Товариства функціонувати в якості безперервного діючого підприємства. Товариство вважає, що загальна сума капіталу, управління яким здійснюється, дорівнює сумі капіталу, відображеного в балансі. Керівництво здійснює огляд структури капіталу щорічно, аналізує його вартість та притаманні його складовим ризики.

Розкриття інформації про інші операційні витрати

Станом на 31.12.2025 р. до складу інших операційних витрати відносять: Витрати з податок на майно (плата за землю) - 10 тис. грн.; Витрати від операційної курсові різниці - 88 тис. грн.; Витрат від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю - 172 тис. грн. Станом на 31.12.2024 р. до складу інших операційних витрати відносять: Витрати з податок на майно (плата за землю) - 10 тис. грн.; Витрати від операційної курсові різниці - 11 тис. грн.; Витрат від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю - 64 тис. грн.

Розкриття інформації про інші забезпечення, умовні зобов'язання та умовні активи

На звітну дату у Товариства не виникало умовних зобов'язань, умовних активів та інших забезпечень. Протягом звітного року Товариство не було залучено до судових справ.

Розкриття інформації про прибуток (збиток) від операційної діяльності

В ході операційної діяльності Товариства сума прибутку за 2025 рік складає 52 тис. грн.

Розкриття інформації про 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. Станом на 31.12.2025 р. поточні забезпечення Товариства становлять 47 тис. грн. та складаються з резерву забезпечення на оплату відпусток працівників, які планується здійснити протягом наступних 12 місяців

Розкриття інформації про пов'язані сторони

Під час розкриття інформації про пов'язані сторони та операції з ними Товариство керується вимогами МСБО 24 «Розкриття інформації про пов'язані сторони». До пов'язаних сторін можуть належати фізичні та юридичні особи, які прямо або опосередковано пов'язані із суб'єктом господарювання, що складає фінансову звітність. Зокрема, до пов'язаних сторін зазвичай належать: особи, частка яких становить понад 10% у статутному капіталі Фонду; посадові особи Товариства та члени їхніх сімей; особи, які діють від імені Фонду на підставі відповідного доручення, або особи, від імені яких діє Фонд; особи, що відповідно до законодавства України здійснюють контроль за діяльністю Фонду; юридичні особи, які контролюються Фондом або перебувають разом із ним під спільним контролем третьої особи. Станом на 31.12.2025 року до пов'язаних осіб Товариства належать: Засновники Товариства – фізичні особи: – Ковальчук Микола Миколайович (володіє часткою 20%) – Мегеря Артур Валерійович (володіє часткою 20%) – Мітін Андрій Геннадійович (володіє часткою 9%) – Шандра Сергій Володимирович (володіє часткою 13%) – Супрунець Тарас Петрович (володіє часткою 13%) – Матяш Андрій Павлович (володіє часткою 9%) – Рубанчук Роман Володимирович (володіє часткою 8%) – Денисюк Віталій Вікторович (володіє часткою 8%) Управлінський персонал: – директор Мітін А.Г. У звітному періоді з пов'язаними особами операції відсутні.

Розкриття інформації про резерви у власному капіталі

Товариство формує резервний капітал відповідно до п. 7.9. Статуту. Передбачається створення резервного капіталу у розмірі 25% статутного капіталу для покриття непередбачуваних збитків. Розмір щорічних відрахувань до резервного фонду становить 5% суми чистого прибутку. Порядок розподілу накопиченого прибутку встановлюється Загальними зборами учасників Товариства. На загальних зборах Учасників Товариства, затверджено відрахування до резервного фонду за 2025 рік від суми нерозподілених прибутків 39 тис. грн у сумі 2 тис. грн. Станом на 31.12.2025 р. резервний капітал складає 10 тис. грн. Станом на 31.12.2024 р. резервний капітал складає 8 тис. грн. Станом на 30.09.2024 р. резервний капітал складає 6 тис. грн.

Розкриття інформації про обмежені до використання грошові кошти та їх еквіваленти

Станом на 31.12.2025р. Товариство не має обмежені до використання грошових коштів та їх еквівалентів

Розкриття інформації про дохід від звичайної діяльності

До складу доходів від звичайної діяльності Товариства включаються нараховані суми винагороди за управління активами корпоративних інвестиційних фондів (КІФ). Станом на 31.12.2025 року до складу статті «Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)» включено доходи у розмірі 1 325 тис. грн. Для порівняння, за 2024 рік до складу цієї статті включено доходи у розмірі 1018 тис. грн. Згідно зі статтею 196.1 Податкового кодексу України, не є об'єктом оподаткування ПДВ операції з: 196.1.1. ... ; розрахунково-клірингової, реєстраторської та депозитарної діяльності на ринку цінних паперів, а також діяльності з управління активами (у тому числі пенсійними активами, фондами банківського управління), відповідно до закону та інших видів професійної діяльності на фондовому ринку, які підлягають ліцензуванню відповідно до закону.

Розкриття інформації про торговельну та іншу кредиторську заборгованість

Кредиторська заборгованість Товариства станом на 31.12.2025 р. складається з: – поточної кредиторської заборгованості товари, роботи, послуги у сумі 128 тис. грн.. Складається з заборгованості Товариства перед контрагентами за надані послуги та оренду. – кредиторської заборгованості за розрахунками з бюджетом у сумі 13 тис. грн. Входить сума нарахованого податку на прибуток підприємств за 2025 р. Кредиторська заборгованість оцінюється за амортизованою вартістю без оголошеної ставки відсотка за сумою первісного рахунку, оскільки вплив дисконтування є несуттєвим. Довгострокової та іншої кредиторської заборгованості Товариство не має. Кредиторська заборгованість Товариства станом на 31.12.2024 р. складається з: – кредиторської заборгованості за розрахунками з бюджетом у сумі 8 тис. грн.. – кредиторської заборгованості за товари, роботи, послуги у сумі 202 тис. грн.

Розкриття інформації про торговельну та іншу дебіторську заборгованість

Дебіторська заборгованість Товариства станом на 31.12.2025 р. складається з: – дебіторської заборгованості за товари, роботи, послуги у сумі 454 тис. грн., складається з винагороди КУА; – поточної дебіторської заборгованості за виданими авансами у сумі 1 тис. грн., складається з передоплати за послуги; Довгострокової дебіторської заборгованості товариство не має. Дебіторська заборгованість оцінюється за амортизованою вартістю. На звітну дату вона обліковується як поточна дебіторська заборгованість без оголошеної ставки відсотка оцінюється за сумою первісного рахунку, оскільки вплив дисконтування є несуттєвим і не змінює балансову вартість даної статті фінансової звітності. Крім того, підстав для нарахування резерву від знецінення дебіторської заборгованості немає. Дебіторська заборгованість Товариства станом на 31.12.2024 р. складається з: – поточної дебіторської заборгованості за товари, роботи, послуги у сумі 392 тис. грн.

[900610] Примітки – Перелік суттєвої інформації про облікову політику

Товариство обирає та застосовує свої облікові політики послідовно для подібних операцій, інших подій або умов, якщо МСФЗ конкретно не вимагає або не дозволяє визначення категорії статей, для яких інші політики можуть бути доречними. На підставі професійної компетенції та досвіду керівництва Товариства нами були обрані такі облікові політики та оцінки, які, на нашу думку, дозволяють розкривати повно та достовірно всю фінансову інформацію щодо діяльності Товариства, а також забезпечують всі якісні характеристики фінансової звітності відповідно до МСФЗ.

Опис облікової політики щодо відстроченого податку на прибуток

Відстрочений податок не розраховується, оскільки прийнято рішення про незастосування коригувань фінансового результату на усі податкові різниці в рамках податкового обліку.

Опис облікової політики щодо припинення визнання фінансових інструментів

Товариство припиняє визнання фінансових активів, коли: (а) активи погашені або права на отримання грошових потоків від активів інакше втратили свою чинність, або (б) Товариство передало права на отримання грошових потоків від фінансових активів або уклало угоду про передачу, і при цьому: * Товариство передало в основному всі ризики та вигоди, пов'язані з володінням активами, або * Товариство не передало та не залишило в основному всі ризики та вигоди володіння, але припинило здійснювати контроль. Контроль вважається збереженим, якщо контрагент не має практичної можливості повністю продати актив непов'язаній стороні без внесення додаткових обмежень на перепродаж. Визнання фінансового зобов'язання припиняється в разі погашення, анулювання або закінчення терміну погашення відповідного зобов'язання.

Опис облікової політики щодо визначення компонентів грошових коштів та їх еквівалентів

Грошові кошти складаються з коштів на поточному рахунку у банку. Еквіваленти грошових коштів - це короткострокові, високоліквідні інвестиції, які вільно конвертуються у відомі суми грошових коштів і яким притаманний ризик зміни вартості. Інвестиції визначаються зазвичай як еквівалент грошових коштів тільки в разі короткого строку погашення, наприклад, протягом не більше ніж три місяці з дати придбання. Грошові кошти та їх еквіваленти можуть утримуватися, а операції з ними проводяться в національній валюті та в іноземній валюті. Грошові кошти та їх еквіваленти визнаються за умови відповідності критеріям визнання активами. У разі обмеження права використання коштів на поточних рахунках у банках (наприклад, у випадку призначення НБУ в банківській установі тимчасової адміністрації) ці активи можуть бути класифіковані у складі непоточних активів. У випадку прийняття НБУ рішення про ліквідацію банківської установи та відсутності ймовірності повернення грошових коштів, визнання їх як активу припиняється і їх вартість відображається у складі збитків звітного періоду.

Опис облікової політики щодо виплат працівникам

Товариство визнає короткострокові виплати працівникам як витрати та як зобов'язання після вирахування будь-якої вже сплаченої суми. Товариство визнає очікувану вартість короткострокових виплат працівникам за відсутності як забезпечення відпусток - під час надання працівниками послуг, які збільшують їхні права на майбутні виплати відпускних. Відповідно до української законодавства, Товариство утримує внески із заробітної плати працівників до Пенсійного фонду. Поточні внески розраховуються як процентні відрахування із поточних нарахувань заробітної платні, такі витрати відображаються у періоді, в якому були надані працівниками послуги, що надають їм право на одержання внесків, та зароблена відповідна платня.

Опис облікової політики щодо витрат

Витрати - це зменшення економічних вигід протягом облікового періоду у вигляді вибуття чи амортизації активів або у вигляді виникнення зобов'язань, результатом чого є зменшення чистих активів, за винятком зменшення, пов'язаного з виплатами учасникам. Витрати визнаються у звіті про прибуток та збитки за умови відповідності визначенню та одночасно з визнанням збільшення зобов'язань або зменшення активів. Витрати негайно визнаються у звіті про прибуток 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 прибуток 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. Витрати класифікуються та зазначаються: а) або у звіті про прибуток або збиток; б) або поза звітом про прибуток або збиток у складі іншого сукупного доходу.

Опис облікової політики щодо оцінки справедливої вартості

Товариство здійснює виключно безперервні оцінки справедливої вартості активів та зобов'язань, тобто такі оцінки, які вимагаються МСФЗ 9 та МСФЗ 13 у звіті про фінансовий стан на кінець кожного звітного періоду. Товариство відбирає вхідні дані, які відповідають характеристикам активу чи зобов'язання, що їх брали б до уваги учасники ринку в операції з активом чи зобов'язанням. Товариство використовує ієрархію справедливої вартості згідно вимог МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості». Цей МСФЗ встановлює ієрархію справедливої вартості, у якій передбачено три рівня вхідних даних для методів оцінки вартості, що використовуються для оцінки справедливої вартості. Ієрархія справедливої вартості встановлює найвищий пріоритет для цін котирування (нескоригованих) на активних ринках на ідентичні активи або зобов'язання (вхідні дані 1-го рівня) та найнижчий пріоритет для закритих вхідних даних (вхідні дані 3-го рівня). Вхідні дані 1-го рівня - це ціни котирування (нескориговані) на активних ринках на ідентичні активи або зобов'язання, до яких суб'єкт господарювання може мати доступ на дату оцінки. Вхідні дані 2-го рівня - це вхідні дані (окрім цін котирування, піднесених до 1-го рівня), які можна спостерігати для активу чи зобов'язання, прямо або опосередковано. Вхідні дані 3-го рівня - це вхідні дані для активу чи зобов'язання, яких немає у відкритому доступі. Закриті вхідні дані слід використовувати для оцінки справедливої вартості, якщо відповідних відкритих даних немає, що передбачається в ситуаціях, коли діяльність ринку для активу або зобов'язання на дату оцінки незначна, або її взагалі немає. Отже, закриті вхідні дані мають відображати припущення, які використовували б учасники ринку, встановлюючи ціну на актив або зобов'язання, в тому числі припущення про ризик.

Опис облікової політики щодо фінансових активів

Товариство визнає такі категорії фінансових активів: * фінансові активи, що оцінюються за амортизаційною собівартістю. Фінансовий актив оцінюється за амортизованою собівартістю в разі одночасного дотримання обох зазначених умов: 1) фінансовий актив утримується в рамках бізнес-моделі, метою якої є утримання фінансових активів для одержання договірних грошових потоків; 2) договірні умови фінансового активу генерують у певні дати грошові потоки, котрі є суто виплатами основної суми та процентів на непогашену частку основної суми. * фінансові активи, що оцінюються за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибуток або збиток. Товариство під час первісного визнання має право безвідклично призначити фінансовий актив як такий, що оцінюється за справедливою вартістю через прибуток або збиток, якщо таке рішення усуває або значно зменшує невідповідність в оцінці або визнанні (яку подекуди називають «неузгодженістю обліку»), що в іншому випадку виникла б при оцінці активів або зобов'язань, або при визнанні прибутків і збитків за ними на різних основах. Товариство обліковує наступні фінансові активи: Грошові кошти складаються з коштів на поточному рахунку у банку та з короткострокового депозиту у банку. Еквіваленти грошових коштів - це короткострокові, високоліквідні інвестиції, які вільно конвертуються у відомі суми грошових коштів і яким притаманний ризик

зміни вартості. Інвестиція визначається зазвичай як еквівалент грошових коштів тільки в разі короткого строку погашення, наприклад, протягом не більше ніж три місяці з дати придбання. Грошові кошти та їх еквіваленти можуть утримуватися, а операції з ними проводяться в національній валюті та в іноземній валюті. Грошові кошти та їх еквіваленти визнаються за умови відповідності критеріям визнання активами. У разі обмеження права використання коштів на поточних рахунках у банках (наприклад, у випадку призначення НБУ в банківській установі тимчасової адміністрації) ці активи можуть бути класифіковані у складі непоточних активів. У випадку прийняття НБУ рішення про ліквідацію банківської установи та відсутності ймовірності повернення грошових коштів, визнання їх як активу припиняється і їх вартість відображається у складі збитків звітного періоду. Фінансові активи, які оцінюються за амортизованою собівартістю, являють собою непохідні фінансові активи з фіксованими або обумовленими платежами та фіксованим терміном погашення, які Товариство твердо має намір і здатний утримувати до строку погашення. Після первісного визнання Товариство оцінює фінансові активи, які утримуються до погашення, за амортизованою вартістю з використанням методу ефективного відсотка, за вирахуванням збитків від знецінення. До категорії фінансові активи, які оцінюються за амортизованою собівартістю, Товариство також відносить дебіторську заборгованість. До фінансових активів, що оцінюються за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку, Товариство відносить: а) боргові цінні папери, акції та інші цінні папери з нефіксованим прибутком, що використовуються Товариством для отримання прибутків у результаті короткотермінових коливань ціни або дилерської маржі та продажу в найближчий час; б) будь-які інші цінні папери, що визначаються Товариством на етапі первісного визнання як такі, щодо яких Товариство має намір і змогу обліку за справедливою вартістю з визнанням переоцінки через прибутки/збитки. Після первісного визнання Товариство оцінює їх за справедливою вартістю. Справедлива вартість акцій, які внесені до біржового списку, оцінюється за біржовим курсом організатора торгівлі.

