

**Товариство з обмеженою відповідальністю
«Ріал Істейт Ф.К.А.У.»**

**Фінансова звітність
станом на та за рік, що закінчився
31 грудня 2025 року
і Звіт незалежних аудиторів**

Ця фінансова звітність складається із 41 сторінок

Зміст

Баланс (Звіт про фінансовий стан)	3
Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)	5
Звіт про рух грошових коштів (за непрямим методом)	7
Звіт про власний капітал	9
Примітки до фінансової звітності	11
Звіт незалежних аудиторів	

Товариство з обмеженою відповідальністю «Ріал Істейт Ф.К.А.У.»
Фінансова звітність станом на та за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року
Баланс (Звіт про фінансовий стан) на 31 грудня 2025 року

Підприємство Територія Організаційно-правова форма господарювання Вид економічної діяльності Середня кількість працівників Адреса, телефон Одиниця виміру: Складено (зробити позначку «v» у відповідній клітинці): за положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку за міжнародними стандартами фінансової звітності	Товариство з обмеженою відповідальністю «Ріал Істейт Ф.К.А.У.»	Дата (рік, місяць, число)	Коди		
	Оболонський р-н	за ЄДРПОУ	2026	01	01
	Товариство з обмеженою відповідальністю	за КОАТУУ	34431547		
	Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна	за КОПФГ	UA800000000000551439		
	36	за КВЕД	240		
	04073, м. Київ, проспект Степана Бандери, 15-А, (044)3913825		68.20		
	у тисячах гривень без десяткового знаку				

-
v

Баланс (Звіт про фінансовий стан)
на 31 грудня 2025 року
Форма №1

				Код за ДКУД	1801001
АКТИВ	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду	Примітки	
1	2	3	4	5	
I. Необоротні активи					
Нематеріальні активи:	1000	6,031	4,983		
первісна вартість	1001	26,305	19,491		
знос	1002	(20,274)	(14,508)		
Незавершені капітальні інвестиції	1005	109,808	109,975	6	
Основні засоби:	1010	5,675	4,602		
первісна вартість	1011	16,053	16,076		
знос	1012	(10,378)	(11,474)		
Інвестиційна нерухомість	1015	1,050,210	1,046,367	6	
первісна вартість	1016	2,048,880	2,052,195		
знос	1017	(998,670)	(1,005,828)		
Довгострокові фінансові інвестиції:					
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030	-	-		
інші фінансові інвестиції	1035	-	-		
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	-	-		
Інші необоротні активи	1090	-	-		
Усього за розділом I	1095	1,171,724	1,165,927		
II. Оборотні активи					
Запаси:	1100	286	520		
виробничі запаси	1101	286	520		
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	158,280	200,017	7	
Дебіторська заборгованість за розрахунками:					
за виданими авансами	1130	49,824	47,634	9	
з бюджетом	1135	1,884	1,905	8	
у тому числі з податку на прибуток	1136	1,098	1,098		
Дебіторська заборгованість за розрахунками із внутрішніх розрахунків	1145	-	-		
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	137	85,975	10	
Поточні фінансові інвестиції	1160	-	-		
Гроші та їх еквіваленти:	1165	183	2,351	27 (б) (ii)	
готівка	1166	-	-		
рахунки в банках	1167	183	2,351		
Витрати майбутніх періодів	1170	84	87		
Інші оборотні активи	1190	7,496	-		
Усього за розділом II	1195	218,174	338,489		
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, і групи вибуття	1200	-	-		
Баланс	1300	1,389,898	1,504,416		

Баланс (Звіт про фінансовий стан) слід читати разом з примітками, викладеними на сторінках 11-41, які є складовою частиною цієї фінансової звітності.

Товариство з обмеженою відповідальністю «Ріал Істейт Ф.К.А.У.»
Фінансова звітність станом на та за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року
Баланс (Звіт про фінансовий стан) на 31 грудня 2025 року
(продовження)

ПАСИВ	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду	Примітки
1	2	3	4	5
I. Власний капітал				
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	2,214,756	2,214,756	11
Капітал в дооцінках	1405	-	-	
Додатковий капітал	1410	135,957	135,957	
Резервний капітал	1415	-	-	
(Непокритий збиток)/нерозподілений прибуток	1420	(1,003,491)	(886,204)	
Неоплачений капітал	1425	-	-	
Вилучений капітал	1430	-	-	
Усього за розділом I	1495	1,347,222	1,464,509	
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	-	-	12
Поточна кредиторська заборгованість за:				
довгостроковими зобов'язаннями	1610	-	-	12
товари, роботи, послуги	1615	9,015	12,526	13
розрахунками з бюджетом	1620	10,546	6,380	
у тому числі з податку на прибуток	1621	-	-	
розрахунками зі страхування	1625	162	166	
розрахунками з оплати праці	1630	548	578	
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	1635	10,268	12,057	14
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками	1640	-	-	
Поточна кредиторська заборгованість із внутрішніх розрахунків	1645	-	-	
Поточні забезпечення	1660	12,136	7,271	15
Доходи майбутніх періодів	1665	-	-	
Інші поточні зобов'язання	1690	1	929	16
Усього за розділом III	1695	42,676	39,907	
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, і групами вибуття	1700	-	-	
Баланс	1900	1,389,898	1,504,416	

Загальна сума зобов'язань на 31 грудня 2025 року дорівнює сумі рядків 1595, 1695 та 1700 і становить 39,907 тисяч гривень (31 грудня 2024 року: 42,676 тисяч гривень).

Керівник



Гонсальвес Домінік Аделіно

Баланс (Звіт про фінансовий стан) слід читати разом з примітками, викладеними на сторінках 11-41, які є складовою частиною цієї фінансової звітності.

Товариство з обмеженою відповідальністю «Ріал Істейт Ф.К.А.У.»
Фінансова звітність станом на та за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року
Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року

Підприємство

Товариство з обмеженою відповідальністю
«Ріал Істейт Ф.К.А.У.»

Дата (рік, місяць, число)
за ЄДРПОУ

Коди		
2026	01	01
34431547		

Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)
за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року
Форма №2

I. ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ

Код за ДКУД				1801003
Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року	Примітки
1	2	3	4	5
I. Фінансовий результат				
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	375,773	344,245	17
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	(187,821)	(145,684)	18
Валовий:				
прибуток	2090	187,952	198,561	
збиток	2095	-	-	
Інші операційні доходи	2120	948	1,967	21
Адміністративні витрати	2130	(30,721)	(32,707)	19
Витрати на збут	2150	(3,670)	(7,547)	
Інші операційні витрати	2180	(22,238)	(27,799)	22
Фінансовий результат від операційної діяльності:				
прибуток	2190	132,271	132,475	
збиток	2195	-	-	
Дохід від участі в капіталі	2200	-	-	
Інші фінансові доходи	2220	6,003	6	23
Інші доходи	2240	-	-	
Дохід від благодійної допомоги	2241	-	-	
Фінансові витрати	2250	(20,018)	(2,153)	24
Витрати від участі в капіталі	2255	-	-	
Інші витрати	2270	(255)	(19,103)	
Прибуток/(збиток) від впливу інфляції на монетарні статті	2275	-	-	
Фінансовий результат до оподаткування:				
прибуток	2290	118,001	111,225	
збиток	2295	-	-	
Витрати/(дохід) з податку на прибуток	2300	-	-	25
Прибуток/(збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	-	-	
Чистий фінансовий результат:				
прибуток	2350	118,001	111,225	
збиток	2355	-	-	

Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) слід читати разом з примітками, викладеними на сторінках 11-41, які є складовою частиною цієї фінансової звітності.

Товариство з обмеженою відповідальністю «Ріал Істейт Ф.К.А.У.»
Фінансова звітність станом на та за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року
Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року
(продовження)

II. СУКУПНИЙ ДОХІД

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року	Примітки
<i>I</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
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)/збиток (сума рядків 2350, 2355 та 2460)	2465	118,001	111,225	

III. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року	Примітки
<i>I</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
Матеріальні затрати	2500	144,061	112,031	
Витрати на оплату праці	2505	14,683	13,986	19, 20
Відрахування на соціальні заходи	2510	3,281	3,130	19, 20
Амортизація	2515	102,757	95,981	18, 19, 22
Інші операційні витрати ¹	2520	73,654	78,552	
Усього	2550	338,436	303,680	

IV. РОЗРАХУНОК ПОКАЗНИКІВ ПРИБУТКОВОСТІ АКЦІЙ

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року	Примітки
<i>I</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
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	2620	-	-	

Елементи операційних витрат за 2025 рік не включають відновлення корисності необоротних активів на суму 93,986 тисяч гривень (2024 рік: 89,943 тисячі гривень).

Фінансовий результат від операційної діяльності (чистий фінансовий результат до вирахування витрат з податку на прибуток, фінансових витрат та фінансових доходів) слід розраховувати як суму рядків 2190, 2195, 2240 та 2270, що складає прибуток в розмірі 132,016 тисяч гривень у 2025 році (2024 рік: прибуток в розмірі 113,372 тисячі гривень).

Керівник



Гонсальвес Домінік Аделіно

Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) слід читати разом з примітками, викладеними на сторінках 11-41, які є складовою частиною цієї фінансової звітності.

Товариство з обмеженою відповідальністю «Ріал Істейт Ф.К.А.У.»
Фінансова звітність станом на та за рік, що закінчилися 31 грудня 2025 року
Звіт про рух грошових коштів (за непрямим методом) за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року

Підприємство

Товариство з обмеженою відповідальністю
«Ріал Істейт Ф.К.А.У.»

Дата (рік, місяць, число)
за ЄДРПОУ

Коди		
2026	01	01
34431547		

Звіт про рух грошових коштів (за непрямим методом)
за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року
Форма №3-н

Код за ДКУД 1801006

Стаття	Код рядка	За звітний період		За аналогічний період попереднього року		Примітки
		надходження	видаток	надходження	видаток	
1	2	3	4	5	6	7
I. Рух коштів у результаті операційної діяльності						
прибуток/(збиток) від звичайної діяльності до оподаткування	3500	118,001	-	111,225	-	
Коригування на:						
амортизацію необоротних активів	3505	102,757	X	95,981	X	18, 19, 22
збільшення/(зменшення) забезпечень	3510	-	4,865	-	1,272	
прибуток/(збиток) від нереалізованих курсових різниць	3515	934	-	448	-	21, 22, 24
прибуток/(збиток) від неопераційної діяльності та інших негрошових операцій	3520	-	99,840	-	77,981	
Прибуток/(збиток) від реалізації необоротних активів, утримуваних для продажу та груп вибуття	3523	-	-	-	-	
Прибуток/(збиток) від реалізації фінансових інвестицій	3524	-	-	-	-	
Зменшення/(відновлення) корисності необоротних активів	3526	-	93,986	-	89,943	18
Фінансові витрати	3540	20,018	X	2,143	X	24
Зменшення/(збільшення) оборотних активів	3550	-	36,265	-	118,745	
(Зменшення)/збільшення поточних зобов'язань	3560	275	-	385	-	
Грошові кошти від операційної діяльності	3570	101,015	-	12,184	-	
Сплачений податок на прибуток	3580	X	-	X	-	
Чистий рух коштів від операційної діяльності	3195	101,015	-	12,184	-	
II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності						
Надходження від реалізації: фінансових інвестицій	3200	-	X	-	X	
необоротних активів	3205	-	X	-	X	
Надходження від отриманих: відсотків	3215	-	X	-	X	
дивідендів	3220	-	X	-	X	
Надходження від деривативів	3225	-	X	-	X	
Інші надходження*	3250	4,080	X	30,753	X	
Витрачання на придбання: фінансових інвестицій	3255	X	-	X	-	
необоротних активів	3260	X	2,898	X	6,981	
Виплати за деривативами	3270	X	-	X	-	
Витрачання на надання позик	3275	X	100,000	X	-	
Інші платежі	3290	X	-	X	-	
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	3295	-	98,818	23,772	-	

Звіт про рух грошових коштів (за непрямим методом) слід читати разом з примітками, викладеними на сторінках 11-41, які є складовою частиною цієї фінансової звітності.

Товариство з обмеженою відповідальністю «Ріал Істейт Ф.К.А.У.»
Фінансова звітність станом на та за рік, що закінчилися 31 грудня 2025 року
Звіт про рух грошових коштів (за непрямим методом) за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року
(продовження)

Стаття	Код рядка	За звітний період		За аналогічний період попереднього року		Примітки
		надходження	видаток	надходження	видаток	
1	2	3	4	5	6	7
III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності						
Надходження від: власного капіталу	3300	-	X	-	X	
отримання позик	3305	-	X	-	X	
Надходження від продажу частки в дочірньому підприємстві	3310	-	X	-	X	
Інші надходження	3340	-	X	-	X	
Витрачання на: викуп власних акцій	3345	X	-	X	-	
погашення позик	3350	X	-	X	33,703	12
сплату дивідендів	3355	X	-	X	-	
Витрачання на сплату відсотків	3360	X	-	X	2,169	12
Інші платежі	3390	X	-	X	-	
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	3395	-	-	-	35,872	
Чистий рух грошових коштів за звітний період	3400	2,197	-	84	-	
Залишок коштів на початок року	3405	183	X	119	X	
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	-	29	-	20	
Залишок коштів на кінець року	3415	2,351	X	183	X	

* Інші надходження за 2024 рік і 2025 рік представлені в основному погашенням виданої поворотної фінансової допомоги.

