

**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ  
«ГАЛИЧИНА-АУДИТ»**

46010, м. Тернопіль, вул. Підкови Івана, 10/4. Код ЄДРПОУ – 45039881.  
Тел.: (097) 777-35-60. E-mail: markian@email.ua. Веб-сайт: <https://galician.com.ua/>  
П/р: UA13052990000026005003308354 в АТ КБ «Приватбанк», м. Дніпро

---

**АУДИТОРСЬКИЙ ЗВІТ  
(ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА)  
щодо фінансової звітності  
Товариства з обмеженою відповідальністю  
«Фінансова компанія «ХАУЗЕН ГРУП»  
за рік, що закінчився 31.12.2025 року**

**Адресат**

Учасникам та керівництву ТОВ «ФК «ХАУЗЕН ГРУП», фінансова звітність якого перевірялася; Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку.

**I. Звіт щодо аудиту фінансової звітності**

**Думка із застереженням**

Ми провели аудит фінансової звітності Товариства з обмеженою відповідальністю «Фінансова компанія «ХАУЗЕН ГРУП» (далі – Товариство), (ЄДРПОУ-42797655; місцезнаходження - 79069, м. Львів, вул. Шевченка, 317), що складається з Балансу (Звіту про фінансовий стан) на 31 грудня 2025 року, Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід), Звіту про рух грошових коштів (за прямим методом) та Звіту про власний капітал за рік, що закінчився зазначеною датою, і приміток до фінансової звітності, включаючи стислий виклад значущих облікових політик.

На нашу думку, за винятком впливу питання описаного в розділі «*Основа для думки із застереженням*» нашого аудиторського звіту (звіту незалежного аудитора), фінансова звітність, що додається, розкриває в усіх суттєвих аспектах достовірно та об'єктивно фінансову інформацію, фінансовий стан Товариства на 31 грудня 2025 року, його фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою згідно з Міжнародними стандартами фінансової звітності (далі - МСФЗ) та відповідає вимогам законодавства з питань її складання.

**Основа для думки із застереженням**

Аудиторами були виявлені події та умови, які можуть поставити під сумнів здатність Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі.

Так до таких умов, відповідно до вимог МСА 570 (А3), аудиторів відносять:

- за 2025 рік, внаслідок втрати платоспроможності довірительів, суттєво зменшився продаж квартир, в результаті чого знизилася основна складова доходу Товариства – винагорода за перерахування коштів на фінансування будівництва, а також винагорода за здійснення управління коштами (чистий дохід від реалізації послуг Товариства за 2025 рік склав 515 тис. грн, що на 55,53% менше порівняно з попереднім роком (у 2024 році — 1 158 тис. грн));

- ТОВ «ФК «ХАУЗЕН ГРУП», у зв'язку з винесенням НКЦПФР Акту про вчине порушення профільного законодавства від 30.09.2024р. №14/14/517/С03, а також на підписання Угоди про врегулювання наслідків вчинення порушення профільного законодавства, Товариство прийняло рішення про добровільну здачу ліцензії, після введе в експлуатацію двох останніх діючих фондів: Багатоквартирний житловий будинок збудованими приміщеннями громадського призначення, підземним паркінгом на вул. В.Великого, 3 м. Дубляни, Жовківського району Львівської області (будинок №2 генплані) (ЖК Royal Park) та Багатоквартирний житловий комплекс з збудованими приміщеннями громадського призначення на вул. Стрийській, 121 та вул. Стрийській, 131, 4-та черга будівництва (буд. №4 за генпланом);

- 24 лютого 2022р. розпочалося військове вторгнення Російської Федерації на територію України. Його негативний вплив позначається на платоспроможності клієнтів Товариства, суттєво знижує економічне зростання і накладає відбиток на фінансові результати Товариства.

Товариство веде свою господарську діяльність в регіоні, що не охоплений активними бойовими діями. Проте подіями та обставинами, що можуть стати підставою для значних сумнівів у здатності Товариства продовжувати діяльність на безперервній основі є:

- просування військ агресора вглиб території України;
- ракетні обстріли території Львівської області, наслідком яких може стати знищення або часткове пошкодження майна Товариства та майна довірительів;
- втрата персоналу Товариства внаслідок наступних етапів мобілізації населення Збройних сил України;
- значний ризик використання матеріальних та людських ресурсів Товариства для забезпечення воєнних потреб;
- суттєвий ріст ціни на будівельні матеріали і на ПММ, внаслідок чого підвищили ціни на квадратний метр житла;
- ймовірний сумнів у майбутній здатності довірительів Товариства виконати умови діючих договорів щодо участі у фонді фінансування будівництва (довірительі призупинили вносити чергові платежі для фінансування будівництва, у зв'язку з ризиком не завершеного будівництва, ракетного удару по вже збудованих об'єктах, але ще не переданих прав власності на житло).

Фінансова звітність не містить належні розкриття інформації про зазначені питання.

Все наведене вказує на наявність суттєвої невизначеності, що може викликати сумніви в здатності Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі, проте це не має всеохоплюючого характеру.

Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів аудиту (МСА). Наше висновок відповідальності згідно з цими стандартами викладено в розділі «Відповідальність аудиторів за аудит фінансової звітності» нашого аудиторського звіту (звіту незалежного аудитора).

Ми є незалежними по відношенню до Товариства згідно з Міжнародним кодексом етики професійних бухгалтерів (включаючи Міжнародні стандарти незалежності) Ради Міжнародних стандартів етики для бухгалтерів (далі – Міжнародний кодекс РМСЕБ) та етичними вимогами, застосованими в Україні до нашого аудиту фінансової звітності, а також виконали інші обов'язки з етики відповідно до цих вимог та Міжнародного кодексу РМСЕБ.

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

### Пояснювальний параграф

Звертаємо увагу на Примітку 1.1 про те, що ТОВ ФК «ХАУЗЕН ГРУП» виступає материнською компанією щодо ТОВ «БАУ ХАУЗЕН». При цьому, ТОВ «БАУ ХАУЗЕН»

виступає материнською компанією  
В зв'язку з порушенням умов ліцензії  
осіб Товариства через наявність  
довгострокових кінцевих беніфіціарів  
Вищезазначених осіб  
Товариства.  
Нашу

**Ключові питання**  
Ключові питання  
найбільш важливі питання  
розрахували суми щодо  
Додайте ми визначити відобразити

**Ключове питання**  
Ми  
у фінансової підприємств  
складає 99%  
Товариства  
облік та консолідація  
відносять із таких к

- б  
- ч  
включно  
- д  
В  
«БАУ ХАУЗЕН»  
фінансової  
Т  
проводити  
звільнення  
фінансової  
собіварів  
фінансової  
дочірній  
за собі

вступає материнською компанією відносно ТОВ «ФК «ХАУЗЕН ГРУП».

В зв'язку з цим, ми вважаємо, що інформація щодо структури власності та пов'язаних із Товариства є непрозорою, так як неможливо визначити всіх власників істотної участі (через наявність у структурі власності конструкцій щодо взаємного контролю (зустрічні довгострокові інвестиції) однієї особи над іншою, що при цьому діють за вказівками інших власників).

Вищевказана інформація може в майбутньому мати негативний вплив на діяльність Товариства.

Нашу думку не було модифіковано щодо цих питань.

#### **Ключові питання аудиту**

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

Додатково до питання, викладеного в розділі «*Основа для думки із застереженням*», визначили, що описані нижче питання є ключовими питаннями аудиту, які слід обговорити в нашому звіті.

#### **Ключове питання аудиту – довгострокові фінансові інвестиції**

Ми зосередили свою увагу на дане питання у зв'язку із суттєвістю щодо відображення фінансової звітності вартості довгострокових фінансових інвестицій в дочірнє підприємство ТОВ «БАУ ХАУЗЕН» в сумі 35 000 000,00 грн. (частка в дочірнє підприємство становить 99,99716%).

Товариство скористалося п.1. ст.12 та п.3. ст.14, Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999р. №996-XIV, та не складало консолідованої фінансової звітності з дочірнім підприємством ТОВ «БАУ ХАУЗЕН», адже належить до малої групи підприємств і їх спільні фінансові показники відповідають двом з наведених критеріїв:

- балансова вартість активів - до 4 мільйонів євро включно;
- чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) - до 8 мільйонів євро включно;
- середня кількість працівників - до 50 осіб включно.

Враховуючи критерії визначення підприємств, ТОВ «ФК «ХАУЗЕН ГРУП» і ТОВ «БАУ ХАУЗЕН» є мікропідприємствами і їхні показники на звітну дату складання річної фінансової звітності не перевищують дані критерії.

Також звертаємо увагу, що за 2025 рік дочірнє підприємство ТОВ «БАУ ХАУЗЕН» не вело господарської діяльності, відповідно не отримувало ні прибутків, ні збитків.

Також відповідно до п.4 МСФЗ 10 «Консолідована фінансова звітність», Товариство звільнено від обов'язку складання консолідованої фінансової звітності.

Відповідно, дана фінансова звітність ТОВ «ФК «ХАУЗЕН ГРУП» є єдиною фінансовою звітністю ТОВ «ФК «ХАУЗЕН ГРУП» за 2025 рік.

Дані фінансові інвестиції обліковуються в ТОВ «ФК «ХАУЗЕН ГРУП» за балансовою вартістю (балансовою вартістю), відповідно до п. 9.26 Міжнародного стандарту фінансової звітності для малих і середніх підприємств, а саме: для обліку своїх інвестицій у дочірнє підприємство, Товариство прийняло облікову політику та відображає дані інвестиції за балансовою вартістю за вирахуванням зменшення корисності.

Ми провели аналіз та дослідження даного питання і можемо підтвердити вартість фінансових інвестицій, що відображені у рядку 1035 «Інші фінансові інвестиції» Балансу (Звіту про фінансовий стан) станом на 31.12.2025р.

Ми не виявили будь-яких додаткових чинників, які не були розглянуті керівництвом Товариства, щодо відображення фінансових інвестицій Товариства, щоб упевнитися в обґрунтованості результатів проведених тестів.

За результатом проведених процедур, ми дійшли висновку, що виконано керівництвом Товариства методика відображення фінансових інвестицій є належною.

#### **Інші питання**

Аудит фінансової звітності Товариства за рік, що закінчився 31 грудня 2024 року, був проведений ТОВ АФ «Консул», яка 28 березня 2025 року висловила думку із застереженням (модифіковану думку) щодо даної фінансової звітності. Підставою для висловлення думки із застереженням було наявність подій та умов, які можуть поставити під сумнів здатність Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі. Станом на 31.12.2025 року ця невизначеність далі має місце в діяльності Товариства.

Товариство не виступає контролером/учасником небанківської фінансової групи підприємством, що становить суспільний інтерес.

#### **Інша інформація**

Товариство відноситься до категорії мікропідприємств, тому відповідно до пункту статті 11 Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999р. №996-XIV не складає Звіт про управління.

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

Управлінський персонал несе відповідальність за складання фінансової звітності, надає правдиву та неупереджену інформацію відповідно до МСФЗ та Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999р. №996-XIV 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 Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі, розкриваючи, де це застосовано, питання, що стосуються безперервності діяльності, використовуючи припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку, крім випадків, якщо управлінський персонал або планує ліквідувати Товариство або припинити діяльність, або не має інших реальних альтернатив цьому.

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

#### **Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності**

Нашими цілями є отримання обґрунтованої впевненості, що фінансова звітність цілком не містить суттєвого викривлення внаслідок шахрайства або помилки, та випуск аудиторського звіту (звіту незалежного аудитора), що містить нашу думку. Обґрунтована впевненість є високим рівнем впевненості, проте не гарантує, що аудит, проведений відповідно до МСА, завжди виявить суттєве викривлення, якщо 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, якщо 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 та 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 стосується аудиту, для розробки аудиторських процедур, які б відповідали обставинам, а не для висловлення думки щодо ефективності системи внутрішнього контролю;

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

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

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

Наші висновки ґрунтуються на аудиторських доказах, отриманих до дати аудиторського звіту (звіту незалежного аудитора).