Опис облікової політики щодо фінансових інструментів

Товариство визнає фінансовий актив або фінансове зобов'язання у балансі, 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. Фінансові інструменти за строком використання поділяються на: - поточні (зі строком утримання менше 12 місяців); - довгострокові (зі строком утримання більше 12 місяців). Під час первісного визнання фінансового активу або фінансового зобов'язання Товариство оцінює їх за їхньою справедливою вартістю.

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

До фінансових активів, які оцінюються за справедливою вартістю з визнанням переоцінки у складі прибутку/збитку Товариство відносить: а) боргові цінні папери, акції та інші цінні папери з нефіксованим прибутком, що використовуються Товариством для отримання прибутків у результаті короткотермінових коливань ціни або дилерської маржі та продажу в найближчий час; б) будь-які інші цінні папери, що визначаються Товариством на етапі первісного визнання як такі, щодо яких Товариство має намір і змогу обліку за справедливою вартістю з визнанням переоцінки через прибутки/збитки. Після первісного визнання Товариство оцінює їх за справедливою вартістю. При оцінці справедливої вартості активів застосовуються методи оцінки вартості, які відповідають обставинам та для яких є достатньо даних, щоб оцінити справедливую вартість, максимізуючи використання доречних відкритих даних та мінімізуючи використання закритих вхідних даних. Якщо є підстави вважати, що балансова вартість суттєво відрізняється від справедливої, Товариство визначає справедливую вартість за допомогою інших методів оцінки. Відхилення можуть бути зумовлені значними змінами у фінансовому стані емітента та/або змінами кон'юнктури ринків, на яких емітент здійснює свою діяльність, а також змінами у кон'юктурі фондового ринку. Справедлива вартість акцій, обіг яких зупинено, у тому числі цінних паперів емітентів, які включені до Списку емітентів, що мають ознаки фіктивності, підлягає уцінці до нульової вартості протягом трьох робочих днів з дати оприлюднення відповідного рішення Комісії.

Опис облікової політики щодо фінансових зобов'язань

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. Поточні зобов'язання визнаються, якщо існує теперішня заборгованість Товариства внаслідок минулих подій і погашення якої спричинить вибуття ресурсів, які втілюють майбутні економічні вигоди і ця заборгованість підлягає погашенню протягом дванадцяти місяців після звітного періоду та за відсутності у Товариства безумовного права відстрочити погашення зобов'язань протягом дванадцяти місяців після звітного періоду. Первісна оцінка поточних зобов'язань здійснюється за вартістю погашення. Подальша оцінка поточних зобов'язань здійснюється за амортизованою вартістю. Поточну кредиторську заборгованість без встановленої ставки відсотка Товариство оцінює за сумою первісного рахунку фактури, якщо вплив дисконтування є несуттєвим.

Опис облікової політики щодо функціональної валюти

Функціональною валютою і валютою звітності підприємства визнається національна валюта України - гривня (UAH).

Опис облікової політики щодо податку на прибуток

Витрати з податку на прибуток являють собою суму витрат з поточного податку. Так як відсутні тимчасові різниці між балансовою вартістю активу чи зобов'язання в балансі та їх податковою базою, тому відстрочені податкові зобов'язання також відсутні. 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.

Опис облікової політики щодо інвестиційної нерухомості

До інвестиційної нерухомості Товариство відносить нерухомість (землю чи будівлі, або частину будівлі, або їх поєднання), утримувану на правах власності або згідно з угодою про фінансову оренду з метою отримання орендних платежів або збільшення вартості капіталу чи для досягнення обох цілей, а не для: (а) використання у виробництві чи при постачанні товарів, при наданні послуг чи для адміністративних цілей, або (б) продажу в звичайному ході діяльності. Інвестиційна нерухомість визнається як актив тоді і тільки тоді, коли: (а) є ймовірність того, що Товариство отримає майбутні економічні вигоди, які пов'язані з цією інвестиційною нерухомістю, (б) собівартість інвестиційної нерухомості можна достовірно оцінити. Якщо будівлі включають одну частину, яка утримується з метою отримання орендної плати та другу частину для використання у процесі діяльності Товариства або для адміністративних цілей, в бухгалтерському обліку такі частини об'єкту нерухомості оцінюються та відображаються окремо, якщо вони можуть бути продані окремо. Рівень суттєвості для статті «Інвестиційна нерухомість» в фінансовій звітності складає 6 000,00 грн. Первісна оцінка інвестиційної нерухомості здійснюється за собівартістю. Витрати на операції включаються до первісної вартості. Собівартість придбаної інвестиційної нерухомості включає ціну її придбання та будь-які витрати, які безпосередньо віднесені до придбання. Безпосередньо віднесені витрати охоплюють, наприклад, винагороди за надання професійних юридичних послуг, податки, пов'язані з передачею права власності, та інші витрати на операцію. Оцінка після визнання здійснюється за справедливою вартістю на дату оцінки. Прибуток або збиток від зміни в справедливій вартості інвестиційної нерухомості визнається в прибутку або збитку. Амортизація на такі активи не нараховується. Справедлива вартість інвестиційної нерухомості зазвичай визначається із залученням незалежного

оцінювача. Періодичність перегляду справедливої вартості зумовлюється суттєвими для обліку коливаннями цін на ринку подібної нерухомості.

Опис облікової політики щодо кредитів та дебіторської заборгованості

Дебіторська заборгованість визнається, коли Товариство стає стороною контрактних положень щодо цього інструменту. Дебіторська заборгованість первісно оцінюється за справедливою вартістю, яка дорівнює вартості погашення. Після первісного визнання подальша оцінка дебіторської заборгованості оцінюється за амортизованою вартістю. Поточну дебіторську заборгованість без встановленої ставки відсотка Товариство оцінює за сумою первісного рахунку фактури, якщо вплив дисконтування є несуттєвим.

Опис облікової політики щодо заліку взаємних вимог фінансових інструментів

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

Опис облікової політики щодо забезпечень

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

Опис облікової політики щодо перекласифікації фінансових інструментів

Фінансові інструменти рекласифікуються тільки у випадку, якщо змінюється бізнес-модель для управління цим портфелем у цілому. Рекласифікація проводиться перспективно з початку першого звітного періоду після зміни бізнес-моделі. Компанія не змінювала свою бізнес-модель протягом поточного та порівняльного періодів і не здійснювала рекласифікації.

Опис облікової політики щодо обмежених грошових коштів та їх еквівалентів

У разі обмеження права використання коштів на поточних рахунках у банках (наприклад, у випадку призначення НБУ в банківській установі тимчасової адміністрації) ці активи можуть бути класифіковані у складі непоточних активів. У випадку прийняття НБУ рішення про ліквідацію банківської установи та відсутності ймовірності повернення грошових коштів, визнання їх як активу припиняється і їх вартість відображається у складі збитків звітного періоду.

Опис облікової політики щодо торговельної та іншої кредиторської заборгованості

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. Подальша оцінка поточних зобов'язань здійснюється за амортизованою собівартістю. Поточну кредиторську заборгованість без встановленої ставки відсотка Товариство оцінює за сумою первісного рахунку фактури, якщо вплив дисконтування є несуттєвим.

Опис облікової політики щодо торговельної та іншої дебіторської заборгованості

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, яка дорівнює вартості погашення, тобто сумі очікуваних контрактних грошових потоків на дату оцінки. Після первісного визнання подальша оцінка дебіторської заборгованості відбувається за амортизованою собівартістю. 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. Дебіторська заборгованість поділяється на: * поточну (строк погашення протягом 12 місяців з дати фінансової звітності), та * довгострокову (строк погашення більше 12 місяців з дати фінансової звітності). Поточну дебіторську заборгованість без встановленої ставки відсотка Товариство оцінює за сумою первісного рахунку фактури, якщо вплив дисконтування є несуттєвим.

Опис облікової політики щодо доходів та витрат від продажу

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. Коли (або як тільки) зобов'язання щодо виконання задоволене, Товариство визнає як дохід від звичайної діяльності, суму ціни операції (яка не включає оцінок змінної компенсації), яка віднесена на це зобов'язання щодо виконання. Дохід від продажу фінансових інструментів або інших активів визнається у прибутку або збитку в разі задоволення всіх наведених далі умов: а) Товариство передає договірні права на одержання грошових потоків від такого фінансового активу; б) Товариство передало покупцеві ризики та переваги від володіння, пов'язані з фінансовим активом; в) за Товариством не залишається ані подальша участь управлінського персоналу у формі, яка зазвичай пов'язана з володінням, ані ефективний контроль за проданими фінансовими інструментами, інвестиційною нерухомістю або іншими активами; г) суму доходу можна достовірно оцінити; г) ймовірно, що до Товариства надійдуть економічні вигоди, пов'язані з операцією; д) витрати, які були або будуть понесені у зв'язку з операцією, можна достовірно оцінити. Дивіденди визнаються доходом лише у разі, якщо: - право Товариства на одержання виплат за дивідендами встановлено; - ймовірність, що економічні вигоди, пов'язані з дивідендами, надійдуть до Товариства; - суму дивідендів можна достовірно оцінити. Дохід за фінансовим активом, що оцінюється за справедливою вартістю (переоцінка) визнається у прибутку або збитку. Для фінансового активу, який оцінюється за амортизованою собівартістю, прибуток або збиток визнається у прибутку чи збитку, коли припиняється визнання або зменшується корисність фінансового активу а також у процесі амортизації чи проведенні його перекласифікації. 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.

Опис облікової політики щодо операцій між пов'язаними сторонами

У відповідності до МСБО 24 «Розкриття інформації про пов'язані сторони», пов'язаними сторонами вважаються сторони, якщо одна сторона має можливість контролювати іншу сторону або здійснювати суттєвий вплив на прийняття фінансових та операційних рішень іншою стороною. Пов'язані сторони Товариства включають учасників, ключовий управлінський персонал, підприємства, які мають спільних власників та перебувають під спільним контролем, підприємства, що перебувають під контролем ключового управлінського персоналу, а також компанії, стосовно яких у Товариства є істотний вплив.

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

Корпоративна інформація та твердження про відповідність до вимог МСФЗ

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

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ "ЮНІТІ"

Ідентифікаційний код юридичної особи

41904500

Походження суб'єкта господарювання

Україна

Правова форма суб'єкта господарювання

Товариство з обмеженою відповідальністю

Країна реєстрації

Україна

Адреса зареєстрованого офісу суб'єкта господарювання

вулиця ПЕТРОПАВЛІВСЬКА, буд. 50-В, ПОДІЛЬСЬКИЙ р-н, м. КИЇВ, 04086

Основне місце ведення бізнесу

вулиця ПЕТРОПАВЛІВСЬКА, буд. 50-В, ПОДІЛЬСЬКИЙ р-н, м. КИЇВ, 04086

філіали суб'єкта господарювання, що звітує, адреси та телефони

Товариство не має дочірніх підприємств, філіалів, представництв та будь-яких інших відокремлених підрозділів

Опис характеру функціонування та основних видів діяльності суб'єкта господарювання

Метою діяльності Товариства є: * отримання прибутку від проведення діяльності з управління активами інституційних інвесторів; * забезпечення та реалізація за рахунок отриманого прибутку соціальних та економічних інтересів учасників Товариства. Предметом діяльності Товариства є управління активами інституційних інвесторів інститутів спільного інвестування (пайових та корпоративних інвестиційних фондів). Види діяльності згідно класифікації видів економічної діяльності (КВЕД-2010): 64.30 Трасти, фонди та подібні фінансові суб'єкти (основний); 65.30 Недержавне пенсійне забезпечення; 66.12 Посередництво за договорами по цінних паперах або товарах; 66.19 Інша допоміжна діяльність у сфері фінансових послуг, крім страхування та пенсійного забезпечення; 66.30 Управління фондами

Твердження про відповідність до вимог МСФЗ

Фінансова звітність Товариства є фінансовою звітністю загального призначення, яка сформована з метою достовірного подання фінансового стану, фінансових результатів діяльності та грошових потоків Товариства для задоволення інформаційних потреб широкого кола користувачів при прийнятті ними економічних рішень. Концептуальною основою фінансової звітності Товариства, є Міжнародні стандарти фінансової звітності (МСФЗ), включаючи Міжнародні стандарти бухгалтерського обліку (МСБО) та Тлумачення (КТМФЗ, ПКТ), видані Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (РМСБО), в редакції чинній на 01 січня 2025 року, що офіційно оприлюднені на веб-сайті Міністерства фінансів України. Підготовлена Товариством фінансова звітність чітко та без будь-яких застережень відповідає всім вимогам чинних МСФЗ з врахуванням змін, внесених РМСБО, дотримання яких забезпечує достовірне подання інформації в фінансовій звітності, а саме, достовірної, збалансованої та зрозумілої інформації. При формуванні фінансової звітності Товариство керувалося також вимогами національних законодавчих та нормативних актів щодо організації і ведення бухгалтерського обліку та складання фінансової звітності в Україні, які не протирічать вимогам МСФЗ.

Фінансова звітність відповідає МСФЗ



Розкриття інформації про невизначеності щодо здатності суб'єкта господарювання продовжувати діяльність безперервно

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

Розкриття суттєвої інформації про облікову політику

Товариство обирає та застосовує свої облікові політики послідовно для подібних операцій, інших подій або умов, якщо МСФЗ конкретно не вимагає або не дозволяє визначення категорії статей, для яких інші політики можуть бути доречними. На підставі професійної компетенції та досвіду керівництва Товариства нами були обрані такі облікові політики та оцінки, які, на нашу думку, дозволяють розкривати повно та достовірно всю фінансову інформацію щодо діяльності Товариства, а також забезпечують всі якісні характеристики фінансової звітності відповідно до МСФЗ.

Розкриття інформації про цілі, політику та процеси щодо управління капіталом

Управління капіталом Товариства спрямовано на досягнення наступних цілей: * забезпечувати спроможність Товариства продовжувати свою господарську діяльність так, щоб забезпечувати дохід для учасників та інших зацікавлених сторін; * дотримання вимог до капіталу, встановлених регулятором; * забезпечення здатності Товариства функціонувати в якості безперервного діючого підприємства. Товариство вважає, що загальна сума капіталу, управління яким здійснюється, дорівнює сумі капіталу, відображеного в балансі. Керівництво здійснює огляд структури капіталу щорічно, аналізує його вартість та притаманні йому складові ризики.

Вимоги до капіталу

Розкриття інформації про цілі, політику та процеси щодо управління капіталом

Інформація про те, чи виконував суб'єкт господарювання будь-які зовнішні вимоги стосовно капіталу

Зареєстрований статутний капітал Товариства був сформований та внесений грошовими коштами учасників в повному обсязі 15.03.2018 року, що підтверджено платіжним дорученням АТ "МІВ".

На момент формування статутний капітал відповідав установчим документам та був рівним встановленому нормативу, що вимагався пунктом 12 глави 3 з розділу II "Ліцензійні умови провадження професійної діяльності на фондовому ринку (ринку цінних паперів) - діяльності з управління активами інституційних інвесторів (діяльності з управління активами)", затверджених Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 23.07.2013 р. № 1281.

Суб'єкт господарювання виконував будь-які зовнішні вимоги стосовно капіталу



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

Розкриття інформації про очікуваний вплив першого застосування нових стандартів або тлумачень

1) Нові МСФЗ

Назва нового МСФЗ

Зміни, що вносяться до Міжнародного стандарту бухгалтерського обліку 21 "Вплив змін валютних курсів" (далі - МСБО 21) - "Неможливість обміну".

Опис характеру зміни в обліковій політиці, яка має відбутися найближчим часом

Зміни стосуються визначення наявної можливості обміну валюти на іншу валюту. МСБО 21 надає уточнення щодо визначення, коли для валюти "наявна можливість обміну (exchangeable)", і передбачає, що суб'єкт господарювання оцінює, чи є можливість обміну валюти на іншу валюту: (а) на дату оцінки; та (б) з визначеною метою. Також установлюється, як визначити валютний курс "spot", якщо для валюти немає можливості обміну, та як розкрити це у фінансовій звітності, зокрема МСБО 21 передбачає розкриття інформації про:

- (а) характер і фінансові впливи неможливості обміну валюти на іншу валюту;
- (б) валютний курс (валютні курси) "spot", що використовуються;
- (в) процес оцінки; та
- (г) ризики, на які суб'єкт господарювання наражається через неможливість обміну валюти на іншу валюту.

