

**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
"ГОТЕЛЬ МЕНЕДЖМЕНТ"**

**ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ
за рік, який закінчився 31 грудня 2025 року**

Зміст

1.	Загальна інформація	2
2.	Основа підготовки окремої фінансової звітності	5
3.	Суттєві бухгалтерські оцінки та судження при застосуванні облікової політики	15
4.	Запровадження нових або переглянутих стандартів та інтерпретацій	18
5.	Основні засоби (Звіт про фінансовий стан, рядки 1005, 1010-1012, 1040)	19
6.	Нематеріальні активи (Звіт про фінансовий стан, рядки 1000-1002)	21
7.	Інші фінансові інвестиції (Звіт про фінансовий стан, рядок 1035).....	22
8.	Запаси (Звіт про фінансовий стан, рядки 1100-1104).....	22
9.	Дебіторська заборгованість (Звіт про фінансовий стан, рядки 1120-1155).....	23
10.	Гроші та їх еквіваленти (Звіт про фінансовий стан, рядки 1165-1167)	25
11.	Власний капітал (Звіт про фінансовий стан, рядки 1400, 1420).....	25
12.	Довгострокові та короткострокові зобов'язання та забезпечення (Звіт про фінансовий стан, рядок 1510-1690).....	25
13.	Поточні зобов'язання і забезпечення (Звіт про фінансовий стан, рядок 1600 - 1690).....	27
14.	Чистий дохід від реалізації продукції, собівартість продукції (товарів, робіт, послуг) та валовий прибуток (Звіт про сукупний дохід, рядок 2000, 2050, 2090)	27
15.	Інші операційні доходи та інші доходи (Звіт про сукупний дохід, рядок 2120, 2240)	28
16.	Собівартість та інші операційні витрати (Звіт про сукупний дохід, рядок 2050, 2130, 2150, 2180).....	29
17.	Фінансові доходи та витрати (Звіт про сукупний дохід, рядок 2220 та 2250), інші доходи та витрати (Звіт про сукупний дохід, рядок 2240 та 2270).....	31
18.	Податок на прибуток	33
19.	Контрактні зобов'язання.....	34
20.	Операції з пов'язаними сторонами	36
21.	Управління фінансовими ризиками	39
22.	Управління капіталом	46
23.	Справедлива вартість активів та зобов'язань	47
24.	Події після дати балансу	53

1. Загальна інформація

Повна та скорочена назва Товариства:	Товариство з обмеженою відповідальністю "ГОТЕЛЬ МЕНЕДЖМЕНТ" (ТОВ "ГОТЕЛЬ МЕНЕДЖМЕНТ")
Організаційно-правова форма	Товариство з обмеженою відповідальністю
Країна реєстрації	Україна
код ЄДРПОУ	36413399
Адреса Товариства	01001, м. Київ, Вул. Велика Житомирська, будинок 2А
Офіційна сторінка в Інтернеті, на якій доступна інформація про підприємство	https://hotel-mng.com.ua/
Адреса електронної пошти	lawyers@ickyiv.com

Організаційна структура та діяльність

Товариство з обмеженою відповідальністю «ГОТЕЛЬ МЕНЕДЖМЕНТ» (надалі – Товариство) зареєстровано за законодавством України в 2009 році. Материнським підприємством Товариства (у визначенні МСФЗ) є Публічне Акціонерне Товариство "Венчурний Закритий Недиверсифікований Корпоративний Інвестиційний Фонд "УНІБУДІНВЕСТ" (код ЄДРПОУ 32589576) (надалі ПАТ «ВЗНКІФ «Унібудінвест»). ПАТ «ВЗНКІФ «Унібудінвест» здійснює інвестиційну діяльність та діяльність з управління корпоративними правами суб'єктів господарювання, з якими пов'язане відносинами контролю.

Основною діяльністю Товариства є надання готельних послуг під брендом INTERCONTINENTAL (надалі – бренд IHG) в адміністративно-готельному комплексі (надалі – Готель або InterContinental Kyiv) за адресою: вул. Велика Житомирська, 2А, м. Київ, Україна, 01001. Основними споживачами послуг Товариства є юридичні та фізичні особи – резиденти та нерезиденти України (надалі – покупці).

Корпоративне управління

Згідно Статуту управління Товариством здійснюють наступні органи:

- Загальні збори Учасників Товариства;
- Наглядовий орган - Президент Товариства;
- Виконавчий орган (одноосібний) – Генеральний директор;
- Для здійснення контролю за фінансовою діяльністю Товариства Загальними зборами учасників призначається Ревізор.
- У випадках, визначених законодавством, з метою забезпечення Загальних зборів учасників інформацією про результати обов'язкового аудиту фінансової звітності Товариства, проведення прозорого конкурсу з відбору суб'єктів аудиторської діяльності та виконання інших завдань, Загальними зборами учасників створено Аудиторський комітет та затверджено Положення про його діяльність.

Вищим органом Товариства є Загальні збори Учасників Товариства, які скликаються не рідше двох разів на рік. Президент Товариства є наглядовим органом Товариства, який контролює здійснення Виконавчим органом фінансової, господарської та адміністративної діяльності, розробляє стратегії розвитку та плани розвитку Товариства. Генеральний директор є виконавчим органом Товариства, який відповідає за управління поточною діяльністю Товариства і реалізацію рішень, прийнятих Загальними зборами Учасників Товариства.

Загальні збори Учасників Товариства повинні надавати попередній письмовий дозвіл на вчинення Генеральним директором Товариства правочинів, сума яких перевищує 5 млн. грн. Також Загальні збори Учасників Товариства повинні надавати попередній письмовий дозвіл на укладання Генеральним директором Товариства договорів позики, кредитних договорів та договорів оренди нерухомого майна на строк, що перевищує 2 роки, та всіх договорів про надання Товариством гарантії, застави або поруки.

Операційне середовище

Товариство здійснює свою діяльність в Україні, де четвертий рік триває повномасштабна війна з російською федерацією та діє правовий режим воєнного стану.

Незважаючи на війну, економіка України надалі відновлюється. Так, у 2025 року реальний ВВП України зріс на 2,2%. Цьому й надалі сприяв високий рівень адаптивності підприємств і населення до діяльності в умовах воєнного часу. Економіку підтримують значні бюджетні витрати на оборону та соціальний захист громадян.

Готельний ринок України завершив 2025 рік в умовах, що стали звичними для всієї країни: постійна невизначеність, енергетичні обмеження, кадровий дефіцит і, водночас, помітна здатність галузі адаптуватися та рухатися вперед. 2025 рік не приніс готельному ринку принципово нових явищ. Вікно бронювання дуже коротке — від декількох годин до 2 діб до заїзду в бізнес-готелях, тобто рішення про поїздку приймаються дуже оперативно, без завчасного планування. У 2025 році порівняно з 2024-м попит помітно зріс — зафіксовано не лише приріст ADR готелів (до +29%), а й середнього завантаження.

За зовнішнім оптимізмом цифр криється серйозне внутрішнє напруження. Три системні виклики визначили операційне середовище готельного бізнесу у 2025 році, і жоден з них не зник наприкінці грудня.

Перший — ринок праці. Готелям стає дедалі складніше знайти персонал, навчити його відповідно до стандартів і, що особливо важливо, утримати в команді. Кадрове питання сьогодні безпосередньо впливає на якість сервісу та операційну стабільність.

Другий виклик — енергетика. Відключення електроенергії змусили ще кілька років тому проінвестувати в автономність. Однак такі тривалі і часті відключення електроенергії в усіх регіонах, особливо наприкінці 2025 року, суттєво підвищили комунальні та операційні витрати. Через втрати енергосектору НБУ погіршив прогноз зростання економіки на цей рік з 3,0% до 2,6%. Однак очікується, що в наступні роки економічне зростання пришвидшиться до 3%. Цьому сприятиме подальше пристосування бізнесу та населення до нових викликів, а також значні бюджетні стимули за збереження підтримки міжнародних партнерів.

Третій виклик — це прямиий наслідок перших двох — стискання маржі. Більшість готелів не могли пропорційно підвищити тарифи, орієнтуючись на внутрішнього туриста (який є дуже чутливим до ціни), обмежені бюджети на відрядження більшості компаній, та високу конкуренцію. Як результат, ринок працює в умовах стискання маржі: витрати зростають, а можливості для

підвищення середнього тарифу залишаються обмеженими. Також енергетичний фактор особливо підкреслив, що готель вже не може існувати як "тільки номерний фонд", без інфраструктури. Особливо зараз зростає значення SPA та wellness, конференц-сервісу, коворкінгів та ресторанів як самостійних revenue-центрів.

Окрема і болісна тема — девелопмент. Девелопери та власники готелів, які будують чи ремонтують свої готелі, опинились у складній ситуації. В основному це пов'язано з ростом собівартості будівництва та оздоблення на 30% в іноземній валюті. Також на ринку праці на 50-60% зменшилась кількість професійних будівельників. Окрім цього ускладнились логістичні ланцюги, що затримує доставку імпортованих матеріалів.

У 2025 році інфляція уповільнилась до 7% у річному вимірі, що перевищило попередні прогнози НБУ. Така цінова динаміка зумовлювала збільшення витрат бізнесу на сировину, матеріали й електроенергію, а також підвищенням зарплат на тлі збереження дефіциту кадрів. Водночас в останні місяці зростання цін певною мірою стримувалося зміцненням курсу гривні до євро, що має вагоме значення для українського імпорту. За прогнозами НБУ інфляція сповільниться до 7,5% у 2026 році, та до 6% у 2027 році. Цьому сприятимуть поліпшення ситуації в енергетиці, зниження фіскального дефіциту, заходи процентної та валютної політики НБУ.

Ключовим ризиком для інфляційної динаміки та економічного розвитку залишається перебіг повномасштабної війни. Російська агресія зумовлює подальші ризики зниження економічного потенціалу, зокрема через втрату територій, людей і виробництв. Темпи повернення економіки до нормальних умов функціонування залежатимуть від характеру й тривалості перебігу бойових дій. Зберігаються і ризики зниження ритмічності міжнародної допомоги.

Триває пошук формули миру для України за участю міжнародних партнерів. Нині параметри та можливі часові рамки досягнення миру залишаються невизначеними, а ризики затягування війни високими. Подальший вплив війни на українську економіку залежить від того, яким чином закінчиться війна, від успішної реалізації українським урядом нових реформ, стратегії відновлення та трансформації країни з метою набуття членства в ЄС, співробітництва з міжнародними фондами.