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

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

Із тих питань, про які ми повідомили тих, кого наділено найвищими повноваженнями, ми визначаємо питання, які були найбільш значущими для аудиту фінансової звітності за поточний період і, відповідно, є ключовими питаннями аудиту. Ми описуємо ці питання у нашому аудиторському звіті, крім випадків, коли оприлюднення інформації про ці питання заборонене законом чи нормативними актами, або коли у надзвичайно рідкісних випадках ми доходимо до висновку про те, що інформація про будь-яке питання не повинна бути повідомлена у нашому звіті, оскільки можливо обґрунтовано передбачити, що негативні наслідки повідомлення такої інформації перевищать суспільно значиму користь від її повідомлення.

## II. Звіт щодо вимог інших законодавчих та нормативних актів

Даний розділ складений відповідно до Вимог до інформації, що має міститися в аудиторському звіті щодо річної фінансової звітності, звіті щодо огляду проміжної фінансової інформації та звіті з надання впевненості, що не є аудитом чи оглядом історичної фінансової інформації №555 від 22.07.2021р. (редакція від 01.02.2026р.).

### 1) Інформація про суб'єкта аудиторської діяльності та умови договору

№ з/п	Найменування інформації	Дані для заповнення
1	2	3
1	Ідентифікаційний код юридичної особи суб'єкта аудиторської діяльності	45039881
2	Вебсайт суб'єкта аудиторської діяльності	<a href="https://galician.com.ua/">https://galician.com.ua/</a>
3	Дата та номер договору на проведення аудиту / огляду та / або виконання завдання з надання обґрунтованої впевненості	Договір №7 від 23 лютого 2026 року
4	Дата початку та дата закінчення проведення аудиту / огляду та / або виконання завдання з надання обґрунтованої впевненості	Аудиторська перевірка проводилась з 23 лютого 2026 року по 07 квітня 2026 року
5	Обов'язковий аудит фінансової звітності (зазначити так / ні)	Так
6	Завдання з надання обґрунтованої впевненості (зазначити так / ні)	Ні

### Основні відомості про аудиторську фірму

Аудит проведено Товариством з обмеженою відповідальністю «ГАЛИЧИНА-АУДИТ» (КЄДРПОУ 45039881), номер реєстрації в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності 4883.

Місцезнаходження Товариства з обмеженою відповідальністю «ГАЛИЧИНА-АУДИТ»: Тернопіль, вул. Підкови Івана, 10/4.

Веб-сторінка Товариства з обмеженою відповідальністю «ГАЛИЧИНА-АУДИТ» <https://galician.com.ua/>.

Ключовим партнером з аудиту (партнером із завдання), результатом якого є аудиторський звіт незалежного аудитора), є

Тимочко Мирон Петрович  
(номер реєстрації в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності, розділ 1 «Аудитори» 100444).

Від імені ТОВ «ГАЛИЧИНА-АУДИТ»,

Директор Щирба Маркіян Теодорович  
(номер реєстрації в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності, розділ 1 «Аудитори» 100977).

07 квітня 2026 року



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

КОДИ		
2026	01	01
42797655		
UA46060250010615203		
240		
64.99		

Дата (рік, місяць, число) за ЄДРПОУ  
**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ "ХАУЗЕН ГРУП"**  
 Львівська область, м. Львів, вулиця Шевченка, буд. 317, 79069  
 за КАТОТГГ 1  
 за КОПФГ  
 за КВЕД  
 Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення), н.в.і.у.  
 0672867419  
 тис. грн. без десяткового знака (окрім розділу IV Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) (форма №2), показники якого наводяться в гривнях з копійками)  
 (зробити позначку "v" у відповідній клітинці):  
 національними положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку  
 міжнародними стандартами фінансової звітності

V

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

Форма №1 Код за ДКУД 1801001

А К Т И В	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
<b>I. Необоротні активи</b>			
матеріальні активи	1000	11	22
нерівнісна вартість	1001	62	77
накопичена амортизація	1002	51	55
завершені капітальні інвестиції	1005	-	-
нематеріальні активи	1010	45	-
нерівнісна вартість	1011	245	245
внесок	1012	200	245
інвестиційна нерухомість	1015	-	-
нерівнісна вартість інвестиційної нерухомості	1016	-	-
внесок інвестиційної нерухомості	1017	-	-
довгострокові біологічні активи	1020	-	-
нерівнісна вартість довгострокових біологічних активів	1021	-	-
накопичена амортизація довгострокових біологічних активів	1022	-	-
довгострокові фінансові інвестиції:			
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030	-	-
інші фінансові інвестиції	1035	35 000	35 000
заборгованість за внесками до статутного капіталу інших підприємств	1036	-	-
довгострокова дебіторська заборгованість	1040	-	-
вистрочені податкові активи	1045	-	-
вистрочені витрати	1050	-	-
вистрочені аквізиційні витрати	1060	-	-
надлишок коштів у централізованих страхових резервних фондах	1065	-	-
інші необоротні активи	1090	-	-
<b>сього за розділом I</b>	<b>1095</b>	<b>35 056</b>	<b>35 022</b>
<b>II. Оборотні активи</b>			
запаси	1100	-	-
виробничі запаси	1101	-	-
незавершене виробництво	1102	-	-
готова продукція	1103	-	-
товари	1104	-	-
поточні біологічні активи	1110	-	-
резерви переїстрахування	1115	-	-
акселі одержані	1120	-	-
дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	-	-
дебіторська заборгованість за розрахунками:			
визначеними авансами	1130	-	-
бюджетом	1135	-	-
у тому числі з податку на прибуток	1136	-	-
дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	1140	-	-
дебіторська заборгованість за розрахунками із внутрішніх розрахунків	1145	-	-
інша поточна дебіторська заборгованість	1155	2	2
поточні фінансові інвестиції	1160	-	-
гроші та їх еквіваленти	1165	2 209	2 350
готівка	1166	-	-
рахунки в банках	1167	2 209	2 350
витрати майбутніх періодів	1170	-	-
частка переїстраховика у страхових резервах	1180	-	-
у тому числі в:			

резервах довгострокових зобов'язань	1181	-	-
резервах збитків або резервах належних виплат	1182	-	-
резервах незароблених премій	1183	-	-
інших страхових резервах	1184	-	-
Інші оборотні активи	1190	-	-
Усього за розділом II	1195	2 211	2 352
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200	-	-
Баланс	1300	37 267	37 374

Пасив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
<b>I. Власний капітал</b>			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	35 001	35 001
Внески до незареєстрованого статутного капіталу	1401	-	-
Капітал у дооцінках	1405	-	-
Додатковий капітал	1410	-	-
емісійний дохід	1411	-	-
накопичені курсові різниці	1412	-	-
Резервний капітал	1415	101	114
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	1 957	2 071
Неоплачений капітал	1425	( - )	( - )
Вилучений капітал	1430	( - )	( - )
Інші резерви	1435	-	-
Усього за розділом I	1495	37 059	37 186
<b>II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення</b>			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	-	-
Пенсійні зобов'язання	1505	-	-
Довгострокові кредити банків	1510	-	-
Інші довгострокові зобов'язання	1515	-	-
Довгострокові забезпечення	1520	-	-
довгострокові забезпечення витрат персоналу	1521	-	-
Цільове фінансування	1525	-	-
благодійна допомога	1526	-	-
Страхові резерви	1530	-	-
у тому числі:	1531	-	-
резерв довгострокових зобов'язань	1532	-	-
резерв збитків або резерв належних виплат	1533	-	-
резерв незароблених премій	1534	-	-
інші страхові резерви	1535	-	-
Інвестиційні контракти	1540	-	-
Призовий фонд	1545	-	-
Резерв на виплату джек-поту	1595	-	-
Усього за розділом II			
<b>III. Поточні зобов'язання і забезпечення</b>			
Короткострокові кредити банків	1600	-	-
Векселі видані	1605	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за:			
довгостроковими зобов'язаннями	1610	-	111
товари, роботи, послуги	1615	126	49
розрахунками з бюджетом	1620	61	42
у тому числі з податку на прибуток	1621	56	6
розрахунками зі страхування	1625	5	22
розрахунками з оплати праці	1630	16	-
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	1635	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками	1640	-	-
Поточна кредиторська заборгованість із внутрішніх розрахунків	1645	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за страховою діяльністю	1650	-	-
Поточні забезпечення	1660	-	-
Доходи майбутніх періодів	1665	-	-
Відстрочені комісійні доходи від перестраховиків	1670	-	-
Інші поточні зобов'язання	1690	-	-
Усього за розділом III	1695	208	188
<b>IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття</b>			
V. Чиста вартість активів і державного пенсійного фонду	1800	-	-
Баланс	1900	37 267	37 374

Керівник

Головний бухгалтер

Шуй Роман Михайлович

Мирош Любов Миколаївна

1 Кодифікатор адміністративно-територіальних одиниць та територій територіальних громад.

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



Підприємство  
Чистий дохід  
Чисті заробітні плати  
премії та збитки  
зміна чистого доходу  
премії  
Собівартість (товарів, робіт, послуг)  
Чисті монетарні прибутки та збитки  
Дохід (виплати) зобов'язань  
Дохід (виплати) змін доходу  
Інші операції у тому числі дохід в справі  
дохід в сільськогосподарстві  
дохід в оподаткуванні  
Адміністративні витрати  
Інші операції у тому числі витрати в справі  
внутрішні сільськогосподарські  
Фінансові прибутки та збитки  
Дохід в інших сферах  
Інші доходи у тому числі дохід в справі  
Фінансові витрати  
Інші витрати  
Прибуток

Підприємство **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ  
"ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ "ХАУЗЕН ГРУП"**

Дата (рік, місяць, число)  
за ЄДРПОУ

КОДИ		
2026	01	01
42797655		

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

Форма № 2 Код за ДКУД **1801003**

**I. ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ**

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	515	1 158
Чисті зароблені страхові премії	2010	-	-
премії підписані, валова сума	2011	-	-
премії, передані у перестраховання	2012	-	-
зміна резерву незароблених премій, валова сума	2013	-	-
зміна частки перестраховиків у резерві незароблених премій	2014	-	-
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	( - )	( - )
Чисті понесені збитки за страховими виплатами	2070	-	-
<b>Валовий:</b>			
прибуток	2090	515	1 158
збиток	2095	( - )	( - )
Дохід (витрати) від зміни у резервах довгострокових зобов'язань	2105	-	-
Дохід (витрати) від зміни інших страхових резервів	2110	-	-
зміна інших страхових резервів, валова сума	2111	-	-
зміна частки перестраховиків в інших страхових резервах	2112	-	-
Інші операційні доходи	2120	1 802	2 576
у тому числі:	2121	-	-
дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю			
дохід від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2122	-	-
дохід від використання коштів, вивільнених від оподаткування	2123	-	-
Адміністративні витрати	2130	( 2 148 )	( 3 422 )
Витрати на збут	2150	( - )	( - )
Інші операційні витрати	2180	( - )	( - )
у тому числі:	2181	-	-
витрати від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю			
витрати від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2182	-	-
<b>Фінансовий результат від операційної діяльності:</b>			
прибуток	2190	169	312
збиток	2195	( - )	( - )
Дохід від участі в капіталі	2200	-	-
Інші фінансові доходи	2220	-	-
Інші доходи	2240	-	-
у тому числі:	2241	-	-
дохід від благодійної допомоги			
Фінансові витрати	2250	( - )	( - )
Втрати від участі в капіталі	2255	( - )	( - )
Інші витрати	2270	( - )	( - )
Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті	2275	-	-