Дата, з якої вимагається застосування нового МСФЗ

2025-01-01

Дата, на яку суб'єкт господарювання планує вперше застосувати новий МСФЗ

2025-01-01

Аналіз впливу на фінансову звітність, що очікується в результаті першого застосування нового МСФЗ

Зміни, що були внесені до стандарту застосовані у зв'язку з можливою наявністю дебіторської та кредиторської заборгованості в російських рублях. Змін в обліковій політиці не було через відсутність застосовних операцій.

2) Нові МСФЗ

Назва нового МСФЗ

Зміни до МСФЗ 7 "Фінансові інструменти: розкриття інформації" (далі - МСФЗ 7) та МСФЗ 9 "Фінансові інструменти" (далі - МСФЗ 9) - "Зміни до Класифікації та оцінки фінансових інструментів".

Опис характеру зміни в обліковій політиці, яка має відбутися найближчим часом

Унесені зміни уточнюють класифікацію та оцінку фінансових інструментів, включаючи вимоги до розкриття інформації, та стосуються вимог щодо припинення визнання фінансових інструментів під час здійснення розрахунків за фінансовими зобов'язаннями за допомогою системи електронних платежів; оцінки договірних характеристик грошових потоків

фінансових активів, у тому числі тих, що пов'язані з екологічними, соціальними та управлінськими аспектами (ESG). Також змінено вимоги до розкриття інформації щодо інвестицій в інструменти власного капіталу, що призначені як такі, що оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід, додано вимоги до розкриття інформації для фінансових інструментів з умовними характеристиками, які не стосуються безпосередньо основних кредитних ризиків і витрат.

Дата, з якої вимагається застосування нового МСФЗ

2026-01-01

Дата, на яку суб'єкт господарювання планує вперше застосувати новий МСФЗ

2026-01-01

Аналіз впливу на фінансову звітність, що очікується в результаті першого застосування нового МСФЗ

Суттєвого впливу не очікується (зміни не вплинуть на визнання/оцінку/подання показників у фінансовій звітності)

3) Нові МСФЗ

Назва нового МСФЗ

Щорічні вдосконалення стандартів бухгалтерського обліку за МСФЗ – Том 11.

Опис характеру зміни в обліковій політиці, яка має відбутися найближчим часом

• Метод обліку за собівартістю [Зміни до Міжнародного стандарту бухгалтерського обліку 7 "Звіт про рух грошових коштів" (далі – МСБО 7)].

Зміна полягає в оновленні формулювання пункту 37 МСБО 7 щодо заміни терміна "метод собівартості" на "за собівартістю", яку не було внесено під час прийняття проекту змін до МСФЗ "Вартість інвестиції у дочірнє підприємство, підприємство під спільним контролем або асоційоване підприємство" у 2008 році.

• Зміни до МСФЗ 9 та МСФЗ 7 – Контракти щодо електроенергії з природних джерел.

Контракти щодо електроенергії з природних джерел – це контракти, за якими суб'єкт господарювання наражається на ризик коливання базового обсягу електроенергії, оскільки джерело виробництва електроенергії залежить від неконтрольованих природних умов (наприклад, погодні). До контрактів щодо електроенергії з природних джерел включають як контракти на купівлю або продаж електроенергії з природних джерел, так і фінансові інструменти, які стосуються такої електроенергії.

З метою покращення звітування суб'єкта господарювання про фінансові наслідки контрактів на електроенергію, залежить від природних ресурсів, які часто структуровані як угоди про купівлю електроенергії, внесені зміни, які передбачають:

- уточнення застосування вимог щодо "власного використання";
- дозвіл на облік хеджування, якщо ці контракти використовуються як інструменти хеджування;
- додавання нових вимог до розкриття інформації для того, щоб інвестори могли зрозуміти вплив цих контрактів на фінансові результати та грошові потоки компанії.

Дата, з якої вимагається застосування нового МСФЗ

2026-01-01

Дата, на яку суб'єкт господарювання планує вперше застосувати новий МСФЗ

2026-01-01

Аналіз впливу на фінансову звітність, що очікується в результаті першого застосування нового МСФЗ

Вплив не очікується

4) Нові МСФЗ

Назва нового МСФЗ

МСФЗ 19 "Дочірні підприємства, що не є підзвітними суспільству: розкриття інформації" (далі – МСФЗ 19)

Опис характеру зміни в обліковій політиці, яка має відбутися найближчим часом

МСФЗ 19 дозволяє спростити звітність суб'єктів господарювання, зменшуючи витрати на підготовку фінансової звітності відповідних дочірніх підприємств і зберігаючи розкриття корисної інформації у фінансовій звітності її користувачів.

МСФЗ 19 надає можливість дочірнім підприємствам вести лише один набір бухгалтерських записів для задоволення потреб як материнського підприємства, так і користувачів їхньої фінансової звітності, що послаблює вимоги до розкриття інформації: МСФЗ 19 дозволяє скорочення обсягу розкриття інформації, що водночас задовольняє потреби користувачів фінансової звітності дочірніх підприємств.

Суб'єкт господарювання має право застосовувати МСФЗ 19, якщо: суб'єкт господарювання не є публічно підзвітним суспільству (див. пункти 11–12 МСФЗ 19); та має кінцеве або проміжне материнське підприємство, яке складає консolidовану фінансову звітність для оприлюднення, що відповідає міжнародним стандартам бухгалтерського обліку.

Ці зміни до МСФЗ 19 спрямовані на врахування послаблення вимог до розкриття інформації, які були визначені новими та зміненими МСФЗ у період з лютого 2021 року до травня 2024 року. Рада міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (далі – РМСБО) буде розглядати необхідність внесення змін до МСФЗ 19 кожного разу під час прийняття нових стандартів чи змін до чинних МСФЗ.

Дата, з якої вимагається застосування нового МСФЗ

2027-01-01

Дата, на яку суб'єкт господарювання планує вперше застосувати новий МСФЗ

2027-01-01

Аналіз впливу на фінансову звітність, що очікується в результаті першого застосування нового МСФЗ

Вплив на фінансову звітність не очікується, оскільки стандарт не застосовуватиметься.

5) Нові МСФЗ

Назва нового МСФЗ

Зміни до МСБО 21, МСФЗ 19, МСБО 29 "Фінансова звітність в умовах гіперінфляції" – Переведення у валюту подання в умовах гіперінфляції

Опис характеру зміни в обліковій політиці, яка має відбутися найближчим часом

Зміни визначають процедури переведення звітності у валюту подання в умовах гіперінфляційної економіки.

Ці зміни спрямовані на підвищення корисності отриманої інформації економічно ефективним способом, а також зменшення варіативності на практиці.

Дата, з якої вимагається застосування нового МСФЗ

2027-01-01

Дата, на яку суб'єкт господарювання планує вперше застосувати новий МСФЗ

2027-01-01

Аналіз впливу на фінансову звітність, що очікується в результаті першого застосування нового МСФЗ

Вплив не очікується, оскільки суб'єкт господарювання не подає фінансову звітність у валюті гіперінфляційної економіки (і не має структури, для якої ці процедури перекладу були б релевантні).

6) Нові МСФЗ

Назва нового МСФЗ

Зміни до МСФЗ 10 та МСБО 28 "Інвестиції в асоційовані і спільні підприємства" (далі - МСБО 28) - Операція продажу або внеску активів між інвестором та його асоційованим або спільним підприємством.

Опис характеру зміни в обліковій політиці, яка має відбутися найближчим часом

У грудні 2015 року РМСБО вирішила відкласти дату набрання чинності змінами до МСФЗ 10 та МСБО 28 до дати, що буде визначена РМСБО.

Дострокове застосування поправок все ще дозволяється.

Ці зміни враховують визнану невідповідність між вимогами МСФЗ 10 та МСБО 28 (2011) щодо продажу або внеску активів між інвестором та його асоційованим або спільним підприємством.

Змінами передбачено, що повний прибуток або збиток визнається, коли операція стосується бізнесу. Частковий прибуток або збиток визнається, коли операція стосується активів, які не становлять бізнес, однак визнається лише в межах часток непов'язаних інвесторів в асоційованій компанії або спільному підприємстві.

Дата, з якої вимагається застосування нового МСФЗ

2027-01-01

Дата, на яку суб'єкт господарювання планує вперше застосувати новий МСФЗ

2027-01-01

Аналіз впливу на фінансову звітність, що очікується в результаті першого застосування нового МСФЗ

Суттєвого впливу не очікується

7) Нові МСФЗ

Назва нового МСФЗ

МСФЗ 18 "Подання та розкриття інформації у фінансовій звітності" (далі - МСФЗ 18).

Опис характеру зміни в обліковій політиці, яка має відбутися найближчим часом

Новий МСФЗ 18 замінює МСБО 1 "Подання фінансової звітності".

Відповідно до МСФЗ 18 мета фінансової звітності полягає в наданні фінансової інформації про активи, зобов'язання, власний капітал, доходи та витрати суб'єкта господарювання, що звітує, яка є корисною для користувачів фінансової звітності в оцінюванні перспектив майбутніх чистих грошових надходжень до суб'єкта господарювання та оцінюванні того, як управлінський персонал розпоряджається економічними ресурсами суб'єкта господарювання.

Для досягнення мети фінансової звітності суб'єкт господарювання надає інформацію в основних фінансових звітах і розкриває її в примітках, реалізуючи це в наданні структурованих зведень визнаних активів, зобов'язань, власного капіталу, доходу, витрат і грошових потоків суб'єкта господарювання, що звітує, які є корисними для користувачів фінансової звітності.

Серед нових вимог МСФЗ 18, що покращують якість фінансової звітності, є вимоги щодо обов'язкового визначення проміжних підсумків у звіті про прибутки та збитки, вимоги щодо розкриття інформації про показники ефективності, визначені керівництвом, та додавання нових принципів агрегування та дезагрегування інформації.

МСФЗ 18 запроваджує нову структуру для звіту про прибутки або збитки та передбачає, що суб'єкт господарювання повинен буде класифікувати всі доходи та витрати у своєму звіті про прибутки або збитки за однією з п'яти категорій: операційна, інвестиційна, фінансова, податки на прибуток і припинена діяльність. МСФЗ 18 запроваджує нові обов'язкові підсумки та проміжні підсумки і вимагає їх подання у звіті про прибутки та збитки, зокрема "операційні прибутки або збитки", "прибутки або збитки до фінансування та податку на прибуток", "прибутки або збитки".

МСФЗ 18 установлює вимоги щодо визначення суб'єктом господарювання свого основного виду господарської діяльності, що впливає на класифікацію доходів та витрат за зазначеними вище категоріями. Залежно від основного виду господарської діяльності деякі доходи та витрати можуть бути класифіковані не в інвестиційній чи фінансовій категорії, а в операційній категорії. Це, зокрема, може стосуватися суб'єктів господарювання, які інвестують в активи певних типів або надають фінансування клієнтам.

Також МСФЗ 18 вводить нові розкриття (за наявності): визначені управлінським персоналом показники результатів діяльності, що визначаються як проміжні підсумки доходів та витрат, які: суб'єкт господарювання використовує в публічній комунікації за межами фінансової звітності;

суб'єкт господарювання використовує для донесення до користувачів фінансової звітності думки управлінського персоналу щодо певного аспекту фінансових результатів суб'єкта господарювання в цілому; та не зазначено в пункті 118 МСФЗ 18 або МСФЗ конкретно не вимагають їх подавати чи розкривати.

МСФЗ 18 вимагає розкриття інформації про всі основні визначені управлінським персоналом показники результатів діяльності суб'єкта господарювання в одній примітці до фінансової звітності, а також про кожен такий показник, включаючи те, як управлінський персонал бачить суть цього показника та як цей показник порівнюється із відповідними показниками, подання яких вимагається МСФЗ 18. Ця інформація має розкриватися в складі фінансової звітності, яка підлягатиме обов'язковому аудиту.

МСФЗ 18 також установлює вимоги стосовно агрегування та дезагрегування інформації в основних фінансових звітах та/або примітках, спрямовані на забезпечення більш глибокого і чіткого розуміння фінансових результатів. МСФЗ 18 вимагає, щоб агрегування та дезагрегування інформації здійснювалося з посиланням на спільні та відмінні характеристики. Також суб'єкт господарювання позначає та описує статті, подані в основних фінансових звітах або примітках у спосіб, що правильно подає характеристики статті, надаючи всі описи та пояснення, необхідні користувачеві фінансової звітності для розуміння таких статей. Передбачено вимоги щодо подання детальної інформації з униканням загальних позначень, таких як "інше" / "інші".

МСФЗ 18 застосовується ретроспективно.

Дата, з якої вимагається застосування нового МСФЗ

2027-01-01

Дата, на яку суб'єкт господарювання планує вперше застосувати новий МСФЗ

2027-01-01

Аналіз впливу на фінансову звітність, що очікується в результаті першого застосування нового МСФЗ

Очікується, що стандарт матиме вплив переважно на подання та розкриття, а не на визнання та оцінку; на дату затвердження фінансової звітності кількісна оцінка впливу на окремі статті фінансової звітності ще опрацьовується.

8) Нові МСФЗ

Назва нового МСФЗ

Поправки до МСБО 1 «Подання фінансової звітності» – «Класифікація зобов'язань як поточних чи непоточних»
Поправки до МСБО 1 «Подання фінансової звітності» – «Непоточні зобов'язання зі спеціальними умовами (ковенантами)»

Опис характеру зміни в обліковій політиці, яка має відбутися найближчим часом

Змінено підхід до класифікації зобов'язань у Звіті про фінансовий стан: класифікацію здійснено на підставі прав/умов, що існують на звітну дату; вплив стосується подання (класифікації), а не визнання/оцінки.

Поправки до МСБО 1 «Подання фінансової звітності» – «Непоточні зобов'язання зі спеціальними умовами (ковенантами)»

Змін в обліковій політиці не було через відсутність застосовних операцій

Дата, з якої вимагається застосування нового МСФЗ

2025-01-01

Дата, на яку суб'єкт господарювання планує вперше застосувати новий МСФЗ

2025-01-01

Аналіз впливу на фінансову звітність, що очікується в результаті першого застосування нового МСФЗ

Вплив переважно на подання та розкриття, а не на визнання та оцінку.

9) Нові МСФЗ

Назва нового МСФЗ

Поправки до МСФЗ 16 «Оренда» – «Орендні зобов'язання в операціях продажу та зворотної оренди»

Опис характеру зміни в обліковій політиці, яка має відбутися найближчим часом

Змін в обліковій політиці не було через відсутність застосовних операцій.

Дата, з якої вимагається застосування нового МСФЗ

2025-01-01

Дата, на яку суб'єкт господарювання планує вперше застосувати новий МСФЗ

2025-01-01

Аналіз впливу на фінансову звітність, що очікується в результаті першого застосування нового МСФЗ

Поправки не застосовувалися, оскільки не було операцій продажу та зворотної оренди, які підпадають під ці вимоги.

10) Нові МСФЗ

Назва нового МСФЗ

МСФЗ 17 «Договори страхування»

Опис характеру зміни в обліковій політиці, яка має відбутися найближчим часом

Не було змін в обліковій політиці, пов'язаних із МСФЗ 17, у зв'язку з відсутністю застосовних операцій

Дата, з якої вимагається застосування нового МСФЗ

2025-01-01

Дата, на яку суб'єкт господарювання планує вперше застосувати новий МСФЗ

2025-01-01

Аналіз впливу на фінансову звітність, що очікується в результаті першого застосування нового МСФЗ

Стандарт не застосовується, оскільки Товариство не має договорів, що підпадають під сферу застосування МСФЗ 17

[815000] Примітки - Події після звітного періоду

Розкриття інформації про події після звітного періоду

Відповідно до засад, визначених в МСБО 10 «Події після звітного періоду» події, які потрібно розкривати, які могли б вплинути на фінансовий стан, результати діяльності та рух коштів Товариства - не відбувалися.