Керівництво Товариства постійно стежить за поточним станом подій, зміною законодавства і вживає всіх необхідних заходів з метою підтримання сталої діяльності. Станом на дату затвердження фінансової звітності ключові активи Товариства не були пошкоджені та продовжують повноцінно функціонувати.

У 2025 році Товариство на 21,8% перевищило показник дохідності в порівнянні з 2024 роком. Високий показник доходів у 2025 році був забезпечений за рахунок активного зростання діяльності міжнародних торговельних та фінансових організацій в Україні, кількості урядових та дипломатичних делегацій. На постійному рівні залишається проживання представників міжнародних медіа корпорацій, які висвітлюють події в Україні.

У 2025 році Готель забезпечує проведення великої кількості заходів за участю представників української та міжнародної дипломатії найвищого рівня, представників галузі оборонної промисловості та агро-промислового комплексу. Доходи від проведення заходів нижчі на 13,5% від планових показників бюджету та на 8,3% від показників 2024 року. Зниження доходів пов'язане з призупиненням наприкінці січня 2025 року USAID фінансування всіх гуманітарних, соціальних, освітніх та медійних проектів в Україні через вимогу Держдепу США.

2. Основа підготовки окремої фінансової звітності

Основа підготовки та заява про відповідність

Ця фінансова звітність є окремою фінансовою звітністю загального призначення та складена згідно з вимогами Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ – IFRS), затверджених Радою з міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (IASB), та вимог Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» №996-XIV від 16 липня 1999 р. щодо складання фінансової звітності. Позначення "МСФЗ" також включає всі діючі міжнародні стандарти бухгалтерського обліку (МСБУ – IAS). При підготовці звітності застосовані всі інтерпретації Комітету з інтерпретацій міжнародної фінансової звітності (IFRIC), обов'язкові для 2025-го фінансового року.

Основні принципи облікової політики, що застосовувалися при підготовці даної фінансової звітності, викладені нижче. Облікова політика послідовно застосовувалася до всіх представлених в фінансовій звітності періодів, якщо не вказано інше.

Основа оцінки

Фінансова звітність складена на основі принципу історичної вартості, за винятком:

- (1) основних засобів, доцільною собівартістю яких на дату початку застосування МСФЗ - 01 січня 2018 року, визнано (за виключенням незавершених капітальних інвестицій) їх справедливу вартість. Справедливу вартість основних засобів Товариства станом на 01 січня 2018 року визнано на підставі оцінки ринкової вартості, проведеної станом на 31 грудня 2017 року незалежним оцінювачем згідно з Міжнародними стандартами оцінки та вимогами МСФЗ (IFRS) 13 «Оцінка справедливої вартості»;
- (2) первісного визнання фінансових інструментів, яке відбувається на основі справедливої вартості та подальшої оцінки визначених обліковою політикою інструментів капіталу і похідних фінансових інструментів, що оцінюються за справедливою вартістю через прибуток чи збиток.

Використання оцінок і суджень при застосуванні облікової політики

Складання фінансової звітності згідно з МСФЗ вимагає від управлінського персоналу формування суджень, оцінок та припущень, які впливають на застосування принципів облікової політики, оцінювання суми активів та зобов'язань, доходів та витрат, поданих та розкритих у фінансовій звітності, а також на розкриття інформації про непередбачені активи та зобов'язання. Оцінки та пов'язані з ними припущення, прийняті на основі історичного досвіду та іншої інформації, використання якої вважається розумним для формування основи для винесення суджень управлінського персоналу. Фактичні результати можуть відрізнятися від таких суджень. Оцінки та припущення, на яких вони ґрунтуються, можуть переглядатися. Результати перегляду облікових оцінок визнаються у тому періоді, в якому вони переглядаються, а також у всіх наступних періодах, на які впливають такі оцінки.

В примітці 3 розкривається інформація про основні судження, припущення та оцінки, які є суттєвими для представленої фінансової звітності.

Припущення про безперервність діяльності

На дату затвердження фінансової звітності українська економіка знаходиться в затяжній кризі, яка ускладнена війною. При підготовці фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року керівництво Товариства оцінило здатність продовжувати свою діяльність в майбутньому з врахуванням військових дій на території України, що тривають та вже спричинили й продовжують спричиняти значні негативні наслідки, як для економіки країни в цілому, так і для клієнтів Товариства.

Товариство інвестує в розширення, модернізацію і технічне обслуговування основних засобів за рахунок грошових коштів від операційної діяльності, поточних і довгострокових позик. Керівництво Товариства забезпечує ліквідність, шляхом реалізації заходів по оптимізації витрат.

Здатність Товариства продовжувати свою діяльність на основі принципу безперервності діяльності, залежить від здатності переглянути умови зобов'язань, та здатності Товариства залучати додаткові кошти, у разі необхідності, з різних джерел (докладно Примітка 22).

У зв'язку із введенням воєнного стану на території України Указом Президента України від 24.02.2022 р. №64/2022 «Про введення воєнного стану в Україні», затвердженим Законом України від 24.02.2022 р. №2102-ІХ, виникає суттєва невизначеність, яка може вплинути на майбутні операції та можливість відшкодування вартості активів Товариства, її можливість погашати свої борги в міру настання строків їх сплати.

Хоча управлінський персонал вважає, що він вживає всіх належних заходів, необхідних за існуючих обставин, на підтримку стабільної діяльності Товариства, подальша нестабільність загальних умов здійснення діяльності в Україні може спричинити негативний вплив на результати діяльності та фінансовий стан Товариства, характер та наслідки якого на поточний момент визначити неможливо.

Ця фінансова звітність відображає поточну оцінку управлінського персоналу умов здійснення діяльності в Україні на операційну діяльність та фінансовий стан Товариства. Управлінський персонал Товариства вважає, що застосування припущення про безперервність діяльності при підготовці цієї фінансової звітності є обґрунтованим. Ця фінансова звітність була підготовлена на основі припущення про безперервність діяльності, яке передбачає, що Товариство не має ні наміру, ні потреби у процедурі ліквідації або в припиненні діяльності.

Функціональна валюта та валюта подання

Статті, представлені у фінансовій звітності Товариства, оцінені з використанням валюти основного економічного середовища, в якому працює Товариство (функціональної валюти). Фінансова звітність представлена у національній валюті України - гривні, яка є функціональною валютою та валютою представлення Товариства. Всі статті представлені у фінансовій звітності подаються у цілих тисячах гривень, якщо не вказано інше.

Іноземна валюта

Операції в іноземній валюті визнаються у валюті подання (українська гривня) шляхом конвертації сум в іноземній валюті за курсом Національного банку України (НБУ) на дату операції. На звітні дати монетарні активи та зобов'язання, виражені в іноземних валютах, перераховуються в гривню за офіційним курсом, встановленим НБУ на відповідні звітні дати. Немонетарні статті, оцінені з застосуванням курсу НБУ на дату операції з первісного визнання, перерахунку не підлягають.

Курсові різниці, що виникають за операціями в іноземній валюті та при перерахунку монетарних статей за курсами на відповідні звітні дати, визнаються в звіті про прибуток або збиток.

У підготовці цієї фінансової звітності застосовуються офіційні курси НБУ, отримані з офіційно-опублікованих джерел, для переведення операцій і залишків в іноземній валюті.

На 31 грудня курс офіційний курс гривні до основних валют представлений таким чином:

Валюта	31.12.2025	31.12.2024
Долар США	42,3878	42,0390
Євро	49,8565	43,9266

Основні засоби

Одиниці основних засобів відображаються за собівартістю мінус будь-яка накопичена амортизація та будь-які накопичені збитки від зменшення корисності. При визнанні об'єкти основних засобів можуть ділитися на компоненти, які являють собою окремі одиниці основних засобів зі значною вартістю, що мають різний термін корисного використання. Товариство не визнає основними засобами об'єкти, собівартість яких не перевищує межу суттєвості, встановлену для ідентифікації основних засобів, у сумі 20,0 тис. грн. Товариство визнає ліквідаційну вартість об'єкту основних засобів у передбачуваній сумі, яку Товариство в даний час отримало б від вибуття активу відповідного віку та стану за вирахуванням передбачуваних витрат на вибуття. Ліквідаційна вартість об'єкту основних засобів дорівнює нулю, якщо Товариство планує використовувати актив до кінця його фізичного терміну служби.

Всі об'єкти основних засобів амортизуються прямолінійним методом протягом очікуваного строку їх корисної експлуатації. Нарахування амортизації не припиняють, коли актив не використовується або він вибуває з активного використання, доки актив не буде амортизований повністю. Амортизаційні відрахування щомісяця визнаються у прибутку чи збитку, якщо вони не включаються до балансової вартості іншого активу. Земельні ділянки мають необмежений строк корисної експлуатації і не амортизуються.

Строк корисної експлуатації, ліквідаційна вартість та обґрунтованість методу амортизації об'єкту основних засобів переглядаються на кінець кожного фінансового року. Будь-які зміни очікуваних строків корисного використання, ліквідаційної вартості або методу амортизації відображаються на перспективній основі від дати зміни.

Витрати, пов'язані з об'єктом основних засобів, включаються до балансової вартості активу, якщо вони задовольняють загальним критеріям визнання. Витрати на ремонт і технічне обслуговування враховуються у складі витрат за фактом їх виникнення.

Товариство здійснює облік за такими класами основних засобів:

- земля;
- будівлі та окремі частини об'єктів нерухомості;
- виробниче обладнання та ІТ техніка;
- транспортні засоби;
- інвентар та меблі;
- посуд та інші основні засоби;
- незавершені капітальні інвестиції.

Об'єкт основних засобів вибуває зі складу активу у разі його вибуття, невідповідності критеріям визнання активом або в разі, якщо його балансова вартість дорівнює нулю. Прибуток або збиток від припинення визнання об'єкта основних засобів визнається як різниця між чистими надходженнями від вибуття та балансовою вартістю об'єкта.

Незавершені капітальні інвестиції являють собою передплату за основні засоби, а також вартість основних засобів, доведення яких до стану придатності до використання ще не завершено. Амортизація за такими активами не нараховується до тих пір, поки вони не будуть готові до використання.

Активи, утримувані з метою отримання орендних платежів

В фінансовій звітності відображені базові активи, що використовуються Товариством для передачі їх в оперативну оренду. У звіті про фінансовий стан такі базові активи подаються в складі основних засобів відповідно до природи базового активу. Нарахування амортизації на базові активи, що є предметом операційної оренди, проводиться відповідно до облікової політики Товариства щодо амортизації основних засобів.