Продовження дода

<b>Фінансовий результат до оподаткування:</b>			
прибуток	2290	169	312
збиток	2295	( - )	( - )
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	(42)	(56)
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	-	-
<b>Чистий фінансовий результат:</b>			
прибуток	2350	127	256
збиток	2355	( - )	( - )

## II. СУКУПНИЙ ДОХІД

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	2400	-	-
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	2405	-	-
Накопичені курсові різниці	2410	-	-
Частка іншого сукупного доходу асоційованих та спільних підприємств	2415	-	-
Інший сукупний дохід	2445	-	-
<b>Інший сукупний дохід до оподаткування</b>	<b>2450</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455	-	-
<b>Інший сукупний дохід після оподаткування</b>	<b>2460</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)</b>	<b>2465</b>	<b>127</b>	<b>256</b>

## III. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Матеріальні затрати	2500	6	5
Витрати на оплату праці	2505	616	475
Відрахування на соціальні заходи	2510	134	106
Амортизація	2515	49	65
Інші операційні витрати	2520	1 343	2 771
<b>Разом</b>	<b>2550</b>	<b>2 148</b>	<b>3 422</b>

## IV. РОЗРАХУНОК ПОКАЗНИКІВ ПРИБУТКОВОСТІ АКЦІЙ

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

Керівник

Головний бухгалтер



Шуй Роман Михайлович

Мирош Любов Миколаївна

Дата (рік, місяць, число)

КОДИ		
2026	01	01
42797655		

ПІДПРИЄМСТВО **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ за ЄДРПОУ "ХАУЗЕН ГРУП"**

(найменування)

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

Форма №3 Код за ДКУД **1801004**

Стаття	Код	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
<b>I. Рух коштів у результаті операційної діяльності</b>			
Надходження від:			
Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	515	1 158
Повернення податків і зборів	3005	-	-
у тому числі податку на додану вартість	3006	-	-
Цільового фінансування	3010	-	-
Надходження від отримання субсидій, дотацій	3011	-	-
Надходження авансів від покупців і замовників	3015	-	-
Надходження від повернення авансів	3020	-	-
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	1 802	2 576
Надходження від боржників неустойки (штрафів, пені)	3035	-	-
Надходження від операційної оренди	3040	-	-
Надходження від отримання роялті, авторських винагород	3045	-	-
Надходження від страхових премій	3050	-	-
Надходження фінансових установ від повернення позик	3055	-	-
Інші надходження	3095	5 066	3
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	( 1 357 )	( 2 561 )
Праці	3105	( 470 )	( 368 )
Відрахувань на соціальні заходи	3110	( 132 )	( 102 )
Зобов'язань з податків і зборів	3115	( 194 )	( 432 )
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	( 56 )	( 342 )
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	( - )	( - )
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	( 138 )	( 90 )
Витрачання на оплату авансів	3135	( - )	( - )
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	( - )	( - )
Витрачання на оплату цільових внесків	3145	( - )	( - )
Витрачання на оплату зобов'язань за страховими контрактами	3150	( - )	( - )
Витрачання фінансових установ на надання позик	3155	( - )	( - )
Інші витрачання	3190	( 5 074 )	( 89 )
<b>Чистий рух коштів від операційної діяльності</b>	<b>3195</b>	<b>156</b>	<b>185</b>
<b>II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності</b>			
Надходження від реалізації:			
фінансових інвестицій	3200	-	-
необоротних активів	3205	-	-
Надходження від отриманих:			
відсотків	3215	-	-
дивідендів	3220	-	-
Надходження від деривативів	3225	-	-
Надходження від погашення позик	3230	-	-
Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235	-	-
Інші надходження	3250	-	-





1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення	4225	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Внески учасників:</b>									
Внески до капіталу	4240	-	-	-	-	-	-	-	-
Погашення заборгованості з капіталу	4245	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Вилучення капіталу:</b>									
Викуп акцій (часток)	4260	-	-	-	-	-	-	-	-
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265	-	-	-	-	-	-	-	-
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення частки в капіталі	4275	-	-	-	-	-	-	-	-
Зменшення номінальної вартості акцій	4280	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни в капіталі	4290	-	-	-	-	-	-	-	-
Придбання (продаж) неконтрольованої частки в дочірньому підприємстві	4291	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Разом змін у капіталі</b>	<b>4295</b>	-	-	-	13	114	-	-	12
<b>Залишок на кінець року</b>	<b>4300</b>	35 001	-	-	114	2 071	-	-	37 1

Керівник

Шуй Роман Михайлович

Головний бухгалтер

Мирош Любов Миколаївна



ТОВАРИСТВО  
Вступ  
З метою  
використання  
Приватизація  
Баланс  
Звіт  
Звіт  
Звіт  
Прим  
1. Загальні  
ФІНАНСИ  
ТОВ  
КОМПА  
установи  
страхуван  
від свого  
коштів  
Закон  
життя та  
Пов  
ФІНАНС  
Ск  
Код  
Юр  
Фі  
Н  
14151020  
Д  
Г  
В  
К  
забезпеч  
В  
В  
Л  
управлі  
що здій  
С

## ПРИМІТКИ

### до фінансової звітності ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ХАУЗЕН ГРУП» за 12 місяців 2025 року

#### Вступ

З метою забезпечення відповідності звітності вимогам МСФЗ, які неможливо виконати, використовуючи встановлений загальнодержавний формат фінансової звітності, у цих Примітках наводиться фінансова звітність у форматі, що відповідає МСФЗ, у складі:

Баланс (Звіт про фінансовий стан) станом на 31 грудня 2025 року;

Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за 12 місяців 2025 року;

Звіт про рух грошових коштів за 12 місяців 2025 року;

Звіт про власний капітал за 12 місяців 2025 року.

Примітки до фінансової звітності за 12 місяців 2025 рік.

#### 1. Загальна інформація про ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ХАУЗЕН ГРУП»

**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ХАУЗЕН ГРУП»** відповідно до вимог законодавства України є фінансовою установою, виключним видом діяльності якої є надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення), н. в. і. у. Товариство є управителем фондів, яке діє від свого імені в інтересах установників управління майном і здійснює управління залученими коштами згідно із законодавством, Правилами фонду та відповідає вимогам, встановленим Законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю».

Повна назва - **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ХАУЗЕН ГРУП»** (надалі – Товариство)

Скорочена назва – **ТОВ «ФК «ХАУЗЕН ГРУП»**;

Код ЄДРПОУ - 42797655;

Юридична адреса: 79069, Львівська обл., місто Львів, вулиця Шевченка, будинок 317;

Фактична адреса: 79069, Львівська обл., місто Львів, вулиця Шевченка, будинок 317;

Номер та дата запису в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб:  
14151020000046386, 05.02.2019р.;

Директор: Золотухін Іван Валерійович;

Головний бухгалтер: Мирош Любов Миколаївна.

Види діяльності Товариства за КВЕД:

Код КВЕД 64.99 Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення), н. в. і. у;

Вищий орган Товариства: загальні Збори учасників;

Виконавчий орган Товариства: директор.

Ліцензія: ліцензія на провадження діяльності з залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва, виданої Національною комісією, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг №б/н від 20.02.2020р.;

Станом на 31 грудня 2025р. учасниками Товариства є:

- **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «БАУ ХАУЗЕН»**, код за ЄДРПОУ 42757518, місцезнаходження: 79069, Львівська область, місто Львів, вулиця Шевченка, будинок 317, що володіє 99,99715 % статутного капіталу Товариства;

- Куксгаузен Віктор - Німеччина, 63452, місто Ханау, Хемніцтер Штрассе, 11; посвідка про постійне проживання №900053221, запис №19761218-06377, дата видачі – 06.04.2021 р., орган, що видав – 4601; громадянин Німеччини; реєстраційний номер облікової картки платника податків №2811120372; 18.12.1976 року народження, що володіє 0,00143 % статутного капіталу Товариства;
- Романів Богдан Ярославович – Україна, Львівська обл., м. Червоноград, вул. Шухевича, б.10, кв.85; громадянин України, паспорт серії КВ №524239, виданий Червоноградським МВ УМВС України у Львівській обл. 28.11.2000 р.; реєстраційний номер облікової картки платника податків: 3080221234; 01.05.1984 року народження, що володіє 0,00085 % статутного капіталу Товариства;
- Олійничок Володимир Петрович - Україна, Львівська обл., м. Червоноград, вул. Ст. Бандери, б.2, кв.14; громадянин України, паспорт серії КА №132413, виданий Червоноградським МВ УМВС України у Львівській обл. 28.03.1996 р.; реєстраційний номер облікової картки платника податків: 2924503098; 26.01.1980 року народження, що володіє 0,00057 % статутного капіталу Товариства.

У Товариства немає відокремлених підрозділів та філій.

Загальний розмір статутного капіталу Товариства становить 35 001 000,00 (Тридцять п'ять мільйонів одна тисяча) гривень 00 копійок.

**ТОВ «ФК «ХАУЗЕН ГРУП»** є мікропідприємством згідно класифікації підприємств, встановленої ст.2 Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні»:

балансова вартість активів - до 350 тисяч євро;

чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) - до 700 тисяч євро;

середня кількість працівників - до 10 осіб.

Товариство надає послуги з довірчого управління коштами ФФБ. ФФБ не є юридичними особами за законодавством України. Товариству надано повноваження з управління таких фондів. Кожен фонд має відкритий окремий рахунок в банку, на якому утримуються кошти, які ще не були інвестовані в будівництво.

Станом на 31 грудня 2025р. ТОВ «ФК «ХАУЗЕН ГРУП» управляє 2-ма ФФБ:

1. Багатоквартирний житловий будинок з вбудованими приміщеннями громадського призначення, підземним паркінгом на вул. В.Великого,3 м. Дубляни, Жовківського району, Львівської області (будинок №2 на генплані) - дата створення 20.11.2020р. - сума залучених коштів станом на 31 грудня 2025р. – 119 803 430,75грн.
2. Багатоквартирний житловий комплекс з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення на вул. Стрийській,121 та вул. Стрийській,131 у м.Львові, 4 черга будівництва (будинок №4 за генпланом) – дата створення 19.07.2021р. – сума залучених коштів станом на 31 грудня 2025р – 163 455 953,33 грн.

### **1.1.Наявність у ТОВ «ФК «ХАУЗЕН ГРУП» материнських/дочірніх компаній**

ТОВ «ФК «ХАУЗЕН ГРУП» виступає материнською компанією для ТОВ "БАУ ХАУЗЕН" (дочірня компанія), ЄДРПОУ 42757518, Україна, Місцезнаходження: Україна, 79069, Львівська обл., місто Львів, вул. Шевченка, будинок 317. Розмір внеску ТОВ «ФК «ХАУЗЕН ГРУП» у статутний фонд ТОВ "БАУ ХАУЗЕН" складає 35 000 000,00 грн.(99,997%)

ТОВ «ФК «ХАУЗЕН ГРУП» виступає дочірньою компанією для ТОВ "БАУ ХАУЗЕН" (материнська компанія), ЄДРПОУ 42757518, Україна, Місцезнаходження: Україна, 79069, Львівська обл., місто Львів, вул. Шевченка, будинок 317. Розмір внеску "БАУ ХАУЗЕН" у статутний фонд ТОВ «ФК «ХАУЗЕН ГРУП» складає 35 000 000,00

грн.(99,997%).

Враховуючи критерії визначення підприємств, ТОВ «ФК «ХАУЗЕН ГРУП» і ТОВ «БАУ ХАУЗЕН» є мікропідприємствами і їхні показники на звітну дату складання річної фінансової звітності не перевищують дані критерії мікропідприємства.