Дата затвердження до випуску фінансової звітності

2026-02-16

Пояснення того факту, що власники суб'єкта господарювання або інші особи мають повноваження вносити зміни до фінансової звітності після її випуску

Ні власники, ні інші особи не мають повноваження вносити зміни до фінансової звітності після її випуску.

Власники суб'єкта господарювання або інші особи мають повноваження вносити зміни до фінансової звітності після її випуску



Розкриття інформації про пов'язані сторони

Під час розкриття інформації про пов'язані сторони та операції з ними Товариство керується вимогами МСБО 24 «Розкриття інформації про пов'язані сторони». До пов'язаних сторін можуть належати фізичні та юридичні особи, які прямо або опосередковано пов'язані із суб'єктом господарювання, що складає фінансову звітність. Зокрема, до пов'язаних сторін зазвичай належать: особи, частка яких становить понад 10% у статутному капіталі Фонду; посадові особи Товариства та члени їхніх сімей; особи, які діють від імені Фонду на підставі відповідного доручення, або особи, від імені яких діє Фонд; особи, що відповідно до законодавства України здійснюють контроль за діяльністю Фонду; юридичні особи, які контролюються Фондом або перебувають разом із ним під спільним контролем третьої особи. Станом на 31.12.2025 року до пов'язаних осіб Товариства належать: Засновники Товариства - фізичні особи: - Ковальчук Микола Миколайович (володіє часткою 20%) - Мегеря Артур Валерійович (володіє часткою 20%) - Мітін Андрій Геннадійович (володіє часткою 9%) - Шандра Сергій Володимирович (володіє часткою 13%) - Супрунець Тарас Петрович (володіє часткою 13%) - Матяш Андрій Павлович (володіє часткою 9%) - Рубанчук Роман Володимирович (володіє часткою 8%) - Денисюк Віталій Вікторович (володіє часткою 8%)
Управлінський персонал: - директор Мітін А.Г. У звітному періоді з пов'язаними особами операції відсутні.

Пов'язані сторони

Засновники Товариств: Ковальчук Микола Миколайович Мегеря Артур Валерійович Мітін Андрій Геннадійович Шандра Сергій Володимирович Супрунець Тарас Петрович Матяш Андрій Павлович Рубанчук Роман Володимирович Денисюк Віталій Вікторович

Провідний управлінський персонал суб'єкта господарювання або материнського підприємства

Директор - Мітін А.Г.

Розкриття інформації про фінансові інструменти

До складу фінансових інструментів Товариства входять: - фінансові активи (грошові кошти та їх еквіваленти та поточна дебіторська заборгованість) та - фінансові зобов'язання (поточна кредиторська заборгованість)

Розкриття детальної інформації про фінансові інструменти

Станом на 31.12.2025 року до складу фінансових інструментів Товариства включено: Фінансові активи: Грошові кошти та їх еквіваленти - 3 481 тис. грн, представлені коштами на поточних рахунках у національній та іноземній валюті; Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги - 454 тис. грн, у вигляді заборгованості перед Товариством за винагородою КУА; Дебіторська заборгованість за виданими авансами - 1 тис. грн, у вигляді передоплати за послуги; Фінансові зобов'язання: Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги - 128 тис. грн., заборгованість перед контрагентами за надані послуги та оренду; Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з бюджетом - 13 тис. грн., входить сума нарахованого податку на прибуток підприємств за результатами діяльності у 2025 році. Станом на 31.12.2024 року до складу фінансових інструментів Товариства включено: Фінансові активи: Грошові кошти та їх еквіваленти - 3 419 тис. грн. Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги - 392 тис. грн. Фінансові зобов'язання: Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги - 202 тис. грн. Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з бюджетом - 8 тис. грн. Поточні забезпечення - 64 тис. грн.

Розкриття інформації про фінансові активи

Станом на звітну дату фінансові активи Товариства включають грошові кошти, а також поточну дебіторську заборгованість, що оцінюється за амортизованою вартістю. 1. Грошові кошти та їх еквіваленти у сумі 3 481 тис. грн представлені коштами, розмішеними на поточних рахунках у національній та іноземній валюті. На поточному рахунку у національній валюті залишок коштів складає 90 тис. грн. На поточному валютному рахунку (долар США) - еквівалент 3 391 тис. грн. Операції в іноземній валюті обліковуються у гривні за офіційним курсом обміну Національного банку України на дату здійснення операцій. Монетарні активи та зобов'язання, виражені в іноземній валюті, на дату балансу перераховуються за офіційним курсом НБУ. Немонетарні статті, які оцінюються за

справедливою вартістю в іноземній валюті, відображаються за курсом на дату визначення справедливої вартості. Курсові різниці, що виникають при перерахунку монетарних статей, визнаються у складі прибутку або збитку у тому періоді, у якому вони виникають. Первісна оцінка грошових коштів та їх еквівалентів здійснюється за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку, яка дорівнює їх номінальній вартості. Грошові кошти та їх еквіваленти визнаються за умови відповідності критеріям визнання активами. У разі обмеження права використання коштів на поточних рахунках у банках ці активи можуть бути класифіковані у складі непоточних активів. У випадку прийняття НБУ рішення про ліквідацію банківської установи та відсутності ймовірності повернення грошових коштів, визнання їх як активу припиняється і їх вартість відображається у складі збитків звітного періоду. 2. Поточна дебіторська заборгованість включає: Дебіторську заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги - 454 тис. грн., яка складається з нарахованої, але ще не отриманої винагороди КУА; Дебіторська заборгованість за розрахунками за виданими авансами - 1 тис. грн., яка складається з передоплати контрагентам за послуги; Безумовна дебіторська заборгованість визнається як актив з моменту, коли Товариство стає стороною договору та набуває юридичного права на отримання грошових коштів. Первісна оцінка дебіторської заборгованості здійснюється за справедливою вартістю, що дорівнює сумі очікуваних контрактних грошових потоків на дату визнання. Подальша оцінка здійснюється за амортизованою вартістю. Уся дебіторська заборгованість є поточною. Станом на дату балансу підстав для визнання резерву під знецінення дебіторської заборгованості Товариство не має

[822390-03] Примітки - Фінансові зобов'язання

Розкриття інформації про фінансові зобов'язання

Товариство визнає фінансові зобов'язання, якщо виконуються одна або декілька з наступних умов: * 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. При первісному визнанні фінансове зобов'язання оцінюється за справедливою вартістю без урахування витрат на операцію, які прямо відносяться до випуску фінансового зобов'язання. Подальша оцінка поточних зобов'язань здійснюється за амортизованою собівартістю. Кредиторська заборгованість визнається як фінансове зобов'язання з моменту, коли Товариство стає стороною договору і, внаслідок цього, виникає юридичне зобов'язання здійснити оплату грошовими коштами. Станом на 31.12.2025 року до складу фінансових зобов'язань Товариства включено: Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги - 128 тис. грн, яка складається із заборгованості перед контрагентами за надані послуги, зокрема орендні платежі; Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з бюджетом - 13 тис. грн, що включає суму нарахованого податку на прибуток підприємств за 2025 рік. Уся кредиторська заборгованість класифікується як поточна, оскільки її погашення очікується протягом 12 місяців після дати балансу. Кредиторська заборгованість оцінюється за амортизованою вартістю, яка, з огляду на короткостроковий характер зобов'язань, дорівнює сумі первісно визнаних зобов'язань (сумі рахунків-фактур). Дисконтування не застосовується, оскільки його вплив є несуттєвим.

Розкриття інформації про фінансові зобов'язання

	тис. грн			
	Фінансові зобов'язання за амортизованою собівартістю, клас		Класи фінансових зобов'язань	
	На кінець звітного періоду	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду	На початок звітного періоду
Фінансові зобов'язання	141	210	141	210

[825100] Примітки - Інвестиційна нерухомість

Розкриття інформації про інвестиційну нерухомість

Обліковий підхід до інвестиційної нерухомості та вимоги до розкриття інформації визначені МСБО 40 «Інвестиційна нерухомість». Товариство утримує земельну ділянку, яку класифіковано як інвестиційна нерухомість, основною метою володіння якою є приріст капіталу. Інвестиційна нерухомість обліковується за справедливою вартістю з визнанням змін справедливої вартості у складі прибутку або збитку звітного періоду. Періодично Товариство проводить експертну грошову оцінку земельних ділянок незалежним експертом для визначення їх справедливої вартості. Станом на 31.12.2025 р. справедлива вартість інвестиційної нерухомості складає 3 618 тис. грн. :- земельна ділянка 0,6347 Га - 3 446 тис. грн. Обмеження щодо інвестиційної нерухомості станом на 31.12.2025 року відсутні, так само як і обмеження щодо її реалізації або перерахування доходу від продажу. Станом на 31.12.2024 р. справедлива вартість інвестиційної нерухомості складає 3 618 тис. грн. :- земельна ділянка 0,6347 Га - 3 618 тис. грн.

Розкриття детальної інформації про інвестиційну нерухомість

Станом на кінець звітного періоду Товариство скористалося послугами незалежного експерта для визначення справедливої вартості. Згідно зі Звітом про експертну грошову оцінку, наданим ТОВ «РЕГІОНЗЕМ» (код ЄДРПОУ 37605707) від 30.12.2025 року, справедлива вартість земельної ділянки становить 3 446 тис. грн.

тис

грн

																								Оцінка - Усього			
За справедливою вартістю												Модель справедливої вартості															
Валова балансова вартість		Накопичена амортизація матеріальних та нематеріальних активів		Накопичене зменшення корисності		Балансова вартість		Валова балансова вартість		Накопичена амортизація матеріальних та нематеріальних активів		Накопичене зменшення корисності		Балансова вартість		Валова балансова вартість		Накопичена амортизація матеріальних та нематеріальних активів		Накопичене зменшення корисності		Балансова вартість					
Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період				

Розкриття детальної інформації про інвестиційну нерухомість

Узгодження змін в інвестиційній нерухомості

Інвестиційна нерухомість на початок

3,618 3,682

3,618 3,682 3,618 3,682

3,618 3,682 3,618 3,682

3,618 3,682

тис

грн

Оцінка - Усього																															
Модель справедливої вартості																															
За справедливою вартістю																															
Валова балансова вартість				Накопичена амортизація матеріальних та нематеріальних активів				Накопичене зменшення корисності				Балансова вартість				Валова балансова вартість				Накопичена амортизація матеріальних та нематеріальних активів				Накопичене зменшення корисності				Балансова вартість			
Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період				

періоду

у тому числі інвестиційні нерухомості

Зміни в інвестиційній нерухомості

Прибутки (збитки) від коригування

3, 61 8 3, 6 82

3, 61 8 3, 6 82 3, 61 8 3, 6 82

3, 61 8 3, 6 82 3, 61 8 3, 6 82

3, 61 8 3, 6 82

(1 72) (64)

(1 72) (64) (1 72) (64)

(1 72) (64) (1 72) (64)

(1 72) (64)

тис
грн

	Оцінка - Усього															
	За справедливою вартістю								Модель справедливої вартості							
	Валова балансова вартість				Накопичена амортизація матеріальних та нематеріальних активів				Накопичена зменшення корисності				Балансова вартість			
	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період

уванн
я
справ
едлив
ої
варто
сті,
інвес
тицій
на
нерух
оміст
ь

Загал
ьна
сума
збіль
шення
(змен
шення
)
інвес
тицій
ної
нерух
омост
і

Інвести
ційна
нерухом

(1
72
) (64
) (1
72
) (64
)

3,
44
6 3, 6
18 3,
44
6 3, 6
18

(1
72
) (64
) (1
72
) (64
)

3,
44
6 3, 6
18 3,
44
6 3, 6
18

(1
72
) (64
)

3,
44
6 3, 6
18

тис

грн

Оцінка - Усього															
Модель справедливої вартості															
За справедливою вартістю															
Валова балансова вартість		Накопичена амортизація матеріальних та нематеріальних активів		Накопичене зменшення корисності		Балансова вартість		Валова балансова вартість		Накопичена амортизація матеріальних та нематеріальних активів		Накопичене зменшення корисності		Балансова вартість	
Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період

ість на кінець періоду

у тому числі інвестицій на нерухомість, завершена

3, 44 3, 6 18

3, 44 3, 6 18 3, 44 3, 6 18

3, 44 3, 6 18 3, 44 3, 6 18

3, 44 3, 6 18

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

Для оцінки інвестиційної нерухомості Товариство застосовує модель справедливої вартості

Опис критеріїв, які застосовувалися для розмежування інвестиційної нерухомості і нерухомості, зайнятої власником, та нерухомості, утримуваної для продажу у ході звичайного ведення бізнесу

Мета, з якою Товариство утримує інвестиційну нерухомість - приріст капіталу

Опис міри, якою справедлива вартість інвестиційної нерухомості базується на оцінці, зробленій незалежним оцінювачем

Базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок

Пояснення обмежень можливості реалізації інвестиційної нерухомості або передавання доходу та надходжень від вибуття інвестиційної нерухомості

Об'єкт інвестиційної нерухомості не має обмежень та їх сум щодо спроможності їх реалізувати або перевести дохід і надходження від їх продажу.

Розкриття інформації про звіт про рух грошових коштів

Звіт про рух грошових коштів Товариства складено відповідно до вимог МСБО 7 «Звіт про рух грошових коштів» із застосуванням прямого методу для відображення грошових потоків від операційної, інвестиційної та фінансової діяльності. У звіті грошові кошти представлені у вигляді залишків на поточному банківському рахунку Товариства, які відповідають визначенню грошових коштів згідно з МСБО 7. Протягом 2025 року: рух грошових коштів від операційної діяльності становив - 34 тис. грн, рух грошових коштів від інвестиційної діяльності - 0 тис. грн, рух грошових коштів від фінансової діяльності - 0 тис. грн. Чистий рух грошових коштів за звітний період становить - 34 тис. грн. Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів за 2025 рік становить - 28 тис. грн.

Опис облікової політики щодо визначення компонентів грошових коштів та їх еквівалентів

Грошові кошти складаються з коштів на поточному рахунку у банку. Еквіваленти грошових коштів - це короткострокові, високоліквідні інвестиції, які вільно конвертуються у відомі суми грошових коштів і яким притаманний 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. У разі скасування права використання коштів на поточних рахунках у банках (наприклад, у випадку призначення НБУ в банківській установі тимчасової адміністрації) ці активи можуть бути класифіковані у складі непоточних активів. У випадку прийняття НБУ рішення про ліквідацію банківської установи та відсутності ймовірності повернення грошових коштів, визнання їх як активу припиняється і їх вартість відображається у складі збитків звітного періоду.

