

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

Наступна оцінка

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

Визнання прибутків/збитків та дивідендів

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

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

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

6.20. Облік необоротних активів, які утримуються для продажу

Необоротні активи і групи вибуття, класифіковані як утримувані для продажу оцінюються по найменшій вартості – або балансовій вартості, або справедливій вартості за вирахуванням витрат на продаж. Необоротні активи, які утримуються для продажу не підлягають амортизації.

6.21. Умовні активи і зобов'язання

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

6.22. Згортання фінансових активів і зобов'язань

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

6.23. Розкриття інформації щодо використання справедливої вартості

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

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

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

- Рівень 1 - ринкові котирування ціл на активному ринку по ідентичних активах або зобов'язаннях (без будь-яких коригувань);

- Рівень 2 - моделі оцінки, в яких істотні для оцінки справедливої вартості вихідні дані, що відносяться до самого нижнього рівня ієрархії є прямо або побічно спостережуваними на ринку;

- Рівень 3 - моделі оцінки, в яких істотні для оцінки справедливої вартості вихідні дані, що відносяться до самого нижнього рівня ієрархії не є спостережуваними на ринку.

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

У разі активів і зобов'язань, які визнаються у фінансовій звітності на періодичній основі, Товариство визначає факт переведення між рівнями ієрархії джерел, повторно аналізуючи

класифікацію (на підставі вихідних даних самого нижнього рівня, які є значущими для оцінки справедливої вартості в цілому) на кінець кожного звітного періоду.

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

Класи активів та зобов'язань, оцінених за справедливою вартістю	Методики оцінювання	Метод оцінки (ринковий, дохідний, витратний)	Вхідні дані
Грошові кошти та їх еквіваленти	Первісна та подальша оцінка грошових коштів та їх еквівалентів здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості	Ринковий	Офіційні курси НБУ
Депозити (крім депозитів до запитання)	Первісна оцінка депозиту здійснюється за його справедливою вартістю, яка зазвичай дорівнює його номінальній вартості. Подальша оцінка депозитів у національній валюті здійснюється за справедливою вартістю очікуваних грошових потоків	Дохідний (дисконтування грошових потоків)	Ставки за депозитами, ефективні ставки за депозитними договорами
Дебіторська заборгованість	Первісна та подальша оцінка дебіторської заборгованості здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює вартості погашення, тобто сумі очікуваних контрактних грошових потоків на дату оцінки. Дебіторська заборгованість може бути поточна та довгострокова. Для оцінки довгострокової дебіторської заборгованості застосовується дисконтування з використанням методу ефективної ставки відсотка	Дохідний	Контрактні умови, ймовірність погашення, очікувані вхідні грошові потоки
Поточні зобов'язання	Первісна та подальша оцінка поточних зобов'язань здійснюється за вартістю погашення	Витратний	Контрактні умови, ймовірність погашення, очікувані вихідні грошові потоки

6.24. Суттєвість

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

Товариство встановлює наступні кількісні критерії суттєвості статей фінансової звітності:

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

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

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

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

Наведені кількісні критерії суттєвості є орієнтовними та залежать від професійного судження управлінського персоналу про суттєвість. У деяких випадках суттєвість статті фінансової звітності залежить від її якісних критеріїв. Судження про суттєвість – це оцінка управлінським персоналом

Товариства значущості певних статей, подій чи інформації для фінансової звітності з точки зору їхнього впливу на прийняття рішень користувачами, де управлінський персонал використовує судження для коригування показників та управління ризиками, що є критично важливим для безперервності діяльності та фінансової прозорості.

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

6.25. Інвентаризація

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

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

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

6.26. Тривалість операційного циклу

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

Тривалість нормального операційного циклу Товариства дорівнює три місяці.

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

6.27. Критерії визначення та оцінки операційних сегментів

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

Операційний сегмент – це компонент суб'єкта господарювання:

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

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

в) про який доступна дискретна фінансова інформація.

Управлінський персонал визначає операційні сегменти (діяльність, що має доходи та витрати, наявність окремої релевантної інформації, регулярний перегляд оцінки), агрегує операційні сегменти (схожість у продуктах і послугах, однорідність процесів виробництва, однакові типи клієнтів, подібні методи збуту, схоже регуляторне середовище), застосовує кількісні

пороги: поріг доходів (сегмент стає звітним, якщо його загальні доходи складають не менше 10% від загальних доходів Підприємства); поріг прибутку або збитку (сегмент підлягає розкриттю, якщо його прибуток або збиток перевищує 10% від більшого з двох значень: загального прибутку всіх прибуткових сегментів Підприємства, або загального збитку всіх збиткових сегментів Підприємства); поріг активів (сегмент визнається звітним, якщо його активи становлять не менше 10% від загальної суми активів Підприємства).