Керівник



Гонсальвес Домінік Аделіно

Товариство з обмеженою відповідальністю «Ріал Істейт Ф.К.А.У.»
Фінансова звітність станом на та за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року
Звіт про власний капітал за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року

Підприємство Товариство з обмеженою відповідальністю «Ріал Істейт Ф.К.А.У.»

Дата (рік, місяць, число)		Коди	
2026	01	01	01
за ЄДРПОУ		34431547	

Звіт про власний капітал
за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року
Форма №4

Стаття	Код рядка	Зареєстрований (найовіший) капітал	Капітал у дооцінках	Додатковий капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Неоплачений капітал	Вилучений капітал	Код за ДКУД	Усього
1	2	3	4	5	6	7	8	9		10
Залишок на початок року	4000	2,214,756	-	135,957	-	(1,003,491)	-	-		1,347,222
Коригування:										
зміна облікової політики	4005	-	-	-	-	-	-	-		-
Виправлення помилок	4010	-	-	-	-	(714)	-	-		(714)
Інші зміни	4090	-	-	-	-	-	-	-		-
Скоригований залишок на початок року	4095	2,214,756	-	135,957	-	(1,004,205)	-	-		1,346,508
Чистий прибуток/(збиток) за звітний період ⁽¹⁾	4100	-	-	-	-	118,001	-	-		118,001
Інший сукупний дохід за звітний період ⁽¹⁾	4110	-	-	-	-	-	-	-		-
Розподіл прибутку: виплати власникам (дивіденди)	4200	-	-	-	-	-	-	-		-
Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205	-	-	-	-	-	-	-		-
Відрахування до резервного капіталу	4210	-	-	-	-	-	-	-		-
Внески учасників: внески до капіталу	4240	-	-	-	-	-	-	-		-
погашення заборгованості з капіталу	4245	-	-	-	-	-	-	-		-
Вилучення капіталу: викуп акцій (часток)	4260	-	-	-	-	-	-	-		-
перепродаж викуплених акцій (часток)	4265	-	-	-	-	-	-	-		-
анулювання викуплених акцій (часток)	4270	-	-	-	-	-	-	-		-
вилучення частки в капіталі	4275	-	-	-	-	-	-	-		-
Інші зміни в капіталі	4290	-	-	-	-	-	-	-		-
Усього змін у капіталі	4295	-	-	-	-	118,001	-	-		118,001
Залишок на кінець року	4300	2,214,756	-	135,957	-	(886,204)	-	-		1,464,509

⁽¹⁾ Загальна сума сукупного доходу розраховується з рядків 4100 та 4110, складаючи в сумі 118,001 тисяча гривень.

Керівник

Гонсальвес Домінік Аделіно

Звіт про власний капітал слід читати разом з примітками, викладеними на сторінках 11-41, які є складовою частиною цієї фінансової звітності.

Товариство з обмеженою відповідальністю «Ріал Істейт Ф.К.А.У.»
 Фінансова звітність станом на та за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року
 Звіт про власний капітал за рік, що закінчився 31 грудня 2024 року

Коди	
2025	01 01
34431547	

Дата (рік, місяць, число)
 за ЄДРПОУ

Підприємство Товариство з обмеженою відповідальністю «Ріал Істейт Ф.К.А.У.»

Звіт про власний капітал
 за рік, що закінчився 31 грудня 2024 року
 Форма №4

Стаття	Код рядка	Зареєстрований (пайовий) капітал	Капітал у дооцінках	Додатковий капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Неоплачений капітал	Вилучений капітал	Код за ДКУД	Усього
1	2	3	4	5	6	7	8	9		10
Залишок на початок року	4000	2,214,756	-	135,957	-	(1,108,507)	-	-		1,242,206
Коригування:										
Зміна облікової політики	4005	-	-	-	-	-	-	-		-
Виправлення помилок	4010	-	-	-	-	(6,209)	-	-		(6,209)
Інші зміни	4090	-	-	-	-	-	-	-		-
Скоригований залишок на початок року	4095	2,214,756	-	135,957	-	(1,114,716)	-	-		1,235,997
Чистий прибуток/(збиток) за звітний період ⁽¹⁾	4100	-	-	-	-	111,225	-	-		111,225
Інший сукупний дохід за звітний період ⁽¹⁾	4110	-	-	-	-	-	-	-		-
Розподіл прибутку:										
виплати власникам (дивіденди)	4200	-	-	-	-	-	-	-		-
Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205	-	-	-	-	-	-	-		-
Відрахування до резервного капіталу	4210	-	-	-	-	-	-	-		-
Внески учасників:										
внески до капіталу	4240	-	-	-	-	-	-	-		-
погашення заборгованості з капіталу	4245	-	-	-	-	-	-	-		-
Вилучення капіталу:										
викуп акцій (часток)	4260	-	-	-	-	-	-	-		-
перепродаж викуплених акцій (часток)	4265	-	-	-	-	-	-	-		-
анулювання викуплених акцій (часток)	4270	-	-	-	-	-	-	-		-
вилучення частки в капіталі	4275	-	-	-	-	-	-	-		-
Інші зміни в капіталі	4290	-	-	-	-	-	-	-		-
Усього змін у капіталі	4295	-	-	-	-	111,225	-	-		111,225
Залишок на кінець року	4300	2,214,756	-	135,957	-	(1,003,491)	-	-		1,347,222

⁽¹⁾ Загальна сума сукупного доходу розраховується згідно з пунктом 4100 та 4110, складаючи в сумі 111,225 тисяч гривень.

Керівник

Гонсальвес Домінік Аделіно

Звіт про власний капітал слід читати разом з примітками, викладеними на сторінках 11-41, які є складовою частиною цієї фінансової звітності.

**Примітки до фінансової звітності станом на та за рік,
що закінчився 31 грудня 2025 року**

1.	Загальна інформація	12
2.	Основа складання фінансової звітності	13
3.	Функціональна валюта та валюта подання звітності	14
4.	Використання оцінок і суджень	14
5.	Основні принципи облікової політики	15
6.	Інвестиційна нерухомість	26
7.	Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	28
8.	Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	28
9.	Дебіторська заборгованість за виданими авансам	29
10.	Інша поточна дебіторська заборгованість	29
11.	Статутний (пайовий) капітал	29
12.	Кредити та позики	30
13.	Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	30
14.	Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	30
15.	Поточні забезпечення	30
16.	Інші поточні зобов'язання	31
17.	Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	31
18.	Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	31
19.	Адміністративні витрати	32
20.	Виплати працівникам	32
21.	Інші операційні доходи	33
22.	Інші операційні витрати	33
23.	Інші фінансові доходи	33
24.	Фінансові витрати	33
25.	Податок на прибуток	34
26.	Непередбачені зобов'язання	35
27.	Управління фінансовими ризиками	36
28.	Операції з пов'язаними сторонами	40
29.	Події після звітної дати	41

1. Загальна інформація

(а) Організаційна структура та діяльність

Товариство з обмеженою відповідальністю «Ріал Істейт Ф.К.А.У.» (надалі – «Товариство») було засновано в 2006 році відповідно до чинного законодавства України та входить до групи компаній ELO.

Юридична адреса Товариства: пр-т Степана Бандери, 15-А, м. Київ, Україна.

Основною діяльністю Товариства є надання в оренду й експлуатацію власного нерухомого майна.

Станом на 31 грудня 2025 та 31 грудня 2024 років Товариство мало наступних власників:

	31 грудня 2025 року	31 грудня 2024 року
Товариство з обмеженою відповідальністю «Ф.К.А.У.»	100.00%	100.00%
Усього	100.00%	100.00%

Станом на 31 грудня 2025 року загальна кількість працівників Товариства становила 36 осіб (31 грудня 2024 року: 34 особи).

(б) Умови здійснення діяльності

На бізнес Товариства впливають економіка та фінансові ринки України, яким притаманні особливості ринку, що розвивається. Правова, податкова і адміністративна системи продовжують розвиватися, проте пов'язані з ризиком неоднозначності тлумачення їх вимог, які до того ж схильні до частих змін, що у сукупності з іншими юридичними та фіскальними перешкодами створює додаткові проблеми для суб'єктів господарювання, які ведуть бізнес в Україні.

24 лютого 2022 року Російська Федерація розпочала повномасштабне військове вторгнення в Україну. Війна, що триває, призвела до значних людських жертв, суттєвого переміщення населення, пошкодження інфраструктури, відключень електроенергії та значного порушення економічної діяльності в Україні в цілому. Це також мало негативний та тривалий вплив на політичне та бізнес-середовище в Україні, у тому числі на здатність багатьох суб'єктів господарювання продовжувати свою діяльність у звичайному режимі. У відповідь на військове вторгнення Президентом України було запроваджено воєнний стан, який наразі продовжено до 2 серпня 2026 року.

Протягом 2024 та 2025 років активні бойові дії залишалися інтенсивними, хоча й зосередженими на сході та півдні України, а Автономна Республіка Крим та більша частина території Донецької, Луганської, Херсонської та Запорізької областей все ще перебувають під окупацією. Крім того, з жовтня 2022 року Російська Федерація розпочала ракетні та безпілотні атаки, які вплинули на електромережу, а також на іншу критично важливу цивільну інфраструктуру по всій Україні.

Незважаючи на війну, що триває, макроекономічні показники виявилися більш стійкими, ніж очікувалося спочатку. Зростання реального ВВП за 2025 рік становило 1.8%. Річна інфляція становила 8.0%. Також у 2025 році відбулось збільшення облікової ставки Національного банку України («НБУ») з 13.5% до 15.5%. Однак існують очікування щодо сповільнення зростання через війну, що триває. Тим часом, баланс бюджету продовжує демонструвати значний дефіцит, спричинений видатками, пов'язаними з обороною та національною безпекою. Прогнози в цілому підлягають значним ризикам, насамперед через підвищену невизначеність, спричинену війною, а також можливі затримки або скорочення обсягів зовнішнього фінансування.

З початком війни НБУ запровадив певні адміністративні обмеження на операції з обміну валюти та рух капіталу, включаючи обмеження виплат відсотків і дивідендів за кордон. Станом на 2025 рік окремі валютні обмеження продовжують діяти.

Після початку вторгнення всі глобальні рейтингові агентства знизили рейтинги України, що на дату цієї звітності є такими: Fitch – CCC, Moody's – Ca зі стабільним прогнозом, а S&P – CCC+ зі стабільним прогнозом.

За нинішніх обставин Товариство продовжує свою операційну діяльність. Для цілей своєї оцінки безперервності діяльності управлінський персонал дійшов висновку, що існує обґрунтована можливість того, що Товариство зможе продовжувати безперервну діяльність, виходячи, серед іншого, з таких міркувань:

- Товариство має можливість підтримувати повноцінну операційну діяльність шляхом здачі в оренду нерухомого майна в період війни, а також розраховує на підвищення орендних ставок як тільки це стане можливим;
- Товариство має необхідні фінансові ресурси для фінансування своєї операційної діяльності в період військового вторгнення, щонайменше на один рік і в осяжному майбутньому. Очікується, що основними джерелами фінансування будуть залишки грошових коштів, позики та операційні грошові надходження від орендарів Товариства;
- Товариство зберігає необхідні людські ресурси для повноцінної операційної діяльності після періоду військового вторгнення;
- На дату фінансової звітності керівництво Товариства та Група ELO не мають наміру призупиняти або ліквідовувати діяльність Товариства в Україні. 12 травня 2026 року Товариство отримало лист підтримки від материнської компанії ELO S.A., в якому та висловлює намір надати належну фінансову підтримку Товариству протягом 12 місяців після дати листа та в осяжному майбутньому для забезпечення виконання фінансових зобов'язань Товариства в момент їх погашення.

В той же час, на дату підготовки цієї звітності військові дії в Україні продовжуються, та їх тривалість і масштаби важко передбачити. Зберігається загроза ракетних атак, націлених на критичну енерго-, транспортну та бізнес-інфраструктуру, по всій території України. Продовження військових дій може призвести до нездатності Товариства продовжити свою операційну діяльність у повному обсязі через порушення ланцюга поставок Товариства, суттєві пошкодження активів Товариства, а також може виникнути нестача людських ресурсів та запасів, необхідних для здійснення щоденної операційної діяльності Товариства. Також це може призвести до продовження існуючих або запровадження додаткових адміністративних обмежень з боку НБУ, що може становити загрозу для операційної діяльності та призвести до подальшого порушення ланцюжків поставок і фінансування як для Товариства, так і для його клієнтів.

Таким чином, ці події або умови, включаючи можливий подальший розвиток військових дій в Україні та їх тривалість, вказують, що існує суттєва невизначеність, що може поставити під значний сумнів здатність Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі. Ця фінансова звітність була складена на основі припущення про безперервність діяльності та не містить жодних коригувань, які були б необхідні, якби Товариство не могло продовжувати свою діяльність на безперервній основі.