Додаток 1
до Національного положення (стандарту)
бухгалтерського обліку
1 "Загальні вимоги до фінансової звітності"

		КОДИ	
		2026	01 01
Підприємство	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ "ЮНІТІ"	за ЄДРПОУ	41904500
Територія	Подільський р-н, м. Київ	за КАТОТТГІ	UA800000000007 19633
Організаційно-правова форма господарювання	Товариство з обмеженою відповідальністю	за КОПФГ	240
Вид економічної Середня кількість	Трасти, фонди та подібні фінансові суб'єкти 4	за КВЕД	64.30
Адреса,	04086, м.Київ, вулиця Петропавлівська, будинок 50-Б тел. (044) 465-54-83		

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

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

V

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

Форма N 1 Код за ДКУД 1801001

Актив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Необоротні активи			
Нематеріальні активи	1000	-	-
первісна вартість	1001	-	-
накопичена амортизація	1002	-	-
Незавершені капітальні інвестиції	1005	-	-
Основні засоби	1010	-	-
первісна вартість	1011	-	-
знос	1012	-	-
Інвестиційна нерухомість	1015	3 618	3 446
Довгострокові біологічні активи	1020	-	-
Довгострокові фінансові інвестиції: які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030	-	-
інші фінансові інвестиції	1035	-	-
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	-	-
Відстрочені податкові активи	1045	-	-
Інші необоротні активи	1090	-	-
Усього за розділом I	1095	3 618	3 446
II. Оборотні активи			
Запаси	1100	-	-
Поточні біологічні активи	1110	-	-
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	392	454
Дебіторська заборгованість за розрахунками: за виданими авансами	1130	-	1
з бюджетом	1135	-	-
у тому числі з податку на прибуток	1136	-	-
з нарахованих доходів	1140	-	-
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	-	-
Поточні фінансові інвестиції	1160	-	-
Гроші та їх еквіваленти	1165	3 419	3 481
Витрати майбутніх періодів	1170	-	-
Інші оборотні активи	1190	-	-
Усього за розділом II	1195	3 811	3 936
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200	-	-
Баланс	1300	7 429	7 382

Пасив	Код рядка	На початок звітнього періоду	На кінець звітнього періоду
1	2	3	4
I. Власний капітал			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	7 000	7 000
Капітал у дооцінках	1405	-	-
Додатковий капітал	1410	-	-
Резервний капітал	1415	8	10
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	147	184
Неоплачений капітал	1425	-	-
Вилучений капітал	1430	-	-
Усього за розділом I	1495	7 155	7 194
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	-	-
Довгострокові кредити банків	1510	-	-
Інші довгострокові зобов'язання	1515	-	-
Довгострокові забезпечення	1520	-	-
Цільове фінансування	1525	-	-
Усього за розділом II	1595	-	-
III. Поточні зобов'язання і забезпечення			
Короткострокові кредити банків	1600	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за:			
довгостроковими зобов'язаннями	1610	-	-
товари, роботи, послуги	1615	202	128
розрахунками з бюджетом	1620	8	13
у тому числі з податку на прибуток	1621	8	13
розрахунками зі страхування	1625	-	-
розрахунками з оплати праці	1630	-	-
із внутрішніх розрахунків	1645	-	-
Поточні забезпечення	1660	64	47
Доходи майбутніх періодів	1665	-	-
Інші поточні зобов'язання	1690	-	-
Усього за розділом III	1695	274	188
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття	1700	-	-
Баланс	1900	7 429	7 382

Директор ТОВ "КУА
"ЮНІТІ"

Бухгалтер ТОВ "КУА
"ЮНІТІ"



Підприємство

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
"КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ "ІОНІТІ"

(найменування)

Дата (рік, місяць, число)

за ЄДРПОУ

КОДИ		
2026	01	01
41904500		

Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)

за рік 20 25 р.

Форма N 2 Код за ДКУД

1801003

I. ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
I	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	1325	1018
Чисті зароблені страхові премії	2010	-	-
Премії підписані, валова сума	2011	-	-
Премії, передані у перестрахування	2012	-	-
Зміна резерву незароблених премій, валова сума	2013	-	-
Зміна частки перестраховиків у резерві незароблених премій	2014	-	-
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	(-)	(-)
Чисті понесені збитки за страховими виплатами	2070	-	-
Валовий:			
прибуток	2090	1325	1018
збиток	2095	(-)	(-)
Дохід (витрати) від зміни у резервах довгострокових зобов'язань	2105	-	-
Дохід (витрати) від зміни інших страхових резервів	2110	-	-
Зміна інших страхових резервів, валова сума	2111	-	-
Зміна частки перестраховиків в інших страхових резервах	2112	-	-
Інші операційні доходи	2120	116	335
Дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2121	-	-
Дохід від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2122	-	-
Дохід від використання коштів, вивільнених від оподаткування	2123	-	-
Адміністративні витрати	2130	(1118)	(1225)
Витрати на збут	2150	(-)	(-)
Інші операційні витрати	2180	(271)	(85)
Витрат від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2181	172	64
Витрат від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2182	-	-
Фінансовий результат від операційної діяльності:			
прибуток	2190	52	43
збиток	2195	(-)	(-)
Дохід від участі в капіталі	2200	-	-
Інші фінансові доходи	2220	-	-
Інші доходи	2240	-	-
Дохід від благодійної допомоги	2241	-	-
Фінансові витрати	2250	(-)	(-)
Втрати від участі в капіталі	2255	(-)	(-)
Інші витрати	2270	(-)	(-)
Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті	2275	-	-
Фінансовий результат до оподаткування:			
прибуток	2290	52	43
збиток	2295	(-)	(-)
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	(13)	(8)
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	-	-
Чистий фінансовий результат:			
прибуток	2350	39	35
збиток	2355	(-)	(-)

II. СУКУПНИЙ ДОХІД

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	2400	-	-
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	2405	-	-
Накопичені курсові різниці	2410	-	-
Частка іншого сукупного доходу асоційованих та спільних підприємств	2415	-	-
Інший сукупний дохід	2445	-	-
Інший сукупний дохід до оподаткування	2450	-	-
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455	-	-
Інший сукупний дохід після оподаткування	2460	-	-
Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)	2465	39	35

III. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Матеріальні затрати	2500	-	-
Витрати на оплату праці	2505	389	490
Відрахування на соціальні заходи	2510	85	108
Амортизація	2515	-	-
Інші операційні витрати	2520	915	712
Разом	2550	1389	1310

IV. РОЗРАХУНОК ПОКАЗНИКІВ ПРИБУТКОВОСТІ АКЦІЙ

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

Директор ТОВ "КУА
"ІОНІТІ"

Бухгалтер ТОВ "КУА
"ІОНІТІ"



Мітін А.І.

Біньмач М.І.

Підприємство

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
"КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ "ЮНІТІ"

(найменування)

Дата (рік, місяць, число)

за ЄДРПОУ

КОДИ

2026 01 01

41904500

Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)

за рік 20 25 р.

Форма N 3

Код за ДКУД

1801004

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
I	2	3	4
I. Рух коштів у результаті операційної діяльності			
Надходження від:			
Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	1261	960
Повернення податків і зборів	3005	-	-
у тому числі податку на додану вартість	3006	-	-
Цільового фінансування	3010	-	-
Надходження від отримання субсидій, дотацій	3011	-	-
Надходження авансів від покупців і замовників	3015	-	-
Надходження від повернення авансів	3020	-	-
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	-	-
Надходження від боржників неустойки (штрафів, пені)	3035	-	-
Надходження від операційної оренди	3040	-	-
Надходження від отримання роялті, авторських винагород	3045	-	-
Надходження від страхових премій	3050	-	-
Надходження фінансових установ від повернення позик	3055	-	-
Інші надходження	3095	2	-
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	(670)	(550)
Праці	3105	(443)	(540)
Відрахувань на соціальні заходи	3110	(97)	(118)
Зобов'язань з податків і зборів	3115	(19)	(16)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	(8)	(6)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	(-)	(-)
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	(-)	(-)
Витрачання на оплату авансів	3135	(-)	(-)
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	(-)	(-)
Витрачання на оплату цільових внесків	3145	(-)	(-)
Витрачання на оплату зобов'язань за страховими контрактами	3150	(-)	(-)
Витрачання фінансових установ на надання позик	3155	(-)	(-)
Інші витрачання	3190	(-)	(2)
Чистий рух коштів від операційної діяльності	3195	34	(266)
II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності			
Надходження від реалізації:			
фінансових інвестицій	3200	-	-
необоротних активів	3205	-	-
Надходження від отриманих:			
відсотків	3215	-	-
дивідендів	3220	-	-
Надходження від деривативів	3225	-	-

Надходження від погашення позик	3230	-	-
Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235	-	-
Інші надходження	3250	-	84
Витрачання на придбання: фінансових інвестицій	3255	(-)	(9)
необоротних активів	3260	(-)	(-)
Виплати за деривативами	3270	(-)	(-)
Витрачання на надання позик	3275	(-)	(-)
Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3280	(-)	(-)
Інші платежі	3290	(-)	(-)
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	3295	-	75
III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності			
Надходження від:			
Власного капіталу	3300	-	-
Отримання позик	3305	-	-
Надходження від продажу частки в дочірньому підприємстві	3310	-	-
Інші надходження	3340	-	-
Витрачання на:			
Викуп власних акцій	3345	(-)	(-)
Погашення позик	3350	(-)	(-)
Сплату дивідендів	3355	(-)	(-)
Витрачання на сплату відсотків	3360	(-)	(-)
Витрачання на сплату заборгованості з фінансової оренди	3365	(-)	(-)
Витрачання на придбання частки в дочірньому підприємстві	3370	(-)	(-)
Витрачання на виплати неконтрольованим часткам у дочірніх підприємствах	3375	(-)	(-)
Інші платежі	3390	(-)	(-)
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	3395	-	-

1	2	3	4
Чистий рух грошових коштів за звітний період	3400	34	(191)
Залишок коштів на початок року	3405	3419	3286
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	28	324
Залишок коштів на кінець року	3415	3481	3419

Директор ТОВ "КУА
"ЮНІТІ"

Бухгалтер ТОВ "КУА
"ЮНІТІ"



Підприємство

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
"КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ "ІОНІТ"
(найменування)

Дата (рік, місяць, число)

за ЄДРПОУ

КОДИ

2026 01 01

41904500

Звіт про власний капітал

за рік 20 25 р.

Форма N 4

Код за ДКУД

1801005

Стаття	Код рядка	Зареєстрований (пайовий) капітал	Капітал у дооцінках	Додатковий капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Неоплачений капітал	Вилучений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Залишок на початок року	4000	7000	-	-	8	147	-	-	7155
Коригування:									
Зміна облікової оцінки	4005	-	-	-	-	-	-	-	-
Виправлення помилок	4010	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни	4090	-	-	-	-	-	-	-	-
Скоригований залишок на початок року	4095	7000	-	-	8	147	-	-	7155
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	-	-	-	-	39	-	-	39
Інший сукупний дохід за звітний період	4110	-	-	-	-	-	-	-	-
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	4111	-	-	-	-	-	-	-	-
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	4112	-	-	-	-	-	-	-	-
Накопичені курсові різниці	4113	-	-	-	-	-	-	-	-
Частка іншого сукупного доходу асоційованих і спільних підприємств	4114	-	-	-	-	-	-	-	-
Інший сукупний дохід	4116	-	-	-	-	-	-	-	-
Розподіл прибутку:									
Виплати власникам (дивіденди)	4200	-	-	-	-	-	-	-	-
Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205	-	-	-	-	-	-	-	-

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Відрахування до резервного	4210	-	-	-	2	(2)	-	-	-
Сума чистого прибутку, належна до бюджету відповідно до законодавства	4215	-	-	-	-	-	-	-	-
Сума чистого прибутку на створення спеціальних (цільових) фондів	4220	-	-	-	-	-	-	-	-
Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення	4225	-	-	-	-	-	-	-	-
Внески Внески до капіталу	4240	-	-	-	-	-	-	-	-
Погашення заборгованості з капіталу	4245	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення капіталу: Викуп акцій (часток)	4260	-	-	-	-	-	-	-	-
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265	-	-	-	-	-	-	-	-
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення частки в капіталі	4275	-	-	-	-	-	-	-	-
Зменшення номінальної вартості акцій	4280	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни в капіталі	4290	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни в капіталі	4291	-	-	-	-	-	-	-	-
Разом змін у капіталі	4295	-	-	-	2	37	-	-	39
Залишок на кінець року	4300	7000	-	-	10	184	-	-	7194

Директор ТОВ "КУА
"ЮНІТІ"

Бухгалтер ТОВ "КУА
"ЮНІТІ"

Мігін А.Г.
Більмаєв М.І.



**Примітки до річної фінансової звітності
ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ
АКТИВАМИ "ЮНІТІ"
за рік, що закінчився 31 грудня 2025 р.**

1. Загальна інформація про Товариство

Повне найменування Товариства:

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ "ЮНІТІ" (далі – Товариство).

Скорочена назва: ТОВ "КУА "ЮНІТІ"

Місцезнаходження: 04086, м. Київ, вулиця Петропавлівська, будинок 50-Б.

Дата державної реєстрації: 01.02.2018 року.

Організаційно-правова форма: Товариство з обмеженою відповідальністю.

Країна реєстрації: Україна.

Адреса електронної пошти: unity-amc@ukr.net

Офіційна сторінка в Інтернеті: <http://unity.uaфин.net>

Рішення про створення Товариства:

Товариство створено згідно з рішенням Установчих Зборів Засновників ТОВ «КУА «ЮНІТІ» (протокол № 1 від «29» січня 2018 року).

Код за ЄДРПОУ: 41904500

Метою діяльності Товариства є:

- отримання прибутку від проведення діяльності з управління активами інституційних інвесторів;
- забезпечення та реалізація за рахунок отриманого прибутку соціальних та економічних інтересів учасників Товариства (надалі – «Учасники»).

Предметом діяльності Товариства є управління активами інституційних інвесторів (інститутів спільного інвестування (пайових та корпоративних інвестиційних фондів), недержавних пенсійних фондів, страхових компаній).

Основні види діяльності за КВЕД:

64.30 Трасти, фонди та подібні фінансові суб'єкти (основний);

65.30 Недержавне пенсійне забезпечення;

66.12 Посередництво за договорами по цінних паперах або товарах;

66.19 Інша допоміжна діяльність у сфері фінансових послуг, крім страхування та пенсійного забезпечення;

66.30 Управління фондами

Товариство не має дочірніх підприємств, філій, представництв та будь-яких інших відокремлених підрозділів.

Для забезпечення господарської та фінансової діяльності, а також для гарантії майнових зобов'язань Товариство сформувало Статутний капітал у розмірі, що складає 7 000 000 (сім мільйонів) гривень 00 копійок.

Наявні ліцензії та дозволи:

Ліцензія на провадження професійної діяльності на фондовому ринку – діяльності з управління активами інституційних інвесторів (діяльності з управління активами), видана відповідно до Рішення НКЦПФР №526 від 31.07.2018 р., строк дії з 31.07.2018 р. необмежений

Власники на дату затвердження фінансової звітності – фізичні особи – громадяни України:

- Ковальчук Микола Миколайович – 20 % статутного капіталу (1 400 тис. грн.);
- Мегеря Артур Валерійович – 20 % статутного капіталу (1 400 тис. грн.).
- Мітін Андрій Геннадійович - 9 % статутного капіталу (630 тис. грн.).
- Шандра Сергій Володимирович - 13 % статутного капіталу (910 тис. грн.).
- Супрунець Тарас Петрович - 13 % статутного капіталу (910 тис. грн.).
- Матяш Андрій Павлович - 9 % статутного капіталу (630 тис. грн.).
- Рубанчук Роман Володимирович - 8 % статутного капіталу (560 тис. грн.).
- Денисюк Віталій Вікторович - 8 % статутного капіталу (560 тис. грн.).

Директор Товариства призначений на посаду з 01 лютого 2018 року відповідно до Рішення Установчих зборів засновників Товариства (Протокол № 1 від 29 січня 2018 року) та приступив до фактичного виконання своїх обов'язків з 02 квітня 2018 року.

Економічне середовище, в якому Товариство проводить свою діяльність

Економічне середовище, в якому Товариство проводить свою діяльність, є досить нестабільним для ведення бізнесу. Така ситуація пов'язана з військовими діями, наслідками пандемії коронавірусу, реформуванням податкової системи, регулярними законодавчими змінами, стрімкою девальвацією національної валюти, падінням ВВП, зниження рівня платоспроможності всіх суб'єктів господарської діяльності. Ця звітність відображає поточну оцінку керівництвом можливого впливу економічних умов на

операції та фінансове положення Товариства. Майбутні умови можуть відрізнятися від оцінок керівництва. Дана фінансова звітність не включає ніяких коригувань, які могли б мати місце як результат такої невизначеності.