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

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

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

7. Нові та переглянуті стандарти

З наступних звітних періодів набувають чинності:

МСФЗ	Стандарти/тлумачення	Набувають чинності для річних облікових періодів, які починаються на або після
Зміни до МСФЗ 7 "Фінансові інструменти: розкриття інформації" (далі – МСФЗ 7) та МСФЗ 9 "Фінансові інструменти" (далі – МСФЗ 9) – "Зміни до Класифікації та оцінки фінансових інструментів".	Унесені зміни уточнюють класифікацію та оцінку фінансових інструментів, включаючи вимоги до розкриття інформації, та стосуються вимог щодо припинення визнання фінансових інструментів під час здійснення розрахунків за фінансовими зобов'язаннями за допомогою системи електронних платежів; оцінки договірних характеристик грошових потоків фінансових активів, у тому числі тих, що пов'язані з екологічними, соціальними та управлінськими аспектами (ESG). Також змінено вимоги до розкриття інформації щодо інвестицій в інструменти власного капіталу, що призначені як такі, що оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід, додано вимоги до розкриття інформації для фінансових інструментів з умовними характеристиками, які не стосуються безпосередньо основних кредитних ризиків і витрат.	2026
Зміни до МСБО 7 «Звіт про рух грошових коштів»	Зміна полягає в оновленні формулювання пункту 37 МСБО 7 щодо заміни терміна "метод собівартості" на "за собівартістю", яку не було внесено під час прийняття проекту змін до МСФЗ "Вартість інвестицій у дочірнє підприємство, підприємство під спільним контролем або асоційоване підприємство" у 2008 році.	2026
Зміни до МСФЗ 10 "Консолідована фінансова звітність"	Зміни внесені до пункту Б74 МСФЗ 10 з метою уточнення, що відносини, які описані в пункті Б74, є лише одним із прикладів обставини, за якої по-трібно застосовувати судження, чи діє сторона як фактичний агент, чи ні.	2026
Зміни до МСФЗ 19 "Дочірні підприємства, що не є під-звітними суспільству: розкриття інформації".	Ці зміни до МСФЗ 19 спрямовані на врахування послаблення вимог до розкриття інформації, які були визначені новими та зміненими МСФЗ у період з лютого 2021 року до травня 2024 року. Рада міжнародних стандартів бухгалтерського обліку буде розглядати необхідність внесення змін до МСФЗ 19 кожного разу під час прийняття нових стандартів чи змін до чинних МСФЗ.	2027
МСФЗ 18 "Подання та розкриття інформації у"	Новий МСФЗ 18 замінює МСБО 1 "Подання фінансової звітності". Відповідно до МСФЗ 18 мета фінансової звітності полягає в наданні	2027

<p>фінансовій звітності"</p>	<p>фінансової інформації про активи, зобов'язання, власний капітал, доходи та витрати суб'єкта господарювання, що звітує, яка є корисною для користувачів фінансової звітності в оцінюванні перспектив майбутніх чистих грошових надходжень до суб'єкта господарювання та оцінюванні того, як управлінський персонал розпоряджається економічними ресурсами суб'єкта господарювання. МСФЗ 18 застосовується ретроспективно. Серед нових вимог МСФЗ 18, що покращують якість фінансової звітності, є вимоги щодо обов'язкового визначення проміжних підсумків у звіті про прибутки та збитки, вимоги щодо розкриття інформації про показники ефективності, визначені керівництвом, та додавання нових принципів агрегування та дезагрегування інформації. МСФЗ 18 запроваджує нову структуру для звіту про прибутки або збитки та передбачає, що суб'єкт господарювання повинен буде класифікувати всі доходи та витрати у своєму звіті про прибутки або збитки за однією з п'яти категорій: операційна, інвестиційна, фінансова, податки на прибуток і припинена діяльність. МСФЗ 18 запроваджує нові обов'язкові підсумки та проміжні 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".</p>	
<p>Зміни до МСФЗ 10 та МСБО 28 "Інвестиції в асоційовані і спільні підприємства" – Операції продажу або внеску активів між інвестором та його асоційованим або спільним підприємством.</p>	<p>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 визнання 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.</p>	<p>2027</p>

8. Супровідна інформація до звіту про фінансовий стан, станом на 31.12.2025

8.1. Основні засоби

Групи основних засобів	Залишок на 31.12.2024		Надійшло за 2025	Вибуло за 2025 р.			Залишок на 31.12.25	
	Первісна вартість	Накопичена амортизація		Нараховано амортизацію за 2025	Первісна вартість	Накопичена амортизація	Первісна вартість	Накопичена амортизація
Машини та обладнання	103	71	110	-	-	29	213	100
Всього	103	71	110			29	213	100

Групи основних засобів	Залишок на 01.01.2024		Надійшло за 2024	Вибуло за 2024 р.			Залишок на 31.12.24	
	Первісна вартість	Накопичена амортизація		Нараховано амортизацію за 2024	Первісна вартість	Накопичена амортизація	Первісна вартість	Накопичена амортизація
Машини та обладнання	117	70		14	14	15	103	71
Всього	117	70		14	14	15	103	71

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

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

Амортизація основних засобів нараховується із застосуванням прямолінійного методу.