Ця фінансова звітність відображає поточну оцінку управлінського персоналу щодо впливу умов здійснення діяльності в Україні на операційну діяльність та фінансовий стан Товариства. Майбутні умови здійснення діяльності можуть відрізнятись від оцінок управлінського персоналу.

2. Основа складання фінансової звітності

(a) Підтвердження відповідності

Ця фінансова звітність була складена відповідно до стандартів бухгалтерського обліку МСФЗ, виданих Радою з міжнародних стандартів бухгалтерського обліку («Стандарти бухгалтерського

обліку МСФЗ» або «МСФЗ»), та підготовлена у відповідності до вимог Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» щодо складання фінансової звітності.

(б) Основа оцінки

Ця фінансова звітність була складена на основі принципу історичної вартості.

3. Функціональна валюта та валюта подання звітності

Національною валютою України є гривня, яка є функціональною валютою Товариства і валютою, в якій представлена фінансова звітність. Вся фінансова інформація, що представлена в гривнях, округлена до тисяч, якщо не вказано інше.

Курси обміну гривні, які були використані при складанні цієї фінансової звітності, представлені таким чином:

Найменування валюти	Курс обміну на 31 грудня 2025 року	Курс обміну на 31 грудня 2024 року
Долар США	42.3878	42.0390
Євро	49.8565	43.9266

На дату випуску цієї фінансової звітності, 29 травня 2026 року, курс обміну становить 44.2653 гривні за 1.00 долар США та 51.4363 гривні за 1.00 євро.

4. Використання оцінок і суджень

Складання фінансової звітності згідно з МСФЗ вимагає від управлінського персоналу формування суджень, оцінок та припущень, які впливають на застосування принципів облікової політики, на суми активів та зобов'язань, доходів та витрат, відображених в фінансовій звітності, а також на розкриття інформації про непередбачені активи та зобов'язання. Фактичні результати можуть відрізнятися від цих оцінок.

Оцінки та припущення, на яких вони ґрунтуються, регулярно переглядаються. Результати перегляду облікових оцінок визнаються у тому періоді, в якому вони переглядаються, а також у будь-яких наступних періодах, на які впливають такі оцінки.

Інформація про суттєві судження, які використовувалися при застосуванні принципів облікової політики і мали найбільш значний вплив на суми, визнані у фінансовій звітності, вказані у таких примітках:

- Примітка 1 (б) – Безперервність діяльності;
- Примітка 6 – Зменшення корисної вартості незавершених капітальних інвестицій (в частині інвестиційної нерухомості);
- Примітка 6 – Розрахунок справедливої вартості інвестиційної нерухомості;
- Примітка 25 – Можливість визнання відстроченого податкового активу.

Оцінка справедливої вартості

Деякі принципи облікових політик Товариства та правила розкриття інформації вимагають визначення справедливої вартості як для фінансових, так і для нефінансових активів та зобов'язань.

При оцінці справедливої вартості активу або зобов'язання Товариство застосовує, наскільки це можливо, спостережувані ринкові дані. Оцінки справедливої вартості відносяться до різних рівнів ієрархії справедливої вартості залежно від вихідних даних, що використовуються в рамках відповідних методів оцінки:

- *Рівень 1:* оцінка ґрунтується на котирувальних (не скоригованих) цінах на активних ринках для ідентичних активів або зобов'язань, до яких Товариство має доступ на дату оцінки.
- *Рівень 2:* оцінка ґрунтується на вхідних даних, інших, ніж котирувальні ціни, включені до Рівня 1, які є доступними на ринку для активу або зобов'язання прямо чи опосередковано.
- *Рівень 3:* оцінка ґрунтується на вхідних даних щодо активу чи зобов'язання, які є недоступними на ринку.

Якщо вхідні дані, які використовуються для оцінки справедливої вартості активу або зобов'язання, можуть бути віднесені до різних рівнів ієрархії справедливої вартості, то оцінка справедливої вартості в цілому відноситься до того рівня ієрархії, якому відповідають вхідні дані найбільш низького рівня, що є значимими для оцінки в цілому.

Товариство визнає пересування між рівнями ієрархії справедливої вартості на дату закінчення звітного періоду, протягом якого дана зміна мала місце.

5. Основні принципи облікової політики

Принципи облікової політики, викладені далі, послідовно застосовувалися до періодів, представлених у цій фінансовій звітності.

(а) Визнання доходів

Дохід Товариства від основної діяльності представлений, головним чином, доходом від оренди, що визнається відповідно до МСФЗ 16 «Оренда». Доходи від оренди інвестиційної нерухомості визнаються у прибутку чи збитку прямолінійно протягом строку оренди.

Для доходів від надання послуг (комунальних послуг та обслуговування) Товариство застосовує МСФЗ 15 «Дохід від договорів з клієнтами».

Відповідно до МСФЗ 15, дохід визнається, коли клієнт отримує контроль над товарами чи послугами. Визначення термінів передачі контролю в певний момент часу чи з плином часу – вимагає застосування судження.

Дохід визнається за період, в якому надавалися відповідні послуги. Оскільки Товариство має право на компенсацію від клієнта у сумі, яка безпосередньо відповідає вартості для клієнта послуг Товариства, наданих на сьогоднішню дату, Товариство використовує практичне звільнення відповідно до МСФЗ 15 і визнає дохід у сумі, на яку Товариство має право виставити рахунок. Рахунки за такі послуги виставляються щомісячно.

Відповідно до МСФЗ 15, загальна сума компенсації за договорами на надання послуг, які частково підпадають під сферу дії цього Стандарту, а частково — під сферу дії МСФЗ 16 «Оренда», розподіляється на всі послуги на основі окремо взятої ціни таких послуг. Окремо взята ціна продажу визначається на основі зазначеної в договорі ціни, що визначається окремо для кожного зобов'язання та відображає ринкові ціни на подібні послуги.

(і) Компоненти фінансування

Товариство не має договорів, за якими період між передачею обіцяних товарів або послуг покупцеві та їх оплатою покупцем становитиме більше одного року. Внаслідок цього, як спрощення практичного характеру, Товариство не вносить коригувань щодо цін операцій з урахуванням впливу суттєвого компоненту фінансування, якщо Товариство очікує, на дату заключення контракту, що період між передачею обіцяних товарів та послуг за контрактом клієнту та оплатою за ці товари та послуги буде менше ніж один рік.

(б) Фінансові доходи та витрати

Фінансові витрати та доходи Товариства включають наступне:

- доходи від отриманих відсотків;
- витрати на виплату відсотків;
- прибутки та збитки від курсових різниць, що виникають на фінансових активах та зобов'язаннях.

Прибутки та збитки від курсових різниць відображаються на нетто-основі як фінансові доходи або як фінансові витрати для кредитів і зобов'язань з оренди, і як інші операційні доходи або як інші операційні витрати для інших активів і зобов'язань, залежно від коливань курсів обміну валют, в результаті яких виникає або позиція чистого прибутку, або позиція чистого збитку.

(в) Іноземна валюта

Операції в іноземних валютах перераховуються у функціональну валюту Товариства за курсами НБУ, встановленими на дату операцій. Монетарні активи та зобов'язання, деноміновані в іноземних валютах на звітну дату, перераховуються у функціональну валюту за курсом обміну, встановленим НБУ на цю дату. Прибутки або збитки від курсових різниць по монетарних статтях являють собою різницю між амортизованою вартістю у функціональній валюті на початок звітного періоду, скоригованою з урахуванням ефективної процентної ставки та платежів за період, та амортизованою вартістю в іноземній валюті, перерахованою за курсом обміну на початок дня для поточних операцій та кінець звітного періоду по монетарним статтям балансу активів та зобов'язань.

Немонетарні статті, деноміновані в іноземних валютах, які відображаються за історичною вартістю, перераховуються за курсом НБУ на початок дня дати операції.

(г) Виплати працівникам

Виплати працівникам представлені, головним чином, короткостроковими виплатами. Зобов'язання з короткострокових виплат працівникам не дисконтуються і відносяться на витрати по мірі надання відповідних послуг. Зобов'язання визнаються в сумі, яка, як очікується, буде виплачена в рамках короткострокових програм виплати грошових премій чи програм участі у прибутках, якщо Товариство має поточне юридичне чи конструктивне зобов'язання виплатити цю суму в результаті послуги, наданої раніше працівником, і таке зобов'язання може бути оцінене достовірно.

Виплати працівникам також включають в себе внески до державних пенсійних планів з визначеними внесками та визнаються як витрати з оплати праці у прибутку або збитку. Після вирахування внесків Товариство не несе подальших зобов'язань з виплати. Передоплата за вираховуваними внесками визнається як актив, якщо відбувається їх відшкодування або зменшення майбутніх платежів. Товариство не несе інших зобов'язань з виплати пенсій або інших виплат працівникам після закінчення трудових відносин з ними.

(д) Фінансові інструменти

(i) Визнання та початкова оцінка

Первісне визнання торгової дебіторської заборгованості здійснюється на дату її виникнення.

Первісне визнання всіх інших фінансових активів та фінансових зобов'язань здійснюється на дату укладення угоди, коли Товариство стає стороною договору про фінансовий інструмент. Первісна оцінка торгової дебіторської заборгованості без суттєвої фінансової складової відбувається за ціною операції.

Припинення визнання фінансових активів Товариством відбувається, якщо закінчується строк дії прав Товариства відповідно до договору на отримання грошових коштів від фінансових активів або якщо воно передає передбачені договором права на отримання грошових коштів від фінансових

активів в рамках операції без збереження практично всіх ризиків та вигод, пов'язаних із правом володіння фінансовим активом.

Товариство припиняє визнання фінансового зобов'язання, коли зазначені у договорі зобов'язання були виконані, анульовані або строк їх дії закінчився. Товариство також припиняє визнання фінансового зобов'язання, коли його умови змінені, а грошові потоки від модифікованого зобов'язання суттєво відрізняються від попередніх; в цьому випадку нове фінансове зобов'язання, що базується на модифікованих умовах, визнається за справедливою вартістю.

В разі припинення визнання фінансового зобов'язання різниця між балансовою вартістю та сплаченою винагородою (включаючи будь-які передані негрошові активи або прийняті на себе зобов'язання) визнається у звіті про фінансові результати (звіті про сукупний дохід).

(ii) Класифікація та подальша оцінка фінансових активів

При первісному визнанні фінансовий актив класифікується як: оцінений за амортизованою вартістю; за справедливою вартістю з відображенням результату переоцінки в іншому сукупному доході (FVOCI) інвестиції в капітал інших суб'єктів господарювання; або за справедливою вартістю, з відображенням переоцінки у прибутку або збитку (FVTPL).

Фінансові активи не перекласифікуються після їх первісного визнання, якщо тільки Товариство не змінює свою бізнес-модель з управління фінансовими активами, у такому разі всі відповідні фінансові активи перекласифікуються в перший день першого звітного періоду після зміни бізнес-моделі.

Фінансовий актив оцінюється за амортизованою вартістю, якщо він відповідає обом наступним умовам і не оцінюється за справедливою вартістю, з відображенням переоцінки у прибутку або збитку (FVTPL):

- він утримується в рамках бізнес-моделі, метою якої є утримання активів для отримання передбачених договором грошових потоків, і
- його договірні умови передбачають виникнення у встановлені терміни грошових потоків, які являють собою виплату виключно основної суми і процентів на непогашену частину основної суми.

При первісному визнанні інвестиції в капітал, яка не утримується для торгівлі, Товариство може безвідклично обрати відображати подальші зміни справедливої вартості інвестиції в іншому сукупному доході. Такий вибір здійснюється для кожної інвестиції окремо.

Усі фінансові активи, які не класифікуються як оцінені за амортизованою вартістю, або FVOCI, як описано вище, оцінюються за FVTPL. При первісному визнанні Товариство може безвідклично оцінювати фінансовий актив, який в іншому випадку підлягає оцінці за амортизованою вартістю, або за справедливою вартістю з відображенням результату переоцінки в іншому сукупному доході (FVOCI) або за справедливою вартістю, з відображенням переоцінки у прибутку або збитку (FVTPL), якщо такий підхід повністю або суттєво прибирає ефект невідповідності у бухгалтерському обліку, що інакше мав би місце.

Фінансові активи Товариства включають дебіторську заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги, та іншу поточну дебіторську заборгованість, а також грошові кошти та їх еквіваленти, та класифікуються як фінансові активи за категорією амортизованої вартості. Ці активи згодом оцінюються за амортизованою вартістю з використанням методу ефективної процентної ставки. Амортизована вартість зменшується на суму збитків від зменшення корисності. Процентний дохід, прибутки та збитки від курсових різниць та зменшення корисності визнаються у звіті про фінансовий результат. Будь-який прибуток або збиток при припиненні визнання визнається в звіті про фінансовий результат.

Грошові кошти та їх еквіваленти включають залишки коштів на поточних рахунках та депозити на вимогу.