2. Основи підготовки, затвердження та подання фінансової звітності

2.1. Достовірність подання та відповідність МСФЗ

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

Концептуальною основою фінансової звітності Товариства, є Міжнародні стандарти фінансової звітності (МСФЗ), включаючи Міжнародні стандарти бухгалтерського обліку (МСБО) та Тлумачення (КТМФЗ, ПКТ), видані Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (РМСБО), в редакції чинній на 01 січня 2025 року, що офіційно оприлюдненні на веб-сайті Міністерства фінансів України.

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

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

2.2. 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.

2.3. Припущення про безперервність діяльності

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

Товариство не має намірів ліквідуватися або припинити діяльність, невизначеності щодо подій чи умов, які можуть спричинити значний сумнів щодо здатності Товариства продовжувати діяльність на безперервній основі немає.

2.4. Рішення про затвердження фінансової звітності

Фінансова звітність за період 01.01.2025 по 31.12.2025 року, підготовлена до випуску керівництвом ТОВ «КУА «ЮНІТІ» 16 лютого 2026 року.

Ні власники, ні інші особи не мають повноваження вносити зміни до фінансової звітності після її випуску.

2.5. Звітний період фінансової звітності

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

3. Суттєві положення облікової політики

3.1 Основа (або основи) оцінки, застосована при складанні фінансової звітності

Ця фінансова звітність підготовлена на основі справедливої вартості відповідно до МСФЗ 9 «Фінансові інструменти», з використанням методів оцінки фінансових інструментів, дозволених МСФЗ 13 «Оцінки за справедливою вартістю». Такі методи оцінки включають використання справедливої вартості як ціни, яка була б отримана за продаж активу, або сплачена за передачу зобов'язання у звичайній операції між учасниками ринку на дату оцінки.

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.

3.2.2. Інформація про зміни в облікових політиках

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

На підставі професійної компетенції та досвіду керівництва Товариства нами були обрані такі облікові політики та оцінки, які, на нашу думку, дозволяють розкривати повно та достовірно всю фінансову інформацію щодо діяльності Товариства, а також забезпечують всі якісні характеристики фінансової звітності відповідно до МСФЗ.

3.2.3. Форма та назви фінансових звітів

Перелік та назви форм фінансової звітності Товариства відповідають вимогам встановленим ПСБО 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності», окрім форми Приміток, що розроблені у відповідності до МСФЗ.

3.2.4. Методи подання інформації у фінансових звітах

Згідно МСФЗ Звіт про сукупний дохід передбачає подання витрат, визнаних у прибутку або збитку, за класифікацією, оснований на методі «функції витрат» або «собівартості реалізації», згідно з якими 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, 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.

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 амортизаційною 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.

Фінансові інструменти за строком використання поділяються на:

- поточні (зі строком утримання менше 12 місяців);

- довгострокові (зі строком утримання більше 12 місяців).

Під час первісного визнання фінансового активу або фінансового зобов'язання Товариство оцінює їх за їхньою справедливою вартістю.

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

3.3.2. Грошові кошти та їхні еквіваленти

Грошові кошти складаються з коштів на поточному рахунку у банку та з короткострокового депозиту у банку.

Еквіваленти грошових коштів - це короткострокові, високоліквідні інвестиції, які вільно конвертуються у відомі суми грошових коштів і яким притаманний 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 амортизованою собівартістю і відповідає номінальній сумі залишку грошових коштів на поточному рахунку Товариства в банку.

У разі обмеження права використання коштів на поточних рахунках у банках (наприклад, у випадку призначення НБУ в банківській установі тимчасової адміністрації) ці активи можуть бути класифіковані у складі непоточних активів. У випадку прийняття НБУ рішення про ліквідацію банківської установи та відсутності ймовірності повернення грошових коштів, визнання їх як активу припиняється і їх вартість відображається у складі збитків звітного періоду.

3.3.3. Дебіторська заборгованість та інші фінансові активи, що оцінюються за амортизованою собівартістю

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, яка дорівнює вартості погашення, тобто сумі очікуваних контрактних грошових потоків на дату оцінки.

Після первісного визнання подальша оцінка дебіторської заборгованості відбувається за амортизованою собівартістю.

Застосовуючи аналіз дисконтованих грошових потоків, Товариство використовує одну чи кілька ставок дисконту, котрі відповідають переважаючим на ринку нормам доходу для фінансових інструментів, які мають в основному подібні умови і характеристики, включаючи кредитну якість інструмента, залишок

строку, протягом якого ставка відсотка за контрактом є фіксованою, а також залишок строку до погашення основної суми та валюти, в якій здійснюватимуться платежі.

Дебіторська заборгованість поділяється на:

- поточну (строк погашення протягом 12 місяців з дати фінансової звітності), та
- довгострокову (строк погашення більше 12 місяців з дати фінансової звітності).

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

Для фінансових активів, що оцінюються за амортизованою собівартістю Товариство оцінює станом на кожну звітну дату резерв під збитки за фінансовим інструментом у розмірі, що дорівнює:

- 12-місячним очікуваним кредитним збиткам у разі, якщо кредитний ризик на звітну дату не зазнав значного зростання з моменту первісного визнання;
- очікуваним кредитним збиткам за весь строк дії фінансового інструменту, якщо кредитний ризик за таким фінансовим інструментом значно зріс із моменту первісного визнання.

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

Станом на кожну звітну дату Товариство оцінює, чи зазнав кредитний ризик за фінансовим інструментом значного зростання з моменту первісного визнання. При виконанні такої оцінки Товариство замість зміни суми очікуваних кредитних збитків використовує зміну ризику настання дефолту (невиконання зобов'язань) протягом очікуваного строку дії фінансового інструмента. Для виконання такої оцінки Товариство порівнює ризик настання дефолту (невиконання зобов'язань) за фінансовим інструментом станом на звітну дату з ризиком настання дефолту за фінансовим інструментом станом на дату первісного визнання, і враховує при цьому обґрунтовано необхідну та підтверджену інформацію, що є доступною без надмірних витрат або зусиль, і вказує на значне зростання кредитного ризику з моменту первісного визнання.

Товариство може зробити припущення про те, що кредитний ризик за фінансовим інструментом не зазнав значного зростання з моменту первісного визнання, якщо було з'ясовано, що фінансовий інструмент має низький рівень кредитного ризику станом на звітну дату.

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

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

До фінансових активів, які оцінюються за справедливою вартістю з визнанням переоцінки у складі прибутку/збитку Товариство відносить:

- а) боргові цінні папери, акції та інші цінні папери з нефіксованим прибутком, що використовуються Товариством для отримання прибутків у результаті короткотермінових коливань ціни або дилерської маржі та продажу в найближчий час;
- б) будь-які інші цінні папери, що визначаються Товариством на етапі первісного визнання як такі, щодо яких Товариство має намір і змогу обліку за справедливою вартістю з визнанням переоцінки через прибутки/збитки.

Після первісного визнання Товариство оцінює їх за справедливою вартістю.

Справедлива вартість акцій, які внесені до біржового списку, оцінюється за біржовим курсом організатора торгівлі. Якщо на звітну дату біржовий курс відсутній, то для оцінки беремо найближчий біржовий курс до звітної дати.

Витрати на операцію, які прямо відносяться до придбання фінансових активів, які призначені для торгівлі, не включаються до їх вартості при первісному визнанні, а визнаються у складі прибутку або збитку в момент їх виникнення.

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

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

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

емітент здійснює свою діяльність, а також змінами у кон'юктурі фондового ринку.

Справедлива вартість акцій, обіг яких зупинено, у тому числі цінних паперів емітентів, які включені до Списку емітентів, що мають ознаки фіктивності, підлягає уцінці до нульової вартості протягом трьох робочих днів з дати оприлюднення відповідного рішення Комісії.

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.

При первісному визнанні фінансове зобов'язання оцінюється за справедливою вартістю без урахування витрат на операцію, які прямо відносяться до випуску фінансового зобов'язання.

Подальша оцінка поточних зобов'язань здійснюється за амортизованою собівартістю.

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

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 вартістю більше 6 000 гривень.

Первісно Товариство оцінює основні засоби за собівартістю. У подальшому основні засоби оцінюються та їх собівартістю мінус будь-яка накопичена амортизація та будь-які накопичені збитки від зменшення корисності. Сума накопиченої амортизації на дату переоцінки виключається з валової балансової вартості активу та чистої суми, перерахованої до переоціненої суми активу. Дооцінка, яка входить до складу власного капіталу, переноситься до нерозподіленого прибутку, коли припиняється визнання відповідного активу.

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 призначена для систематичного розподілу вартості відповідного активу протягом строку корисного використання і розраховується Товариством із використанням прямолінійного методу.

Визнані об'єкти основних засобів класифікуються в наступні групи з відповідним строком корисного використання:

- 1) Машини та комп'ютерне обладнання – 2 роки (річна норма амортизації 50%);
- 2) Меблі та обладнання – 4 роки (річна норма амортизації 25%);
- 3) Земельні ділянки – амортизація не нараховується;

У випадках, коли об'єкт основних засобів складається з основних компонентів, які мають різні строки корисного використання, вони обліковуються як окремі об'єкти основних засобів.

Ліквідаційна вартість, строки корисного використання та метод нарахування амортизації переглядаються на кінець кожного фінансового року. Вилив будь-яких змін порівняно і попередніми оцінками обліковується як зміни облікової оцінки.

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.

Рівень суттєвості для статті «Інвестиційна нерухомість» в фінансовій звітності складає 6 000,00 грн.

3.5.2 Первісна та послідуєча оцінка інвестиційної нерухомості

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

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

Справедлива вартість інвестиційної нерухомості зазвичай визначається із залученням незалежного оцінювача. Періодичність перегляду справедливої вартості зумовлюється суттєвими для обліку коливаннями цін на ринку подібної нерухомості.

3.6. Облікові політики щодо оренди

На початку дії договору Товариство має оцінити чи є договір орендою, або чи містить договір оренду. Договір є, чи містить оренду, якщо договір передає право контролювати користування ідентифікованим активом протягом певного періоду часу в обмін на компенсацію.

Визнання. На дату початку оренди орендар визнає актив з права користування та орендне зобов'язання.

Для договору, який є, або містить оренду, Товариство обліковує кожний компонент оренди в договорі, як оренду окремо від компонентів що не пов'язані з орендою цього договору, окрім випадків, коли застосовується практичний прийом.

Для договору, який містить компонент оренди, а також один або більше додаткових компонентів оренди і або, що не пов'язані з орендою Товариство розподіляє компенсацію, передбачену в договорі, на кожний компонент оренди на підставі відносної окремо взятої ціни компонента оренди та агрегованої окремо взятої ціни компонентів, що не пов'язані з орендою.

Як практичний прийом, Товариство може вирішити, за класом базового активу, не розмежовувати компоненти що не пов'язані з орендою та оренди, а натомість обліковувати кожний компонент оренди та будь-які пов'язані з ним компоненти, що не пов'язані з орендою як єдиний компонент оренди.

Первісна оцінка активу з права користування. На дату початку оренди орендар оцінює актив з права користування за собівартістю.

Собівартість активу з права користування складається з:

- а) суми первісної оцінки орендного зобов'язання;
- б) будь-яких орендних платежів, здійснених на, або до дати початку оренди, за вирахуванням отриманих стимулів до оренди;
- в) будь-які первісні прямі витрати, понесені орендарем;
- г) оцінку витрат, які будуть понесені орендарем у процесі демонтажу та переміщення базового активу, відновлення місця, на якому він розташований, або відновлення базового активу до стану, що вимагається умовами оренди, окрім випадків, коли такі витрати здійснюються з метою виробництва запасів. Орендар визнає витрати, як частину собівартості активу з права користування тоді, коли він відображає зобов'язання за цими витратами.

Первісна оцінка орендного зобов'язання. На дату початку оренди орендар оцінює орендне зобов'язання за теперішньою вартістю орендних платежів, не сплачених на таку дату. Орендні платежі дисконтуються, застосовуючи припустиму ставку відсотка в оренді, якщо таку ставку можна легко визначити. Якщо таку ставку не можна легко визначити, то Товариство застосовує ставку додаткових запозичень. На дату початку оренди орендні платежі, включені в оцінку орендного зобов'язання, складаються з вказаних далі платежів за право використання базового активу протягом строку оренди, які не були сплачені на дату початку оренди:

- а) фіксовані платежі, за вирахуванням будь-яких стимулів до оренди, що підлягають отриманню;
- б) зміні орендні платежі, які залежать від індексу чи ставки, первісно оцінені з використанням такого індексу чи ставки на дату початку оренди;
- в) сум, що, як очікується, будуть сплачені за гарантіями ліквідаційної вартості;
- г) ціну виконання можливості придбання, якщо орендар обґрунтовано впевнений у тому, що він скористається такою можливістю;

г) платежі в рахунок штрафів за припинення оренди, якщо строк оренди відображає реалізацію орендарем можливості припинення оренди.

Змінні орендні платежі, що залежать від індексу або ставки, включають, наприклад, платежі, пов'язані з індексом споживчих цін, платежі, пов'язані з еталонною ставкою відсотка (такою як LIBOR), або платежами, які змінюються зі змінами ринкових орендних ставок.

Подальша оцінка активу з права користування.

Після дати початку оренди Товариство оцінює актив з права користування, застосовуючи модель собівартості. Щоб застосувати модель собівартості, Товариство оцінює актив з права користування за собівартістю:

а) з вирахуванням будь-якої накопиченої амортизації та будь-яких накопичених збитків внаслідок зменшення корисності;

б) з коригуванням на будь-яку переоцінку орендного зобов'язання.

Товариство, нараховуючи амортизацію активу з права користування, повинно застосувати вимоги щодо амортизації МСБО 16 Основні засоби, з урахуванням вимоги параграфа 32. Якщо оренда передає право власності на базовий актив Товариству наприкінці строку оренди або якщо собівартість активу з права користування відображає той факт, що Товариство скористається можливістю його придбати, то Товариство має амортизувати актив з права користування від дати початку оренди і до кінця строку корисного використання базового активу. В інших випадках Товариство має амортизувати актив з права користування з дати початку оренди до більш ранньої з двох таких дат: кінець строку корисного використання активу з права користування та кінець строку оренди.

Подальша оцінка орендного зобов'язання.

Після дати початку оренди Товариство оцінює орендне зобов'язання, а) збільшуючи балансову вартість з метою відобразити процент за орендним зобов'язанням; б) зменшуючи балансову вартість з метою відобразити здійснені орендні платежі; в) переоцінюючи балансову вартість з метою відобразити будь-які переоцінки або модифікації оренди, або з метою відобразити переглянуті по суті фіксовані орендні платежі.

Процентом за орендним зобов'язанням у кожному періоді протягом строку оренди є сума, яка продукує постійну періодичну ставку відсотка за відповідним залишком орендного зобов'язання. Періодична ставка відсотка це ставка дисконту, або, якщо це може бути застосовано, – переглянута ставка дисконту.

Після дати початку оренди Товариство визнає у прибутку або збитку – окрім випадків, коли ці витрати включаються в балансову вартість іншого активу, застосовуючи інші відповідні стандарти, – такі обидві складові: а) проценти за орендним зобов'язанням; та б) змінні орендні платежі, не включені в оцінку орендного зобов'язання у тому періоді, у якому сталася подія чи умови, які спричинили здійснення таких платежів.

Переоцінка орендного зобов'язання. Товариство визнає суму переоцінки орендного зобов'язання як коригування активу з права користування. Однак якщо балансова вартість активу з права користування зменшилася до нуля і відбувається подальше зменшення оцінки орендного зобов'язання, то Товариство визнає будь-яку решту суми переоцінки у прибутку або збитку. Товариство переоцінює орендне зобов'язання, дисконтуючи переглянуті орендні платежі з використанням переглянутої ставки дисконту, якщо виконується будь-яка з таких двох умов:

а) змінився строк оренди. Товариство визначає переглянуті орендні платежі на основі переглянутого строку оренди;

б) змінилася оцінка можливості придбання базового активу оцінена з урахуванням подій та обставин, у контексті можливості придбання. Товариство має визначити переглянуті орендні платежі з метою відобразити зміну сум, що мають бути сплачені у разі використання можливості придбання.