Товариство скористалося підпунктом «а», ст.9.3 МСФЗ для малих і середніх підприємств та не подавало консолідованої фінансової звітності з дочірнім підприємством ТОВ «БАУ ХАУЗЕН» (що одночасно є його материнською компанією). А також скористалося статтею 14, п.3 Закону України «Про бухгалтерський облік», та прийняло рішення не складати консолідовану фінансову звітність за 12 місяців 2025 рік, так як на дату складання річної фінансової звітності показники ТОВ «ФК «ХАУЗЕН ГРУП» та ТОВ «БАУ ХАУЗЕН» згідно з статтею 12 Закону України «Про бухгалтерський облік» не перевищили двох із таких критеріїв:

- балансова вартість активів - до 4 мільйонів євро;
- чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) - до 8 мільйонів євро;
- середня кількість працівників - до 50 осіб.

Відповідно, дана фінансова звітність ТОВ «ФК «ХАУЗЕН ГРУП» є єдиною фінансовою звітністю за 12 місяців 2025 року.

## **2.Достовірне подання та відповідність МСФЗ**

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

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

Відповідно до діючого законодавства Товариство здійснює ведення обліку у відповідності до законодавства України та Міжнародних стандартів фінансового обліку та звітності та у формі, яка б дозволяла розкрити та пояснити операції Товариства, а також надати на будь-яку дату інформацію з достатньою точністю про фінансовий стан і забезпечити відповідність фінансової звітності вимогам Міжнародних стандартів фінансової звітності.

Згідно чинного законодавства Товариство складає звітність за МСФЗ.

При підготовці фінансової звітності керівництво несе відповідальність за:

- забезпечення вибору та правильності застосування принципів облікової політики;
- представлення інформації у формі, що забезпечує прийнятність, достовірність, зрозумілість такої інформації;
- розкриття додаткової інформації у випадках, коли виконання вимог Міжнародних стандартів фінансової звітності є недостатнім для розуміння користувачами звітності того впливу;
- створення, впровадження та підтримання ефективної та надійної системи внутрішнього контролю;
- оцінку спроможності продовжувати свою діяльність на безперервній основі у найближчому майбутньому;
- застосування заходів щодо збереження активів та виявлення і запобігання випадкам шахрайства та інших порушень.

Підготовлена Товариством фінансова звітність чітко та без будь-яких застережень відповідає всім вимогам чинних МСФЗ, дотримання яких забезпечує достовірне подання

інформації в фінансовій звітності, а саме, доречної, достовірної, зіставної та зрозумілої інформації.

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

Фінансова звітність за 12 місяців 2025 року складена з врахуванням змін, які були внесені Законом України «Про внесення змін до Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 19.07.2022р. №2435-ІХ, який набув чинності 10 серпня 2022 року, а також з врахуванням положень Закону України «Про захист інтересів суб'єктів подання звітності та інших документів у період дії воєнного стану або стану війни» від 03.03.2022р. №2115-ІХ (зі змінами, в редакції чинній на 26.12.2023р.).

### **3. Валюта подання звітності та функціональна валюта, ступінь округлення.**

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

### **4. Припущення про безперервність діяльності**

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

Фінансова звітність була складена на основі припущення, що Товариство здатне продовжувати свою діяльність на безперервній основі у найближчому майбутньому.

Проте, в даний час діяльність нашого Товариства здійснюється в умовах економічної та політичної кризи визваної військовим вторгненням Російської Федерації на територію України та запровадженням воєнним станом.

Тому на нашу думку є вірогідність того, що наслідки військової агресії Російської Федерації може поставити під сумнів прийнятність наших облікових політик, що були використані при складанні нашої фінансової звітності, за 12 місяців 2025р. Ці події ставлять під сумнів обґрунтованість нашого припущення про безперервність діяльності.

В майбутньому, ми не маємо достатнього рівня впевненості, щодо продовження нашої діяльності на безперервній основі, враховуючи можливі зміни в законодавстві України через військову агресію Російської федерації по відношенню до України.

Крім цього, політична та економічна криза в Україні може стати приводом економічних проблем на поточний період. Має місце суттєва девальвація гривні до основних валют, яка спричинюється макроекономічними факторами. Обставини спричинені війною, впливають на економічну ситуацію в державі. У зв'язку з неможливістю передбачити наслідки впливу цих подій на економічний розвиток, на сьогодні є неможливим достовірно оцінити ефект впливу поточної економічної ситуації на фінансовий стан нашого Товариства.

Негативний вплив на світову економіку і невизначеність щодо подальшого економічного зростання можуть в майбутньому можуть негативно позначитися на фінансовому становищі і фінансових результатах Товариства. Керівництво Товариства уважно стежить за ситуацією і реалізує заходи щодо зниження негативного впливу зазначених подій на Товариство.

## **5.Звітний період фінансової звітності**

Звітним періодом, за який сформована фінансова звітність Товариства, є період з 01 січня 2025 року по 31 грудня 2025року.

## **6. Суттєві положення облікової політики.**

### **6.1.Основа оцінки, застосована при складанні фінансової звітності**

Ця фінансова звітність підготовлена на основі історичної собівартості, за винятком оцінки за справедливою вартістю окремих фінансових інструментів відповідно до МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» та використанням методів оцінки МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості». Такі методи оцінки включають використання біржових котирувань або даних про поточну ринкову вартість іншого аналогічного за характером інструменту, аналіз дисконтованих грошових потоків або інші моделі визначення справедливої вартості. Передбачувана справедлива вартість фінансових активів і зобов'язань визначається з використанням наявної інформації про ринок і відповідних методів оцінки.

### **6.2.Загальні положення щодо облікових політик**

#### **6.2.1.Основа формування облікових політик**

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

Облікова політика розроблена та затверджена керівництвом відповідно до вимог МСБО 8 «Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки» та інших чинних МСФЗ, зокрема МСФЗ 9 «Фінансові інструменти», який застосовується Товариством раніше дати набуття чинності.

Протягом звітного періоду Товариство дотримувалось наступних принципів діяльності, обліку та складання фінансової звітності: автономність, безперервність, періодичність, нарахування та відповідності доходів і витрат, повного висвітлення, послідовності, превалювання сутності над формою та єдиного грошового вимірника.

#### **6.2.2.Інформація про зміни в облікових політиках**

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

## **6.3.Облікові політики щодо фінансових інструментів**

### **6.3.1.Визнання та оцінка фінансових інструментів**

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

Товариство визнає такі категорії фінансових інструментів:

- фінансовий актив за справедливою вартістю з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку;
- фінансовий актив за амортизованою собівартістю;
- інвестиції в інструмент капіталу за справедливою вартістю з відображенням результату переоцінки в іншому сукупному доході;

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

Під час первісного визнання фінансового активу або фінансового зобов'язання Товариство оцінює їх за їхньою справедливою вартістю, яка зазвичай дорівнює ціні операції, в ході якої вони були отримані. Витрати на придбання визнаються витратами періоду і не включаються до первісної вартості.

### **6.3.2.Грошові кошти та їх еквіваленти**

Грошові кошти складаються з коштів на поточних рахунках у банках.

Еквіваленти грошових коштів – це короткострокові, високоліквідні інвестиції, які вільно конвертуються у відомі суми грошових коштів і яким притаманний незначний ризик зміни вартості. Інвестиція визначається зазвичай як еквівалент грошових коштів тільки в разі короткого строку погашення, наприклад, протягом не більше ніж три місяці з дати придбання.

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

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

Первісна та подальша оцінка грошових коштів та їх еквівалентів здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості.

Первісна та подальша оцінка грошових коштів та їх еквівалентів в іноземній валюті здійснюється у функціональній валюті за офіційними курсами НБУ.

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

### **6.3.3.Дебіторська заборгованість**

Дебіторська заборгованість – це фінансовий актив, який являє собою контрактне право отримати грошові кошти або інший фінансовий актив від іншого суб'єкта господарювання.

Дебіторська заборгованість визнається у Звіті про фінансовий стан тоді і лише тоді, коли Товариство стає стороною контрактних відносин щодо цього інструменту. Первісна оцінка дебіторської заборгованості здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює вартості погашення, тобто сумі очікуваних контрактних грошових потоків на дату оцінки.

Якщо є об'єктивне свідчення того, що відбувся збиток від зменшення корисності, балансова вартість активу зменшується на суму таких збитків із застосуванням рахунку резервів.

Резерв покриття збитків від зменшення корисності визначається як різниця між балансовою вартістю та теперішньою вартістю очікуваних майбутніх грошових потоків. Визначення суми резерву та покриття збитків від зменшення корисності відбувається на основі аналізу дебіторів та відображає суму, яка, на думку керівництва, достатня для покриття понесених збитків. Для фінансових активів, які є істотними, резерви створюються на основі індивідуальної оцінки окремих дебіторів, для фінансових активів, суми яких індивідуально не істотними – на основі групової оцінки. Фактори, які Товариство розглядає при визначенні того, чи є у нього об'єктивні свідчення наявності збитків від зменшення корисності, включають інформацію про тенденції непогашення заборгованості у строк, ліквідність, платоспроможність боржника. Для групи дебіторів такими факторами є негативні зміни у стані платежів позичальників у групі, таких як збільшення кількості прострочених платежів;

негативні економічні умови у галузі або географічному регіоні.

Товариство розраховує резерв очікуваних кредитних збитків шляхом розподілу дебіторської заборгованості на групи в залежності від строків непогашення, у кожній групі застосовується свій коефіцієнт сумнівності.

Товариство розподіляє дебіторську заборгованість наступним чином:

**Група 1** - *Строк оплати не настав*

**Група 2** - *Строком непогашення від 1 до 365 днів* - Коефіцієнт сумнівності –30 %

**Група 3** - *Строком непогашення від 366 до 730 днів* - Коефіцієнт сумнівності –60%

**Група 4** - *Строком непогашення від 731 до 1095 днів* - Коефіцієнт сумнівності – 90%

**Група 5** - *Після закінчення строку позовної давності* - Коефіцієнт сумнівності –100%

Сума збитків визначається у прибутку чи збитку. Якщо у наступному періоді сума збитку від зменшення корисності зменшується і це зменшення може бути об'єктивно пов'язаним з подією, яка відбувається після визнання зменшення корисності, то попередньо визнаний збиток від зменшення корисності сторнується за рахунок коригування резервів. Сума сторнування визначається у прибутку чи збитку. У разі неможливості повернення дебіторської заборгованості вона списується за рахунок створеного резерву покриття збитків від зменшення корисності.

Дебіторська заборгованість може бути нескасовно призначена як така, що оцінюється за справедливою вартістю з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку, якщо таке призначення усуває або значно зменшує невідповідність оцінки чи визнання (яку інколи називають «неузгодженістю обліку»), що інакше виникне внаслідок оцінювання активів або зобов'язань чи визнання прибутків або збитків за ними на різних підставах.

Подальша оцінка дебіторської заборгованості здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює вартості погашення, тобто сумі очікуваних контрактних грошових потоків на дату оцінки. Проте, в випадку поточної дебіторської заборгованості, ефект дисконтування вважається несуттєвим і поточна дебіторська заборгованість оцінюється за первісною вартістю.

У разі зміни справедливої вартості дебіторської заборгованості, що мають місце на звітну дату, такі зміни визнаються у прибутку (збитку) звітного періоду.

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

До фінансових активів, що оцінюються за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку, Товариство відносить інвестиції в акції, облігації, корпоративні права, якщо Товариство придбало їх для продажу та не має наміру здійснювати контроль над компанією, акціями чи корпоративними правами якої володіє. Після первісного визнання Товариство оцінює їх за справедливою вартістю. Результати від зміни справедливої вартості доступного для продажу фінансового активу визнаються у прибутках та збитках.

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

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

При оцінці справедливої вартості активів застосовуються методи оцінки вартості, які відповідають обставинам та для яких є достатньо даних, щоб оцінити справедливую вартість,

максимізуючи використання доречних відкритих даних та мінімізуючи використання закритих вхідних даних.

Оцінка акцій та облігацій, що входять до складу активів Товариства та перебувають у біржовому списку організатора торгівлі і при цьому не мають визначеного біржового курсу на дату оцінки, здійснюється за останньою балансовою вартістю.