(iii) Класифікація та подальша оцінка фінансових зобов'язань

Фінансові зобов'язання класифікуються як оцінені за амортизованою вартістю або за справедливою вартістю, з відображенням переоцінки у прибутку або збитку (FVTPL). Фінансове зобов'язання класифікується як оцінене за справедливою вартістю, з відображенням переоцінки у прибутку або збитку (FVTPL), якщо воно відповідає визначенню утримуваного для торгівлі або визначається як таке при первісному визнанні. Фінансові зобов'язання, що оцінюються за справедливою вартістю, з відображенням переоцінки у прибутку або збитку (FVTPL), оцінюються за справедливою вартістю, а чисті прибутки та збитки, включаючи будь-які процентні витрати, визнаються у звіті про фінансовий результат (крім змін за рахунок зміни кредитного рейтингу Товариства, що визнаються через інший сукупний дохід).

Інші фінансові зобов'язання згодом оцінюються за амортизованою вартістю з використанням методу ефективної процентної ставки. Процентний дохід, прибутки та збитки від курсових різниць визнаються у звіті про фінансовий результат. Будь-який прибуток або збиток при припиненні визнання визнається в звіті про фінансовий результат.

Курсові різниці що виникають по фінансовим зобов'язанням не пов'язаними з операційною та фінансовою діяльністю визнаються в інших доходах/витратах.

Фінансові зобов'язання Товариства включають довгострокові та короткострокові кредити банків, поточну кредиторську заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями, за товари, роботи, послуги, інші довгострокові та поточні зобов'язання. Товариство оцінює всі свої фінансові зобов'язання за амортизованою вартістю.

(iv) Взаємозалік

Взаємозалік фінансових активів та фінансових зобов'язань проводиться, і чиста сума відображається у звітах про фінансовий стан тоді і тільки тоді, коли Товариство у даний час має юридично забезпечене право на взаємозалік визнаних сум і має намір або здійснити розрахунки на нетто-основі, або одночасно реалізувати актив і погасити зобов'язання. У даний час Товариство має юридично забезпечене право на взаємозалік, якщо воно не залежить від будь-яких майбутніх подій і може бути реалізоване як у ході звичайної діяльності, так і у випадку дефолту, неплатоспроможності чи банкрутства Товариства та всіх контрагентів.

(e) Основні засоби

(i) Визнання та оцінка

Основні засоби оцінюються за вартістю придбання за вирахуванням накопиченої амортизації та накопичених збитків від зменшення корисності.

Вартість придбання включає витрати, які безпосередньо відносяться до придбання активу. Вартість активів, створених за рахунок власних коштів, включає вартість матеріалів та витрати на оплату праці основних працівників, інші витрати, що безпосередньо відносяться на приведення активу в робочий стан, придатний для його цільового використання, витрати на демонтаж та перевезення об'єктів, на відновлення території, на якій розміщені активи, та капіталізовані витрати по позики. Придбане програмне забезпечення, яке є складовою функціональності відповідного обладнання, капіталізується у складі вартості цього обладнання.

Якщо одиниці основних засобів складаються з суттєвих компонентів, що мають різні строки корисного використання, вони обліковуються як окремі одиниці основних засобів.

Будь-які прибутки або збитки від вибуття одиниці основних засобів визначаються шляхом порівняння надходжень від її вибуття з балансовою вартістю основних засобів і визнаються за чистою вартістю за рядками «Інші доходи» та «Інші операційні доходи» або «Інші витрати» та «Інші операційні витрати» у складі прибутку чи збитку.

(ii) Подальші витрати

Подальші витрати капіталізуються тільки, якщо існує висока ймовірність того, що вони приведуть до отримання Товариством додаткових економічних вигод в майбутньому.

Витрати, здійснені для підтримання активів в робочому стані (утримання, експлуатація, ремонт) включаються до складу витрат періоду, в якому вони понесені.

(iii) Передоплати за основні засоби

Передоплати за основні засоби включаються до незавершених капітальних інвестицій.

(iv) Знос

Знос одиниць основних засобів нараховується з наступного місяця після настання моменту, коли вони встановлені та готові до використання, або, якщо йдеться про активи, створені власними силами суб'єкта господарювання, з наступного місяця після настання моменту, коли створення активу завершено і він готовий до використання. Товариство проводить оцінку компонентів окремих активів, і якщо будь-який компонент має строк корисного використання, відмінний від строків використання решти компонентів такого активу, такий компонент амортизується окремо.

Знос визнається у прибутку або збитку за прямолінійним методом протягом оцінених строків корисного використання кожного компонента одиниці основних засобів, оскільки така практика найбільш точно відображає очікуване використання майбутніх економічних вигод, притаманних цьому активу. Знос на землю не нараховується.

Оцінені строки корисного використання значних одиниць основних засобів для поточного та порівняльного періодів такі:

Будівлі та споруди	20 років
Обладнання	5 років
Інші	4-12 років

Методи нарахування зносу, строки корисного використання та ліквідаційна вартість основних засобів аналізуються в кінці кожного фінансового року та коригуються в разі необхідності.

(ж) Нематеріальні активи

Нематеріальні активи відображаються за первісною вартістю за вирахуванням накопиченої амортизації та накопичених збитків від зменшення корисності. Оцінені строки корисного використання та метод нарахування амортизації переглядаються на кінець кожного звітного періоду. При цьому вплив будь-яких змін у розрахункових оцінках обліковується на перспективній основі.

Амортизація відображається у складі прибутку або збитку за прямолінійним методом протягом оціненого строку корисного використання нематеріальних активів. Оцінений строк корисного використання нематеріальних активів становить строк, що вказаний у правовстановлюючих документах.

Визнання нематеріального активу припиняється в результаті вибуття або коли більше не очікується надходження майбутніх економічних вигод від його використання або вибуття. Прибутки або збитки, що виникають в результаті припинення визнання нематеріального активу та оцінюються як

різниця між чистими надходженнями від вибуття та балансовою вартістю активу, визнаються у прибутку або збитку у тому періоді, коли визнання активу припиняється.

(з) Інвестиційна нерухомість

Інвестиційна нерухомість - це нерухомість, що утримується або для отримання орендного доходу, або для збільшення вартості капіталу, або і з тією, і з іншою метою. Інвестиційна нерухомість включає, головним чином, нерухомість, що надається в оренду іншим компаніям та приватним підприємцям.

Інвестиційна нерухомість обліковується за історичною вартістю за вирахуванням накопиченого в подальшому зносу та накопичених збитків від зменшення корисності так само, як і основні засоби.

Оцінені строки корисного використання значних одиниць інвестиційної нерухомості для поточного та порівняльного періодів складає 20 років.

(и) Запаси

Запаси відображаються за меншою з двох вартостей: за собівартістю або за чистою вартістю реалізації. Собівартість запасів визначається за методом «перше надходження – перше вибуття» (ФІФО), включає в себе витрати на придбання запасів, а також інші витрати на їх доставку до їх теперішнього місцезнаходження і приведення їх у стан, придатний до використання.

Чистою вартістю реалізації є оцінена вартість продажу в ході звичайної діяльності, за вирахуванням оцінених затрат на завершення та реалізацію.

(к) Зменшення корисності

(і) Зменшення корисності – фінансові активи

Товариство використовує модель «очікуваних кредитних збитків» («ECL» або «ОКЗ»). Ця модель зменшення корисності застосовується до фінансових інструментів, які оцінюються за амортизованою вартістю, контрактних активів, які оцінюються за FVOCI, але не застосовується до інвестицій в інструменти капіталу.

Сума резерву на покриття збитків оцінюється на основі однієї з підстав:

- очікуваних кредитних збитків за 12 місяців, що виникають внаслідок подій дефолту, можливих протягом 12 місяців після звітної дати; та
- безстрокових очікуваних кредитних збитків, що виникають внаслідок усіх можливих випадків дефолту протягом усього очікуваного строку дії фінансового інструмента.

Резерви на покриття збитків за торговою дебіторською заборгованістю завжди оцінюються сумою, що дорівнює сумі безстрокових ОКЗ.

Для залишків грошових коштів та їх еквівалентів у банках Товариство оцінює ОКЗ за 12 місяців, якщо не відбулося значного підвищення кредитного ризику з моменту первісного визнання.

Товариство вважає, що значне підвищення кредитного ризику має місце, якщо кількість днів простроченої заборгованості за фінансовим активом перевищує 30 днів.

Фінансовий актив відноситься Товариством до фінансових активів, за якими настала подія дефолту, у таких випадках:

- якщо малоімовірно, що кредитні зобов'язання постачальника перед Товариством будуть погашені в повному обсязі без застосування Товариством таких дій, як реалізація забезпечення (за його наявності); або

- якщо кількість днів простроченої заборгованості за фінансовим активом перевищує 90 днів.

Максимальним періодом при оцінці ОКЗ є максимальний період за договором, протягом якого Товариство наражається на кредитний ризик.

Визначаючи, чи значно збільшився кредитний ризик фінансового активу з моменту первісного визнання та при оцінці ОКЗ, Товариство вважає розумною та корисною інформацію, яка є релевантною та доступною без зайвих витрат чи зусиль. Сюди входить як кількісна, так і якісна інформація та аналіз, заснований на історичному досвіді Товариства та обґрунтованій оцінці кредиту, включаючи перспективну інформацію.

Оцінка очікуваних кредитних збитків

Очікувані кредитні збитки являють собою розрахункову оцінку, зважену з урахуванням ймовірності кредитних збитків. Кредитні збитки оцінюються як теперішня вартість усіх очікуваних недоотримань грошових коштів (тобто різниця між грошовими потоками, що належать Товариству відповідно до договору, і грошовими потоками, які Товариство очікує отримати).

Очікувані кредитні збитки дисконтуються за ефективною процентною ставкою фінансового активу.

Кредитно-знецінені фінансові активи

На кожен звітну дату Товариство оцінює, чи є кредитно-знеціненими фінансові активи, що обліковуються за амортизованою вартістю. Вважається, що відбувається зменшення корисності фінансового активу, коли має місце одна чи більше подій, що мають значний негативний вплив на очікувані майбутні грошові потоки від фінансового активу.

Подання зменшення корисності

Сума резерву під збитки від фінансових активів, що оцінюються за амортизованою вартістю, вираховуються з валової балансової вартості активів.

Втрати від зменшення корисності фінансових активів включаються до складу інших операційних витрат та інших витрат та не показуються окремо у звіті про фінансові результати через міркування суттєвості.

(ii) Зменшення корисності – нефінансові активи

Балансова вартість нефінансових активів Товариства, за винятком запасів та відстрочених податкових активів, перевіряється на кожен звітний рік з метою виявлення будь-яких ознак зменшення їх корисності. Якщо такі ознаки існують, проводиться оцінка сум очікуваного відшкодування активів. Збиток від зменшення корисності визнається тоді, коли балансова вартість активу або його одиниці, що генерує грошові кошти (ОГГК), перевищує суму очікуваного відшкодування.

Для проведення тестування на предмет знецінення активи, які не можуть бути перевірені індивідуально, об'єднуються в найменшу групу активів, що генерує надходження грошових коштів від безперервного використання відповідного активу, що практично не залежить від притоку грошових коштів від інших активів або ОГГК.

Сумою очікуваного відшкодування активу чи ОГГК є більша з двох вартостей: вартість у використанні чи справедлива вартість за вирахуванням витрат на збут. При оцінці вартості у використанні очікувані в майбутньому грошові потоки дисконтуються до їх теперішньої вартості з використанням ставки дисконту без урахування ставки оподаткування, яка відображає поточні ринкові оцінки вартості грошових коштів у часі та ризику, притаманні відповідному активу або ОГГК. Для цілей тестування на предмет зменшення корисності активи, які не можуть бути перевірені індивідуально, об'єднуються у найменшу групу активів, що генерує притоки грошових

коштів від безперервного використання відповідного активу, що практично не залежить від притоку грошових коштів від інших активів чи ОГГК.

Збитки від зменшення корисності визнаються у прибутку або збитку.

Збитки від зменшення корисності нефінансових активів, визнані у попередніх періодах, оцінюються на кожну звітну дату на предмет будь-яких ознак того, що збиток зменшився або більше не існує. Збиток від зменшення корисності сторнується, якщо відбулася зміна оцінок, що використовуються для визначення суми відшкодування. Збиток від зменшення корисності сторнується тільки у випадку, якщо балансова вартість активу не перевищує балансову вартість, що була б визначена, за вирахуванням амортизації, якби збиток від зменшення корисності не був визнаний взагалі.

(л) Резерви

Резерв визнається тоді, коли внаслідок події, що сталася в минулому, Товариство має юридичне або конструктивне зобов'язання, яке може бути оцінене достовірно, і коли існує ймовірність того, що погашення даного зобов'язання буде пов'язано із зменшенням економічних вигід.

Резерв розраховується шляхом дисконтування очікуваних майбутніх грошових потоків за ставкою до оподаткування, яка найбільш точно відображає вартість грошей в часі та специфічний ризик, який притаманний зобов'язанню.

(м) Оренда

Коли Товариство виступає як орендодавець, воно визначає на початку дії договору оренди, чи є оренда фінансовою або операційною.

З метою класифікації кожної оренди Товариство оцінює, чи передаються за договором оренди фактично всі ризики та вигоди від володіння базовим активом. Якщо це так, то оренда є фінансовою орендою, якщо ні, то вона є операційною орендою. У рамках цієї оцінки Товариство розглядає певні показники, такі, як те, чи оренда припадає на більшу частину строку служби активу.