Строк оренди. Визначаючи строк оренди та оцінюючи тривалість невідомного періоду оренди, Товариство застосовує визначення договору та встановлює період, протягом якого договір є забезпеченим правовою санкцією. Оренда більше не є забезпеченою правовою санкцією, коли орендар і орендодавець – кожний має право припинити дію оренди без дозволу іншої сторони, заплативши не більше ніж незначний штраф.

Якщо лише Товариство має право припинити дію оренди, то таке право вважається можливістю припинити дію оренди, яка є в Товариства, при визначенні строку оренди. Якщо лише орендодавець має право припинити дію оренди, то невідомий період оренди включає період, якого стосується ця можливість припинити дію оренди.

Строк оренди починається з дати початку оренди та включає будь-які орендні канікули, що надаються Товариство орендодавцем.

На дату початку оренди Товариство оцінює, чи обґрунтовано впевнене воно у тому, що воно реалізує можливість продовжити оренду або придбати базовий актив або у тому, що воно не реалізує можливість припинити дію оренди.

Звільнення від визнання. Товариство може вирішити застосовувати звільнення від визнання до:

а) короткострокової оренди;

б) оренди, за якою базовий актив є малоцінним.

Якщо Товариство вирішує застосовувати звільнення від визнання до короткострокової оренди чи оренди, за якою базовий актив є малоцінним, то Товариство визнає орендні платежі, пов'язані з такою орендою, як витрати на прямолінійній основі протягом строку оренди або на іншій систематичній основі. Товариство застосовує іншу систематичну основу, якщо така основа більше відображає модель отримання вигоди.

Вибір щодо короткострокової оренди здійснюється за класом базового активу з яким пов'язане право на використання. Клас базового активу – це група базових активів що мають подібну природу та використання в діяльності суб'єкта господарювання. Вибір щодо оренди, для якої базовий актив є малоцінним, може бути здійснений для кожного окремого випадку оренди.

Товариством було прийнято рішення використовувати звільнення від визнання до договорів оренди так, як відносить об'єкт оренди у Договорі оренди рухомого майна № 1 від 02.04.2018р. з наступним переліком основних засобів: комп'ютер - 4 шт.; пристрій безперебійного електроживлення – 2 шт.; телефон - 4 шт.; факс - 1 шт.; до малоцінних активів.

Договір оренди нежитлового приміщення № 1-09 від 01.09.2021р. та додаткова угода №3 до нього від 14.12.2023р. до короткострокової оренди, так як договір дозволяє як орендодавцю, так і орендарю припинити оренду наприкінці кожного року без штрафних санкцій, і при цьому супутні затрати несуттєві.

3.7. 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 в майбутньому оподатковуваного 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 визначаються прямо у власному капіталі або від об'єднання бізнесу.

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

3.8. Облікові політики щодо інших активів та зобов'язань

3.8.1. 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.

3.8.2. 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. Відповідно до українського законодавства, Товариство утримує внески із заробітної плати працівників до Пенсійного фонду. Поточні внески розраховуються як процентні відрахування із поточних нарахувань заробітної платні, такі витрати відображаються у періоді, в якому були надані працівниками послуги, що надають їм право на одержання внесків, та зароблена відповідна платня.

3.8.3. 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 активами Товариство відповідно до МСФЗ 15 використовує метод оцінювання за результатом. До методу оцінювання за результатом належить, зокрема, аналіз виконання, завершеного на сьогоднішній день, оцінки досягнутих результатів. Враховуючи

принцип професійного скептицизму для змінної вартості винагороди розрахунок доходу здійснюється на кінець кожного місяця.

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

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

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

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

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

г) суму доходу можна достовірно оцінити;

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

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

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.

3.8.4. 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.

3.9 МСФЗ, які прийняті, але ще не набули чинності та зміни в МСФЗ для річної фінансової звітності 2025 року

МСФЗ та правки до них	Основні вимоги	Ефективна дата	Застосування, Аналіз впливу
Поправки до МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» та МСФЗ 7 «Фінансові інструменти: розкриття інформації» — «Договори, що посилаються на залежну від природи електроенергію»	Уточнюється застосування вимог щодо «власного використання» для договорів, що посилаються на залежну від природи електроенергію; коригуються вимоги до визначення об'єкта хеджування у хеджуванні грошових потоків для таких договорів; додаються нові розкриття про вплив таких договорів на фінансові результати та грошові потоки.	01.01.2026	Суттєвого впливу не очікується (зміни не вплинуть на визнання/оцінку/подання показників у фінансовій звітності).
Поправки до МСФЗ 9 та МСФЗ 7 — «Поправки до класифікації та оцінювання фінансових інструментів»	Оновлюються підходи/облікові політики щодо: припинення визнання фінансових зобов'язань (у т.ч. за електронними платежами — за виконання критеріїв); оцінки договірних грошових потоків фінансових активів із характеристиками, прив'язаними до нефінансових показників; уточнення ознак обмеженого регресу та інструментів, пов'язаних договором; запроваджуються додаткові розкриття	01.01.2026	Суттєвого впливу не очікується.

	(умовні характеристики, інструменти капіталу, відображені через інший сукупний дохід).		
Поправки до МСФЗ 9 та МСФЗ 7 — «...застосовуючи лише поправки до розділу з настановами із застосування щодо класифікації фінансових активів»	Це перехідна опція дострокового застосування: дозволяється застосувати лише поправки щодо класифікації фінансових активів і пов'язаних розкриттів раніше, ніж увесь пакет поправок. Оскільки дострокове застосування не здійснюється, окремо ця опція не застосовується.	Не застосовується (опція, а не обов'язков а вимога)	Вплив відсутній, оскільки окреме часткове застосування не здійснюватиметься.
Річні вдосконалення Стандартів бухгалтерського обліку МСФЗ — Том 11	Пакет вузькоспрямованих поправок (уточнення/спрощення/виправлення) до МСФЗ 1, МСФЗ 7 (включно з настановами), МСФЗ 9, МСФЗ 10, МСБО 7.	01.01.2026	Вплив не очікується
Том 11 — поправки до МСФЗ 1 «Перше застосування Стандартів бухгалтерського обліку МСФЗ»	Уточнення щодо обліку хеджування при першому застосуванні стандартів; для суб'єкта, що не є першим застосовувачем, зміни не впливають на поточну облікову політику.	01.01.2026	Вплив не очікується (суб'єкт не є першим застосовувачем).
Том 11 — поправки до МСФЗ 7 «Фінансові інструменти: розкриття інформації»	Уточнення формулювань і внутрішньої узгодженості розкриттів: (а) прибуток/збиток від припинення визнання, (б) оновлення прикладу щодо відстроченої різниці між справедливою вартістю та ціною операції, (в) уточнення вступу до настанов та спрощення окремих пояснень щодо кредитного ризику.	01.01.2026	Вплив не очікується (уточнювальні/редакційні зміни до розкриттів).
Том 11 — поправки до МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» — «ціна операції»	Уточнюється формулювання в частині первісного визнання дебіторської заборгованості: коригується посилання на підхід визначення суми за правилами МСФЗ 15, щоб усунути неузгодженість термінології «ціна операції».	01.01.2026	Вплив не очікується (уточнення формулювання без зміни економічної суті обліку).
Том 11 — поправки до МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» — «орендні зобов'язання»	Уточнюється, що коли орендне зобов'язання визнано погашеним/припиненим, застосовується вимога щодо визнання прибутку/збитку у прибутку або збитку.	01.01.2026	Вплив не очікується (уточнення посилань/порядку застосування).
Том 11 — поправки до МСФЗ 10 «Консолідована фінансова звітність»	Уточнюються вимоги щодо визначення «де-факто агента»: посилюється акцент на професійному судженні та усувається надмірно категоричне формулювання, яке могло створювати внутрішню суперечність.	01.01.2026	Суттєвого впливу не очікується.
Том 11 — поправки до МСБО 7 «Звіт про рух грошових коштів» — «метод собівартості»	Заміна терміна «метод собівартості» на «за собівартістю» (узгодження термінології зі Стандартами).	01.01.2026	Вплив не очікується (термінологічне уточнення).
МСФЗ 19 «Дочірні компанії без публічної підзвітності: розкриття інформації»	Стандарт передбачає скорочені розкриття для прийнятних дочірніх компаній за збереження вимог інших стандартів щодо визнання/оцінки/подання.	01.01.2027	Вплив на фінансову звітність не очікується, оскільки стандарт не застосовуватиметься.
МСФЗ 18 «Подання і розкриття інформації у фінансовій звітності»	Оновлюються політики подання та розкриття щодо структури звітів про фінансові результати, включно з новими вимогами до категоризації доходів і витрат, обов'язкових проміжних підсумків та підходів до агрегації/деагрегації; запроваджуються вимоги до розкриття визначених управлінським персоналом показників результатів діяльності та посилюються принципи узгодження приміток із формами звітності. Дострокове застосування не здійснювалося.	01.01.2027	Очікується, що стандарт матиме вплив переважно на подання та розкриття, а не на визнання та оцінку; на дату затвердження фінансової звітності кількісна оцінка впливу на окремі статті фінансової звітності ще опрацьовується.
Поправки до МСБО 21 «Вплив змін валютних курсів» — «Переклад на гіперінфляційну валюту представлення»	Облікова політика щодо перекладу у валюту представлення уточнюється на випадок, коли валюта представлення є валютою гіперінфляційної економіки, а функціональна валюта — ні (включно з відповідними	01.01.2027	Вплив не очікується, оскільки суб'єкт господарювання не подає фінансову звітність у валюті гіперінфляційної

	процедурами перекладу та розкриттями). Дострокове застосування відсутнє.		економіки (і не має структури, для якої ці процедури перекладу були б релевантні).
--	---	--	--

4. Розкриття першого застосування стандартів/поправок (таксономія 2025)

Назва стандарту/поправки, застосованої вперше	Опис того, чи здійснена зміна облікової політики згідно з перехідними положеннями	Опис характеру змін в обліковій політиці	Опис факту раннього застосування
МСФЗ 17 «Договори страхування»	Стандарт не застосовується, оскільки Товариство не має договорів, що підпадають під сферу застосування МСФЗ 17.	Не було змін в обліковій політиці, пов'язаних із МСФЗ 17, у зв'язку з відсутністю застосовних операцій.	-
Поправки до МСБО 1 «Подання фінансової звітності» — «Класифікація зобов'язань як поточних чи непоточних»	Поправки застосовано з дати набрання чинності; зміна облікової політики відображена відповідно до встановлених перехідних вимог.	Змінено підхід до класифікації зобов'язань у Звіті про фінансовий стан: класифікацію здійснено на підставі прав/умов, що існують на звітну дату; вплив стосується подання (класифікації), а не визнання/оцінки.	Дострокового застосування не було (поправки застосовано з дати набрання чинності).
Поправки до МСБО 1 «Подання фінансової звітності» — «Непоточні зобов'язання зі спеціальними умовами (ковенантами)»	Поправки застосовано з дати набрання чинності; зміна облікової політики відображена відповідно до перехідних вимог.	Змін в обліковій політиці не було через відсутність застосовних операцій.	Дострокового застосування не було (поправки застосовано з дати набрання чинності).
Поправки до МСФЗ 16 «Оренда» — «Орендне зобов'язання в операціях продажу та зворотної оренди»	Поправки не застосовувалися, оскільки не було операцій продажу та зворотної оренди, які підпадають під ці вимоги.	Змін в обліковій політиці не було через відсутність застосовних операцій.	Дострокового застосування не було.
Поправки до МСБО 21 «Вплив змін валютних курсів» — «Відсутність обмінюваності»	Поправки не застосовувалися, оскільки не було операцій, які підпадають під ці вимоги.	Змін в обліковій політиці не було через відсутність застосовних операцій.	Дострокового застосування не було.

4. Основні припущення, оцінки та судження

При підготовці фінансової звітності Товариство здійснює оцінки та припущення, які мають вплив на елементи фінансової звітності, ґрунтуються 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 відрізнятися 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 регламентовані МСФЗ, Товариством не здійснювалися.

4.2. Судження щодо справедливої вартості активів Товариства

Справедлива вартість інвестицій, що активно обертаються на організованих фінансових ринках, розраховується на основі поточної ринкової вартості і на момент закриття торгів на звітну дату. В інших випадках оцінка справедливої вартості ґрунтується на судженнях щодо передбачуваних майбутніх грошових потоків, існуючої економічної ситуації, ризиків, властивих різним фінансовим інструментам, та інших факторів з врахуванням вимог МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості».

4.3. Судження щодо змін справедливої вартості фінансових активів

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.

Розуміючи важливість використання облікових оцінок та припущень щодо справедливої вартості фінансових активів в разі відсутності вхідних даних щодо справедливої вартості першою рівня, керівництво Товариства планує використовувати оцінки та судження які базуються на професійній компетенції працівників Товариства, 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.

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 кожен звітну дату визначає рівень кредитного ризику.

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

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

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

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

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

Очікувані кредитні збитки відображають власні очікування Товариства щодо кредитних збитків.

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. Товариство відбирає вхідні дані, які відповідають характеристикам активу чи зобов'язання, що їх брали б до уваги учасники ринку в операції з активом чи зобов'язанням.

Активи, що оцінюються за справедливою вартістю Товариство поділяє за наступними групами:

Земельна ділянка - ринковий метод оцінки. Класифікована як інвестиційна нерухомість, первісна та подальша оцінка здійснюється за справедливою вартістю з використанням вхідних даних другого рівня. Оцінка справедливої вартості здійснюється на періодичній основі, відповідно до облікової політики один

раз на рік. За потреби, при істотному коливанні ринку нерухомості (більше 15%) - частіше, шляхом звернення до незалежного оцінювача.

До даних другого рівня віднесено оцінку незалежного зовнішнього експерта.

5.2. Вплив періодичних оцінок справедливої вартості на прибуток або збиток

Протягом звітного періоду на фінансовий результат Товариства вплинула переоцінка інвестиційної нерухомості. За результатами експертної грошової оцінки земельної ділянки (кадастровий номер 3220888000:03:006:0096), проведеної незалежним суб'єктом оціночної діяльності станом на 30.12.2025 р., було визнано збиток від зміни справедливої вартості у сумі 172 тис. грн. Зазначена сума збитку включена до складу інших операційних витрат у Звіті про фінансові результати.

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

В складі активів Товариства земельна ділянка, які оцінюються за справедливою вартістю.

Товариство використовує ієрархію справедливої вартості згідно вимог МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості». Цей МСФЗ встановлює ієрархію справедливої вартості, у якій передбачено три рівня вхідних даних для методів оцінки вартості, що використовуються для оцінки справедливої вартості. Ієрархія справедливої вартості встановлює найвищий пріоритет для цін котирування (нескоригованих) на активних ринках на ідентичні активи або зобов'язання (вхідні дані 1-го рівня) та найнижчий пріоритет для закритих вхідних даних (вхідні дані 3-го рівня).

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

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

Вхідні дані 3-го рівня - це вхідні дані для активу чи зобов'язання, яких немає у відкритому доступі. Закриті вхідні дані слід використовувати для оцінки справедливої вартості, якщо відповідних відкритих даних немає, що передбачається в ситуаціях, коли діяльність ринку для активу або зобов'язання на дату оцінки незначна, або її взагалі немає. Отже, закриті вхідні дані мають відображати припущення, які використовували б учасники ринку, встановлюючи ціну на актив або зобов'язання, в тому числі припущення про ризик.

Класи активів та зобов'язань, оцінених за справедливою вартістю	1 рівень (ті, що мають котирування, та спостережувані)		2 рівень (ті, що не мають котирувань, але спостережувані)		3 рівень (ті, що не мають котирувань і не є спостережуваними)		Усього	
	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Дата оцінки	31.12.24	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24	31.12.25
Інвестиційна нерухомість	-	-	3 618	3 446	-	-	3 618	3 446

5.4. Переміщення між рівнями ієрархії справедливої вартості

У звітному періоді переведення між рівнями ієрархії справедливої вартості відсутні.