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

8.2. Нематеріальні активи

Найменування нематеріальних активів	тис.грн							
	Залишок на 31.12.2024		Надійшло за 2025 р.	Вибуло за 2025		Нараховано амортизацію за 2025	Залишок на 31.12.2025	
	Первісна вартість	Накопичена амортизація		Первісна вартість	Накопичена амортизація		Первісна вартість	Накопичена амортизація
Ліцензія на здійснення діяльності	50	-	-	-	-	50	-	
Програмне забезпечення	67	67	-	-	-	67	67	
Всього	117	67				117	67	

Найменування нематеріальних активів	тис.грн				
	Залишок на 01.01.2024		Нараховано амортизацію за 2024	Залишок на 31.12.24	
	Первісна вартість	Накопичена амортизація		Первісна вартість	Накопичена амортизація
Ліцензія на здійснення діяльності	50	50	-50 (зміна примітка 15)	50	-
Програмне забезпечення	67	65	2	67	67
Всього	117	115	-48	117	67

Облікова політика щодо нематеріальних активів не змінювалась.

Товариство прийняло рішення про зміну облікової оцінки на кінець 2024 року нематеріального активу – Ліцензії, строк дії якої є з необмеженим шляхом списання накопиченої амортизації та збільшення нерозподіленого прибутку у розмірі 50 тис. грн. Внаслідок цього вхідні залишки 2025 року та показники фінансової звітності минулого звітного періоду були ретроспективно перераховані (примітка 15).

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

Строк корисної експлуатації нематеріальних активів є визначеним. З невизначеним строком експлуатації є ліцензія на право здійснення діяльності з залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю вартістю 50 тис. грн. Амортизація нематеріальних активів нараховується із застосуванням прямолінійного методу.

Наприкінці 2025 року управлінським персоналом здійснено перегляд ліквідаційної вартості, строків корисної експлуатації і методів нарахування амортизації нематеріальних активів та зроблено висновок, що немає необхідності у зміні облікових оцінок нематеріальних активів, в

зв'язку з тим, що очікувана сума від їх реалізації невелика та її можна знехтувати, немає змін в очікуваних формах споживання економічних вигід від їх використання, не можна точно спрогнозувати термін їх служби.

8.3. Дебіторська заборгованість

Показник	тис. грн.	
	31.12.2025	31.12.2024
Торговельна дебіторська заборгованість	0	0
Резерв під очікувані кредитні збитки	0	0
Торговельна дебіторська заборгованість, нетто		
Дебіторська заборгованість за виданими авансами постачальникам	35	6
Інша поточна дебіторська заборгованість	33	33
Резерв від зменшення корисності дебіторської заборгованості	(26)	(26)
Чиста вартість дебіторської заборгованості	40	13

Станом на 31.12.2025 року обліковується сумнівна дебіторська заборгованість ПАТ «Діамантбанк» у розмірі 13 тис.грн. та ПАТ «Фідобанк» у розмірі 13 тис.грн., які знаходяться у стані ліквідації. У минулих звітних періодах було нараховано резерв від зменшення корисності дебіторської заборгованості у розмірі 26 тис.грн.

Після первісного визнання дебіторська заборгованість оцінюється за амортизованою собівартістю. Поточна дебіторська заборгованість без встановленої процентної ставки відображається за сумою рахунків-фактур, оскільки вплив дисконтування є несуттєвим.

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

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

Аналіз поточної дебіторської заборгованості за строками прострочення

Станом на 31 грудня 2025	тис. грн				
	без прострочення	1-30 днів	31-180 днів	181-365 днів	всього
Дебіторська заборгованість за виданими авансами	6				6
Інша поточна дебіторська заборгованість	7			26	33
Резерв від зменшення корисності дебіторської заборгованості				(26)	(26)
Всього:	13			0	13
Станом на 31 грудня 2024	без прострочення	1-30 днів	31-180 днів	181-365 днів	всього
Дебіторська заборгованість за виданими авансами	35				35
Інша поточна дебіторська заборгованість	5			26	31
Резерв від зменшення корисності дебіторської заборгованості				(26)	(26)
Всього	40				40

8.4. Грошові кошти та їх еквіваленти

Показник	тис. грн	
	31.12.2024	31.12.2025
Грошові кошти у національній валюті на поточних рахунках в банках	2091	2262
Всього	2091	2262

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

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

- АБ «Укргазбаню» у м. Києві. Рейтинг АТ «Укргазбанк» у м. Києві підтверджено рейтинговим комітетом РА "Експерт-Рейтинг" на рівні uaAA+.
- АТ "УКРЕКСІМБАНК". Рейтинг АТ "УКРЕКСІМБАНК" підтверджено рейтинговим агентством "Fitch Ratings" на рівні uaAA.
- АТ "КРЕДІ АГРІКОЛЬ БАНК" м. Хмельницький. Рейтинг АТ "КРЕДІ АГРІКОЛЬ БАНК" – підтверджено рейтинговим комітетом "Стандарт-Рейтинг" на рівні uaAAA.
- АТ "СЕНС БАНК" м. Київ. Рейтинг АТ "СЕНС БАНК" підтверджено рейтинговим агентством ТОВ "РА "Експерт-Рейтинг" на рівні uaAAA.
- ФХмельницьке облас. УПРАТОЩАД м. Хмельницький. Рейтинг ФХмельницьке облас. УПРАТОЩАД підтверджено рейтинговим агентством "Fitch Ratings" на рівні uaAA.
- АТ «Райффайзен Банк». Рейтинг АТ «Райффайзен Банк» підтверджено рейтинговим комітетом РА "Стандарт-Рейтинг" на рівні uaAAA.