Для оцінки акцій та облігацій, що входять до складу активів Товариства та не перебувають у біржовому списку організатора торгівлі, та паїв (часток) господарських товариств за обмежених обставин наближеною оцінкою справедливої вартості може бути собівартість. Це може бути тоді, коли наявної останньої інформації недостатньо, щоб визначити справедливу вартість, або коли існує широкий діапазон можливих оцінок справедливої вартості, а собівартість є найкращою оцінкою справедливої вартості у цьому діапазоні.

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

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

#### **6.3.5. Фінансові активи, що обліковуються за амортизованою вартістю**

Товариство оцінює фінансовий актив за амортизованою вартістю, якщо кінцевою метою бізнес-моделі у відношенні фінансового активу є утримання його для збирання контрактних грошових потоків та контрактні умови цього фінансового активу передбачають грошові надходження у певні строки лише у якості погашення основної суми та сплати відсотків на непогашену основну суму.

До фінансових активів, що обліковуються за амортизованою вартістю, Товариство відносить облігації та векселі, інші боргові зобов'язання. Після первісного визнання Товариство оцінює їх за амортизованою собівартістю, застосовуючи метод ефективного відсотка, за вирахуванням збитків від знецінення, якщо вони є.

#### **6.3.6. Фінансові зобов'язання**

Товариство класифікує всі фінансові зобов'язання як такі, що у подальшому оцінюються за амортизованою собівартістю, користуючись методом ефективного відсотка, за винятком фінансових зобов'язань за справедливою вартістю з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку.

##### ***Оцінка фінансових зобов'язань за амортизованою собівартістю***

Первісно зобов'язання, на які нараховуються відсотки, визнаються за справедливою вартістю, яка дорівнює сумі надходжень мінус витрати на проведення операції. У подальшому суми фінансових зобов'язань відображаються за амортизованою вартістю за методом ефективною ставки відсотку та будь-яка різниця між чистим надходженнями та вартістю погашення визнається у прибутках чи збитках протягом періоду дії запозичень із використанням ефективною ставки відсотка.

Поточні зобов'язання – це зобов'язання, які відповідають одній або декільком із вищенаведених ознак:

- Товариство сподівається погасити зобов'язання або зобов'язання підлягає погашенню протягом 12 місяців після звітного періоду;
- Товариство не має безумовного права відстрочити погашення зобов'язання протягом

щонайменше 12 місяців після звітного періоду.

Поточні зобов'язання Товариства визнаються за умови відповідності визначенню і критеріям визнання зобов'язань. Поточні зобов'язання не дисконтуються. У випадку поточних зобов'язань ефект дисконтування вважається несуттєвим і вони оцінюються за первісною вартістю.

### **6.3.7.Згортання фінансових активів та зобов'язань**

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

## **6.4.Облікові політики щодо основних засобів та нематеріальних активів**

### **6.4.1.Визнання та оцінка основних засобів**

Основні засоби Товариства враховуються і відображаються у фінансовій звітності відповідно до МСБО 16 «Основні засоби».

Основні засоби Товариства враховуються по об'єктах. Об'єкти, що складаються з декількох компонентів, що мають різні терміни корисної експлуатації чи тих, що приносять вигоду Товариству різними способами (що у свою чергу вимагає застосування по відношенню до них різних норм і методів амортизації), враховувати окремо. Готові до експлуатації об'єкти, які плануються до використання у складі основних засобів, до моменту початку експлуатації враховуються у складі групи «придбані, але не введені в експлуатацію основні засоби».

Історична вартість - це сума сплачених грошових коштів або їх еквівалентів, або справедлива вартість переданого для придбання активу іншого відшкодування на момент його придбання або спорудження. Модель обліку основних засобів встановити за історичною вартістю.

Собівартість об'єкта основних засобів – це грошовий еквівалент ціни на дату визнання. Собівартість об'єкта основних засобів оцінюється за справедливою вартістю. Переоцінка об'єктів основних засобів не проводиться.

Товариство визнає матеріальний об'єкт основним засобом, якщо він утримується з метою використання їх у процесі своєї діяльності, надання послуг, або для здійснення адміністративних і соціально-культурних функцій, очікуваний строк корисного використання (експлуатації) яких більше одного року та вартість яких більше 20 000 грн..

Необоротні активи, вартістю менше рівня суттєвості списуються з балансу на витрати при введенні в експлуатацію шляхом нарахування зносу у розмірі 100%.

Собівартість об'єктів основних засобів складається з:

а) ціни його придбання, включаючи імпортні мита та невідшкодовані податки на придбання після вирахування торговельних знижок та цінових знижок;

б) будь-яких витрат, які безпосередньо пов'язані з доставкою активу до місця розташування та приведення його в стан, необхідний для експлуатації у спосіб, визначений управлінським персоналом;

в) первісної попередньої оцінки витрат на демонтаж, переміщення об'єкта та відновлення території, на якій він розташований, зобов'язання за якими суб'єкт господарювання бере або коли купує цей об'єкт, або коли використовує його протягом певного періоду з метою, яка відрізняється від виробництва запасів протягом цього періоду.

Собівартість об'єктів основних засобів, утримуваних орендарем за угодою про фінансову оренду, визначається згідно з МСФЗ 16 «Оренда». У випадку оренди основних засобів терміном до 12 місяців МСФЗ 16 «Оренда» не застосовується. У випадку передачі інвестиційної нерухомості в оренду терміном до 12 місяців МСФЗ 16 «Оренда» не застосовується.

Рішенням інвентаризаційної комісії Товариства щорічно визначається ступінь втрати корисності об'єктів основних засобів за групами. При ухваленні рішення про реконструкцію, модернізацію, добудування, дообладнання, капітальний ремонт певного об'єкта основних засобів у фінансовій звітності Товариства припиняється його визнання об'єктом основних засобів.

Для цілей бухгалтерського обліку основні засоби класифікувати за такими групами:

група 1 – земельні ділянки;

група 3 – будинки, споруди та передавальні пристрої;

група 4 – машини та обладнання (електронно-обчислювальні машини, інші машини для автоматичного оброблення інформації, пов'язані з ними засоби зчитування або друку інформації, пов'язані з ними комп'ютерні програми (крім програм, витрати на придбання яких визнаються роялті, та/або програм, які визнаються нематеріальним активом), інші інформаційні системи, комутатори, маршрутизатори, модулі, модеми, джерела безперебійного живлення та засоби їх підключення до телекомунікаційних мереж, телефони (в тому числі стільникові), мікрофони і рації;

група 5 – транспортні засоби;

група 6 – інструменти, прилади, інвентар, меблі;

група 9 – інші основні засоби (офісне обладнання);

група 11 – малоцінні необоротні матеріальні активи

До малоцінних необоротних матеріальних активів відносити активи, строк використання таких активів, складає більше одного року, або операційний цикл використання якого є більшим одного року, вартісна оцінка яких дорівнює сумі, що є більшою за 1000 грн., та не перевищує 20000,00 грн.

Застосовувати при нарахуванні амортизації основних засобів методи амортизації, строк корисного використання та ліквідаційну вартість, установлені і затверджені наказом по Товариству, за результатами місяця в якому такий необоротний актив введений в експлуатацію.

Строк корисної експлуатації основних засобів визначати, виходячи з очікуваної корисності активу. Строк корисного використання по групах однорідних об'єктів основних засобів визначається комісією з приймання основних засобів та затверджується Директором Товариства. Цей строк переглядається щорічно за результатами річної інвентаризації.

Амортизацію основних засобів нараховувати прямолінійним методом із застосуванням строків, установлених для кожного об'єкта основних засобів наказом по Товариству.

Амортизацію активу припиняти на одну з двох дат, яка відбувається раніше: на дату, з якої актив класифікують як утримуваний для продажу (або включають до ліквідаційної групи, яку класифікують як утримувану для продажу) згідно з МСФЗ 5 «Непоточні активи, утримувані для продажу, та припинена діяльність», або на дату, з якої припиняють визнання активу.

Витрати на обслуговування, експлуатацію та ремонти основних засобів списувати на витрати в періоді їх виникнення. Вартість істотних оновлень і вдосконалень основних засобів капіталізувати. Якщо при заміні одного з компонентів складних об'єктів основних засобів виконані умови визнання матеріального активу, то відповідні витрати додаються до балансової вартості складного об'єкта, а операція по заміні розглядається як реалізація (вибуття) старого компонента. У разі наявності факторів знецінення активів відображати основні засоби за мінусом збитків від знецінення згідно з МСБО 36 «Зменшення корисності активів». Основні засоби, що призначені для продажу та відповідають критеріям визнання, обліковуються відповідно до МСФЗ 5 «Непоточні активи, утримувані для продажу, та припинена діяльність».

Амортизацію малоцінних необоротних активів і бібліотечних фондів нараховувати у розмірі 100%-ої їх вартості в першому місяці використання об'єкта.

Ліквідаційна вартість — це сума коштів, яку Товариство очікує отримати за актив при його вибутті після закінчення строку його корисного використання, за вирахуванням витрат на його вибуття. Ліквідаційну вартість Товариство встановлює на кожний об'єкт основних засобів при введенні його в експлуатацію.

Ліквідаційну вартість об'єктів основних засобів з метою нарахування амортизації прийняти рівною нулю.

#### 6.4.2. Подальші витрати.

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

#### 6.4.3. Амортизація основних засобів.

Амортизація основних засобів Товариства нараховується прямолінійним методом.

Товариство застосовує наступні терміни корисного використання основних засобів для розрахунку амортизації:

Групи	Мінімально допустимі строки корисного використання, років
група 1 - земельні ділянки	-
група 2 - капітальні витрати на поліпшення земель, не пов'язані з будівництвом	15
група 3 - будівлі	20
споруди	15
передавальні пристрої	10
група 4 - машини та обладнання	5
З них:	
електронно-обчислювальні машини, інші машини для автоматичного оброблення інформації, пов'язані з ними засоби зчитування або друку інформації, пов'язані з ними комп'ютерні програми (крім програм, витрати на придбання яких визнаються роялті, та/або програм, які визнаються нематеріальним активом), інші інформаційні системи, комутатори, маршрутизатори, модулі, модеми, джерела безперебійного живлення та засоби їх підключення до телекомунікаційних мереж, телефони (в тому числі стільникові), мікрофони і рації, вартість яких перевищує 20000 гривень	2
група 5 - транспортні засоби	5
група 6 - інструменти, прилади, інвентар, меблі	4
група 7 - тварини	6
група 8 - багаторічні насадження	10
група 9 - інші основні засоби	12
група 10 - бібліотечні фонди, збереження Національного архівного фонду України	-
група 11 - малоцінні необоротні матеріальні активи	-
група 12 - тимчасові (нетитульні) споруди	5
група 13 - природні ресурси	-

група 14 - інвентарна тара	6
група 15 - предмети прокату	5
група 16 - довгострокові біологічні активи	7

Капітальні вкладення в орендовані приміщення амортизуються протягом терміну їх корисного використання. Амортизацію активу починають коли він стає придатним для використання.

#### **6.4.4. Нематеріальні активи.**

Згідно МСБО 38 «Нематеріальні активи» нематеріальний актив це немонетарний актив, який не має фізичної субстанції та може бути ідентифікований.

Актив є ідентифікованим, якщо він:

а) може бути відокремлений, тобто його можна відокремити або відділити від суб'єкта господарювання і продати, передати, ліцензувати, здати в оренду або обміняти індивідуально або разом з пов'язаним з ним контрактом, ідентифікованим активом чи зобов'язанням, незалежно від того, чи має суб'єкт господарювання намір зробити це, або

б) виникає внаслідок договірних або інших юридичних прав, незалежно від того, чи можуть вони бути передані або відокремлені від суб'єкта господарювання або ж від інших прав та зобов'язань.