Будівля адміністративно – готельного комплексу Товариства включає частку приміщень, які Товариство надає в операційну оренду. Частка приміщень адміністративно – готельного комплексу не може бути продана окремо, відповідно Товариство не обліковує таку частку у якості окремого об'єкту. Так, як тільки незначна частка будівлі адміністративно – готельного комплексу утримується для надання в оренду, Товариство не визнає цю частку будівлі інвестиційною нерухомістю.

Товариство визнає орендні платежі від операційної оренди як дохід на прямолінійній основі та визнає витрати, включаючи амортизацію, понесені при отриманні доходу від оренди, як витрати.

Нематеріальні активи

Після первісного визнання нематеріальний актив визнається за його собівартістю за вирахуванням будь-якої накопиченої амортизації та будь-яких накопичених збитків від зменшення корисності.

Всі об'єкти нематеріальних активів з визначеним строком корисної експлуатації амортизуються прямолінійним методом протягом очікуваного строку їх корисної експлуатації. Нематеріальні активи з невизначеним строком корисної експлуатації не амортизуються. Товариство прирівнює ліквідаційну вартість всіх нематеріальних активів до нуля.

Амортизаційні відрахування щомісяця визнаються у прибутку чи збитку, якщо вони не включаються до балансової вартості іншого активу.

Строк корисної експлуатації, ліквідаційна вартість та обґрунтованість методу амортизації об'єктів нематеріальних активів переглядаються на кінець кожного фінансового року. Будь-які зміни очікуваних строків корисного використання, ліквідаційної вартості або методу амортизації відображаються на перспективній основі від дати зміни.

Товариство здійснює облік за такими класами нематеріальних активів, як:

- комп'ютерне програмне забезпечення.

На кожну звітну дату Товариство аналізує нематеріальні активи на предмет знецінення та зменшує в разі необхідності балансову вартість об'єкту до суми його очікуваного відшкодування. Незалежно від наявності ознак знецінення на кожну звітну дату Товариство оцінює суму очікуваного відшкодування нематеріальних активів, що мають невизначені строки корисного використання або ще не готові до використання.

Об'єкт нематеріальних активів вибуває зі складу активу у разі його вибуття або в разі, якщо від його використання не очікується майбутніх економічних вигід. Товариство визнає прибуток або збиток від припинення визнання об'єкта нематеріальних активів, як різницю між чистими надходженнями від вибуття та балансовою вартістю об'єкта.

Знецінення нефінансових активів

Нефінансові активи, за винятком виробничих запасів та відстрочених податкових активів, аналізуються на предмет знецінення у випадку будь-яких подій або змін обставин, які свідчать про те, що відшкодування балансової вартості активу може стати неможливим. Збиток від знецінення визнається у сумі, на яку балансова вартість активу перевищує вартість його відшкодування. Вартість відшкодування активу – це його справедлива вартість за вирахуванням витрат на продаж або вартість використання активу, залежно від того, яка з них є більшою. Для оцінки знецінення активи групуються на найнижчому рівні, на якому існують грошові потоки, що можуть бути визначені окремо (на рівні одиниць, які генерують грошові кошти). Нефінансові активи, що зазнали знецінення, аналізуються на предмет можливого сторнування знецінення на кожну звітну дату.

Фінансові інструменти

В фінансовій звітності фінансові інструменти представлені борговими фінансовими активами, фінансовими зобов'язаннями, грошовими коштами та їх еквівалентами.

Інструменти капіталу

У якості інструментів капіталу Товариство обліковує інвестиції в дочірні підприємства. Облік та представлення в окремій фінансовій звітності інвестицій в дочірні підприємства здійснюється у відповідності до вимог МСФЗ 9 «Фінансові інструменти». Під час первісного визнання інструменти капіталу оцінюються за справедливою вартістю, при цьому справедливою вартістю інструментів капіталу при первісному визнанні є ціна операції. Під час подальшої оцінки інструменти капіталу оцінюються за справедливою вартістю з відображенням сум зміни справедливої вартості у прибутку/збитку.

Боргові фінансові активи

Бізнес-модель Товариства передбачає утримування боргових фінансових активів з метою отримання контрактних грошових потоків, відповідно, при первісному визнанні всі боргові фінансові активи класифікуються як активи, призначені для погашення. Боргові фінансові активи первісно визнаються за їх справедливою вартістю на дату операції плюс або мінус витрати на операцію, що можуть бути безпосередньо віднесені на придбання або випуск фінансового активу. Справедлива вартість при первісному визнанні найкраще підтверджується ціною угоди. Прибуток або збиток при первісному визнанні відображається тільки в тому випадку, якщо існує різниця між ціною угоди і справедливою вартістю, яка може бути підтверджена котируванням на активному ринку ідентичного активу, або заснована на методі оцінки, що використовує тільки дані з спостережуваних ринків.

В фінансовій звітності всі боргові фінансові активи оцінені за амортизованою собівартістю в сумі, за якою борговий фінансовий актив був оцінений при первісному визнанні, з додаванням або вирахуванням накопиченої амортизації будь-якої різниці між первісною вартістю та вартістю при погашенні, визначеній за методом ефективного відсотка, зменшеній на суму резерву очікуваних кредитних збитків.

Визнання фінансового активу припиняється, коли спливає строк дії договірних прав на грошові потоки від такого фінансового активу, або коли Товариство передає право отримання грошових коштів та всі ризики та вигоди від володіння борговим фінансовим активом.

Зменшення корисності - фінансові активи

Товариство використовує модель «очікуваних кредитних збитків» («ECL» або «ОКЗ»). Ця модель зменшення корисності застосовується до фінансових інструментів, які оцінюються за амортизованою вартістю, та контрактних активів.

Фінансові активи, що оцінюються за амортизованою вартістю, і контрактні активи відображаються в консолідованому балансі за вирахуванням резерву для очікуваних кредитних збитків. Оцінка очікуваних кредитних збитків відображає: (i) об'єктивну і зважену за ймовірністю суму, яка визначається шляхом оцінки ряду можливих результатів, (ii) тимчасову вартість грошей і (iii) всю розумну і підтверджену інформацію про минулі події, поточні умови і прогнози майбутніх умов. Методологія знецінення являє собою трьох етапну модель, яка застосовується в залежності від того, чи відбулося значне збільшення кредитного ризику фінансового активу з моменту початкового визнання.

Якщо на звітну дату, кредитний ризик за фінансовим активом не збільшився значно з моменту первісного визнання, Товариство оцінює резерв під очікувані кредитні збитки в сумі, що дорівнює 12-місячним очікуваним кредитним збиткам, враховуючи, що максимальний термін кредитних ризиків не може перевищувати фінансових термін інструменту до настання терміну погашення. Резерв під очікувані кредитні збитки переглядається, в разі значного росту кредитного ризику або настання дефолту фінансового активу.

Товариство вважає, що значне підвищення кредитного ризику має місце, якщо кількість днів простроченої заборгованості за фінансовим активом перевищує 90 днів. Фінансовий актив відноситься до фінансових активів, за якими настала подія дефолту, у таких випадку, якщо кількість днів простроченої заборгованості за фінансовим активом перевищує 365 днів.

Резерв кредитних ризиків за торговельною дебіторською заборгованістю, договірними активами, що є наслідком операцій у межах сфери застосування МСФЗ 15, та дебіторською заборгованістю за орендою, розраховано за спрощеним підходом з використанням матриці забезпечення, в розмірі, що дорівнює очікуваним кредитним збиткам за весь строк дії фінансового інструменту (докладніше про розрахунок резерву кредитних ризиків за торговельною дебіторською заборгованістю в Примітці 21, підпункт «Кредитний ризик»).

Грошові кошти та їх еквіваленти

Грошові кошти та їх еквіваленти включають грошові кошти у касі, на поточних рахунках та депозитах на вимогу в банках та інші короткострокові високоліквідні інвестиції із первісними термінами погашення три місяці або менше. Грошові кошти та їх еквіваленти оцінюються за їх номінальною вартістю.

Залишки грошових коштів, обмежених для обміну або використання на погашення зобов'язання протягом від трьох до дванадцяти місяців від звітної дати, включаються до складу інших оборотних активів. Залишки грошових коштів, обмежені для обміну або використання на погашення зобов'язання протягом, як мінімум, дванадцяти місяців від звітної дати, включаються до складу інших необоротних активів.

Фінансові зобов'язання

Всі зобов'язання та заборгованості, що передбачають погашення грошовими коштами або іншими фінансовими активами класифікуються як фінансові зобов'язання, що оцінюються за амортизованою собівартістю.

При первісному визнанні фінансове зобов'язання оцінюється за справедливою вартістю, зменшеною на суму витрат на операцію, понесених у зв'язку з його прийняттям. Справедливою вартістю поточних фінансових зобов'язань визнається вартість їх погашення, справедливою вартістю довгострокових фінансових зобов'язань визнається їх теперішня вартість, що дорівнює дисконтованій за переважаючою ринковою ставкою відсотка на подібний інструмент вартість майбутнього чистого вибуття грошових коштів, які, як очікується, будуть необхідні для погашення зобов'язань у ході звичайної діяльності.

В фінансовій звітності фінансове зобов'язання відображається в сумі, за якою фінансове зобов'язання оцінено під час первісного визнання, мінус виплати основної суми, плюс накопичена амортизація будь-якої різниці між первісною сумою та сумою погашення із застосуванням методу ефективної ставки відсотка.

Зобов'язання, виражене в українській гривні, в разі, якщо розмір грошових потоків в його погашення може змінюватися в залежності від зміни валютного курсу на дату погашення такого зобов'язання, визнається Товариством об'єктом хеджування до вразливості у відношенні валютного ризику. Товариство визнає в обліку похідний фінансовий інструмент хеджування, оцінюючи його за справедливою вартістю через прибуток або збиток. У фінансовій звітності такий похідний фінансовий інструмент подається в складі статей, за яким подається зобов'язання, визнане об'єктом хеджування. Похідний фінансовий інструмент з хеджування обліковують до моменту повного погашення заборгованості або з тієї дати, з якої кваліфікаційні критерії для обліку хеджування більше не виконуються.

Фінансове зобов'язання припиняє визнаватися, коли воно виконане, анульоване, або минув строк його дії. Істотна зміна умов існуючого фінансового зобов'язання або його частини враховується як погашення первинного фінансового зобов'язання та визнання нового фінансового зобов'язання.