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

8.5. Власний капітал

Статутний капітал Товариства станом на 31.12.2025 становить 19795 тис. грн.

Учасники Товариства:	01.01.2024	31.12.2024	31.12.2025
	%	%	%
Кіперман Михайло Семенович	100,0	100,0	100,0
	грн.	грн.	Грн.
Кіперман Михайло Семенович	19795000,00	19795000,00	19795000,00

Кінцевий бенефіціарний власник Товариства – громадянин України Кіперман Михайло Семенович.

Резервний капітал станом на 31.12.2025 становить 97 тис. грн.

Непокритий збиток станом на 01.01.2025 становив 17689 тис. грн.

Товариство прийняло рішення про зміну облікової оцінки на кінець 2024 року нематеріального активу – Ліцензії, строк дії якої є з необмеженим пляхом списання накопиченої амортизації та збільшення нерозподіленого прибутку у розмірі 50 тис. грн. Внаслідок цього вхідні залишки 2025 року та показники фінансової звітності минулого звітної періоду були ретроспективно перераховані (примітка 15).

Непокритий збиток на 31.12.2025 року становить 17542 тис. грн.

Розмір власного капіталу станом на 31.12.2025 року складає 2350 тис. грн.

Власний капітал Товариства має наступну структуру:

Найменування показника структури капіталу	На					Призначення та умови використання
	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2024 після	31.12.2025		

			внесених змін (примітка 15)		
Зареєстрований статутний капітал	19795	19795	19795	19795	Зареєстрований статутний капітал, згідно зі Статутом товариства
Резервний капітал	86	89	89	97	Сформований резервний капітал згідно зі статутом Товариства
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	-17789	-17739	-17689	17542	Прибуток Товариства утворюється із надходжень від його господарської діяльності після покриття матеріальних та привієнних до них витрат і витрат на оплату праці.
Всього	2092	2145	2195	2350	

На початок та на кінець звітного періоду зареєстрований і фактично сплачений статутний капітал становить 19795 тис. грн. Статутний капітал сформовано виключно грошовими коштами. Єдиним учасником Товариства та бенефіціарним власником є фізична особа – резидент України Кіперман Михайло Семенович, частка володіння якого становить 100%. У 2025 році Статутний капітал не змінювався, що підтверджується інформацією з ЄДР.

Станом на 31.12.2024 нерозподілений збиток становить 17689 тис. грн., станом на 31.12.2025 нерозподілений збиток становить 17542 тис. грн.

Резервний капітал сформований за рахунок відрахувань з чистого прибутку в минулих звітних періодах та в 2025 році, на 31.12.2025 становить 97 тис. грн., на 31.12.2024 становить 89 тис. грн.

8.6. Поточні зобов'язання

Показник	31.12.2024	31.12.2025
Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	0	17
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з бюджетом (податок на прибуток)	4	35
Всього	4	52

Аналіз поточної кредиторської заборгованості за строками її погашення:

Показник	31.12.2024	31.12.2025
Строки погашення		
До 1 місяця	4	52
Від 1 до 3 місяців		
Від 3 до 12 місяців		
Більше 12 місяців		
Разом	4	52

8.7. Забезпечення та резерви

тис. грн

Вид забезпечення	Залишок на 31.12.2024	Створено забезпечення	Використано забезпечення	Сторнування невикористаної частини забезпечення	Сума очікуваного відшкодування витрат іншою стороною, що врахована при оцінці забезпечення	Залишок на 31.12.2025
Поточні забезпечення						
Забезпечення на оплату майбутніх відпусток працівникам	14	89	67			36
Всього поточних забезпечень	14	89	67			36

тис. грн

Вид забезпечення	Залишок на 31.12.2023	Створено забезпечення	Використано забезпечення	Сторнування невикористаної частини забезпечення	Сума очікуваного відшкодування витрат іншою стороною, що врахована при оцінці забезпечення	Залишок на 31.12.2024
Поточні забезпечення						
Забезпечення на оплату майбутніх відпусток працівникам	11	81	78			14
Всього поточних забезпечень	11	81	78			14

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

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

8.8. Оренда

Товариство у 2025 році було орендарем нежитлового приміщення за договором, укладеним 01.07.2025 № 01 з орендодавцем ПП «ТАМІД». Об'єкт оренди – нежитлове приміщення площею 65 кв.м., що знаходиться за адресою: м. Хмельницький, вул. Європейська, 5, кімн. 51. Строк оренди – до 30 червня 2026 року, тобто один рік. На момент підписання договору оренди, орендна плата становить 1000,00 грн в місяць.