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

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

Нематеріальні активи з невизначеним строком корисної експлуатації не підлягають амортизації.

Нематеріальні активи у вигляді права здійснення діяльності, а саме ліцензії мають невизначений термін використання, тому не підлягають амортизації.

Термін корисного використання нематеріальних активів встановлюється наказом по Товариству за результатами місяця, в якому такий нематеріальний актив введений в експлуатацію.

#### **6.4.5. Зменшення корисності основних засобів та нематеріальних активів.**

Товариство зменшує балансову вартість активу до суми його очікуваного відшкодування, якщо сума очікуваного відшкодування активу менша від його балансової вартості. Таке зменшення негайно визнається в прибутках чи збитках, якщо актив не обліковують за переоціненою вартістю згідно з МСБО 16 «Основні засоби».

Збиток від зменшення корисності, визнаний для активу (за винятком гудвілу) в попередніх періодах, Товариство сторнує, якщо і тільки якщо змінилися попередні оцінки, застосовані для визначення суми очікуваного відшкодування. Після визнання збитку від зменшення корисності амортизація основних засобів коригується в майбутніх періодах з метою розподілення переглянутої балансової вартості необоротного активу на систематичній основі протягом строку корисного використання.

#### **6.5. Оренда**

Усі угоди оренди класифіковані як короткострокова операційна оренда. Платежі за угодами операційної оренди визнаються витратами на прямолінійній основі протягом строку оренди. Товариство не є орендодавцем.

## **6.6.Капітал**

Статутний капітал (далі також – зареєстрований капітал) Товариства сформований за рахунок грошових внесків засновників Товариства. Засновниками Товариства є юридична особа і фізичні особи.

Резервний капітал створюється для покриття збитків, збільшення статутного капіталу, погашення заборгованості у разі ліквідації Товариства. Розмір резервного капіталу становить не менше 5 відсотків від прибутку.

Резервний капітал Товариства формується шляхом щорічних відрахувань від чистого прибутку Товариства або за рахунок нерозподіленого прибутку відповідно до рішення Загальних зборів Товариства. Розмір щорічних відрахувань до нього не може бути меншим ніж 5 відсотків від суми чистого прибутку Товариства за рік.

Чистий прибуток може використовуватись Товариством за рішенням Загальних зборів для утворення фондів Товариства, виплати дивідендів, залишатися в розпорядженні Товариства або використовуватись іншим чином, прямо не забороненим законодавством.

## **6.7.Облікові політики щодо податку на прибуток**

Витрати з податку на прибуток визначаються і відображаються у фінансовій звітності Товариства відповідно до МСБО 12 «Податки на прибуток».

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

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

Відстрочені податкові зобов'язання визнаються, як правило, щодо всіх тимчасових різниць, що підлягають оподаткуванню. Відстрочені податкові активи визнаються з урахуванням імовірності наявності в майбутньому оподаткованого прибутку, за рахунок якого можуть бути використані тимчасові різниці, що підлягають вирахуванню. Балансова вартість відстрочених податкових активів переглядається на кожну дату й зменшується в тій мірі, у якій більше не існує ймовірності того, що буде отриманий оподаткований прибуток, достатній, щоб дозволити використати вигоду від відстроченого податкового активу повністю або частково.

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

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

## **6.8.Податок на додану вартість**

Товариство не є платником податку на додану вартість.

## **6.9.Облікові політики щодо інших активів та зобов'язань**

### **6.9.1.Забезпечення**

Забезпечення визнаються, коли Товариство має теперішню заборгованість (юридичну або конструктивну) внаслідок минулої події, існує ймовірність (тобто більше можливо, ніж

неможливо), що погашення зобов'язання вимагатиме вибуття ресурсів, котрі втілюють у собі економічні вигоди, і можна достовірно оцінити суму зобов'язання.

### **6.9.2.Виплати працівникам**

Облік виплат персоналу в Товаристві та розкриття інформації у фінансовій звітності, а також формування забезпечень по виплатам персоналу здійснюється у відповідності до МСБО 19 «Виплати працівникам» та МСБО 37 «Забезпечення, умовні зобов'язання та умовні активи».

Всі винагороди працівникам Товариства враховуються як поточні, відповідно до МСБО 19 «Виплати працівникам». Виплати працівникам включають:

- а) короткострокові виплати працівникам, такі як заробітна плата, оплачені щорічні відпустки та тимчасова непрацездатність, участь у прибутку та премії (якщо вони підлягають сплаті протягом дванадцяти місяців після закінчення періоду);
- б) інші довгострокові виплати працівникам, включаючи додаткову відпустку за навчання, виплати з нагоди ювілеїв чи інші виплати за вислугу років, виплати за тривалою непрацездатністю, а також отримання частки прибутку, премії та відстрочену компенсацію, якщо вони підлягають сплаті після завершення дванадцяти місяців після закінчення періоду або пізніше;
- в) виплати при звільненні.

У процесі господарської діяльності Товариство сплачує обов'язкові внески за своїх працівників, в розмірі передбаченому Законодавством України.

Оплата праці працівників здійснюється згідно із затвердженим штатним розписом, із використанням даних табельного обліку робочого часу.

### **6.9.3.Пенсійні зобов'язання**

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

## **7.Інші застосовані облікові політики, що є доречними для розуміння фінансової звітності**

### **7.1.Доходи та витрати**

Доходи та витрати визнаються за методом нарахування.

Дохід - це збільшення економічних вигід протягом облікового періоду у вигляді надходження чи збільшення корисності активів або у вигляді зменшення зобов'язань, результатом чого є збільшення чистих активів, за винятком збільшення, пов'язаного з внесками учасників.

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

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

- а) Товариство передало покупцеві суттєві ризики і винагороди, пов'язані з власністю на фінансовий інструмент, інвестиційну нерухомість або інші активи;
- б) за Товариством не залишається ані подальша участь управлінського персоналу у формі, яка зазвичай пов'язана з володінням, ані ефективний контроль за проданими фінансовими інструментами, інвестиційною нерухомістю або іншими активами;

- в) суму доходу можна достовірно оцінити;
- г) ймовірно, що до Товариства надійдуть економічні вигоди, пов'язані з операцією;
- г) витрати, які були або будуть понесені у зв'язку з операцією, можна достовірно оцінити.

Дохід від надання послуг відображається в момент виникнення незалежно від дати надходження коштів і визначається, виходячи із ступеня завершеності операції з надання послуг на дату балансу.

Дивіденди визнаються доходом, коли встановлено право на отримання коштів.

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

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

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

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

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

## **7.2. Витрати за позиками**

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

## **7.3. Пов'язані сторони**

Операції з пов'язаними сторонами визначаються і відображаються у фінансовій звітності Товариства відповідно до МСБО 24 «Розкриття інформації про пов'язані сторони».

Пов'язана сторона – фізична особа або суб'єкт господарювання, пов'язані з суб'єктом господарювання, що складає свою фінансову звітність (у цьому стандарті він зветься “суб'єкт господарювання, що звітує”). а) Фізична особа або близький родич такої особи є пов'язаною.

Зв'язаними сторонами згідно стандарту не вважаються:

- а) два суб'єкти господарювання, просто тому, що вони мають спільного директора або іншого члена провідного управлінського персоналу, або тому, що член провідного управлінського персоналу одного суб'єкта господарювання має суттєвий вплив на інший суб'єкт господарювання;
- б) два контролюючі учасники, просто тому, що вони здійснюють спільний контроль за діяльністю спільного підприємства;
- в) особи, що надають фінансування;
- г) профспілки;
- д) комунальні служби;
- е) департаменти та агентства органу державної влади, що не контролюють, не здійснюють спільного контролю або не мають суттєвого впливу на компанію, що звітує,
- є) просто тому, що вони мають звичайні відносини з компанією (навіть якщо вони можуть обмежувати свободу дії компанії або брати участь у процесі прийняття рішень компанії);
- ж) замовник, постачальник, суб'єкт господарювання, що отримав пільги (френчайзер), дистриб'ютор, генеральний агент, з яким компанія здійснює значний обсяг операцій, просто з причин економічної залежності, що виникає в результаті вищезазначеного.

Правила взаємин із учасниками групи та особливості формування вартості послуг з адміністрування встановлюються договором.

#### 7.4. Операції з іноземною валютою

Операції в іноземній валюті обліковуються в українських гривнях за офіційним курсом обміну Національного банку України на дату проведення операцій.

Монетарні активи та зобов'язання, виражені в іноземних валютах, перераховуються в гривню за відповідними курсами обміну НБУ на дату балансу. Немонетарні статті, які оцінюються за історичною собівартістю в іноземній валюті, відображаються за курсом на дату операції, немонетарні статті, які оцінюються за справедливою вартістю в іноземній валюті, відображаються за курсом на дату визначення справедливої вартості. Курсові різниці, що виникли при перерахунку за монетарними статтями, визнаються в прибутку або збитку в тому періоді, у якому вони виникають.

Товариство протягом звітного періоду не проводило операцій з іноземною валютою.

#### 7.5. Умовні зобов'язання та активи

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

### 8. Пояснення суттєвих статей Балансу (Звіту про фінансовий стан), Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід), Звіту про рух грошових коштів, Звіту про власний капітал станом на 31 грудня 2025 року.

#### Розшифровка статей Балансу

##### 8.1. Основні засоби і інші необоротні матеріальні активи

Основними засобами в Товаристві вважаються ті активи, які воно придбає (створює) з метою використання їх у процесі своєї основної діяльності, а також для здійснення адміністративних функцій, очікуваний строк корисного використання яких більше одного року і первісна вартість яких перевищує 20000,00 грн. Одиницею обліку основних засобів вважається окремий об'єкт. Всі об'єкти основних засобів розподілені на окремі групи.

Балансова вартість, сума накопиченої амортизації та рух необоротних активів за 12 місяців 2025 року (тис. грн.):

Групи основних засобів	Залишок на початок 2025 року		Надійшло за 12 місяців 2025 року	Надійшло за 12 місяців 2025 року		Нараховано амортизації за 12 місяців 2025 року	Втрати від зменшення корисності	Залишок на 31 грудня 2025 року	
	первісна (переоцінена) вартість	знос		первісна (переоцінена) вартість	знос			первісна (переоцінена) вартість	знос
<i>Машини та обладнання</i>	63	111	-	-			-	63	111
<i>Інструменти, прилади, інвентар (меблі)</i>	110	11			45		-	110	56

Інші необоротні матеріальні активи	73	78	-	-	-	73	78
<b>Разом</b>	<b>245</b>	<b>200</b>			<b>45</b>	<b>245</b>	<b>245</b>

Знос (амортизація) основних засобів нараховується щомісячно.

Інвестиції у капітальне будівництво за звітний період відсутні.

Витрати на ремонт та обслуговування, а також для підтримання об'єкта в робочому стані, включаються у звіт про прибутки та збитки за період, до якого вони відносяться. Доходи чи витрати від вибуття основних засобів визначаються шляхом порівняння надходжень від реалізації та балансової вартості і включаються в інші доходи або витрати від діяльності. Товариство обліковує на балансі повністю амортизовані основні засоби без дооцінки у зв'язку з невизначеністю їх подальшого терміну експлуатації.

Основні засоби, щодо яких існують обмеження права власності на звітну дату, відсутні.

Основні засоби, придбані за рахунок цільового фінансування, відсутні.

Основні засоби, що є предметом застави відсутні

Основні засоби, що знаходяться на консервації на дату кінця звітного періоду, відсутні.