Товарно-матеріальні запаси

Первісно запаси визнаються за собівартістю придбання. Після первісного визнання запаси оцінюються за меншою з двох величин: собівартість або чиста вартість реалізації. Чистою вартістю реалізації Товариство вважає розрахункову ціну реалізації у ході нормального ведення бізнесу за вирахуванням витрат на доведення запасів до завершеного стану та витрат на збут. При вибутті запасів Товариство визначає собівартість одиниць запасів, які не є взаємозамінними, шляхом використання їх індивідуальної собівартості, а собівартість інших запасів методом середньозваженої собівартості. Товариство застосовує однаковий метод визначення собівартості для всіх запасів однакового характеру та використання.

Зобов'язання по виплатам працівникам

Товариство здійснює наступні виплати працівникам:

- заробітна плата, внески на соціальне забезпечення;
- оплачені щорічні відпустки та тимчасова непрацездатність;
- виплати по преміюванню та інші заохочення;
- негрошові пільги теперішнім працівникам (медичне страхування, тощо).

Визнані у фінансовій звітності зобов'язання по виплатам працівникам, в т.ч. суми відпускних, будуть сплачені у повному обсязі протягом дванадцяти місяців після закінчення річного звітного періоду, у якому працівники надають відповідні трудові послуги.

Вартість трудових послуг, наданих працівниками, визнається в складі витрат в недисконтованій сумі короткострокових виплат працівникам, очікуваних до сплати, якщо принципи облікової політики не вимагають включення таких виплат у собівартість активу.

Товариство визнає очікувану вартість короткострокових виплат працівникам у формі резерву на відпустку як накопичувану оплату за періоди відпустки. Резерв на відпустку дорівнює очікуваній вартості виплат за невикористане право на відпустку, накопичене працівником на кінець звітного періоду.

Забезпечення

Забезпечення визнається тоді, коли Товариство внаслідок події, що сталася в минулому, має поточне юридичне або конструктивне зобов'язання, яке можна оцінити достовірно, і існує ймовірність того, що для погашення даного зобов'язання необхідно буде використання економічних ресурсів. Сума забезпечення визначається шляхом дисконтування очікуваних майбутніх грошових потоків з використанням ставки дисконту без урахування ставки оподаткування, яка відображає поточні ринкові оцінки вартості грошових коштів у часі i , там, де це доцільно, ризики, притаманні певному зобов'язанню. Вивільнення дисконту визнається у складі фінансових витрат.

Податок на прибуток

Витрати з податку на прибуток являють собою суму витрат з поточного та відстроченого податків. Поточний податок визначається як сума податку на прибуток, що підлягає сплаті (відшкодуванню) щодо оподаткованого прибутку (збитку) Товариства за звітний період з використанням податкової ставки, чинної в поточному звітному періоді.

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. Законодавство дозволяє використовувати податковий збиток для відшкодування поточного податку на прибуток, з урахуванням імовірності наявності майбутнього оподаткованого прибутку, вигода від податкових збитків визнається відстроченим податковим активом в періоді виникнення податкового збитку.

Балансова вартість відстрочених податкових активів переглядається на кожну дату звітності 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, крім випадків, коли податки виникають від операцій або подій, які визнаються прямо у власному капіталі або від об'єднання бізнесу. В таких випадках Товариство визнає поточні та відстрочені податки у складі капіталу.

Відстрочені податкові активи та відстрочені податкові зобов'язання наводяться в фінансовій звітності згорнуто.

Умовні активи та зобов'язання

Умовний актив не визнається у фінансовій звітності. Інформація про нього розкривається у випадку ймовірності притоку економічних вигід. Умовні зобов'язання не визнаються у фінансовій звітності, крім випадків, коли існує ймовірність відтоку економічних ресурсів для того, щоб розрахуватися за зобов'язаннями, і їх суму можна розрахувати з достатнім рівнем точності. Товариство розкриває інформацію про умовні зобов'язання, крім випадків, коли ймовірність того, що для погашення такого зобов'язання потрібно буде вилучити ресурси, які передбачають економічні вигоди, є незначною.

Визнання виручки

Умови договорів з клієнтами передбачають юридично обов'язкове право Товариства на отримання оплати за надані готельні послуги. Товариство визнає сукупний дохід від готельних послуг у міру того, як задовольняє свої зобов'язання щодо виконання з плином часу, тобто у міру того, як надаються готельні послуги. Доходи від готельних послуг визнаються Товариством лише тоді, коли існує достатня упевненість в отриманні відповідних коштів як плати за надані готельні послуги.

Для оцінки доходу за договорами про надання готельних послуг Товариство застосовує метод оцінки за результатом. Підставою для розрахунку величини доходу є кількість та ціна послуг, фактично спожитих клієнтом на сьогоднішній день. Доходи від реалізації готельних послуг відображаються за вирахуванням податку на додану вартість, сум, зібраних на користь третіх осіб та наданих знижок.

Право на стягнення безумовної компенсації на користь Товариства за відмову від попередньо замовлених готельних послуг відображається як дохід на дату здійснення оплати чи дату, коли оплата безумовної компенсації має бути здійснена.

В разі визнання доходу від готельних послуг до того, як настане дата виставлення рахунку, Товариство відображає в обліку таку суму як договірний актив, за винятком будь-яких сум, відображених як дебіторська заборгованість.

Товариство не укладає договорів, за якими період між передачею товарів або послуг клієнту та їх оплатою становитиме більше ніж 90 днів.

Визнання та класифікація витрат

Собівартість продукції та послуг Товариства, що складається з витрат на переробку та придбання, визнається Товариством у складі активів до моменту визнання доходів від виконання договорів з клієнтами. Визнання собівартості продукції та послуг Товариства у складі витрат відбувається одночасно з визнанням відповідних доходів від договорів з клієнтами.

Собівартість продукції та послуг Товариства складається з усіх витрат на переробку та придбання. Витрати на переробку включають:

- прямі витрати, до складу яких Товариство відносить витрати на оплату праці і відрахування на соціальні заходи щодо виробничого персоналу та вартість робіт та послуг, які можуть бути безпосередньо віднесені до конкретного об'єкта витрат;

- розподілену на собівартість частину постійних виробничих накладних витрат, до складу яких Товариство відносить амортизацію всіх виробничих необоротних активів, витрати на утримання, експлуатацію, ремонт, страхування, операційну оренду виробничих необоротних активів, вартість матеріалів, запчастин, інші витрати.

Постійні накладні виробничі витрати розподіляються на собівартість з застосуванням коефіцієнту розподілу постійних загальновиробничих накладних витрат. Коефіцієнт розподілу постійних загальновиробничих накладних витрат визначається на підставі облікової оцінки щодо рівня використання номерів Готелю в звітному періоді порівняно з рівнем використання номерів в нормальних умовах (нормальній потужності Готелю). При нормальних умовах коефіцієнт розподілу постійних загальновиробничих накладних витрат приймається рівним одиниці і всі постійні загальновиробничі накладні витрати розподіляються до складу собівартості продукції та послуг Товариства. В іншому випадку коефіцієнт розподілу постійних загальновиробничих накладних витрат розраховується як співвідношенню рівня використання номерів Готелю за звітний період та рівня використання номерів Готелю за останній попередній нормальний річний період.

Нерозподілена на собівартість частина постійних виробничих накладних витрат визнається іншими операційними витратами того періоду, у якому вони понесені.

Витрати, що відносяться до виконаних зобов'язань, визнаються як витрати у момент їх виникнення. Адміністративні витрати, витрати на збут, інші витрати, Товариство визнає у складі витрат того періоду, у якому вони понесені.

Фінансові доходи та фінансові витрати

До складу інших фінансових доходів входять процентний дохід по інвестованих коштах, дохід від дисконтування фінансових інструментів і прибуток від курсових різниць по кредитах та позиках. Процентний дохід визнається по мірі нарахування в прибутку або збитку з використанням методу ефективного відсотка. Фінансові витрати включають витрати на виплату процентів, витрати від дисконтування фінансових інструментів, збитки від зменшення корисності, визнані по відношенню до фінансових активів (за винятком дебіторської заборгованості за продукцію, товари, роботи, послуги), витрати по виданим гарантіям, інші фінансові витрати.

Товариство не використовує позики для придбання, будівництва або виробництва кваліфікованого активу і визнає всі витрати на позики як витрати з використанням методу ефективного відсотка.

3. Суттєві бухгалтерські оцінки та судження при застосуванні облікової політики

На суми активів та зобов'язань, що відображаються у фінансовій звітності, впливають оцінки, розрахунки та припущення, що базуються на попередньому досвіді керівництва Товариства та інших факторах, у тому числі на очікуваннях щодо майбутніх подій, які вважаються обґрунтованими за існуючих обставин.

Професійні судження, які чинять найбільш суттєвий вплив на суми в представленій фінансовій звітності стосуються насамперед критеріїв класифікації фінансових інструментів, визнання інвестиційної нерухомості, ступеню використання нормальної виробничої потужності Товариства та інших питань. Детальна інформація про професійні судження, розкриття яких є доречним в контексті розуміння даної фінансової звітності, викладена у примітках, що розкривають інформацію за статтями, поданими у звітності.

Крім того, Товариство робить оцінки та припущення, які можуть вплинути на відображені у звітності суми активів та зобов'язань протягом наступного фінансового року. Суттєві професійні судження та оцінки, результатом яких можуть бути значні коригування балансової вартості активів та зобов'язань протягом наступного фінансового року, включають:

Знецінення основних засобів та нематеріальних активів

Товариство зобов'язане проводити тести на знецінення своїх активів або одиниць, що генерують грошові кошти, при наявності ознак можливого знецінення активу або одиниці, що генерує грошові кошти. Для визначення одиниці, що генерує грошові кошти, необхідно використовувати судження, одним з визначальних факторів для якого є здатність Товариства вимірювати незалежні грошові потоки для окремих підрозділів.

Оцінка вартості використання, справедливої вартості за вирахуванням витрат на вибуття вимагає від Товариства оцінки очікуваних майбутніх грошових потоків від активів, генеруючих одиниць, а також вибору відповідної ставки дисконтування для розрахунку теперішньої вартості цих грошових потоків. Точність майбутніх грошових потоків залежить, зокрема, від якості прогнозів керівництва Товариства щодо динаміки зміни цін на послуги Товариства, обсягів виручки та виробничих витрат, а також необхідних рівнів капітальних витрат.