Якщо угода містить компоненти, що як є, так і не є орендою, Товариство застосовує МСФЗ 15 з метою розподілу винагороди, передбаченої договором.

Товариство відображає орендні платежі, отримані за договорами операційної оренди, як дохід за прямолінійним методом протягом строку оренди як чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг).

Товариство надає в оренду нерухоме майно, а саме торгові площі, які класифіковані як інвестиційна нерухомість на балансі Товариства. Товариство класифікувало цю оренду як операційну.

Товариство не виступає орендарем і тому не визнає на своєму балансі активи у формі права користування. Товариство орендує земельні ділянки, на яких розташована інвестиційна нерухомість у муніципальної влади, третіх осіб та пов'язаних осіб. У відповідності з МСФЗ 16 змінні платежі, які не залежать від індексу або курсу, тобто які не відображають зміни у ринкових орендних ставках, не мають бути включені до визначення зобов'язання з оренди. Стосовно оренди землі, де орендні платежі базуються на нормативній оцінці землі та не змінюються до наступного перегляду такої оцінки або застосованих ставок (або обидва) владою, Товариство визначило, що згідно з поточним механізмом перегляду, орендні платежі за землю не можуть вважатись ні змінними (що залежать від індексу або курсу, або відображають зміни у ринкових ставках), ні фіксованими, і тому такі платежі не включені до визначення зобов'язання з оренди.

(н) Аванси видані

Аванси видані відображаються за собівартістю за вирахуванням збитків від знецінення.

(о) Аванси отримані

Аванси отримані від покупців відображаються за собівартістю.

(п) Зареєстрований (пайовий) капітал

Товариство було зареєстроване як товариство з обмеженою відповідальністю, що передбачає юридично забезпечене право кожного учасника на вилучення своєї частки з капіталу Товариства. У такому разі Товариство зобов'язане протягом одного року з дня, коли воно дізналося чи мало дізнатися про вихід учасника, виплатити такому колишньому учаснику вартість його частки.

Згідно з доповненням «Фінансові інструменти з правом дострокового погашення та зобов'язання, що виникають при ліквідації» до МСБО 32 «Фінансові інструменти: подання» та МСБО 1 «Подання фінансової звітності», частки учасників у товариствах з обмеженою відповідальністю повинні класифікуватися не як зобов'язання, а як власний капітал, якщо, поряд з іншими критеріями, загальна сума очікуваних грошових потоків, що відносяться до певного інструмента протягом строку його дії, ґрунтується переважно на прибутку або збитку, зміні визнаних чистих активів або зміні справедливої вартості визнаних та невизнаних чистих активів протягом строку дії цього інструмента, і якщо не існує інших випущених інструментів, грошові потоки за якими ґрунтуються переважно на зазначених вище статтях, або які обмежують чи фіксують залишкову прибутковість для власників інструментів з правом дострокового погашення.

Управлінський персонал дійшов висновку, що частки учасників у капіталі Товариства мають характеристики фінансових зобов'язань, однак вони підпадають під виключення у загальних принципах класифікації зобов'язань та капіталу згідно з МСФЗ, тому вони показані як власний капітал на 31 грудня 2025 року та 31 грудня 2024 року.

(р) Податок на прибуток

Витрати з податку на прибуток складаються з поточного і відстроченого податків. Поточний податок і відстрочений податок визнаються у прибутку або збитку, за винятком тих випадків, коли вони відносяться до об'єднання бізнесу або до статей, визнаних безпосередньо у власному капіталі чи в іншому сукупному доході.

(і) Поточний податок на прибуток

Поточний податок складається з очікуваного податку до сплати чи до відшкодування, розрахованого на основі оподатковуваного прибутку чи збитку за рік з використанням ставок оподаткування, що діють або превалюють на звітну дату, та будь-яких коригувань податку, що підлягає сплаті за попередні роки. Поточний податок до сплати включає також будь-яке податкове зобов'язання, що виникає в результаті оголошення дивідендів.

(ii) Відстрочений податок на прибуток

Відстрочений податок визнається за тимчасовими різницями між балансовою вартістю активів і зобов'язань, що використовуються для цілей фінансової звітності, і сумами, що використовуються для цілей оподаткування. Відстрочений податок не визнається:

- за тимчасовими різницями, що виникають при первісному визнанні активів або зобов'язань в операції, яка не є об'єднанням бізнесу і не впливає ані на обліковий, ані на оподатковуваний прибуток чи збиток;
- за тимчасовими різницями, пов'язаними з інвестиціями у дочірні підприємства та спільно контрольовані суб'єкти господарювання, якщо існує ймовірність того, що вони не будуть сторновані у близькому майбутньому; та

- за оподатковуваними тимчасовими різницями, що виникають при первісному визнанні гудвілу.

Відстрочений податковий актив визнається за невикористаними податковими збитками, податковими кредитами та тимчасовими різницями, що відносяться на витрати, якщо існує ймовірність отримання у майбутньому оподаткованого прибутку, завдяки якому вони зможуть бути використані. Відстрочені податкові активи аналізуються на кожну звітну дату і зменшуються, якщо реалізація відповідної податкової вигоди більше не є ймовірною.

Сума невизнаного податкового активу оцінюється на кожну балансову дату і визнається в мірі, при якій стає можливим його реалізація по відношенню до прибутку до оподаткування.

Сума відстроченого податку оцінюється на основі податкових ставок, які, як очікується, будуть застосовуватися до тимчасових різниць на момент їх сторнування згідно із законами, чинними або по суті введеними у дію на звітну дату.

Відстрочені податкові активи та зобов'язання заліковуються, якщо існує законне право на взаємозалік поточних податкових активів та зобов'язань, якщо вони відносяться до податку на прибуток, що стягується одним і тим самим податковим органом.

При визначенні сум поточного та відстроченого податку на прибуток, Товариство враховує вплив невизначених податкових позицій та потенційно можливі додаткові податки, пені та відсотки за несвочасну оплату. Товариство вважає, що нарахування податкових зобов'язань є достатніми протягом усіх відкритих податкових років на основі оцінки багатьох факторів, включаючи тлумачення податкового законодавства та попередній досвід. Ця оцінка базується на оцінках та припущеннях і може включати низку суджень про майбутні події. Існує можливість того, що поява нової інформація змусить Товариство змінити судження щодо достатності існуючих податкових зобов'язань; такі зміни податкових зобов'язань впливатимуть на податкові витрати в період, коли таке судження буде здійснено.

(с) Умовні активи та зобов'язання

Умовні активи не визнаються в фінансовій звітності, але розкриваються у примітках, коли існує вірогідність надходження економічних вигід.

Умовні зобов'язання не визнаються в фінансовій звітності, за винятком випадків, коли існує ймовірність того, що погашення зобов'язання вимагатиме вибуття ресурсів, і при цьому сума таких зобов'язань може бути достовірно оцінена. Інформація про такі зобов'язання розкривається в фінансовій звітності, за винятком випадків, коли можливість відтоку ресурсів, які втілюють у собі економічні вигоди, є незначною.

(т) Нові стандарти і тлумачення, які ще не були прийняті

Ряд нових і змінених стандартів бухгалтерського обліку набирає чинності для річних звітних періодів, що починаються після 1 січня 2025 року, при цьому дозволяється їх дострокове застосування. Однак, Товариство не застосовувало достроково наведені нижче нові або змінені стандарти бухгалтерського обліку під час складання цієї фінансової звітності.

і. МСФЗ 18 «Подання та розкриття інформації у фінансовій звітності»

МСФЗ 18 «Подання та розкриття інформації у фінансовій звітності» замінить МСБО 1 «Подання фінансової звітності» та є чинним для річних періодів, що починаються 1 січня 2027 року або після цієї дати. Новий стандарт бухгалтерського обліку запроваджує такі основні зміни до вимог:

Більш структурований звіт про прибутки та збитки

МСФЗ 18 запроваджує нові визначені проміжні підсумки – «операційний прибуток» та «прибуток або збиток до фінансування та податків на прибуток», а також містить вимогу розподіляти всі

доходи та витрати між трьома новими окремими категоріями: операційна діяльність, інвестиційна діяльність та фінансова діяльність, залежно від основної діяльності підприємства.

Згідно з МСФЗ 18 компаніям більше не дозволяється розкривати операційні витрати лише у примітках до фінансової звітності. Товариство повинно подати операційні витрати у спосіб, що забезпечує «найбільш корисне структуроване зведення» її витрат за їх характером, за функцією або з використанням змішаного підходу.

Якщо будь-які операційні витрати подаються за функціями, застосовуються нові вимоги щодо розкриття інформації.

Компаніям не рекомендується позначати статті як «інші», а у разі продовження такого подання вони зобов'язані розкривати додаткову інформацію.

Показники ефективності управління (МРМ) підлягають розкриттю та аудиту

МСФЗ 18 також вимагає, щоб окремі показники, не визначені у загальноприйнятих стандартах бухгалтерського обліку, розкривалися у фінансовій звітності. Стандарт запроваджує вузьке визначення Показників результату діяльності ("МРМ"), які повинні:

- бути проміжним підсумком доходів і витрат;
- використовуватися у публічних комунікаціях за межами фінансової звітності;
- відображати думку управлінського персоналу щодо фінансових результатів діяльності.

Для кожного поданого МРМ компанії повинні в одній примітці до фінансової звітності пояснити, чому цей показник містить корисну інформацію, як він розраховується, а також узгодити його з певною сумою, визначеною згідно з Стандартами бухгалтерського обліку МСФЗ.

Інші зміни, що застосовуються до початкової фінансової звітності

МСФЗ 18 визначає операційний прибуток як відправну точку для застосування непрямого методу подання грошових потоків від операційної діяльності та скасовує можливість класифікації грошових потоків за виплатами процентів і дивідендів як показників операційної діяльності у звіті про рух грошових коштів (для компаній із певними основними видами діяльності діють винятки). Також стандарт вимагає відображати гудвіл як окрему статтю безпосередньо у звіті про фінансовий стан.

Товариство планує застосовувати цей новий стандарт бухгалтерського обліку з 1 січня 2027 року. Товариство очікує, що новий стандарт при його первісному застосуванні суттєво вплине на його фінансову звітність. Наразі Товариство продовжує оцінювати потенційний вплив нового стандарту на її фінансову звітність, зокрема в розрізі структури звіту про прибутки та збитки, звіту про рух грошових коштів та додаткових розкриттів Товариства, необхідних для розрахунку показників МРМ. Товариство також оцінює вплив на принципи групування інформації у фінансовій звітності, у тому числі щодо статей, які наразі класифікуються як «інші».

ii. Інші стандарти

Нові чи змінені стандарти та тлумачення, подані нижче, як очікується, не матимуть значного впливу на фінансову звітність Товариства.

- Контракти щодо електроенергії з природних джерел (зміни до МСФЗ 9 та МСФЗ 7);
- Класифікація та оцінка фінансових інструментів (зміни до МСФЗ 9 та МСФЗ 7);
- Щорічні удосконалення Стандартів бухгалтерського обліку МСФЗ – Том 11;
- МСФЗ 19 «Дочірні підприємства, що не є підзвітними суспільству: Розкриття інформації»;
- Зміни до МСБО 21 «Вплив змін валютних курсів».

6. Інвестиційна нерухомість

Інвестиційна нерухомість на 31 грудня 2025 року представлена таким чином:

<i>(у тисячах гривень)</i>	Земля, будівлі та приладдя	Незавершені капітальні інвестиції	Усього
Первісна вартість			
Баланс на 1 січня 2025 року	2,048,880	566,787	2,615,667
Надходження	2,043	1,771	3,814
Трансфер	1,272	(1,326)	(54)
Вибуття	-	(840)	(840)
Баланс на 31 грудня 2025 року	2,052,195	566,392	2,618,587
Знос та збитки від зменшення корисності			
Баланс на 1 січня 2025 року	(998,670)	(456,979)	(1,455,649)
Нарахований знос	(100,582)	-	(100,582)
Вибуття	-	-	-
Відновлення (зменшення) корисності	93,424	562	93,986
Баланс на 31 грудня 2025 року	(1,005,828)	(456,417)	(1,462,245)
Балансова вартість			
На 1 січня 2025 року	1,050,210	109,808	1,160,018
На 31 грудня 2025 року	1,046,367	109,975	1,156,342

Інвестиційна нерухомість на 31 грудня 2024 року представлена таким чином:

	Земля, будівлі та приладдя	Незавершені капітальні інвестиції	Усього
Первісна вартість			
Баланс на 1 січня 2024 року	2,066,244	582,761	2,649,005
Надходження	4,934	814	5,748
Трансфер	1,814	(16,633)	(14,819)
Вибуття	(24,112)	(155)	(24,267)
Баланс на 31 грудня 2024 року	2,048,880	566,787	2,615,667
Знос та збитки від зменшення корисності			
Баланс на 1 січня 2024 року	(1,006,183)	(456,979)	(1,463,162)
Нарахований знос	(93,770)	-	(93,770)
Вибуття	11,340		11,340
Відновлення (зменшення) корисності	89,943	-	89,943
Баланс на 31 грудня 2024 року	(998,670)	(456,979)	(1,455,649)
Балансова вартість			
На 1 січня 2024 року	1,060,061	125,782	1,185,843
На 31 грудня 2024 року	1,050,210	109,808	1,160,018

Рядок трансфер по незавершених капітальних інвестиціях за 2025 рік включає 54 тисячі гривень трансфер до основних засобів та за 2024 рік включає 14,617 тисяч гривень трансферів до нематеріальних активів та 202 тисячі гривень трансферів до основних засобів.