## 8.2. Нематеріальні активи

Групи нематеріальних активів	Залишок на початок 2025 року		Надійшло за 12 місяців 2025 року	Надійшло за 12 місяців 2025 року		Нараховано амортизації за 12 місяців 2025 року	Залишок на 31 грудня 2025 року	
	Первісна вартість	Накопичена амортизація		Первісна вартість	Накопичена амортизація		Первісна вартість	Накопичена амортизація
Ліцензія	2	-	-	-	-		2	-
Програма "Busness automation software. Client License for 5 user PROF"	12	2				1	12	3
Підсистема обліку діяльності ФФБ	7	7					7	7
ІС Підприємство Бухгалтерія 8	25	25					25	25
Ліцензія на право використання комп'ютерної програми "Дебет-Кредит"	2	3				1	2	4
Програмна продукція Kaspersky Small Office термін дії 2 роки	14	14					14	14

Комп'ютерна програма "М.Е.Дос" Модуль Фінансова звітність за МСФЗ (формат іXBRL)	0	0		15	2	2		2
<b>Всього</b>	<b>62</b>	<b>51</b>		<b>15</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>77</b>	<b>55</b>

### 8.3. Інші фінансові інвестиції (рядок 1035 Балансу)

Товариство станом на 31 грудня 2025 року має довгострокові фінансові інвестиції в сумі 35 000 000,00 грн., які обліковуються за собівартістю за вирахуванням зменшення корисності, відповідно до п. 9.26 МСФЗ для малих і середніх підприємств.

Товариство скористалося п. 4 МСФЗ 10 і керуючись п.3 ст. 14 та п.1 ст.12, Закону України «Про бухгалтерський облік» не подавало консолідованої фінансової звітності зі своїм дочірнім підприємством.

### 8.4. Інша поточна дебіторська заборгованість (рядок 1155 Балансу)

	31 грудня 2025р	31 грудня 2024р
Інша поточна дебіторська заборгованість включає передоплату за послуги АРІФРУ	2	2

Товариство, станом на 31 грудня 2025 року оцінило очікувані кредитні збитки, відповідно до норм п.5.5.17 МСФЗ 9 - суб'єкт господарювання оцінює очікувані кредитні збитки за фінансовим інструментом у спосіб, що відображає: об'єктивну та зважену за ймовірністю суму, визначену шляхом оцінки певного діапазону можливих результатів; часову вартість грошей; і обґрунтовано необхідну та підтверджену інформацію про минулі події, поточні умови та прогнози майбутніх економічних умов, що може бути одержана без надмірних витрат або зусиль станом на звітну дату.

### 8.5. Грошові кошти та їх еквіваленти (рядок 1165 Балансу)

	31 грудня 2025р	31 грудня 2024р
Грошові кошти у національній валюті (тис.грн.) на р/р в банку	2350	2209
<b>Всього</b>	<b>2350</b>	<b>2209</b>

2 349 814,24 грн. - на поточному банківському рахунку в АТ АКБ «ЛЬВІВ».

### 8.6. Власний капітал

Структура власного капіталу відображена у Звіті про власний капітал.

Зареєстрований і фактично сплачений статутний капітал, відповідно до Статуту Товариства, становить 35 001 000,00 грн., статутний капітал сформовано виключно грошовими коштами.

Засновниками Товариства є юридичні і фізичні особи.

В 22 лютого 2019р. ТОВ «Бау Хаузен» внесла 35 000 тис.грн. в статутний капітал нашого Товариства. 11.10.2021р. було прийнято рішення прийняти до складу засновників Олійничка Володимира Петровича і Куксаузену Віктора, які внесли по 500 грн. кожен і збільшити статутний капітал на 1 тис.грн. 4.11.2021р. Олійничок Володимир Петрович передав Романіву Богдану Ярославовичу свою частку в розмірі 300 грн.

В листопаді 2021р. Олійничок Володимир Петрович, Романів Богдан Ярославович і Куксгаузен Віктор подали документи в НКЦПФР для погодження наміру набуття або збільшення особою істотної участі у професійному учаснику фондового ринку.

19 грудня 2024р., в зв'язку з неможливістю ТОВ «ФК «ХАУЗЕН ГРУП» привести структуру власності у відповідність вимогам чинного законодавства НКЦПФР винесла Постанову про затвердження угоди про врегулювання наслідків вчинення порушення профільного законодавства №14/14/988/С03, і наклала штраф в розмірі 80 000,00 (Вісімдевят тисяч грн.00коп.). Штраф був сплачений нами 23.12.2024р. у повному обсязі.

Дана ситуація виникла у зв'язку з неможливістю приймати рішення товариством через блокування одним з учасників товариства - Куксгаузен Віктором (частка в статутному капіталі 50%) загальних зборів учасників товариства, та як наслідком неможливістю привести структуру власності у відповідність до Ліцензійних умов №135. Разом з тим інші учасники товариства – Олійничок Володимир Петрович і Романів Богдан Ярославович знаходяться в процесі виготовлення пакетів документів на погодження істотної участі в ТОВ «Фінансова компанія «ХАУЗЕН ГРУП» в їх частках та зобов'язуються в найкоротші терміни здійснити реєстрацію документів у відповідності до діючого законодавства.

Станом на 31 грудня 2025року, склад учасників та їх частки (в грн.) в зареєстрованому (статутному) капіталі складають:

№ з/п	Учасники	Частка володіння (%)	грн
1	ТОВ «БАУ ХАУЗЕН»	99,99715	35 000 000
2	Куксгаузен Віктор	0,00143	500
3	Романів Богдан Ярославович	0,00085	300
4	Олійничок Володимир Петрович	0,00057	200

Нерозподілений прибуток Товариства станом на 31 грудня 2025р. склав **2071** тис.грн.

#### 8.7.Поточні зобов'язання і забезпечення

	31 грудня 2025р	31 грудня 2024р
Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи та послуги	111	126
Заборгованість за розрахунками з бюджетом	49	61
Заборгованість за розрахунками зі страхування	6	5
Заборгованість з оплати праці (заборгованість з оплати праці була погашена 03.01.2025р.)	22	16
<b>Всього</b>	<b>188</b>	<b>208</b>

Поточна кредиторська заборгованість складається із заборгованості по сплаті бюджетних платежів і заробітної плати за грудень 2025р., які сплачено 03 січня 2026р.

#### Розшифровка статей Звіту про фінансові результати

#### 8.8.Чистий дохід від реалізації продукції (рядок 2000)

Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) за 12 місяців 2025 року склав 515 тис.грн. який складається із:

- винагороди управителю від забудовника за перерахування коштів на фінансування будівництва – 71 тис.грн.
- винагороди управителю за здійснення управління коштами, переданими управителю – 444тис.грн.

Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) за 12 місяців 2024 року склав 1158 тис.грн.

### 8.9.Інші операційні доходи (рядок 2120)

Інші операційні доходи за 12 місяців 2025 року склали 1802 тис.грн. складаються з відсотків на залишок коштів на поточних рахунках Товариства .

За 12 місяців 2024 року інші операційні доходи склали 2576 тис. грн.

### 8.10.Адміністративні витрати (рядок 2130)

	12 місяців 2025року	12 місяців 2024року
Матеріальні затрати	6	5
Витрати на оплату праці	616	475
Витрати на соціальне страхування	134	106
Амортизація	49	65
Інші операційні витрати	1343	2771
<b>Всього</b>	<b>2148</b>	<b>3422</b>

### 8.11.Розшифровки суттєвих статей звіту про рух грошових коштів

Метою складання Звіту про рух грошових коштів є надання користувачам фінансової звітності повної, правдивої та неупередженої інформації про зміни, що відбулися у грошових коштах Товариства та їх еквівалентах (далі - грошові кошти) за звітний період.

При складанні фінансової звітності Товариством обрано спосіб складання Звіту про рух грошових коштів за прямим методом із застосуванням відповідної форми звіту. Звіт про рух грошових коштів за 12 місяців 2025року складений за прямим методом, що робить їх співставними.

У Звіті про рух грошових коштів Товариством розгорнуто наводяться суми надходжень та видатків грошових коштів, що виникають в результаті операційної, інвестиційної та фінансової діяльності протягом звітного періоду. Якщо рух грошових коштів у результаті однієї операції включає суми, які належать до різних видів діяльності, то ці суми у звіті наводяться Товариством окремо у складі статей щодо відповідних видів діяльності.

### Надходження від реалізації послуг (рядок 3000)

статті	тис. грн
Винагорода управителю за перерахування коштів на фінансування будівництва	71
Винагорода управителю за здійснення управління коштами, переданими управителю	444
<b>Разом</b>	<b>515</b>

За 12 місяців 2024р. дана сума складала 1158тис. грн.

**Інші надходження (рядок 3095)**

Інші надходження (рядок 3095) становить 5066 тис грн. і складається з повернення поворотної фінансової допомоги - 5057 тис. грн. і помилково перерахованих коштів – 9 тис. грн  
За 12 місяців 2024р. дана сума складала 3 тис. грн.

**Витрачання на оплату товарів (робіт, послуг) (код рядка 3100)**

Суттєві статті	тис. грн.
Витрачання на оплату членських внесків в FIMA	64
Витрачання на оплату оренди приміщення	360
Витрачання на оплату послуг технічного нагляду	820
Витрачання на оплату за канцтоварів	6
Витрачання на оплату обслуговування програмного забезпечення	21
Витрачання на оплату охорони приміщення	11
Витрачання на аудиторські послуги	70
Витрачання на оплату інших послуг	5
<b>Разом</b>	<b>1357</b>

За 12 місяці 2024р. дана сума складала 2561 тис. грн .

**Інші витрачання (рядок 3190)**

Інші витрачання (рядок) 3190 становить 5074 тис.грн. і складається з надання поворотної фінансової допомоги – 5057 тис.грн., помилково перерахованих коштів – 9 тис.грн. і витрат на розрахунково-касове обслуговування – 8 тис.грн. Поворотна фінансова допомога надавалась ТОВ «ФК «ХАУЗЕН ГРУП» забудовнику і генпідряднику на термін не більше 30днів для закупівлі матеріалів.

За 12 місяці 2024р. дана сума складала 89 тис. грн .

**Розшифровки суттєвих статей Звіту про власний капітал**

В Звіті про власний капітал Товариства відображає рух власного капіталу в розрізі складових капіталу, визнаного відповідно до МСФЗ.

**По стовбцю 3:**

В рядку 4000 відображається залишок на початок року зареєстрованого капіталу в сумі 35001 тис. грн.

В рядку 4095 відображається скоригований залишок на початок року в сумі 35001 тис. грн.

В рядку 4300 відображається залишок на кінець року в сумі 35001 тис. грн.

**По стовбцю 6:**

В рядку 4000 відображається залишок на початок року резервного капіталу в сумі 101 тис. грн.

В рядку 4095 відображається скоригований залишок на початок року резервного капіталу в сумі 101 тис. грн.

В рядку 4210 відображається надходження в резервний капітал 13 тис. грн., з нерозподіленого прибутку.

**По стовбцю 7**

В рядку 4095 відображається скоригований залишок на початок року нерозподіленого

прибутку в сумі 1957 тис. грн.

В рядку 4100 відображено фінансовий результат діяльності визначений у відповідності до Міжнародних стандартів фінансової звітності, прибуток в сумі 127 тис. грн.

В рядку 4210 відображається відрахування в резервний капітал 13 тис. грн., з нерозподіленого прибутку.

### 8.12.Управління активами

Товариство надає послуги з довірчого управління коштами ФФБ. ФФБ не є юридичними особами за законодавством України. Повноваження з управління діяльністю таких фондів фактично передані Товариству. Фонди мають свої поточні рахунки в банках, на яких утримуються грошові кошти, які ще не були інвестовані в активи, що відповідають вимогам інвестиційної програми певного фонду.

ТОВ «ФК «ХАУЗЕН ГРУП» обліковує майно, передане в управління на окремих Балансах Фондів фінансування будівництва. Станом на 31 грудня 2025 року зведений баланс Фондів включає наступні статті:

1) дебіторська заборгованість за розрахунками за виданими авансами – 297 540 738,50 грн.;

2) гроші та їх еквіваленти (рахунки в банках) – 14 281 354,42 грн.;

3) цільове фінансування – 283 259 384,08 грн.