Строк корисного використання основних засобів та нематеріальних активів, що залишився

Керівництво Товариства визначає передбачуваний термін корисного використання та відповідні амортизаційні відрахування для своїх основних засобів та нематеріальних активів. Ця оцінка заснована на технічних характеристиках, фізичних умовах, очікуваннях керівництва з використання відповідних активів та інших факторів. Зміни будь якої з цих умов або оцінок може вплинути на амортизаційні відрахування і балансову вартість основних засобів та нематеріальних активів.

Знецінення торгової та іншої дебіторської заборгованості

Товариство визнає резерв кредитних ризиків на знецінення торгової та іншої дебіторської заборгованості (Примітка 21, підпункт «Кредитний ризик»). Оцінка такого резерву вимагає суттєвих управлінських суджень та розрахунків, у тому числі стосовно періоду розрахунків та використаних коефіцієнтів очікуваних кредитних збитків, інформація про які розкрита у примітці 21. Фактори, прийняті до уваги керівництвом Товариства при оцінці майбутніх потоків грошових коштів, включали аналіз старіння торгової та іншої дебіторської заборгованості, а також фінансове становище та історію розрахунків з клієнтами.

Поточні обставини, пов'язані з військовими діями створюють додатково високий рівень невизначеності щодо оцінки ризику знецінення або настання дефолту. При складанні фінансової звітності за 2025 рік Товариство не змінювало методології оцінювання очікуваних кредитних збитків, яка послідовно застосовується Товариством.

Існує вірогідність, що в майбутньому ряд припущень, що лежать в основі застосування моделі очікуваних кредитних збитків, можуть не підходити для умов економічного середовища в умовах подовження військових дій.

Угоди з пов'язаними сторонами

В ході звичайної діяльності Товариство укладає угоди з пов'язаними сторонами. Судження застосовується при визначенні того, чи оцінюються угоди на ринкових або неринкових умовах, якщо для таких угод немає активного ринку, а також при оцінці термінів погашення коштів, там де є історія пролонгації.

Фінансові інструменти відображаються при їх створенні за справедливою вартістю з використанням методу ефективної процентної ставки. Облікова політика Товариства полягає у відображенні прибутків і збитків за операціями з пов'язаними сторонами у звіті про прибутки і збитки. Основою для судження є ціноутворення за аналогічних видів угод з непов'язаними сторонами та аналіз ефективної процентної ставки. Крім того, оцінка термінів розрахунків і можливості повернення коштів, належних від пов'язаних сторін, вимагає судження.

Визнання відстроченого податкового активу

Чисті відстрочені податкові активи – це податки на прибуток, які будуть відшкодовані через зниження оподатковуваного прибутку в майбутньому. Вони відображаються у звіті про фінансовий стан. Відстрочені податкові активи визнаються тією мірою, якою існує ймовірність того, що відповідну податкову пільгу вдасться реалізувати. При визначенні майбутніх оподатковуваних прибутків та суми податкових пільг, імовірних у майбутньому, керівництво застосовує професійні судження і робить розрахунки на основі оподатковуваних прибутків за минулі періоди, а також очікуваного майбутнього доходу, як це вважається обґрунтованим за існуючих обставин.

Керівництво Товариства вважає відсутніми невизначені підходи до податку на прибуток, які б могли суттєво вплинути на величину поточного та відстроченого податкового активу, представленого в фінансовій звітності, або показники звітності Товариства з податку на прибуток. Станом на дату затвердження фінансової звітності відсутні обставини, які б свідчили про неможливість прийняття податковим органом невизначених підходів до податку, використаних Товариством при визначенні оподатковуваного прибутку.

В представленій фінансовій звітності Товариство не визнає відстрочений податковий актив по накопиченим податковим збиткам, оцінюючи ймовірність отримання оподатковуваного прибутку в найближчі податкові періоди як незначну. Майбутня зміна такого судження може вплинути на визнання відстроченого податкового активу по перенесеним податковим збиткам (Примітка 18).

Процентні ставки, застосовані до фінансових зобов'язань

За відсутності аналогічних фінансових інструментів для оцінки справедливої вартості довгострокових фінансових зобов'язань, Товариство застосовує професійні судження про величину переважаючої ринкової ставки відсотка на подібні фінансові інструменти. Зміна ринкових процентних ставок, використаних для оцінки справедливої вартості кредитів та позикових коштів, може мати суттєвий вплив на фінансову звітність.

Податкове законодавство

Податкове, валютне та митне законодавство України продовжує змінюватись. Керівництво Товариства вважає, що його дотримання вимог податкового, валютного та митного законодавства

України є сумлінним. Проте не існує жодних гарантій того, що контролюючі органи не поставлять під сумнів окремі дії Товариства щодо виконання вимог податкового, валютного та митного законодавства України (Примітка 19, розділ «Податкові ризики»).

4. Запровадження нових або переглянутих стандартів та інтерпретацій

Для річних періодів, які починаються з 01 січня 2025 року, набувають чинності поправки до стандартів та тлумачень, випущених Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку:

- зміни до Міжнародного стандарту бухгалтерського обліку 21 "Вплив змін валютних курсів" – "Неможливість обміну".

Прийняття Товариством до застосування зазначених поправок до стандартів та тлумачень не завдало жодного суттєвого впливу на фінансовий стан або показники діяльності, відображені в фінансовій звітності, і не призвело до будь-яких змін в обліковій політиці Товариства та сумах, відображених за поточний або попередній роки.

Деякі нові стандарти та зміни до стандартів набирають чинності для річних періодів, що починаються після 1 січня 2025 року, при цьому дозволяється їх завчасне застосування.

На дату затвердження цієї фінансової звітності такі стандарти та тлумачення були випущені, але ще не набули чинності:

- МСФЗ 18 "Подання та розкриття інформації у фінансовій звітності", який набирає чинності для річних періодів, що починаються 1 січня 2027 року;
- МСФЗ 19 "Дочірні підприємства, що не є підзвітними громадськості: розкриття інформації" який набирає чинності для річних періодів, що починаються 1 січня 2027 року.

На дату затвердження цієї фінансової звітності такі поправки до стандартів були випущені, але ще не набули чинності:

- "Щорічні вдосконалення стандартів бухгалтерського обліку за МСФЗ" – том 11 (включає зміни до МСФЗ 1 "Перше застосування міжнародних стандартів фінансової звітності", МСФЗ 7 "Фінансові інструменти: розкриття інформації", МСФЗ 9 "Фінансові інструменти", МСФЗ 10 "Консолідована фінансова звітність", МСБО 7 "Звіт про рух грошових коштів"), які набирають чинності для річних періодів, що починаються з 01 січня 2026 року;
- Зміни до МСФЗ 7 "Фінансові інструменти: розкриття інформації" та МСФЗ 9 "Фінансові інструменти": "Зміни до класифікації та оцінки фінансових інструментів", які набирають чинності для річних періодів, що починаються 1 січня 2026 року;
- Зміни до МСБО 21 «Вплив змін валютних курсів» – Відсутність обміну, які набирають чинності для річних періодів, що починаються 1 січня 2025 року.

Товариство прийняло рішення передчасно не застосовувати нові або змінені стандарти при складанні цієї фінансової звітності. На думку керівництва, прийняття до застосування перелічених вище стандартів та поправок до стандартів не матиме суттєвого впливу на фінансову звітність Товариства у майбутніх періодах.

5. Основні засоби (Звіт про фінансовий стан, рядки 1005, 1010-1012, 1040)

Рух основних засобів та незавершених капітальних інвестицій за роки, що закінчилися 31 грудня 2024 року та 31 грудня 2025 року, представлений таким чином:

(тис. грн.)	Земельні ділянки	Будинки, споруди та передавальні пристрої	Машини та обладнання	Транспортні засоби	Інструменти, прилади, інвентар (меблі)	Багаторічні насадження	Інші основні засоби	Основні засоби (Звіт про фінансовий стан рядок 1010-1012)	Незавершені капітальні вкладення в основні засоби (Рядок 1005, 1040)	Всього
2024 рік:										
Надходження та переміщення	-	6 224	17 026	-	1 836	-	127	25 213	25 143	50 356
Перекласифікація між групами	-	-	(4 633)	-	3 424	-	1 209	-	-	-
Вибуття	-	-	(2 344)	-	(360)	-	(405)	(3 109)	(25 961)	(29 070)
Амортизаційні відрахування	-	(76 431)	(9 446)	(867)	(650)	(11)	(280)	(87 685)	-	(87 685)
Амортизація – перекласифікація між групами	-	-	3 813	-	(3 210)	-	(603)	-	-	-
Амортизація - вибуття	-	-	2 344	-	339	-	405	3 088	-	3 088
на 31 грудня 2024 року										
Первісна або переоцінена вартість	108 127	1 005 780	110 225	7 589	26 249	111	7 231	1 265 312	1 033	1 266 345
Накопичена амортизація	-	(658 333)	(74 857)	(5 414)	(23 507)	(16)	(3 740)	(765 867)	-	(765 867)
Чиста балансова вартість	108 127	347 447	35 368	2 175	2 742	95	3 491	499 445	1 033	500 478
2025 рік:										
Надходження та переміщення	-	9 563	11 519	1451	1 957	-	44	24 534	27 916	52 450
Вибуття	-	-	(3 314)	-	(172)	-	(250)	(3 736)	(28 018)	(31 754)
Амортизаційні відрахування	-	(79 171)	(11 889)	(840)	(960)	(11)	(647)	(93 518)	-	(93 518)
Вибуття амортизації	-	-	3 299	-	172	-	253	3 724	-	3 724
на 31 грудня 2025 року										
Первісна або переоцінена вартість	108 127	1 015 343	118 430	9 040	28 034	111	7 025	1 286 110	931	1 287 041
Накопичена амортизація	-	(737 504)	(83 447)	(6 254)	(24 295)	(27)	(4 134)	(855 661)	-	(855 661)
Чиста балансова вартість	108 127	277 839	34 983	2 786	3 739	84	2 891	430 449	931	431 380

У грудні 2021 року сплив строк договору оренди земельних ділянок, укладений Товариством з Київською міською радою. Товариство має переважне право на подовження термінів оренди та очікує укладання нового договору оренди. До моменту укладання нового договору оренди земельних ділянок Товариство продовжує їх використання на умовах попереднього договору та сплачує податки та орендні платежі.