Зменшення корисності

Керівництвом Товариства було проведено аналіз зовнішніх та внутрішніх показників зменшення корисності нефінансових активів відповідно до МСБО 36 «Зменшення корисності активів».

Товариство має незавершені капітальні інвестиції в розмірі 91,869 тисяч гривень, що відносяться до проекту будівництва торгівельно-розважального комплексу на земельній ділянці, яка розташована в Одеській області та належить компанії під спільним контролем ТОВ «СПТ». Станом на 31 грудня 2025 та 31 грудня 2024 років управлінський персонал Товариства визнав знецінення цих активів на всю суму їх вартості у зв'язку із призупиненням проекту та пошуком альтернативних рішень щодо проекту.

Інвестиційна нерухомість складається з ряду об'єктів комерційної нерухомості, переданих в оренду пов'язаним і третім сторонам. Умови кожного договору оренди передбачають термін оренди 1-15 років.

Станом на 31 грудня 2025 року справедлива вартість інвестиційної нерухомості становить 1,680,142 тисячі гривень (31 грудня 2024 року: 1,501,627 тисяч гривень).

Визначення справедливої вартості

Справедлива вартість одного з об'єктів інвестиційної нерухомості була визначена зовнішнім незалежним експертом з оцінки нерухомості ФОП Терзовим Володимиром Миколайовичем (2024 рік: КП «Українська нерухомість»), що має належну визнану професійну кваліфікацію і недавній досвід оцінки даної категорії нерухомості у заданій місцевості. Справедливу вартість залишку інвестиційної нерухомості було визначено управлінським персоналом, використовуючи методологію незалежного експерта з оцінки, шляхом капіталізації операційних доходів з оренди.

Основні припущення, що використовуються при оцінці справедливої вартість, є наступними:

- Фактичний дохід з оренди за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року.
- Номінальна ставка капіталізації після оподаткування, використана при розрахунку станом на 31 грудня 2025 року, становить 14%.

Зміна цих припущень на 100 базових пунктів призведе до наступних змін у загальній сумі справедливої вартості інвестиційної нерухомості станом на 31 грудня 2025 року:

(у тисячах гривень)	Вплив на загальну справедливу вартість	
Ставка капіталізації, збільшення/(зменшення)	(113,025)	130,595
Фактичний дохід з оренди, збільшення/(зменшення)	16,801	(16,801)

На 31 грудня 2025 року справедлива вартість об'єкта, що оцінювався ФОП Терзовим Володимиром Миколайовичем, складає 836,841 тисяча гривень. Балансова вартість цього об'єкта до врахування відновлення корисності на 31 грудня 2025 року складала 645,696 тисяч гривень. Сума відновлення корисності, визнана у собівартості реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг) за 2025 рік, складає 93,424 тисячі гривень.

На 31 грудня 2024 року справедлива вартість об'єкта, що оцінювався КП «Українська нерухомість», складала 688,462 тисячі гривень. Балансова вартість цього об'єкта до врахування відновлення корисності на 31 грудня 2024 року складала 598,519 тисяч гривень. Сума відновлення корисності, визнана у собівартості реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг) за 2024 рік, складала 89,943 тисячі гривень.

Станом на 31 грудня 2025 року та 2024 року, з метою визначення справедливої вартості, застосовувався дохідний підхід.

Оцінка справедливої вартості інвестиційної нерухомості була віднесена до Рівня 3 ієрархії справедливої вартості на підставі вхідних даних для оцінки (Примітка 4).

7. Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги

Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги представлена таким чином:

(у тисячах гривень)	31 грудня 2025 року	31 грудня 2024 року
Дебіторська заборгованість орендарів	200,021	158,326
Резерв під знецінення дебіторської заборгованості	(45)	(82)
Інші	41	36
	<u>200,017</u>	<u>158,280</u>

Інформація про кредитний ризик Товариства, пов'язаний з дебіторською заборгованістю, розкрита в Примітці 27(б).

8. Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом

Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом представлена наступним чином:

(у тисячах гривень)	31 грудня 2025 року	31 грудня 2024 року
Заборгованість за розрахунками з оренди землі та податку на землю	725	725
Заборгованість за розрахунками з податку на прибуток	1,098	1,098
Інша заборгованість за розрахунками з податків	82	61
	<u>1,905</u>	<u>1,884</u>

9. Дебіторська заборгованість за виданими авансами

Станом на 31 грудня 2025 року дебіторська заборгованість за виданими авансами в розмірі 47,634 тисячі гривень (31 грудня 2024 року: 49,824 тисячі гривень) більшою мірою представлена авансами за комунальні послуги.

10. Інша поточна дебіторська заборгованість

Інша поточна дебіторська заборгованість представлена наступним чином:

(у тисячах гривень)	31 грудня 2025 року	31 грудня 2024 року
Позика надана пов'язаним сторонам	85,962	-
Інші	13	137
	<u>85,962</u>	<u>7,496</u>

Позика надана пов'язаним сторонам у сумі 85,962 тисячі гривень станом на 31 грудня 2025 року має номінальну вартість 100,000 тисяч гривень та була безвідсотковою зі строком погашення до 31 грудня 2026 року. Товариство визнало цю позику первісно по справедливій вартості з відображенням витрат від дисконтування у сумі 20,018 тисяч гривень у фінансових витратах. В подальшому ця позика обліковується за амортизованою вартістю з використанням ефективної процентної ставки 16.33%.

11. Статутний (пайовий) капітал

(а) Зареєстрований капітал

Станом на 31 грудня 2025 та на 31 грудня 2024 років безпосереднім власником Товариства є ТОВ «Ф.К.А.У.» (Україна) якому належить 100.00% зареєстрованого капіталу Товариства.

Станом на 31 грудня 2025 року зареєстрований капітал становить 2,214,756 тисяч гривень (31 грудня 2024 року: 2,214,756 тисяч гривень).

(б) Дивіденди

Товариство не оголошувало дивідендів у 2025 та 2024 роках. Як правило, українські суб'єкти господарювання оголошують розподіл прибутку тільки з поточного або накопиченого прибутку, відображеного в фінансовій звітності. Суми, перераховані в резерви, повинні бути використані для цілей, визначених при їх перерахуванні. Використання сум, відрахованих до резервів, в інших цілях може бути обмежене законодавством.

(в) Управління капіталом

Основна мета управління капіталом Товариства полягає у підтримці можливості продовження його діяльності і розширення бізнесу, а також максимізації прибутковості власного капіталу через підтримку оптимального балансу власного капіталу та кредитних джерел фінансування.

Капітал Товариства складається з власного капіталу, який належить засновникам, що включає в себе статутний капітал та нерозподілений прибуток.

Товариство не має офіційної політики управління капіталом, але управлінський персонал намагається підтримувати достатній рівень капіталу для задоволення операційних і стратегічних потреб Товариства. Це досягається завдяки ефективному управлінню грошовими коштами, постійному моніторингу доходів і прибутків Товариства та довгостроковим інвестиційним планам, що фінансуються, головним чином, за рахунок операційних грошових потоків Товариства. Завдяки цим заходам Товариство намагається забезпечити стабільне зростання прибутку.

12. Кредити та позики

Узгодження змін у зобов'язаннях з грошовими потоками, що виникають у ході фінансової діяльності за рік, що закінчився 31 грудня 2024 року:

(у тисячах гривень)	Кредити та позики
Баланс на 31 грудня 2023 року	34,046
Зміни грошових коштів від фінансової діяльності	
Погашення кредитів та позик	(33,703)
Виплачені відсотки	(2,169)
Загальні зміни грошових коштів від фінансової діяльності	(35,872)
Інші зміни	
Витрати на сплату відсотків	1,816
Курсові різниці	10
Усього інших змін, пов'язаних із зобов'язаннями	1,826
Баланс на 31 грудня 2024 року	-

13. Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги

Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги представлена наступним чином:

(у тисячах гривень)	31 грудня 2025 року	31 грудня 2024 року
Кредиторська заборгованість за послуги	11,551	8,979
Кредиторська заборгованість з постачання основних засобів та інвестиційної нерухомості	975	35
	12,526	9,014

14. Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами

Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами представлена наступним чином:

(у тисячах гривень)	31 грудня 2025 року	31 грудня 2024 року
Аванси отримані за товари, роботи, послуги (контрактні зобов'язання)	5,338	3,549
Розрахунки за договорами доручення	4,440	4,440
Аванси отримані за інвестиційними договорами	2,279	2,279
	12,057	10,268

15. Поточні забезпечення

Поточні забезпечення представлені наступним чином:

(у тисячах гривень)	31 грудня 2025 року	31 грудня 2024 року
Забезпечення за загальними витратами	6,344	11,110
Забезпечення виплат відпусток	927	1,026
	7,271	12,136

16. Інші поточні зобов'язання

Станом на 31 грудня 2025 року інші поточні зобов'язання представлені у вигляді ПДВ та на 31 грудня 2024 року – у вигляді розрахунків з підзвітними особами.

17. Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)

Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) за роки, що закінчилися 31 грудня 2025 року та 31 грудня 2024 року, представлений таким чином:

(у тисячах гривень)	31 грудня 2025 року	31 грудня 2024 року
Дохід від оренди:		
фіксовані орендні платежі	222,613	222,867
Дохід від контрактів з клієнтами:		
Комунальні та інші послуги	153,121	121,366
Дохід від інших послуг	39	12
	375,773	344,245

Товариство здає в оренду інвестиційну нерухомість. Товариство класифікувало цю оренду як операційну, оскільки вона не передбачає передачу більшості ризиків та винагород, пов'язаних з володінням активами. У Примітці 6 представлена інформація про інвестиційну нерухомість.

У наступній таблиці представлений аналіз майбутніх доходів по оренді за термінами погашення, де показана недисконтована величина орендних платежів до отримання після звітної дати.

(у тисячах гривень)	31 грудня 2025 року	31 грудня 2024 року
Менше 1 року	185,626	222,205
Від 1 до 2 років	73,714	186,830
Від 2 до 3 років	24,765	69,222
Від 3 до 4 років	13,064	20,715
Від 4 до 5 років	10,425	11,731
Більше 5 років	39,700	44,061
	347,294	554,764

18. Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)

Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг) за роки, що закінчилися 31 грудня 2025 року та 31 грудня 2024 року, представлена таким чином:

(у тисячах гривень)	31 грудня 2025 року	31 грудня 2024 року
Витрати на комунальні та інші послуги	145,665	114,397
Амортизація інвестиційної нерухомості	97,870	87,844
Орендна плата за землю	20,037	17,650
Суборенда землі	8,261	7,501
Податок на нерухомість	5,566	4,791
Зменшення (відновлення) корисності необоротних активів	(93,986)	(89,943)
Інші витрати	4,408	3,444
	187,821	145,684

19. Адміністративні витрати

Адміністративні витрати за роки, що закінчилися 31 грудня 2025 року та 31 грудня 2024 року, представлені таким чином:

<i>(у тисячах гривень)</i>	31 грудня 2025 року	31 грудня 2024 року
Витрати на оплату праці	14,683	13,986
Консалтингові та аутсорсингові послуги	9,891	9,793
Відрахування на соціальні заходи	3,281	3,130
Амортизація основних засобів та нематеріальних активів	1,187	1,330
Банківські комісії	210	444
Витрати на ремонт	71	618
Інші витрати	1,398	3,406
	<u>30,721</u>	<u>32,707</u>

20. Виплати працівникам

Загальна винагорода співробітникам за роки, що закінчилися 31 грудня 2025 року та 31 грудня 2024 року представлена таким чином:

<i>(у тисячах гривень)</i>	31 грудня 2025 року	31 грудня 2024 року
Витрати на оплату праці	14,683	13,986
Внески до фондів соціального страхування	3,281	3,130
	<u>17,964</u>	<u>17,116</u>

21. Інші операційні доходи

Інші операційні доходи за роки, що закінчилися 31 грудня 2025 року та 31 грудня 2024 року, представлені таким чином:

<i>(у тисячах гривень)</i>	31 грудня 2025 року	31 грудня 2024 року
Не використані забезпечення минулих періодів	932	1,949
Інші операційні доходи	16	18
	<u>948</u>	<u>1,967</u>

22. Інші операційні витрати

Інші операційні витрати за роки, що закінчилися 31 грудня 2025 року та 31 грудня 2024 року, представлені таким чином:

<i>(у тисячах гривень)</i>	31 грудня 2025 року	31 грудня 2024 року
Орендна плата за землю та податок на нерухомість	13,672	12,767
Амортизація інвестиційної нерухомості та основних засобів	3,700	6,807
Витрати від операційної курсової різниці	934	438
Інші витрати	3,932	7,787
	<u>22,238</u>	<u>27,799</u>