Станом на 31 грудня 2025р. товариство управляє 2-ма ФФБ:

ФФБ-4-Багатоквартирний житловий будинок з вбудованими приміщеннями громадського призначення, підземним паркінгом на вул. В.Великого, 3, м. Дубляни, Жовківського району Львівської області (буд. №2 на генплані) (ЖК Royal Park);

ФФБ-5-Багатоквартирний житловий комплекс з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призна на вул. Стрийській,121 та вул. Стрийській,131, 4-та черга будівництва (будинки №4 за генпланом).

### Об'єкти будівництва, щодо яких знаходиться майно Довірителів в управлінні станом на 31 грудня 2025р.

	Об'єкти будівництва, щодо яких знаходиться майно Довірителів в управлінні	Сума залучених коштів в управління станом на 31.12.2025р., грн.	Сума оперативного резерву (%)
1.	Багатоквартирний житловий будинок з вбудованими приміщеннями громадського призначення, підземним паркінгом на вул. В.Великого, 3 м. Дубляни, Жовківського району Львівської області (будинки №2 на генплані) (ЖК Royal Park)	119 803 430,75	5 990 171,94 (5%)
2.	Багатоквартирний житловий комплекс з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призна на вул. Стрийській,121 та вул. Стрийській,131, 4-та черга будівництва (буд. №4 за генпланом)	163 455 953,33	8 172 798,29 (5%)
	<b>Разом</b>	<b>283 259 384,08</b>	<b>14 162 970,23</b>

Залучені кошти та кошти оперативного резерву зберігаються на рахунках в:

- ПАТ АКБ «ЛЬВІВ». Рейтинг ПАТ АКБ «ЛЬВІВ» підтверджено 24 грудня 2025р., на рівні uaAA+, рейтинговим агентством ТОВ «Рейтингове агентство ІВІ-РЕЙТИНГ» (Рішення №08-25/FC/LVIV 01-32ур від 24 грудня 2025р.)  
Станом на 31.12.2025року оперативний резерв становить **14 162 970,23** грн.

### **Застосування нових та переглянутих МСФЗ**

У 2025 році перелік обов'язкових до застосування стандартів МСФЗ не зазнав кардинальних змін, проте набули чинності важливі поправки, а також розпочався етап підготовки до масштабних стандартів майбутніх періодів.

Основні зміни з 1 січня 2025 року:

Єдиною обов'язковою до застосування поправкою для звітних періодів, що починаються з 1 січня 2025 року, є зміни до **МСБО (IAS) 21**:

• **Відсутність можливості обміну валют:** Поправки встановлюють, як компанія має оцінювати, чи є валюта обмінною, і як визначити обмінний курс, якщо вільний обмін неможливий. Це особливо актуально для бізнесу, що працює в країнах з жорстким валютним регулюванням або гіперінфляцією.

### **Важливі стандарти для підготовки (набудуть чинності в 2027році):**

1. **МСФЗ (IFRS) 18 «Подання та розкриття у фінансовій звітності»:** Повністю замінить МСБО (IAS) 1. Вводить нові категорії у звіті про прибутки та збитки (операційна, інвестиційна, фінансова діяльність) та обов'язкові проміжні підсумки, такі як «операційний прибуток».

2. **МСФЗ (IFRS) 19 «Дочірні компанії без публічної звітності: розкриття інформації»:** Дозволяє певним дочірнім компаніям готувати звітність за МСФЗ зі значно скороченим обсягом розкриттів, що спрощує процес консолідації для груп.

Хоча ці стандарти стануть обов'язковими лише з 2027 року, компанія планує поступово почати перехід уже до кінця 2026р.

Нові МСФЗ, які вступили в дію в 2025 році, були переглянуті Товариством. Товариство оцінило потенційний вплив всіх нових стандартів та змін, які стануть чинними в майбутніх періодах.

## **9.Розкриття інформації щодо використання справедливої вартості**

### **9.1.Методики оцінювання та вхідні дані, використані для складання оцінок за справедливою вартістю**

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

Класи активів та зобов'язань, оцінених за справедливою	Методики оцінювання	Метод оцінки (ринковий, дохідний, витратний)	Вихідні дані
--	---------------------	--	--------------

вартістю			
Грошові кошти та їх еквіваленти	Первісна та подальша оцінка грошових коштів та їх еквівалентів здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості	Ринковий	Офіційні курси НБУ
Депозити (крім депозитів до запитання)	Первісна оцінка депозиту здійснюється за його справедливою вартістю, яка зазвичай дорівнює його номінальній вартості. Подальша оцінка депозитів у національній валюті здійснюється за справедливою вартістю очікуваних грошових потоків	Дохідний (дисконтування грошових потоків)	Ставки за депозитами, ефективні ставки за депозитними договорами
Боргові цінні папери	Первісна оцінка боргових цінних паперів як фінансових активів здійснюється за справедливою вартістю, яка зазвичай дорівнює ціні операції, в ході якої був отриманий актив. Подальша оцінка боргових цінних паперів здійснюється за справедливою вартістю.	Ринковий, дохідний	Офіційні біржові курси організаторів торгів на дату оцінки, котирування аналогічних боргових цінних паперів, дисконтовані потоки грошових коштів
Інструменти капіталу	Первісна оцінка інструментів капіталу здійснюється за їх справедливою вартістю, яка зазвичай дорівнює ціні операції, в ході якої був отриманий актив. Подальша оцінка інструментів капіталу здійснюється за справедливою вартістю на дату оцінки.	Ринковий, витратний	Офіційні біржові курси організаторів торгів на дату оцінки, за відсутності визначеного біржового курсу на дату оцінки, використовується остання балансова вартість, ціни закриття біржового торгового дня
Дебіторська заборгованість	Первісна та подальша оцінка дебіторської заборгованості здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює вартості погашення, тобто сумі очікуваних контрактних грошових потоків на дату оцінки.	Дохідний	Контрактні умови, ймовірність погашення, очікувані вхідні грошові потоки

Поточні зобов'язання	Первісна та подальша оцінка поточних зобов'язань здійснюється за вартістю погашення	Витратний	Контрактні умови, ймовірність погашення, очікувані вихідні грошові потоки
----------------------	---	-----------	---

## 10. Розкриття іншої інформації

### 10.1. Судові позови

Станом на 31 грудня 2025р. Товариство від власного імені і за власний рахунок не являється учасником судових процесів та проти Товариства не висувалися претензії та відсутні будь-які судові позови.

### 10.2. Дотримання прудеційних показників

З 1 січня 2023 р. НКЦПФР ввела додатковий показник – норматив ліквідності активів.

Нормативне значення нормативу ліквідності активів, становить:

з 01 січня 2023 року – не менше 0,1;

з 01 березня 2023 року – не менше 0,3;

з 01 жовтня 2023 року – не менше 0,5.

Протягом 12 місяців 2025р. Товариство постійно виконувало вимоги по нормативу ліквідності активів.

Надаємо показники нормативу ліквідності активів за 12 місяців 2025року:

На 31.01.2025 – 0,5010

На 28.02.2025 – 0,5046

На 31.03.2025 – 0,5051

На 30.04.2025 – 0,5049

На 31.05.2025 – 0,5163

На 30.06.2025 – 0,5265

На 31.07.2025 – 0,5221

На 31.08.2025 – 0,5277

На 30.09.2025 – 0,5235

На 31.10.2025 – 0,5301

На 30.11.2025 – 0,5521

На 31.12.2025 – 0,5404

### 10.3. Розкриття інформації про пов'язані сторони

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

На вимогу параграфу 17 МСБО 24 «Розкриття інформації про пов'язані сторони» Товариство надає інформацію про характер відносин з пов'язаними сторонами, про здійснені операції та залишки заборгованості. Протягом 12 місяців 2025 року Товариство здійснювало операції з пов'язаними сторонами за звичайними цінами.

До пов'язаних сторін належать:

- підприємства, які прямо або опосередковано контролюють або перебувають під контролем, або ж перебувають під спільним контролем разом з Товариством;
- асоційовані компанії;
- спільні підприємства, у яких Товариство є контролюючим учасником;
- члени провідного управлінського персоналу Товариства;
- близькі родичі особи управлінського персоналу Товариства;
- компанії, що контролюють Товариство, або здійснюють суттєвий вплив, або мають

суттєвий відсоток голосів у Товаристві;

Станом на 31 грудня 2025 року пов'язаними особами Товариства є:

- ТОВ «БАУ ХАУЗЕН» код за ЄДРПОУ 42757518.
- Кінцеві бенефіціари Товариства – Куксгаузен Віктор, Олійничок Володимир Петрович.
- Директор Товариства – Золотухін Іван Валерійович.

За 12 місяців 2025р Товариство сплатило 60 тис.грн. за оренду приміщення пов'язаній особі – ФОП Олійничку Володимир Петровичу і 204 тис.грн - заробітну плату директору Золотухіну Івану Валерійовичу.

З ТОВ «БАУ ХАУЗЕН» і Куксгаузен Віктором в 2025р. Товариство операцій не здійснювало.

Операції з пов'язаними сторонами здійснювались Товариством на загальних підставах, за звичайними цінами.

Відповідно до ст.2 ЗУ «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» від 19.06.2003р. № 978-IV: «пов'язана особа юридичної особи (далі - пов'язана особа) - юридична особа, що здійснює контроль за відповідною юридичною особою, або контролюється відповідною юридичною особою, або перебуває під спільним контролем з такою юридичною особою», а також «здійснення контролю за юридичною особою - володіння безпосередньо або через пов'язаних осіб часткою (паєм, пакетом акцій), що становить не менш як 20 відсотків статутного капіталу юридичної особи, або управління найбільшою кількістю голосів в органі управління юридичної особи. Для фізичної особи загальна сума володіння часткою статутного капіталу юридичної особи (голосів в органі управління) визначається як загальний обсяг корпоративних прав, що належать такій фізичній особі, членам її сім'ї та юридичним особам, що контролюються такою фізичною особою або членами її сім'ї».

Наше Товариство дотримується вимоги, зазначеної у абз.2 ст.9 ЗУ «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» від 19.06.2003р. № 978-IV (а саме - Управитель не має права укладати договір із забудовником, який є пов'язаною особою такого управителя) та абз.2 п.1, розділу III Положення про провадження професійної діяльності на ринках капіталу - діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю від 13.05.2021р. № 274, а саме: наше Товариство (управитель) з 15.08.2022 року (дня набрання чинності Закону Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна які будуть споруджені в майбутньому) не уклало договори із забудовником, який є пов'язаною особою такого управителя.

Договора з нашими пов'язаними особами - ТОВ «ПАРК АРЕНА» і ОК «ЖБК «РОЯЛ ПАРК» були заключені до 15.08.2022р.

#### 10.4.Події після дати Балансу

Відповідно до засад, визначених МСБО 10 «Події після звітного періоду» у Товариства відсутні події, що потребують коригування активів та зобов'язань після дати балансу.

Датою затвердження фінансової звітності Товариство визначає 23.01.2026р. Це дата розгляду та затвердження фінансової звітності зборами засновників до подання регулятору та публікації, що в розумінні МСБО 10 є датою затвердження до випуску. Товариство не ідентифікувало подій, які б вимагали коригування фінансової звітності, після звітного періоду.

В.о.директора

Головний бухгалтер



Шуй Роман Михайлович

Мирош Любов Миколаївна

Миколаївна

Михайлович

у Товариства  
пору. Де дата  
регулятору та  
товариство не  
послі звітного

ЖБК «РОЯЛІ

ком, який є

омого майна,

08.2022 року

і операції з

діяльності з

розділу III

договір із

«Фінансово-  
арухомістю»

Фінансово-

пролюються

их прає, що

у юридичної

в юридичної

о капіталу

і: і часткою

«здіснення

собою, або

нтраль за

ізна особа

іаїном при

загаліних

перації не

директору

пов'язани

внич.