Незавершені капітальні інвестиції представлені в Звіті про фінансовий стан таким чином:

(тис. грн.)	31 грудня 2024 року	31 грудня 2025 року
Основні засоби, доведення яких до стану придатності до використання ще не завершено (Звіт про фінансовий стан, рядок 1005)	1 033	931
Аванси за основні засоби (Звіт про фінансовий стан, рядок 1040)	109	-
Загалом:	1 142	931

Короткострокова позика, отримана від материнського підприємства, забезпечена іпотекою основних засобів Товариства. Предметом іпотеки є адміністративно-готельний комплекс Товариства з земельними ділянками, призначеними для експлуатації та обслуговування адміністративно-готельного комплексу.

Основні засоби, передані в іпотеку для забезпечення зобов'язань:

Залишкова вартість (тис. грн.)	31 грудня 2024 року	31 грудня 2025 року
Земельна ділянка	108 127	108 127
Адміністративно-готельний комплекс	342 977	276 568
Загалом:	451 104	384 695

Одиниці, що генерують грошові кошти Товариства аналізуються на кожну звітну дату для виявлення ознак знецінення. Оцінюючи, станом на 31.12.2025 року, наявність ознак того, що корисність активів може зменшитися, Товариство ідентифікувало із зовнішніх джерел інформації наступні ознаки можливого зменшення корисності активів:

- протягом 2025 року, як наслідок повномасштабного вторгнення російської федерації на територію України та введення воєнного стану в Україні, відбулися суттєві зміни операційного середовища, які негативно вплинули на діяльність Товариства (докладно викладено в Примітці 1 розділ «Операційне середовище»);
- протягом 2025 року ринкова ставка відсотка збільшилась до 15,5% у березні та зберігалася на цьому рівні до кінця року. Зміна облікової ставки впливає на ставку дисконту, яку слід застосовувати при обчисленні вартості активів при використанні та зменшує суму очікуваного відшкодування активу.

Оцінка суми очікуваного відшкодування активів проведена для одиниці з генерування грошових коштів, яка складається з основних засобів, що в сукупності уявляють собою адміністративно-

готельний комплекс InterContinental Kyiv. Сума очікуваного відшкодування була оцінена як вартість адміністративно-готельного комплексу InterContinental Kyiv при використанні. При оцінці вартості у використанні, очікувані в майбутньому від безперервного використання активу грошові потоки було дисконтовано до їх теперішньої вартості з використанням діючої ринкової ставки відсотку (до вирахування податку), яка відображає поточні ринкові оцінки вартості грошових коштів у часі та ризику, притаманні відповідному ОГТК.

За результатами оцінки сума відшкодування вартості адміністративно-готельного комплексу Товариства перевищує балансову вартість групи активів, що входить до складу адміністративно-готельного комплексу Товариства, тому відповідні активи не зазнали знецінення.

6. Нематеріальні активи (Звіт про фінансовий стан, рядки 1000-1002)

Рух нематеріальних активів за роки, що закінчилися 31 грудня 2024 року та 31 грудня 2025 року, представлений таким чином:

(тис. грн.)	<i>Програмне забезпечення</i>
на 1 січня 2024 року	
Первісна або переоцінена вартість (рядок 1001)	3 659
Накопичена амортизація (рядок 1002)	(3 051)
Чиста балансова вартість (рядок 1000)	608
2024 рік:	
Надходження	451
Вибуття	-
Амортизаційні відрахування	(315)
Вибуття амортизації	-
на 31 грудня 2024 року	
Первісна або переоцінена вартість (рядок 1001)	4 110
Накопичена амортизація (рядок 1002)	(3 366)
Чиста балансова вартість (рядок 1000)	744
2025 рік:	
Надходження	-
Вибуття	-
Амортизаційні відрахування	(311)
Вибуття амортизації	-
на 31 грудня 2025 року	
Первісна або переоцінена вартість (рядок 1001)	4 110
Накопичена амортизація (рядок 1002)	(3 677)
Чиста балансова вартість (рядок 1000)	433

Амортизація нематеріальних активів нараховується прямолінійним методом протягом очікуваного строку корисного використання, який складає від 2 до 4 років.

7. Інші фінансові інвестиції (Звіт про фінансовий стан, рядок 1035)

За статтею «Інші фінансові інвестиції» представлені фінансові інструменти Товариства, класифіковані в якості інструментів капіталу. Склад інструментів капіталу станом на:

(тис. грн.)	31 грудня 2024 року	31 грудня 2025 року
Корпоративні права дочірнього підприємства ТОВ «КЕРТ»	697 086	698 272
Загалом:	697 086	698 272

Інструмент капіталу у вигляді корпоративних прав дочірнього підприємства Товариства складається з частки корпоративних прав ТОВ «КЕРТ» у розмірі 54 відсотків статутного капіталу ТОВ «КЕРТ» (Товариство з обмеженою відповідальністю «КЕРТ»; код ЄДРПОУ 33835663; адреса: Україна, 03150, місто Київ, вул. Предславинська, будинок 35, літера Д; загальний розмір статутного капіталу ТОВ «КЕРТ» складає 310 752 000,00 грн; основним видом діяльності є: «Діяльність готелів і подібних засобів тимчасового розміщування»). Основною діяльністю ТОВ «КЕРТ» є надання готельних послуг в готельному комплексі ALFAVITO, розташованого за адресою Україна, 03150, місто Київ, вул. Предславинська, будинок 35, літера Д.

Корпоративні права дочірнього підприємства ТОВ «КЕРТ» під час первісного визнання оцінені за справедливою вартістю, що дорівнює сумі грошових коштів, сплачених за придбання частки ТОВ «КЕРТ» у 2022 році. В подальшому Корпоративні права дочірнього підприємства ТОВ «КЕРТ» оцінюються за справедливою вартістю через прибутки та збитки.

За даними звіту про оцінку корпоративних прав станом на 31 грудня 2025 року справедлива вартість корпоративних прав у розмірі 54% частки статутного капіталу дочірнього підприємства ТОВ «КЕРТ», визначена за майновим підходом, в рамках якого реалізовано метод накопичення активів, становить 697 086 тис.грн.

Порівняльний підхід застосовано при визначенні вартості основних засобів, що належать Товариству і є визначальною складовою вартості корпоративних прав, в тому числі: нерухомість, яка включає в себе – будівлю готелю «Alfavito» та земельну ділянку на якій розташовано будівлю готелю, - та рухоме майно, яке представлене колісними транспортними засобами та обладнанням (інвентарем) готелю. Більш докладно інформація про оцінку справедливої вартості подана у Примітці 23.

8. Запаси (Звіт про фінансовий стан, рядки 1100-1104)

(у тис. грн.)	31 грудня 2024 року	31 грудня 2025 року
Сировина та матеріали	2 133	1 936
Паливо	104	83
Інші матеріали та швидкозношувальні предмети на складах	293	154
Покупні товари	7 193	7 649
Загалом:	9 723	9 822

Всі запаси представлені в фінансовій звітності за собівартістю придбання, у 2024 та 2025 роках. Товариство не зменшувало вартість запасів до чистої вартості реалізації.

9. Дебіторська заборгованість (Звіт про фінансовий стан, рядки 1120-1155)

Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги (торговельна дебіторська заборгованість) (Звіт про фінансовий стан, рядок 1125)

Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги включає торговельну дебіторську заборгованість за договорами з покупцями Готелю; договірні активи, що є наслідком визнання доходу від договорів з покупцями Готелю (за винятком будь-яких сум, відображених як дебіторська заборгованість) та дебіторську заборгованість орендарів.

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

(у тис. грн.)	31 грудня 2024 року	31 грудня 2025 року
Торговельна дебіторська заборгованість	6 650	8 748
Договірні активи, що є наслідком визнання доходу від договорів з покупцями Готелю	6 840	8 027
Дебіторська заборгованість орендарів	95	116
Разом	13 585	16 891
Резерв на покриття збитків від зменшення корисності	(442)	(1 129)
Загалом:	13 143	15 762

Умови контрактів з покупцями передбачають погашення заборгованості за отримані послуги на протязі незначного часу. Вся торговельна дебіторська заборгованість визнана у сумі майбутніх грошових потоків, оскільки управлінський персонал Товариства вважає, що ця сума суттєво не відрізняється від її теперішньої вартості.

Дебіторська заборгованість за виданими авансами (Звіт про фінансовий стан, рядок 1130):

Дебіторська заборгованість за виданими авансами представлена таким чином:

(у тис. грн.)	31 грудня 2024 року	31 грудня 2025 року
Аванс за товари та послуги	9 219	9 561
Аванс державним соціальним фондам та соціальному страхуванню	748	1 022
Розрахунки з державними цільовими фондами	-	-
Загалом:	9 967	10 583

Умови контрактів на придбання товарів, сировини та послуг передбачають отримання товарів, сировини та послуг протягом незначного часу з моменту здійснення оплати. Дебіторська заборгованість за виданими авансами визнана за ціною операції.

Інша поточна дебіторська заборгованість (Звіт про фінансовий стан, рядок 1155):

Інша поточна дебіторська заборгованість представлена таким чином:

(у тис. грн.)	31 грудня 2024 року	31 грудня 2025 року
Гарантійні внески	4 393	4 986
Грошові кошти, використання яких обмежено	-	-
Заборгованість за короткостроковою позикою	-	-
Інша поточна дебіторська заборгованість	8	-
Резерв на покриття збитків від зменшення корисності	-	-
Загалом:	4 401	4 986

Інші оборотні активи (Звіт про фінансовий стан, рядок 1190):

Інші оборотні активи представлені таким чином:

(у тис. грн.)	31 грудня 2024 року	31 грудня 2025 року
Податкові зобов'язання ПДВ з авансів	2 452	344
Тимчасово непідтверджений ПН кредит з ПДВ	768	807
Тимчасово непідтверджене коригування податкових зобов'язань з ПДВ	-	-
Загалом:	3 220	1 151

Резерв на покриття збитків від зменшення корисності

Резерв на покриття збитків від зменшення корисності дебіторської заборгованості за продукцію, товари, роботи, послуги являє собою очікувані кредитні збитки. Більш детальна інформація про кредитний ризик подана у Примітці 21.