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

Обмеження або умови, накладені орендою:

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

8.9. Справедлива вартість фінансових інструментів

тис. грн

Класи активів та зобов'язань	1 рівень (ті, що мають котирування, та спостережувані)		2 рівень (ті, що не мають котирувань, але спостережувані)		3 рівень (ті, що не мають котирувань і не є спостережуваними)		Усього	
	31.12.24	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24	31.12.25
Грошові кошти та їх еквіваленти	2091	2262					2091	2262
Поточна дебіторська заборгованість за виданими авансами			35	6			35	6
Інша поточна дебіторська заборгованість			5	7			5	7
Поточна торговельна кредиторська заборгованість			0	17			0	17

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

Показник	тис. грн			
	Балансова вартість /Амортизована вартість		Справедлива вартість	
	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025
Грошові кошти та їх еквіваленти	2091	2262	2091	2262
Поточна дебіторська заборгованість за виданими авансами	35	6	35	6
Інша поточна дебіторська заборгованість	5	7	5	7
Поточна торговельна кредиторська заборгованість	0	17	0	17

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

9. Супровідна інформація до звіту про сукупний дохід за 2025 рік

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

Вид послуг	тис. грн	
	2025	2024
Винагорода управителю: за перерахування коштів на фінансування будівництва; за здійснення управління коштами, переданими управителю, оформлення зміни об'єкта інвестування, оформлення відмови довірителя від участі у ФФБ та за часткове повернення коштів з ФФБ з ініціативи довірителя, оформлення уступки права вимоги за договором про участь у ФФБ	1871	1275
Всього:	1871	1275

9.2. Інші операційні доходи та витрати

за рік, що закінчився 31 грудня	тис. грн			
	Доходи		Витрати	
	2025	2024	2025	2024
Інші операційні доходи і витрати	519	489	71	66
Відсотки за залишками коштів на поточних рахунках	519	489		
Інші операційні витрати			71	66

В т.ч. членські внески до Асоціації управління фінансами			64	60
Інші операційні витрати			7	6

9.3. Адміністративні витрати

Стаття витрат	тис. грн	
	2025	2024
Матеріальні витрати	-	-
Витрати на персонал (нарахована заробітна плата, основні щорічні відпустки)	977	767
Витрати на соціальні заходи (ЄСВ)	128	102
Амортизація	28	17
Інші адміністративні витрати, в т.ч.	996	733
Послуги технагляду	155	60
Посередницькі послуги	296	126
Послуги з маркетингу	-	84
Послуги зв'язку, Інтернет	74	50
Інформаційні послуги, передплата	92	51
Послуги банку	52	61
Послуги з аудиту	110	60
Інші витрати	217	241
Всього	2129	1619

9.4. Витрати з податку на прибуток

	тис. грн	
за рік, що закінчився 31 грудня	2025	2024
Поточний податок на прибуток	(35)	(26)
Включено до Звіту про фінансові результати - усього	(35)	(26)
у тому числі:	-	-
поточний податок на прибуток	(35)	(26)

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

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

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

10. Супровідна інформація до звіту про рух грошових коштів

10.1. Метод складання звіту про рух грошових коштів

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

10.2. Рух грошових коштів від операційної діяльності:

	тис. грн	
Вид надходжень / витрачань	2025 рік	2024 рік
Надходження:		

Надходження від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	1929	1275
<i>в т.ч. надходження від забудовників за послуги перерахування коштів на фінансування будівництва</i>	1195	1027
<i>надходження від Довірителів за послуги управління майном та інші послуги, передбачені в договорі участі у фонді фінансування будівництва (уступка, вихід з ФФБ, зміна об'єкта інвестування)</i>	734	248
Інші надходження	519	489
<i>в т.ч. відсотки за залишками коштів на поточних рахунках, вкладів до запитання</i>	519	489
Витрачання:		
Витрачання на оплату товарів (робіт, послуг) постачальникам ()	967	685
<i>в т.ч. послуг технагляду</i>	155	60
<i>послуги посередників</i>	296	126
<i>Послуги з аудиту, інформаційно-консультаційні</i>	202	101
Інші витрачання	314	378
Витрачання на оплату праці та сплату ЄСВ	864	784
Витрачання на сплату податків (ПДФО, військовий збір, податок на прибуток, податок на землю)	225	247
Інші витрачання	111	61
<i>в т.ч. витрати</i>	22	13
<i>Розрахунково-касове обслуговування банку</i>	53	67
<i>Повернення авансів покупцям</i>	58	0
Чистий рух коштів від операційної діяльності	281	-13

10.3. Рух грошових коштів від інвестиційної діяльності:

Вид надходжень / використань	тис. грн	
	2025 рік	2024 рік
Надходження:		
Надходження від отриманих відсотків		
Надходження від погашення позик		
Витрачання:		
Витрачання на придбання необоротних активів	110	
Витрачання на надання позик		
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	-110	

10.4. Рух грошових коштів від фінансової діяльності:

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

10.5. Чистий рух грошових коштів

Чистий рух грошових коштів за 2025 рік становить надходження 171 тис. грн., за 2024 рік видаток 13 тис. грн.

Залишок грошових коштів на рахунках в банках на 31.12.2024 року становили 2091 тис. грн., на 31.12.2025 становили 2262 тис. грн. В залишках грошових коштів на початок та кінець звітного періоду відсутні залишки коштів або їх еквівалентів, утримуваних Товариством і недоступних для їх використання.