23. Інші фінансові доходи

Фінансові доходи за роки, що закінчилися 31 грудня 2025 року та 31 грудня 2024 року представлені таким чином:

<i>(у тисячах гривень)</i>	31 грудня 2025 року	31 грудня 2024 року
Процентні доходи	6,003	6
	<u>6,003</u>	<u>6</u>

24. Фінансові витрати

Фінансові витрати за роки, що закінчилися 31 грудня 2025 року та 31 грудня 2024 року, представлені таким чином:

<i>(у тисячах гривень)</i>	31 грудня 2025 року	31 грудня 2024 року
Витрати від дисконтування довгострокових позик	20,018	-
Процентні витрати	-	1,816
Витрати з корпоративної гарантії	-	327
Збиток від курсових різниць	-	10
	<u>20,018</u>	<u>2,153</u>

25. Податок на прибуток

(а) Узгодження діючої ставки податку на прибуток

Різниця між загальною очікуваною сумою витрат з податку на прибуток, розрахованою із застосуванням діючої ставки податку на прибуток до прибутку до оподаткування, і фактичною сумою витрат з податку на прибуток за роки, що закінчилися 31 грудня 2025 року та 31 грудня 2024 року, представлена таким чином:

(у тисячах гривень)	2025	%	2024	%
Прибуток до оподаткування	118,001	100%	111,225	100%
Витрати/(дохід) з податку на прибуток за діючою ставкою оподаткування	21,240	18.00%	20,021	18.00%
Податковий ефект статей, які не відносяться на витрати для цілей оподаткування	96	0.10%	91	0.08%
Уточнення минулих років	-	-	154	0.14%
Зміна суми невизнаного відстроченого податкового активу	(21,336)	(18.10%)	(20,266)	(18.22%)
Витрати з податку на прибуток	-	-	-	-

Станом на 31 грудня 2025 року, діюча ставка оподаткування становить 18% (31 грудня 2025 року: 18%).

(б) Невизнані відстрочені податкові активи

Відстрочений податковий актив повинен бути визнаний за тимчасовими різницями, що підлягають вирахуванню, якщо існує ймовірність наявності оподатковуваного прибутку, проти якого можна використовувати тимчасові різниці, що підлягають вирахуванню. Якщо виконується критерій достатньої ймовірності, що компанія отримає достатній оподатковуваний прибуток в майбутньому оподатковуваному періоді, відстрочений податковий актив визнається. Якщо цей критерій не може бути доведений, відстрочений податковий актив не визнається. Товариство оцінює вірогідність кожен звітний період.

Суми невизнаних відстрочених податкових активів за типами тимчасових різниць станом на 31 грудня 2025 року та 31 грудня 2024 року, представлені таким чином:

	31 грудня 2025 року	31 грудня 2024 року
(у тисячах гривень)		
Основні засоби, нематеріальні активи та інвестиційна нерухомість	20,007	38,265
Накопичені податкові збитки	44,012	46,225
Поточні забезпечення	1,142	2,000
Дебіторська заборгованість	8	15
	65,169	86,505

Відстрочений податковий актив не було визнано Товариством станом на 31 грудня 2025 року та 31 грудня 2024 року, тому що керівництво не очікує отримання у найближчому майбутньому оподатковуваного прибутку завдяки якому зможуть бути використані ці відстрочені податкові активи. Відповідно до податкового законодавства України, податкові збитки та інші тимчасові різниці, за якими не було визнано відстрочений податковий актив, не мають строку давності. Таким чином, Товариство зберігає можливість використати ці відстрочені податкові активи у майбутніх звітних періодах у разі виникнення достатнього оподатковуваного прибутку.

26. Непередбачені зобов'язання

(а) Капітальні зобов'язання

Станом на 31 грудня 2025 року Товариство має зобов'язання до сплати за капітальні інвестиції до інвестиційної нерухомості в сумі 21,758 тисяч гривень (31 грудня 2024 року: 21,264 тисячі гривень).

(б) Зобов'язання з плати за землю

Товариство як орендар

Орендні платежі Товариства за договорами оренди з місцевими органами самоврядування та договорами суборенди за земельні ділянки, на яких розташована інвестиційна нерухомість за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року складають 41,970 тисяч гривень (2024 рік: 37,632 тисячі гривень). Платежі можуть бути змінені орендодавцем не частіше разу на рік у разі зміни цілі використання земельних ділянок, зміни мінімального розміру орендної плати за землю, підвищення цін і тарифів та інших випадках, визначених українським законодавством. Ці платежі вважаються змінними, які не залежать від індексу або ставки, та не включені у визначення орендних зобов'язань станом на 31 грудня 2025 року та 31 грудня 2024 року (Примітка 5 (м)).

(в) Судові процеси

У ході звичайної діяльності Товариство бере участь у різних судових процесах. На думку управлінського персоналу, результат таких процесів не матиме суттєвого впливу на фінансовий стан чи результати діяльності Товариства.

(г) Українська система оподаткування

Товариство здійснює більшість операцій в Україні і тому має відповідати вимогам податкового законодавства України. Для української системи оподаткування характерним є наявність численних податків та законодавство, яке часто змінюється, може застосовуватися ретроспективно, мати різне тлумачення, а в деяких випадках є суперечливим.

Нерідко виникають протиріччя у тлумаченні податкового законодавства між місцевою, обласною і державною податковими службами, а також між Міністерством фінансів та іншими державними органами. Податкові декларації підлягають перевірці з боку різних органів влади, які згідно з законодавством мають право застосовувати суворі штрафні санкції, а також стягувати пеню. Податковий рік залишається відкритим для податкових перевірок протягом трьох наступних календарних років, однак за певних обставин цей термін може бути продовжений. Ці факти створюють набагато серйозніші податкові ризики в Україні, ніж ризики, які є типовими для країн з більш розвиненими системами оподаткування.

Управлінський персонал вважає, виходячи з власного тлумачення податкового законодавства, офіційних рішень та рішень судів, що податкові зобов'язання були належним чином відображені в обліку. Однак відповідні органи можуть мати інше тлумачення зазначених вище положень, і, якщо вони зможуть довести обґрунтованість своїх тлумачень, виконання їх рішень може значним чином вплинути на цю фінансову звітність.

У цій фінансовій звітності не був створений резерв по потенційних штрафах, пов'язаних з оподаткуванням.

27. Управління фінансовими ризиками

(а) Огляд

При використанні фінансових інструментів Товариство зазнає таких видів ризиків:

- кредитний ризик;
- ризик ліквідності;
- ринковий ризик.

У цій примітці представлена інформація щодо кожного із зазначених ризиків, яких зазнає Товариство, про цілі, політику та процедури оцінки та управління ризиками, а також про управління капіталом Товариства. Більш детальна кількісна інформація розкрита у відповідних примітках до цієї фінансової звітності.

Структура управління ризиками

Управлінський персонал несе загальну відповідальність за створення структури управління ризиками і здійснення нагляду за нею. Учасники здійснюють нагляд за тим, як управлінський персонал контролює дотримання політики і процедур управління ризиками, а також аналізує адекватність структури управління ризиками стосовно самих ризиків.

Політики Товариства у сфері управління ризиками розробляються з метою виявлення і аналізу ризиків, з якими стикається Товариство, встановлення належних лімітів ризиків і засобів контролю за ними, а також моніторингу ризиків і дотримання лімітів. Політики і системи управління ризиками регулярно переглядаються з метою відображення змін ринкових умов і діяльності Товариства.

(б) Кредитний ризик

Кредитний ризик являє собою ризик фінансового збитку для Товариства у випадку невиконання клієнтом чи контрагентом своїх договірних зобов'язань за фінансовим інструментом і виникає, головним чином, у зв'язку з дебіторською заборгованістю клієнтів Товариства, фінансовими допомогами та грошима та їх еквівалентами.

(і) Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги

Рівень кредитного ризику залежить, головним чином, від індивідуальних характеристик кожного клієнта.

Здійснюючи моніторинг кредитного ризику, пов'язаного з клієнтами, Товариство розподіляє їх по групах відповідно до їх кредитних характеристик, а також згідно з їх географічним місцезнаходженням, галузевою приналежністю, структурою заборгованості за строками, договірними строками погашення зобов'язань та наявністю фінансових труднощів у минулому.

Товариство створює резерв на покриття збитків від зменшення корисності, який являє собою його оцінку очікуваних збитків від дебіторської заборгованості за товари, роботи та послуги. Товариство використовує матрицю коефіцієнтів очікуваних кредитних збитків в розрізі періоду прострочки. В основі їх розрахунку лежить оцінка історичного відсотка збитку від списання дебіторської заборгованості. Макроекономічні чинники мають незначний вплив на історичні рівні збитковості у зв'язку з короткостроковим характером дебіторської заборгованості Товариства.

Аналіз термінів погашення дебіторської заборгованості за продукцію (товари, роботи, послуги) наведено нижче:

	Кредитно знецінена	31 грудня 2025 року		31 грудня 2024 року	
		До нарахування резерву на покриття збитків від зменшення корисності	Зменшення корисності	До нарахування резерву на покриття збитків від зменшення корисності	Зменшення корисності
Не прострочена	Ні	42,579	-	38,326	47
Прострочена на 1-30 днів	Ні	32,450	-	34,310	-
Прострочена на 31-60 днів	Ні	30,179	-	34,700	-
Прострочена на 61-90 днів	Ні	31,187	-	33,804	-
Прострочена більш ніж на 90 днів	Ні	63,667	45	17,222	35
		200,062	45	158,362	82

Зменшення корисності дебіторської заборгованості за товари, роботи, послуги було оцінене на основі очікуваних кредитних збитків протягом усього очікуваного строку дії фінансового інструменту, що є короткостроковим, як несуттєве.

Станом на 31 грудня 2025 року та 31 грудня 2024 року, інша поточна дебіторська заборгованість та інші оборотні активи не є простроченими.

(ii) Грошові кошти та їх еквіваленти

На 31 грудня 2025 року Товариство утримувало гроші та їх еквіваленти в банках на суму 2,351 тисяча гривень (31 грудня 2024 року: 183 тисячі гривень), яка являє собою максимальний рівень кредитного ризику по цих активах.

Аналіз банків, в яких Товариство утримувало грошові кошти та їх еквіваленти згідно з рейтингом, визначеним рейтинговим агентством Moody's або еквівалентним рейтингом, наведено нижче:

	31 грудня 2025 року	31 грудня 2024 року
СааЗ	2,280	111
Без рейтингу	71	72
	2,351	183

Рівень кредитного ризику

Максимальний рівень кредитного ризику представлений балансовою вартістю фінансових активів представлений таким чином:

	31 грудня 2025 року	31 грудня 2024 року
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	200,017	158,280
Видані фінансові допомоги	-	4,080
Видані позики	85,962	-
Грошові кошти та їх еквіваленти	2,351	183
	288,330	162,543

Зменшення корисності дебіторської заборгованості за виданими позиками та фінансовою допомогою було оцінене на основі очікуваних кредитних збитків протягом усього очікуваного строку дії фінансового інструменту, що є короткостроковим або за вимогою, як несуттєве. У зв'язку з чим Товариство не відобразило в обліку резерв під збитки від зменшення корисності на 31 грудня 2025 року та 31 грудня 2024 року.

(в) Ризик ліквідності

Ризик ліквідності – це ризик того, що Товариство не зможе виконати свої фінансові зобов’язання у строки їх погашення. Підхід до управління ліквідністю полягає у максимальному забезпеченні наявності достатнього рівня ліквідності, необхідного для виконання фінансових зобов’язань у визначені строки погашення як у звичайних, так і в несприятливих умовах, щоб при цьому не були понесені неприйнятні збитки і не виник ризик завдання шкоди репутації Товариства.

Строки погашення фінансових зобов’язань згідно з укладеними договорами, включаючи виплату процентів і не враховуючи вплив договорів про взаємозалік, представлені нижче.

31 грудня 2025 року (у тисячах гривень)	Балансова вартість	Грошові потоки згідно з договорами	До одного року	Від одного до п’яти років	Більше п’яти років
Торгова та інша кредиторська заборгованість	12,526	12,526	12,526	-	-
	12,526	12,526	12,526	-	-

31 грудня 2024 року (у тисячах гривень)	Балансова вартість	Грошові потоки згідно з договорами	До одного року	Від одного до п’яти років	Більше п’яти років
Торгова та інша кредиторська заборгованість	9,015	9,015	9,015	-	-
	9,015	9,015	9,015	-	-

(г) Ринковий ризик

Ринковий ризик полягає у тому, що зміни ринкових цін, таких як валютні курси, процентні ставки і курси цінних паперів, будуть впливати на доходи або на вартість фінансових інструментів. Метою управління ринковим ризиком є управління і контроль рівня ринкового ризику у межах прийнятних параметрів при оптимізації доходності за ризик. Товариство несе фінансові зобов’язання з метою управління ринковими ризиками. Всі такі операції здійснюються згідно з інструкціями управлінського персоналу.