Зміни резерву на покриття збитків від зменшення корисності дебіторської заборгованості за продукцію, товари, роботи, послуги (торгової заборгованості) протягом років, що закінчилися 31 грудня, представлені таким чином:

(у тис. грн.)	2024 рік	2025 рік
Сальдо на 1 січня	625	442
Збиток від зменшення корисності	438	1 518
Списані суми	-	-
Відновлення корисності	(621)	(831)
Сальдо на 31 грудня	442	1 129

10. Гроші та їх еквіваленти (Звіт про фінансовий стан, рядки 1165-1167)

Гроші та їх еквіваленти представлені таким чином:

(у тис. грн.)	31 грудня 2024 року	31 грудня 2024 року
Залишки на поточних банківських рахунках	33 814	48 414
Грошові кошти в дорозі	433	522
Каса	194	155
Резерв на покриття збитків від зменшення корисності	-	-
Загалом:	34 441	49 091

На 31 грудня 2024 та 31 грудня 2025 року вищевказані залишки на банківських рахунках не є знеціненими чи простроченими. Більш детальна інформація про кредитний ризик подана у Примітці 21.

11. Власний капітал (Звіт про фінансовий стан, рядки 1400, 1420)

Станом на 31 грудня 2025 року зареєстрований капітал Товариства складає 153 970,600 тисяч гривень. Законодавство не встановлює нормативних вимог до розміру статутного капіталу Товариства.

Статутний капітал Товариства складається з номінальної вартості часток його учасників, виражених у національній валюті України та у відсотках. Розмір частки учасника Товариства у відсотках відповідає співвідношенню номінальної вартості його частки та статутного капіталу Товариства.

Частка материнського підприємства ПАТ «ВЗНКІФ «Унібудінвест» в статутному капіталі Товариства станом на 31 грудня 2024 та 31 грудня 2025 року складає 99,9%.

Прибуток кожного звітного періоду, що доступний для розподілу власникам Товариства, визначається на основі даних фінансової звітності, підготовленої згідно з МСФЗ. У відповідності до статуту Товариства виплата дивідендів здійснюється з чистого прибутку та/або нерозподіленого прибутку. У 2025 році виплати дивідендів не відбувалося.

12. Довгострокові та короткострокові зобов'язання та забезпечення (Звіт про фінансовий стан, рядок 1510-1690)

Інші довгострокові зобов'язання (рядок 1515) представлені таким чином:

(у тис. грн.)	31 грудня 2024 року
Заборгованість за довгостроковою кредитною лінією	935 934
Заборгованість за довгостроковими позиками	49 799
Похідні інструменти з хеджування валютного ризику за довгостроковими позиками	19 685
Загалом (рядок 1515):	1 005 418

Станом на 31.12.2025 року довгострокова заборгованість в зв'язку зі сплином терміну погашення у 2026 році була переключена у короткострокову та відображена в рядку 1610 фінансової звітності:

(у тис. грн.)	31 грудня 2025 року
Заборгованість за короткостроковою кредитною лінією	935 934
Заборгованість за короткостроковими позиками	49 799
Похідні інструменти з хеджування валютного ризику за короткостроковими позиками	20 285
Загалом (рядок 1610):	1 006 018

Заборгованість за короткостроковими кредитними лініями складається з заборгованостей за короткостроковими позиками, отриманими від материнського підприємства - ПАТ «ВЗНКІФ «Унібудінвест». Валюта короткострокових кредитних ліній – українська гривня, порядок отримання позик за кредитними лініями – окремими частинами за домовленістю сторін, термін погашення – окремими частинами за домовленістю сторін, граничний термін повернення коштів до 14 вересня 2026 року та 31 грудня 2026 року. Заборгованість за однією з кредитних ліній забезпечена іпотекою.

Процентна ставка за короткостроковою кредитною лінією періодично переглядається за домовленістю сторін та дорівнює:

Період часу	Величина процентної ставки
з 01.01.2020 року до 31.07.2020 року	25% річних
з 01.08.2020 року до 31.05.2021 року	14% річних
з 01.06.2021 року до 31.12.2021 року	25% річних
з 01.01.2022 року до 31.12.2023 року	29% річних
з 01.09.2024 року до 31.12.2025 року	18% річних

Заборгованість за короткостроковими позиками складається з заборгованостей за короткостроковими процентними позиками, отриманими від фізичної особи – пов'язаної сторони Товариства. Валюта короткострокових позик – українська гривня, порядок отримання позик – окремими частинами за домовленістю сторін, граничний термін погашення позик – окремими частинами за домовленістю сторін, але не пізніше 31.08.2026 року та 31.12.2026 року. Суми погашення позик визначаються в гривнях в еквіваленті сум позик в доларах США на день отримання позик. Заборгованість позиками не забезпечена заставою або іншими видами забезпечень. Процентна ставка за короткостроковими процентними позиками дорівнює 10% річних.

Товариство визнає похідний інструмент хеджування за довгостроковими позиками, суми погашення яких визначається в гривнях в еквіваленті суми позики в доларах США на день отримання позики. Похідні інструменти хеджування оцінюються за справедливою вартістю через прибутки та збитки. Справедливою вартістю інструментів хеджування Товариство вважає дисконтовану за переважаючою ринковою ставкою відсотка на подібний інструмент величину майбутнього додаткового вибуття грошових коштів, які, як очікується, були б необхідні для погашення позики у ході звичайної діяльності за курсом валют на дату вибуття, який би дорівнював офіційному курсу іноземної валюти на дату складання звітності.

Поточна заборгованість за відсотками, нарахованими за користування коштами короткострокової кредитної лінії та іншими короткостроковими процентними позиками, представлена в рядку 1690 звіту про фінансовий стан (Примітка 13). Детальна інформація про процентний та валютний ризик викладена у примітці 21.

13. Поточні зобов'язання і забезпечення (Звіт про фінансовий стан, рядок 1600 - 1690)

Кредиторська заборгованість за розрахунками з бюджетом (Звіт про фінансовий стан, рядок 1620) представлена таким чином:

(у тис. грн.)	31 грудня 2024 року	31 грудня 2025 року
Податок на додану вартість	1 528	2 458
Акциз з роздрібного продажу	111	247
Орендна плата за землю	-	164
Туристичний збір	413	670
Зобов'язання з інших податків і зборів	5	108
Загалом (рядок 1620):	4 571	3 647

Поточні забезпечення (Звіт про фінансовий стан, рядок 1660) представлені таким чином:

(тис. грн.)	31 грудня 2024 року	31 грудня 2025 року
Забезпечення короткострокових виплат працівникам у формі резерву на відпустку	7 722	10 567
Загалом (рядок 1660):	7 722	10 567

Інші поточні зобов'язання (Звіт про фінансовий стан, рядок 1690) представлені таким чином:

(тис. грн.)	31 грудня 2024 року	31 грудня 2025 року
Заборгованість з відсотків за кредитною лінією	105 080	82 220
Інші поточні зобов'язання	-	-
Загалом (рядок 1690) :	105 080	82 220

14. Чистий дохід від реалізації продукції, собівартість продукції (товарів, робіт, послуг) та валовий прибуток (Звіт про сукупний дохід, рядок 2000, 2050, 2090)

Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг), собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг) та валовий прибуток за рік, що закінчилися 31 грудня 2025 року, представлені таким чином:

(тис. грн.)	Чистий дохід	Собівартість	Валовий прибуток
Дохід від номерів	353 846	(165 387)	188 459
Дохід від ресторанів, продажу продуктів харчування та напоїв	227 416	(225 173)	2 243
Дохід від роздрібною торгівлі	455	(895)	(440)
Супутні готельні та інші послуги	8 136	(8 060)	76
Загалом:	589 853	(399 515)	190 338

Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг), собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг) та валовий прибуток за рік, що закінчилися 31 грудня 2024 року, представлені таким чином:

(тис. грн.)	Чистий дохід	Собівартість	Валовий прибуток
Дохід від номерів	277 641	(233 934)	43 707
Дохід від ресторанів, продажу продуктів харчування та напоїв	196 596	(105 181)	91 415
Дохід від роздрібною торгівлі	1 709	(795)	914
Супутні готельні та інші послуги	8 477	(5 562)	2 915
Загалом:	484 423	(345 472)	138 951

15. Інші операційні доходи та інші доходи (Звіт про сукупний дохід, рядок 2120, 2240)

Доходи Товариства (за виключенням чистого доходу від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) за роки, що закінчилися 31 грудня, представлені в фінансовій звітності таким чином:

тис. грн.	2025 рік	2024 рік
Інші операційні доходи (рядок 2120)	58 470	44 221
Інші доходи (рядок 2240)	2 998	2 308
Загалом:	61 468	46 529

Інші операційні доходи Товариства за роки, що закінчилися 31 грудня, складаються з наступних доходів:

тис. грн.	2025 рік	2024 рік
Дохід від операційного лізингу (оренди)	44 251	40 681
Дохід від курсових різниць	10 334	2 978
Дохід від процентів на залишок коштів	926	536
Сума безповоротної фінансової допомоги	1 600	-
Інші доходи	1 359	26
Загалом:	58 470	44 221

Дохід від операційної оренди включає отримані орендні платежі та плату за утримання орендованих площ. Згідно умов чинних договорів оренди, ставка орендних платежів зафіксована в сумі валютного еквіваленту та підлягає отриманню за поточним курсом національної валюти:

		2025 рік	2024 рік
Дохід від орендних платежів (без ПДВ)	<i>тис. дол. США</i>	961	915
	тис. грн.	41 835	38 523
Дохід від плати за утримання орендованих площ (без ПДВ)	<i>тис. дол. США</i>	58	58
	тис. грн.	2 416	2 158
Загалом:	тис. грн.	44 251	40 681

У складі доходів від операційної оренди суттєвим є дохід за угодою оренди частини групи приміщень адміністративно – готельного комплексу площею 506,8 кв. м., термін оренди - до липня 2034 року.

В поточних умовах Товариство планує отримати за угодою в 2026 році дохід від орендних платежів (без ПДВ) в сумі, що еквівалентна 992 тис. дол. США. Загальна сума орендних платежів (без ПДВ) за роки оренди, що залишилися, має скласти еквівалент 6 910 тис. дол. США.

Серед чинних орендних угод, укладених Товариством, відсутні невідмовні орендні угоди.