11. Операції зі зв'язаними сторонами

Інформація про кінцевих бенефіціарних власників

Станом на 31 грудня 2025 року кінцевими бенефіціарними власниками (контролерами) є:

тис. грн.

Бенефіціарні власники	Частка, %
КІПЕРМАН МИХАЙЛО СЕМЕНОВИЧ Країна громадянства бенефіціара: Україна Країна реєстрації: Україна Тип бенефіціарного володіння: прямий вирішальний вплив	100
Разом	100

Інформація про структуру власності Товариства

Власники	Частка в статутному капіталі, %
КІПЕРМАН МИХАЙЛО СЕМЕНОВИЧ Країна резиденства: Україна Країна реєстрації: Україна Розмір внеску до статутного фонду: 19795000,00 грн	100

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

На вимогу п.17, п.18, п.19 МСБО 24 «Розкриття інформації про пов'язані сторони» Товариство надає інформацію про характер відносин з пов'язаними сторонами, про здійснені операції та залишки заборгованості. Протягом 2025 року Товариство здійснювало операції з пов'язаними сторонами на загальних підставах, за звичайними цінами.

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

Зв'язаними сторонами з Товариством у 2025 році були:

Кіперман Михайло Семенович – власник, кінцевий бенефіціарний власник;

Приватна фірма «ДПТА» - власник та кінцевий бенефіціарний власник якої є Кіперман Михайло Семенович - Фірма під спільним контролем у власника.

Крім того, Кіперман Михайло Семенович є учасником в таких товариствах/підприємствах: "ПРОМБУД-1", "КАДУЦЕЙ", "ЛІДЕР СТАНДАРТ", "ТАМІД".

Товариство не є засновником, учасником інших юридичних осіб. Товариство не являється учасником групи компаній та не являється материнською компанією.

Операції зі зв'язаними сторонами у 2025 році (господарські операції Товариства):

Пов'язана сторона	Сальдо 01.01.2025		Оборот по дебету	Оборот по кредиту	Сальдо 31.12.2025		Примітки
	Дебет	Кредит			Дебет	Кредит	
Фірма під спільним контролем у власника			1195	1195			Оборот по дебету рахунку 361 – нараховані доходи (винагорода управителя) Оборот по кредиту – отримані грошові кошти від забудовника в оплату винагороди

							управителя
--	--	--	--	--	--	--	------------

Операції зі зв'язаними сторонами у 2024 році (господарські операції Товариства):

Пов'язана сторона	Сальдо 01.01.2024		Оборот по дебету	Оборот по кредиту	Сальдо 31.12.2024		Примітки
	Дебет	Кредит			Дебет	Кредит	
Фірма під спільним контролем у власника			1027	1027			Оборот по дебету рахунку 361 – нараховані доходи (винагорода управителя) Оборот по кредиту – отримані грошові кошти від забудовника в оплату винагороди управителя

тис. грн

Операції зі зв'язаними сторонами у 2025 році (господарські операції ФФБ):

Пов'язана сторона	Сальдо 01.01.2025		Оборот по дебету	Оборот по кредиту	Сальдо 31.12.2025		Примітки
	Дебет	Кредит			Дебет	Кредит	
Фірма під спільним контролем у власника	79092		13546		92638		Оборот по дебету – відображено перераховані кошти забудовнику (пов'язаній особі) в якості фінансування будівництва. Оборот по кредиту – виконані зобов'язання перед довірцями. Сальдо по дебету – поточне фінансування будівництва

тис. грн.

Операції зі зв'язаними сторонами у 2024 році (господарські операції ФФБ):

Пов'язана сторона	Сальдо 01.01.2024		Оборот по дебету	Оборот по кредиту	Сальдо 31.12.2024		Примітки
	Дебет	Кредит			Дебет	Кредит	
Фірма під спільним контролем у власника	97292		7510	25710	79092		Оборот по дебету – відображено перераховані кошти забудовнику (пов'язаній особі)

тис. грн.

								в якості фінансування будівництва. Оборот по кредиту – виконані зобов'язання перед довірцями. Сальдо по дебету – поточне фінансування будівництва
--	--	--	--	--	--	--	--	---

Компенсації провідному управлінському персоналу:

Директор та головний бухгалтер в кількості 2 осіб вважаються провідним управлінським персоналом. За 2025 рік витрати на винагороду провідному управлінському персоналу становили 625 тис. грн. (у тому числі 483 тис. грн. нарахована заробітна плата та відпускні, 142 тис. грн. нараховано єдиний соціальний внесок на нараховані доходи). В 2024 році такі витрати становили 426 тис. грн. (у тому числі 387 тис. грн. нарахована заробітна плата та відпускні, 39 тис. грн. нараховано єдиний соціальний внесок на нараховані доходи).