(i) Валютний ризик

У Товариства виникає валютний ризик у зв’язку з закупками, залишками коштів на банківських рахунках, деномінованими в іноземних валютах. Валютами, в яких, головним чином, деноміновані ці операції, є долари США та євро.

Що стосується монетарних активів та зобов’язань, деномінованих в іноземних валютах, то Товариство забезпечує утримання чистого рівня валютного ризику на прийнятному рівні шляхом придбання чи продажу іноземних валют за курсами спот, якщо це необхідно для усунення короткострокових дисбалансів.

Рівень валютного ризику представлений таким чином:

(у тисячах гривень)	Долар США	Євро
На 31 грудня 2025 року		
Грошові кошти та їх еквіваленти	-	8
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	-	(9,172)
Чиста коротка позиція	-	(9,164)

(у тисячах гривень)	Долар США	Євро
На 31 грудня 2024 року		
Грошові кошти та їх еквіваленти	-	7
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	-	(6,047)
Чиста коротка позиція	-	(6,040)

Ослаблення курсу гривні по відношенню до зазначених валют на 10% привело б до зменшення чистого прибутку та зменшення власного капіталу на суми, представлені у таблиці нижче. При цьому припускається, що всі інші змінні величини, зокрема, процентні ставки, залишаються постійними.

(у тисячах гривень)	31 грудня 2025 року	31 грудня 2024 року
Євро	916	604
Долар США	-	-

Зміцнення курсу гривні по відношенню до зазначених валют на 10% справило б рівний, але протилежний за значенням вплив на чистий прибуток та власний капітал, за умови, що всі інші змінні величини залишаються постійними.

(ii) Процентний ризик

У Товариства не виникало суттєвого процентного ризику на 31 грудня 2025 року та 31 грудня 2024 року.

(д) Справедлива вартість

Оцінена справедлива вартість фінансових активів і зобов'язань визначена із застосуванням існуючої ринкової інформації та належних методологій оцінки вартості. Однак для оцінки справедливої вартості необхідно суттєвим чином проаналізувати ринкові дані. Отже, оцінена справедлива вартість не обов'язково вказує суми, які могли б бути отримані на ринку у даний час. Використання різних припущень стосовно ринку та/або методологій оцінки може мати суттєвий вплив на оцінену справедливу вартість.

Розрахункова справедлива вартість фінансових активів і зобов'язань визначається з використанням ринкових курсів фінансових активів, для яких існує активний ринок, методології дисконтованих грошових потоків та інших відповідних методологій оцінки вартості на кінець року і не відображає справедливу вартість цих інструментів на дату затвердження та оприлюднення цієї фінансової звітності. Оцінка справедливої вартості ґрунтується на судженнях щодо очікуваних у майбутньому грошових потоків, поточних економічних умов, характеристик ризику різних фінансових інструментів та інших факторів.

Оцінка справедливої вартості ґрунтується на існуючих фінансових інструментах без оцінки вартості очікуваної майбутньої діяльності та оцінки активів та зобов'язань, що не вважаються фінансовими інструментами. Крім того, ефект оподаткування сум, які можуть бути отримані в результаті реалізації нереалізованих прибутків та збитків, що може вплинути на оцінку справедливої вартості, не враховувався.

Управлінський персонал вважає, що для всіх фінансових активів та зобов'язань балансова вартість наближається до їх справедливої вартості станом на 31 грудня 2025 року та 31 грудня 2024 року. Така справедлива вартість була оцінена шляхом дисконтування очікуваних майбутніх грошових потоків під ринкову процентну ставку для аналогічних фінансових інструментів, що переважають станом на звітну дату. Оціночна справедлива вартість класифікується в межах Рівня 2 ієрархії справедливої вартості.

28. Операції з пов'язаними сторонами

У ході звичайної діяльності Товариство здійснює операції з пов'язаними сторонами. Сторони вважаються пов'язаними, якщо одна сторона має можливість контролювати іншу сторону або здійснює значний вплив на іншу сторону при прийнятті фінансових та операційних рішень. Пов'язані сторони включають акціонерів, провідний управлінський персонал і його близьких родичів, а також компанії, що знаходяться під контролем чи значним впливом з боку цих сторін.

Ціни по операціях з пов'язаними сторонами визначаються на регулярній основі.

(а) Відносини контролю

Безпосередньою материнською компанією Товариства є ТОВ «Ф.К.А.У.». Кінцевим материнським підприємством Товариства є ELO S.A., а її кінцевою контролюючою стороною є Асоціація сім'ї Мюльє.

(б) Операції з управлінським персоналом

Суми винагороди, виплачені основному управлінському персоналу за роки, що закінчилися 31 грудня, представлені таким чином:

(у тисячах гривень)	31 грудня 2025 року	31 грудня 2024 року
Заробітна плата	1,581	6,248
Нарахування на заробітну плату	525	1,375
	<u>2,106</u>	<u>7,623</u>

До основного управлінського персоналу належать Генеральний директор, його заступники та директори департаментів.

(в) Операції та залишки з материнською компанією та іншими пов'язаними сторонами

Результати операцій з материнською компанією (безпосередньою, проміжною та кінцевою) та іншими пов'язаними сторонами (переважно представлені компаніями під спільним контролем), за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року, представлені таким чином:

(у тисячах гривень)	Материнська компанія	Інші пов'язані сторони
Витрати на оренду вхідну	-	(3,862)
Консультаційні послуги	(5,655)	-
Інші операційні витрати	-	(3,018)
Дохід від оренди	-	202,837
Дохід від перевиставлення комунальних та інших витрат	-	137,312
Дохід від перевиставлення витрат з орендної плати за землю	-	15,616
Процентні доходи	-	5,980
Інші операційні доходи	-	39

Результати операцій з материнською компанією (безпосередньою, проміжною та кінцевою) та іншими пов'язаними сторонами (переважно представлені компаніями під спільним контролем), за рік, що закінчився 31 грудня 2024 року, представлені таким чином:

(у тисячах гривень)	Материнська компанія	Інші пов'язані сторони
Витрати по гарантії	(327)	-
Витрати на оренду вхідну	-	(3,448)
Консультаційні послуги	(5,197)	-
Інші операційні витрати	-	(3,214)
Дохід від оренди	-	207,788
Дохід від перевиставлення комунальних та інших витрат	-	110,905
Дохід від перевиставлення витрат з орендної плати за землю	-	13,944
Інші операційні доходи	-	167

Залишки за розрахунками Товариства з материнською компанією та іншими пов'язаними сторонами станом на 31 грудня 2025 року представлені таким чином:

(у тисячах гривень)	Материнська компанія	Інші пов'язані сторони
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	-	195,845
Дебіторська заборгованість по виданим позикам	-	85,962
Розрахунки за договорами доручення	-	279
Отримані аванси за інвестиційними договорами	-	(279)
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги, основні засоби	(4,314)	(144)
Отримані аванси за договорами доручення	-	(4,440)

Залишки за розрахунками Товариства з материнською компанією та іншими пов'язаними сторонами станом на 31 грудня 2024 року представлені таким чином:

(у тисячах гривень)	Материнська компанія	Інші пов'язані сторони
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	-	155,048
Видана фінансова допомога	4,080	-
Розрахунки за договорами доручення	-	279
Отримані аванси за інвестиційними договорами	-	(279)
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги, основні засоби	(1,765)	(908)
Отримані аванси за договорами доручення	-	(4,440)

Станом на 31 грудня 2024 року фінансова допомога в розмірі 4,080 тисяч гривень є поворотною, безпроцентною, та має строк погашення на вимогу (фінансова допомога видана пов'язаним сторонам).

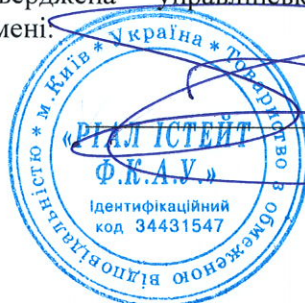
29. Події після звітної дати

Товариство оцінило події з дати балансу по дату, коли фінансова звітність була наявна для випуску.

Після 31 грудня 2025 року не було значних подій, які вимагали б внесення змін або додаткових розкриттів у цій фінансовій звітності.

Ця фінансова звітність була затверджена управлінським персоналом Товариства 29 травня 2026 року і підписана від його імені.

Керівник



Гонсальвес Домінік Аделіно

Звіт незалежних аудиторів

Учаснику Товариства з обмеженою відповідальністю «Ріал Істейт Ф.К.А.У.»

Думка

Ми провели аудит фінансової звітності Товариства з обмеженою відповідальністю «Ріал Істейт Ф.К.А.У.» («Компанія»), що складається з:

- балансу (звіту про фінансовий стан) на 31 грудня 2025 року;
- звіту про фінансові результати (звіту про сукупний дохід) за рік, що закінчився зазначеною датою;
- звіту про рух грошових коштів (за непрямим методом) за рік, що закінчився зазначеною датою;
- звіту про власний капітал за рік, що закінчився зазначеною датою; і
- приміток, включаючи суттєві облікові політики та іншу пояснювальну інформацію.

На нашу думку, фінансова звітність, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Компанії на 31 грудня 2025 року та її фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до стандартів бухгалтерського обліку МСФЗ, виданих Радою з міжнародних стандартів бухгалтерського обліку («Стандарти бухгалтерського обліку МСФЗ»), та вимог 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»). Нашу відповідальність згідно з цими стандартами викладено в розділі «Відповідальність аудиторів за аудит фінансової звітності» нашого звіту. Ми є незалежними по відношенню до Компанії згідно з Міжнародним кодексом етики професійних бухгалтерів (включаючи Міжнародні стандарти незалежності) Ради з Міжнародних стандартів етики для бухгалтерів («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, що стосується безперервності діяльності

Ми звертаємо увагу на Примітку 1 (б) до фінансової звітності, в якій описано, що Компанія зазнає впливу ризиків, пов'язаних з веденням діяльності в умовах війни в Україні, а також наведено оцінку управлінським персоналом пов'язаних невизначеностей. Як також зазначено у Примітці 1 (б), ці події або умови, разом із іншими питаннями, викладеними в цій Примітці, вказують на те, що існує суттєва невизначеність, яка може поставити під значний сумнів здатність

Приватне акціонерне товариство «КПМГ Аудит»

вул. Князів Острозьких, 32/2, Київ, 01010, Україна
тел. +380 44 490 5507, факс +380 44 490 5508, kpmg.ua

ПРАТ «КПМГ Аудит», компанія, яка зареєстрована згідно із законодавством України, член глобальної організації незалежних фірм KPMG, що входять до KPMG International Limited, приватної англійської компанії з відповідальністю, обмеженою гарантіями своїх учасників.

Ідентифікаційний код юридичної особи 31032100 в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань

Реєстровий номер 2397 в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності

Компанії продовжувати свою діяльність на безперервній основі. Нашу думку не було модифіковано щодо цього питання.

Інша інформація

Управлінський персонал несе відповідальність за іншу інформацію. Інша інформація складається зі Звіту про управління, але не є фінансовою звітністю та нашим звітом аудиторів щодо неї. Очікується, що Звіт про управління буде наданий нам після дати цього звіту аудиторів.

Наша думка щодо фінансової звітності не поширюється на іншу інформацію та ми не робимо та не будемо робити 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, зазначеною вище, коли вона буде нам надана, та при цьому розглянути, чи існує суттєва невідповідність між іншою інформацією і фінансовою звітністю або нашими знаннями, отриманими під час аудиту, або чи ця інша інформація виглядає такою, що містить суттєве викривлення.

Відповідальність управлінського персоналу та тих, кого наділено найвищими повноваженнями, за фінансову звітність

Управлінський персонал несе відповідальність за складання і достовірне подання фінансової звітності відповідно до Стандартів бухгалтерського обліку МСФЗ та вимог Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» щодо складання фінансової звітності та за таку систему внутрішнього контролю, яку управлінський персонал визначає потрібною для того, щоб забезпечити складання фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень внаслідок шахрайства або помилки.

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

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

Відповідальність аудиторів 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 аудиторів, що містить нашу думку. Обґрунтована впевненість є високим рівнем впевненості, проте не гарантує, що аудит, проведений відповідно до МСА, завжди виявить суттєве викривлення, коли воно 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 Компанії;
- 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, що може поставити під значний сумнів здатність Компанії продовжувати свою діяльність на безперервній основі. Якщо ми доходимо висновку щодо існування такої суттєвої невизначеності, ми повинні привернути увагу в нашому звіті аудиторів 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 аудиторів. Втім, майбутні події або умови можуть примусити Компанію припинити свою діяльність на безперервній основі;
- оцінюємо загальне подання, структуру та зміст фінансової звітності включно з розкриттями 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, разом з іншими питаннями інформацію про запланований обсяг та час проведення аудиту та суттєві аудиторські результати, включаючи будь-які суттєві недоліки заходів внутрішнього контролю, виявлені нами під час аудиту.

Партнером завдання з аудиту, результатом якого є цей звіт незалежних аудиторів, є:

Мусаєв Шаміль Юсупович
Реєстровий номер у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності 101446
Заступник директора,

ПРАТ «КПМГ Аудит»

29 травня 2026 року

Київ, Україна