5.5. Розкриття, що вимагаються МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості»

Справедлива вартість фінансових інструментів в порівнянні з їх балансовою вартістю не відрізняється.

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.

	Балансова вартість	Справедлива вартість
	На 31.12.25р., тис. грн.	На 31.12.25р., тис. грн.
Інвестиційна нерухомість	3 446	3 446

6. Рекласифікації у фінансовій звітності за звітний рік у порівнянні з фінансовою звітністю попереднього року та виправлення помилок.

У звітному році рекласифікації у фінансовій звітності за звітний рік у порівнянні з фінансовою звітністю попереднього року та виправлення будь-яких помилок відсутні.

7. Розкриття інформації, що підтверджує статті, подані у фінансовому звіті

7.1. Баланс (Звіт про фінансовий стан)

Станом на 31.12.2025 року:

7.1.1. «Інвестиційна нерухомість»

Товариство утримує земельну ділянку, класифіковану як інвестиційна нерухомість, з метою отримання приросту капіталу. Обліковується інвестиційна нерухомість за справедливою вартістю з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку.

Справедлива вартість земельної ділянки становить:

Земельна ділянка	На 31.12.2024р., тис. грн.	На 31.12.2025р., тис. грн..
Земельна ділянка 0,6347 Га	3 618	3 446

Вище зазначений об'єкт інвестиційної нерухомості станом на 31.12.2025р. не має обмежень та їх сум щодо спроможності їх реалізувати або перевести дохід і надходження від їх продажу.

Станом на кінець звітного періоду Товариство скористалося послугами незалежного експерта для визначення справедливої вартості. Згідно зі Звітом про експертну грошову оцінку, наданим ТОВ «РЕГІОНЗЕМ» (код ЄДРПОУ 37605707) від 30.12.2025 року, справедлива вартість земельної ділянки становить 3 446 тис. грн.

7.1.2. «Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги»

Поточна дебіторська заборгованість складається з винагороди КУА., оцінюються за амортизованою вартістю. На звітну дату вона обліковується як поточна дебіторська заборгованість без оголошеної ставки відсотка, оцінюється за сумою первісного рахунку, оскільки вплив дисконтування є несуттєвим і не змінює балансову вартість даної статті фінансової звітності. Крім того, дебіторська заборгованість є поточною, підстав для нарахування резерву від знецінення дебіторської заборгованості Товариство немає.

Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	На 31.12.2024р., тис. грн..	На 31.12.2025р., тис. грн..
Винагорода КУА	392	454

7.1.3. «Дебіторська заборгованість за розрахунками: за виданими авансами»

Поточна дебіторська заборгованість за виданими авансами складається з передоплати контрагентам за послуги, оцінюються за амортизованою вартістю.

Дебіторська заборгованість за розрахунками: за виданими авансами	На 31.12.2024р., тис. грн..	На 31.12.2025р., тис. грн..
	-	1

7.1.4. «Гроші та їх еквіваленти»

Гроші та їх еквіваленти складають залишок коштів на поточних банківських рахунках Товариства. Обмеження щодо використання грошових коштів відсутні.

Товариство на момент складання фінансової звітності має кошти на банківському рахунку в іноземній валюті - доларах США. Товариство відстежує коливання курсів валют на постійній основі та приймає оперативні рішення щодо зміни структури активів у разі необхідності. Оцінка валютних ризиків здійснюється на підставі аналізу чутливості. Аналіз показує вплив можливих змін в валютних курсах по відношенню до гривні на звіт про прибутки та збитки. Вплив на показник власного капіталу не відрізняється від впливу на звіт про прибутки та збитки.

Операції в іноземній валюті обліковуються в українській гривні за офіційним курсом обміну Національного банку України на дату проведення операцій. Монетарні активи та зобов'язання, виражені в іноземній валюті, перераховуються в гривню за відповідним курсом обміну НБУ на дату балансу. Немонетарні статті, які оцінюються за справедливою вартістю в іноземній валюті, відображаються за курсом на дату визначення справедливої вартості. Курсові різниці, що виникли при перерахунку за монетарними статтями, визнаються в прибутку або збитку в тому періоді, у якому вони виникають. Товариство використовувало обмінні курси на дату балансу: 1 гривня/1 долар США на 31.12.2025 року становив 42,3878 грн..

	На 31.12.2024р., тис. грн.	На 31.12.2025р., тис. грн..
Поточний рахунок в національній валюті	56	90
Поточний рахунок в іноземній валюті долар США (еквівалент грн)	3 363	3 391
Гроші та їх еквіваленти	3 419	3 481

7.1.5. Власний капітал

Статутний капітал Товариства станом на 31.12.2025р. сформований в повному обсязі виключно грошовими коштами у сумі 7 000 тис. грн.

Компоненти власного капіталу	На 31.12.2024р., тис. грн.	На 31.12.2025р., тис. грн..
Зареєстрований (пайовий) капітал	7 000	7 000
Неоплачений капітал	-	-
Резервний капітал	8	10
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	147	184
Загальна сума власного капіталу	7 155	7 194

Товариство формує резервний капітал відповідно до Статуту. Джерела формування резервного капіталу передбачені Статутом. Рух коштів резервного капіталу відображено у Звіті про власний капітал.

7.1.6. «Поточна кредиторська заборгованість за: товари, роботи, послуги»

Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги складається з заборгованості Товариства перед контрагентами за надані послуги та оренду. Оцінюється за амортизованою вартістю. Поточна кредиторська заборгованість без оголошеної ставки відсотка оцінюється за сумою первісного рахунку, оскільки вплив дисконтування є несуттєвим.

Поточна кредиторська заборгованість за: товари, роботи, послуги	На 31.12.2024р., тис. грн.	На 31.12.2025р., тис. грн..
	202	128

7.1.7. «Поточна кредиторська заборгованість за: розрахунками з бюджетом»

До складу «Поточної кредиторської заборгованості за розрахунками з бюджетом» входить сума нарахованого податку на прибуток підприємств за 2025 р.

Поточна кредиторська заборгованість	На 31.12.2024р., тис. грн.	На 31.12.2025р., тис. грн..
За розрахунками з бюджетом	8	13
Податок на прибуток		

7.1.8. «Поточні забезпечення»

До складу поточних забезпечень віднесено створений резерв на оплату щорічних відпусток працівникам за не використані дні відпусток за минулі періоди. Товариство очікує здійснити оплати по щорічних відпустках протягом наступних 12 місяців за звітною датою.

	На 31.12.2024р., тис. грн.	На 31.12.2025р., тис. грн..
Поточні забезпечення	64	47

7.2. Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)

7.2.1 «Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)»

До складу статті «Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)» включаються доходи, отримані від надання послуг відповідно до основної діяльності Товариства.

	За 2024р., тис. грн.	За 2025р., тис. грн.
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	1 018	1 325

7.2.2 «Інші операційні доходи»

До складу інших операційних доходів входить:

Інші операційні доходи	За 2024р., тис. грн.	За 2025р., тис. грн.
Дохід від операційної курсової різниці	335	116

7.2.3 «Адміністративні витрати»

До складу адміністративних витрат входять витрати:

Адміністративні витрати:	За 2024р., тис. грн.	За 2025р., тис. грн.
Інформаційно-консультаційні витрати	365	327
Забезпечення на виплату відпусток	39	46
Витрати на оплату праці	490	389
Відрахування на соціальні заходи	108	85
Оренда	120	144
Розрахунково-касове обслуговування банку	4	11
Членські внески до УАІБ	42	48
Аудиторські послуги	37	41
Депозитарні послуги	1	2
ЕЦП	-	1
Програмна продукція	18	17
Послуги зв'язку	1	1
Інші витрати діяльності Товариства	-	6
Всього	1 225	1 118

7.2.4 «Інші операційні витрати»

До складу інших операційних витрат входить:

Інші операційні витрати	За 2024р., тис. грн.	За 2025р., тис. грн.
Податок за землю	10	11
Витрати від операційної курсової різниці	11	88
Витрат від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	64	172
Всього	85	271

7.3. Звіт про рух грошових коштів

Звіт про рух грошових коштів за звітний період складено за вимогами МСБО 7 за прямим методом, згідно з яким розкривається інформація про основні класи валових надходжень грошових коштів чи валових виплат грошових коштів на нетто-основі. У звіті відображений рух грошових коштів від операційної та фінансової діяльності Товариства.

7.3.1. Рух коштів у результаті операційної діяльності

Операційна діяльність - це діяльність, яка здійснюється в рамках операційної системи з метою створення будь-якої корисності шляхом перетворення входів (ресурсів усіх видів) у виходи (готові продукти та послуги).

I. Рух коштів у результаті операційної діяльності	За 2024р., тис. грн.	За 2025р., тис. грн.
Надходження від: Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	960	1 261
Інші надходження	-	2
Витрачання на оплату:		

Товарів (робіт, послуг)	(550)	(670)
Праці	(540)	(443)
Відрахувань на соціальні заходи	(118)	(97)
Зобов'язань з податків і зборів:	(16)	(19)
Зобов'язань з податку на прибуток	(6)	(8)
Інші витрачання	(2)	-
Чистий рух коштів від операційної діяльності	(266)	(34)

До статті «Інші надходження» віднесено відшкодування витрат Фондом, який знаходиться в управлінні КУА в сумі 2 тис. грн.

7.3.2. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності

Інвестиційна діяльність - це цілеспрямовано здійснюваний процес формування необхідних інвестиційних ресурсів, збалансований відповідно до обраних параметрів інвестиційної програми (інвестиційного портфеля) на основі вибору ефективних об'єктів інвестування та забезпечення їх реалізації.

II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності	За 2024р., тис. грн.	За 2025р., тис. грн.
Інші надходження	84	-
Витрачання на придбання: фінансових інвестицій	(9)	-
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	75	-

7.3.3. Рух коштів у результаті фінансової діяльності

Фінансова діяльність - це надходження чи використання коштів, що мали місце в результаті емісії цінних паперів, викупу власних акцій, виплати дивідендів, погашення зобов'язань за борговими цінними паперами та інші.

III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності	За 2024р., тис. грн.	За 2025р., тис. грн.
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	-	-
Чистий рух грошових коштів за звітний період	(191)	(34)
Залишок коштів на початок року	3 286	3 419
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	324	28
Залишок коштів на кінець року	3 419	3 481

7.4 Звіт про власний капітал

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

Статутний капітал становить 7 000 тис. грн.

Додатковий капітал 0 грн.

Резервний капітал 10 тис. грн.

Нерозподілений прибуток за звітний період становить 184 тис. грн.

Загальна сума Власного капіталу Товариства на 31.12.2025 року складає 7 194 тис. грн.

Інші компоненти власного капіталу відсутні.

	На 31.12.2023р., тис. грн	На 31.12.2024р., тис. грн	На 31.12.2025р., тис. грн..
Зареєстрований Статутний капітал	7 000	7 000	7 000
Резервний капітал	6	8	10
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	114	147	184
Усього	7120	7 155	7 194

7.4.1 Резервний капітал

Товариство формує резервний капітал відповідно до Статуту. Джерела формування резервного капіталу передбачені Статутом. Рух коштів резервного капіталу відображено у Звіті про власний капітал.

Резервний капітал	31.12.2022р., тис. грн.	31.12.2023р., тис. грн	31.12.2024р., тис. грн	31.12.2025р., тис. грн
Резервний капітал – 5% від чистого прибутку за результатами діяльності	5	6	8	10

Порядок розподілу накопиченого прибутку встановлюється Загальними зборами учасників Товариства. На загальних зборах Учасників Товариства, затверджено відрахування до резервного фонду за 2025 рік від суми нерозподілених прибутків 39 тис. грн у сумі 2 тис. грн.

8. Розкриття інформації щодо пов'язаних сторін згідно МСБО 24

Пов'язаними особами Товариства станом на 31.12.2025 р. є:

Засновники Товариства	Реєстраційний номер облікової картки платника податків	Частка в статутному капіталі пов'язаної особи, %	Посада у пов'язаній особі
Ковальчук Микола Миколайович	3078819712	20%	-
Мегеря Артур Валерійович	3136218795	20%	-

Мітін Андрій Геннадійович	2717500312	9%	Директор
Шандра Сергій Володимирович	3147521359	13%	-
Супрунець Тарас Петрович	3054917735	13%	-
Матяш Андрій Павлович	3544504564	9%	-
Рубанчук Роман Володимирович	3323606677	8%	-
Денисюк Віталій Вікторович	3316905338	8%	-

У звітному періоді з пов'язаними особами операції відсутні.

До складу управлінського персоналу належить директор Товариства – Мітін А.Г., призначений на посаду 01 лютого 2018 року.

Провідному управлінському персоналу виплачувалися лише короткострокові виплати, в сумі 110 тис. грн.

9. Цілі та політики управління фінансовими ризиками

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

Враховуючи склад активів, для Товариства більш суттєвим є кредитний ризик:

Кредитний ризик - являє собою ризик того, що клієнти або банк можуть не виконати повністю або частково свої зобов'язання перед Товариством вчасно, що призведе до фінансових збитків Товариства.

Основним методом оцінки кредитних ризиків керівництвом Товариства є оцінка кредитоспроможності клієнтів, для чого використовується будь-яка доступна інформація щодо їх спроможності виконувати боргові зобов'язання.

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

Також для визначення впливу кредитного ризику на зміну справедливої вартості активів керівництво Товариства враховує вимоги Рішення НКЦПФР № 1597 від 01.01.2015р. «Про затвердження Положення щодо пруденційних нормативів професійної діяльності на фондовому ринку та вимог до системи управління ризиками». Згідно з вище зазначеним Положенням, грошові кошти, що знаходяться на поточному рахунку, на 31.12.2025р., віднесені до першої групи активів зі ступенем кредитного ризику 0 відсотків.

До заходів з мінімізації впливу кредитного ризику Товариство відносить:

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

В ході управління фінансовими ризиками Товариство мінімізувало можливі ризики шляхом формування своїх активів високоліквідними активами, такими як: грошові кошти в національній валюті.

До загальних заходів з мінімізації впливу фінансових ризиків відносяться:

- контроль за фінансовим станом Товариства;
- контроль за якістю активів;
- контроль за структурою капіталу й відповідне коригування у разі появи ознак їх погіршення.

10. Управління капіталом Товариства

Управління капіталом Товариства спрямовано на досягнення наступних цілей:

- забезпечувати спроможність Товариства продовжувати свою господарську діяльність так, щоб забезпечувати дохід для учасників та інших зацікавлених сторін;
- дотримання вимог до капіталу, встановлених регулятором;
- забезпечення здатності Товариства функціонувати в якості безперервного діючого підприємства.

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

Керівництво здійснює огляд структури капіталу щорічно, аналізує його вартість та притаманні його складовим ризики.

11. Щодо впливу військової агресії російської федерації на фінансову звітність та невизначеність щодо подальшої безперервної діяльності товариства.

Під час складання фінансової звітності Товариство розглянуло вплив війни на безперервність діяльності та провело аналіз чутливості кількох можливих сценаріїв, за для визначення існування суттєвої невизначеності щодо здатності Товариства продовжувати діяльність на безперервній основі.

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

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

Товариство розглянуло всю доступну інформацію про вплив цих подій на майбутню діяльність протягом 12 місяців з дати звітності та не виявило невизначеності щодо подальшої безперервної діяльності Товариства.

12. Події після звітного періоду

Між датою балансу та датою затвердження фінансової звітності події, які могли б вплинути на фінансові показники Товариства – відсутні.

Директор

Головний бухгалтер
(особа, на яку
покладено ведення
бухгалтерського обліку)


(підпис)


(підпис)

 **Мітін А.Г.**

Більмач М.І.

Усього в цьому документі пронумеровано,
прошнуровано та скріплено печаткою та
підписом 55 (п'ятьдесяти п'яти) аркушів
Директор ТОВ АФ «ПРОФЕСІОНАЛ»
Н.А. Саса