12. Цілі та політика управління капіталом та фінансовими ризиками

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

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

12.1. Ринковий ризик

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

12.1.1. Ціновий ризик

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

12.1.2. Валютний ризик

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

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

12.1.3. Відсотковий ризик

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

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

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

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

У 2025 році Товариство не здійснювало розміщення грошових коштів на банківських депозитних рахунках

12.2. Ризик ліквідності

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

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

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

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

№ п/п	Показники і формула розрахунку	Нормативне значення	Показники станом на 31 грудня 2024	Показники станом на 31 грудня 2025
1.	Коефіцієнт абсолютної ліквідності: $K1 = \Phi.1 (p.1160 + p.1165) / \Phi.1 p.1695$	>0,25	116,167	25,705
2.	Коефіцієнт швидкої ліквідності $K2 = \Phi.1 (p.1125+ p.1160+p.1165) / \Phi.1 p.1695$	>0,7-0,8	118,389	25,852
3.	Коефіцієнт загальної ліквідності (покриття): $K3 = \Phi.1 p.1195 / \Phi.1 p.1695$	>1	118,389	25,852
4.	Коефіцієнт фінансової стійкості (платоспроможності):	<0,3-0,5	0,992	0,964

	$K4 = \Phi.1 (p.1495+p.1595) / \Phi.1 p.1900$			
5.	Коефіцієнт фінансової автономії (незалежності): $K5 = \Phi.1 p.1495 / \Phi.1 p.1900$	0,4-0,6	0,992	0,964
6.	Коефіцієнт покриття зобов'язань власним капіталом (фінансування): $K6 = \Phi.1 (p. 1595+1695+1700) / \Phi.1 p.1495$	<1	0,008	0,037
7.	Робочий капітал, тис. грн.: $K7 = \Phi.1 (p.1195 + p.1200) - \Phi.1 p. 1695$	>0	2113	2187
8.	Коефіцієнт покриття зобов'язань робочим капіталом $K8 = \Phi.1 (p.1495 + p.1595 - p.1095) / \Phi.1 p.1695$	>1	117,389	24,852

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

Показник		тис. грн	
		31.12.2024	31.12.2025
Строки погашення			
До 1 місяця		4	52
Від 1 до 3 місяців			
Від 3 до 12 місяців			
Більше 12 місяців			
Разом		4	52

12.3. Кредитний ризик

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

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

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

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

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

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

Товариство не є економічно залежним від обмеженого числа покупців.

Графік погашення дебіторської заборгованості по періодах:

Станом на 31 грудня 2025	грн				
	без прострочени	1-30 днів	31-180 днів	181-365 днів	всього

Дебіторська заборгованість за виданими авансами	6				6
Інша поточна дебіторська заборгованість	7				7
Всього:	13				13
Станом на 31 грудня 2024	без прострочення	1-30 днів	31-180 днів	181-365 днів	всього
Дебіторська заборгованість за виданими авансами	35				35
Інша поточна дебіторська заборгованість	5				5
Всього	40				40

12.4. Управління капіталом

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

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

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

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

Структура власного капіталу на 31.12.2025:

Зареєстрований статутний капітал 19795 тис. грн

Резервний капітал 97 тис. грн

Нерозподілений збиток 17542 тис. грн

Чисті активи Товариства на 31.12.2025 складають 2350 тис. грн (на 31.12.2024 складають 2195 тис. грн).

13. Умовні зобов'язання та умовні активи

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

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

14. Звітність за сегментами

Товариство в силу своїх особливостей і сформованою практикою організації виробництва займається одним видом діяльності. Тому операційні сегменти не виділені. На думку управлінського персоналу, доходи Товариства складають один операційний сегмент. Сегменти за

географічною ознакою не визнавались, так як поріг доходів не перевищував 10% від загальних доходів Товариства, реалізація продукції в основному здійснюється в межах Львівської області.

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

15. виправлення помилок, інші зміни та коригування звітності минулих періодів

Помилки попередніх періодів - це пропуски або викривлення у фінансовій звітності суб'єкта господарювання за один або кілька попередніх періодів, що виникають через використання недостовірної інформації або зловживання інформацією, яка:

- була наявна, коли фінансову звітність за відповідні періоди затвердили до випуску
- за об'рунтованим припущенням могла бути отримана та врахована під час складання й подання цієї фінансової звітності.

Відповідно до пункту 43 МСФО 8, суб'єкт господарювання виправляє суттєві помилки попереднього періоду ретроспективно в першому комплекті фінансових звітів, затверджених до випуску після їх виявлення шляхом:

- а) перерахування порівнюваних сум за поданий попередній період (періоди), у якому відбулася помилка; або
- б) перерахування залишків активів, зобов'язань та власного капіталу на початок періоду за найбільш ранній з поданих попередніх періодів, якщо помилка відбулася до найбільш раннього з поданих попередніх періодів.

Товариство прийняло рішення про зміну облікової оцінки на кінець 2024 року нематеріального активу – Ліцензії, строк дії якої є з не обмеженим шляхом списання накопиченої амортизації та збільшення перозподіленого прибутку у розмірі 50 тис. грн. Внаслідок цього вхідні залишки 2025 року та показники фінансової звітності минулого звітного періоду були ретроспективно перераховані (примітка 15).

Ретроспективний перерахунок показників фінансової звітності за рік, що закінчився 31.12.2024

Причина проведеного перерахунку: зміна облікової оцінки ліцензії шляхом списання нарахованого зносу у сумі 50 тис. грн.

Назва звіту	Код рядка або графа та назва	Показник на 31.12.2024 до внесення змін	Внесені зміни за 2024 рік	Показник на 31.12.2024 після внесення змін
Баланс	1420/ Непокритий збиток	-17739	+50	-17689
Баланс	1000/ Нематеріальні активи	0	+50	50
Баланс	1002/ накопичена амортизація	117	-50	67
Звіт про власний капітал	4100 графа 7/ чистий прибуток за звітний період	53	+50	103
Звіт про власний капітал	4300 графа 7/ залишок на кінець	-17739	+50	-17689
Назва звіту	Код рядка або графа та назва	Показник за 2024 рік до внесення змін	Внесені зміни за 2024 рік	Показник за 2024 рік після внесення змін
Звіт про фінансові результати	2120/ інші операційні доходи	519	+50	569
Звіт про фінансові результати	2350/ Чистий фінансовий результат	53	+50	103

16. Інформація про управління Товариством залученими коштами від довіритель

Товариство надає послуги з довірчого управління коштами ФФБ. ФФБ не є юридичною особою за законодавством України. Повноваження з управління діяльністю таких фондів фактично передані Товариству. Облік коштів, внесених довірительями до ФФБ, а також облік коштів, спрямованих управителем з ФФБ на фінансування будівництва, а також інших господарських операцій управитель здійснює відокремлено від іншого майна управителя, а також

від інших ФФБ. Для цілей узагальнення інформації та контролю щоквартально формується зведений баланс ФФБ на підставі даних аналітичного обліку кожного фонду.

На 31 грудня 2025 року в управлінні Товариства знаходяться п'ять ФФБ. Надійшло коштів від довіритель у 2025 році 15 677 тис. грн. На 31 грудня 2025 року внески (цільове фінансування будівництва) від довіритель складають 98 865 тис. грн. На 31 грудня 2025 року фінансування будівництва (кошти, передані забудовнику ПФ «ДІТА») складає 92638 тис. грн. На 31 грудня 2025 року залишок грошових коштів на банківських рахунках ФФБ складає 6227 тис. грн.

В управлінні Товариства в 2024 році знаходились шість ФФБ. Надійшло коштів від довіритель у 2024 році 5709 тис. грн. На 31 грудня 2024 року в управлінні Товариства знаходяться п'ять ФФБ. На 31 грудня 2024 року внески (цільове фінансування будівництва) від довіритель складають 83719 тис. грн. На 31 грудня 2024 року фінансування будівництва (кошти, передані забудовнику ПФ «ДІТА») складає 79092 тис. грн. На 31 грудня 2024 року залишок грошових коштів на банківських рахунках ФФБ складає 4627 тис. грн.

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

№ п/п	НАЗВА ФФБ	Находження коштів від довірительів 2024 рік	Находження коштів від довірительів 2025 рік	Цільове фінансування забудовника 2024 рік	Цільове фінансування забудовника 2025 рік	гривень	
						Залишок коштів на рахунках ФФБ на кінець 2024 року	Залишок коштів на рахунках ФФБ на кінець 2025 року
1	ФФБ № 32	1829277,00	0,00	1842656,80	0,00	0,00	0,00
2	ФФБ № 33	3753841,50	3 485 270,00	3598000,00	2 632 000,00	1916954,07	2 770 224,07
3	ФФБ № 34	810606,20	3 760 854,80	809000,00	2 854 000,00	1003072,07	1 377 883,95
4	ФФБ № 35	0,00	2 991 080,00	75000,00	2 805 000,00	668447,00	854 527,00
5	ФФБ № 36	484920,00	53 900,00	556000,00	61 000,00	349764,50	342 664,50
6	ФФБ № 37	964145,00	5 386 261,00	629000,00	5 193 000,00	688406,40	881 667,40
	Разом	7842789,70	15 677 365,80	7509656,80	13 545 000,00	4626644,04	6226968,92

Статті зведеного балансу по фондах фінансування будівництва:

Стаття балансу	тис. грн.		
	На 01.01.2024	На 31.12.2024/01.01.2025	На 31.12.2025
АКТИВ			
Дебіторська заборгованість за виданими авансами	97292	79092	92638
Гроші та їх еквіваленти	4293	4627	6227
Баланс	101585	83719	98865
ПАСИВ			
Цільове фінансування	101585	83719	98865
Баланс	101585	83719	98865

17. Судові справи

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

18. Дотримання пруденційних показників

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

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

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

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

Протягом 2025 року Товариство постійно виконувало вимоги по нормативу ліквідності активів. Станом на 31.12.2025 року норматив ліквідності становив 0,5225.

19. Події після дати Балансу

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

20. Затвердження фінансової звітності

Фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року, підготовлена згідно МСФЗ керівництвом Товариства та затверджена до випуску 26 лютого 2026 року.

Директор
Головний бухгалтер



Святеній КИРИЧОК
Валентина МАНДЕБУРА