Інші доходи Товариства за роки, що закінчилися 31 грудня, складаються з наступних доходів:

тис. грн.	2025 рік	2024 рік
Дохід від зміни справедливої вартості інструментів капіталу	1 186	-
Інші доходи	1 812	2 308
Загалом інші доходи (рядок 2240):	2 998	2 308

16. Собівартість та інші операційні витрати (Звіт про сукупний дохід, рядок 2050, 2130, 2150, 2180)

Склад операційних витрат Товариства за елементами витрат за 2025 рік в розрізі видів витрат за характером витрат:

		Витрати за характером витрат				
Витрати за елементами витрат:	які включають витрати:	Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг) (рядок 2130)	Адміністративні витрати (рядок 2130)	Витрати на збут (рядок 2150)	Інші операційні витрати (рядок 2180)	Загальна сума витрат, за елементами витрат:
Матеріальні затрати	Сировина та витратні матеріали	16 735	1 727	385	241	19 088
	Покупні товари, в тому числі призначені для переробки	54 431	-	-	340	54 771
	Малоцінні необоротні матеріальні активи та МШП	337	-	-	-	337
Матеріальні затрати разом:		71 503	1 727	385	581	74 196
Витрати на оплату праці разом:		113 539	27 425	7 349	1 023	149 336
Відрахування на соціальні заходи разом:		23 153	3 695	1 495	493	28 836
Амортизація	Амортизаційні витрати (для матеріальних активів)	98 302	254	86	-	98 642
	Витрати на амортизацію нематеріальних активів	311	-	-	-	311
Амортизація разом:		98 613	254	86	-	98 953

Інші витрати	Витрати на оплату професійних послуг	37 941	6 521	81	1 810	46 353
	Витрати на придбання електроенергії та природного газу	53 989	-	-	-	53 989
	Послуги банків та банківські комісії	-	4 604	-	-	4 604
	Витрати на маркетинг	-	-	21 148	-	21 148
	Комісійні винагороди продавців	-	-	6 418	-	6 418
	Інформаційне забезпечення	-	672	-	220	892
	Збитки від курсових різниць	-	-	-	6 241	6 241
	Витрати на сплату податку за винятком витрат на податок на прибуток	-	-	-	4 628	4 628
	Інші	777	1 999	224	7 886	10 886
Інші витрати разом:		92 707	13 796	27 871	20 785	155 159
Загальна сума витрат:		399 515	46 897	37 186	22 882	506 480

Склад операційних витрат Товариства за елементами витрат за 2024 рік в розрізі видів витрат за характером витрат:

Витрати за характером витрат						
Витрати за елементами витрат:	які включають витрати:	Собівартість реалізованої продукції (товарів,робіт, послуг) (рядок 2100)	Адміністративні витрати (рядок 2130)	Витрати на збут (рядок 2150)	Інші операційні витрати (рядок 2180)	Загальна сума витрат, за елементами витрат:
Матеріальні затрати	Сировина та витратні матеріали	13 114	2521	-	341	15 976
	Покупні товари, в тому числі призначені для переробки	45 087	-	-	61	45 148
	Малоцінні необоротні матеріальні активи та МШП	6 066	140	34	-	6 240
Матеріальні затрати разом:		64 267	2 661	34	402	67 364
Витрати на оплату праці разом:		95 815	14 251	5 277	617	115 960
Відрахування на соціальні заходи разом:		20 703	1 888	1149	341	24 081
Амортизація	Амортизаційні витрати (для матеріальних активів)	87 552	93	40	-	87 685
	Витрати на амортизацію нематеріальних активів	315	-	-	-	315
Амортизація разом:		87 867	93	40	-	88 000

Інші витрати	Витрати на оплату професійних послуг	27 593	10 723	-	143	38 459
	Витрати на придбання електроенергії та природного газу	48 978				48 978
	Послуги банків та банківські комісії	-	3 559	-	-	3 559
	Витрати на маркетинг	-	-	17 415	-	17 415
	Комісійні винагороди продавців	-	-	2 204	-	2 204
	Інформаційне забезпечення	151	1041	-	1421	2 613
	Збитки від курсових різниць	-	-	-	5 558	5 558
	Витрати на сплату податку за винятком витрат на податок на прибуток	5	-	-	13 436	13 441
	Інші	93	1	13	28	135
Інші витрати разом:		76 820	15 324	19 632	20 586	132 362
Загальна сума витрат:		345 472	34 217	26 132	21 946	427 767

Відповідно до вимог облікової політики Товариства та облікової оцінки рівня використання номерів Готелю, постійні загальновиробничі накладні витрати були розподілені на собівартість наступним чином:

	2025 рік	2024 рік
рівень використання номерів Готелю (%)	34,8	26,0
коефіцієнтів розподілу постійних загальновиробничих накладних витрат	1	1
постійні загальновиробничі накладні витрати (тис. грн)	188 238	175 296
з них: розподілені на собівартість (тис. грн.)	188 238	175 296

Облікова політика Товариства передбачає включення 100% постійних загальновиробничих накладних витрат до складу собівартості при діяльності готелю на нормальній потужності та розподіл постійних загальновиробничих накладних витрат в разі здійснення діяльності Товариства в умовах, що відрізняються від звичайних.

Так як в 2025 та 2024 роках Товариство здійснювало діяльність при нормальній потужності Готелю, 100% постійних загальновиробничих накладних витрат включено до складу собівартості.

17. Фінансові доходи та витрати (Звіт про сукупний дохід, рядок 2220 та 2250), інші доходи та витрати (Звіт про сукупний дохід, рядок 2240 та 2270)

Інші доходи (Звіт про сукупний дохід, рядок 2240) за роки, що закінчилися 31 грудня, представлені таким чином:

(тис. грн.)	2025 рік	2024 рік
Дохід від переоцінки корпоративних прав	1 186	-
Дохід від безкоштовно отриманих активів	1 736	1 610
Сум страхового відшкодування отриманих	76	74
Інші доходи	-	624
Загалом (рядок 2240):	2 998	2 308

Фінансові витрати за роки, що закінчилися 31 грудня, представлені таким чином:

(тис. грн.)	2025 рік	2024 рік
Витрати на виплату процентів за позиками	173 448	244 619
Загалом (рядок 2250):	173 448	244 619

Проценти за позиками є вартістю користування коштами за короткостроковою кредитною лінією, отриманою від материнського підприємства - ПАТ «ВЗНКІФ «Унібудінвест» та короткостроковою процентною позикою, отриманою від фізичної особи – пов'язаної сторони Товариства.

Процентна ставка за короткостроковою кредитною лінією періодично переглядається за домовленістю сторін з метою наближення процентної ставки до ринкової ставки відсотка на подібні фінансові інструменти та дорівнює:

Період часу	Величина процентної ставки
з 01.01.2020 року до 31.07.2020 року	25% річних
з 01.08.2020 року до 31.05.2021 року	14% річних
з 01.06.2021 року до 31.12.2021 року	25% річних
з 01.01.2022 року до 31.12.2023 року	29% річних
з 01.09.2024 року до 31.12.2025 року	18% річних

Процентна ставка за короткостроковою процентною позикою дорівнює 10% річних.

Товариство вважає, що процентні ставки за позиками суттєво не відрізняються від переважаючої ринкової ставки відсотка за подібними фінансовими інструментами.

Інші витрати за роки, що закінчилися 31 грудня, представлені таким чином:

(тис. грн.)	2025 рік	2024 рік
Витрати від ліквідації необоротних активів	99	31
Витрати від зменшення справедливої вартості інструментів капіталу	-	15 034
Загалом (рядок 2270):	99	15 065

18. Податок на прибуток

Компоненти витрат з податку на прибуток за роки, які закінчилися 31 грудня, представлені таким чином:

(тис. грн.)	2025 рік	2024 рік
Поточні витрати на сплату податку	-	-
Відстрочені витрати (доходи), що відносяться до виникнення та сторнування тимчасових різниць	(8 715)	(8 487)
Загальна сума витрат на сплату податку (доходів від повернення податку) (рядок 2300):	(8 715)	(8 487)

Товариство сплачує податки в Україні. У 2025 та 2024 роках податок на прибуток підприємств в Україні стягувався з оподаткованого прибутку за ставкою у розмірі 18%.

Узгодження облікового прибутку, помноженого на застосовані ставки оподаткування, представлено таким чином:

(тис. грн.)	2025 рік	2024 рік
Обліковий прибуток (збиток) до оподаткування	(28 676)	(156 499)
Витрати на сплату податку (доходи від повернення податку) за застосованою ставкою оподаткування (18%)	(5 162)	(28 170)
Податковий вплив витрат, що не підлягають вирахуванню при визначенні оподаткованого прибутку (податкового збитку)	69	130
Податковий вплив податкових збитків минулих років	(11 295)	(3 037)
Податковий вплив невизнаних податковим активом податкових збитків, що переносяться на майбутні періоди	7 673	22 590
Загальна сума витрат на сплату податку (доходів від повернення податку) (рядок 2300):	(8 715)	(8 487)

Чисті відстрочені податкові зобов'язання станом на 31 грудня 2025 року представлені таким чином:

Тип активу/зобов'язання	на 01.01.2025 року	Визнано у прибутку або збитку 2025 рік	на 31.12.2025 року
тис. грн.	податковий актив (зобов'язання)	дохід (витрати) відстроченого податку на прибуток	податковий актив (зобов'язання)
Основні засоби	(37 423)	8 592	(28 831)
Товарна дебіторська заборгованість	80	123	203
Загалом:	(37 343)	8 715	(28 628)

Чисті відстрочені податкові зобов'язання станом на 31 грудня 2024 року представлені таким чином:

Тип активу/зобов'язання	на 01.01.2024 року	Визнано у прибутку або збитку 2024 рік	на 31.12.2024 року
тис. грн.	податковий актив (зобов'язання)	дохід (витрати) відстроченого податку на прибуток	податковий актив (зобов'язання)
Основні засоби	(45 943)	8 520	(37 423)
Товарна дебіторська заборгованість	113	(33)	80
Загалом:	(45 830)	8 487	(37 343)

Відстрочений податок розраховується Товариством за тимчасовими різницями між балансовими сумами активів і зобов'язань, які використовуються для цілей фінансової звітності, та податковою базою активів і зобов'язань. З урахуванням поточної економічної ситуації, що погіршується у зв'язку з агресією російської федерації, Товариство у звітності за 2025 рік та 2024 рік не визнає відстрочений податковий актив по накопиченим податковим збиткам.

Правила перенесення накопичених податкових збитків для великих платників податків дозволяють Товариству використати для зменшення оподаткованого прибутку в кожному наступному році не більше 50% накопичених податкових збитків минулих періодів. За даними податкової звітності Товариства, накопичені податкові збитки, які підлягають перенесенню на майбутні податкові періоди, станом на кінець відповідного року становлять:

(тис. грн.)	2025 рік	2024 рік
Накопичені податкові збитки, які підлягають перенесенню на майбутні податкові періоди	42 630	142 372

Тимчасові різниці, які при визначенні суми оподаткованого прибутку (податкового збитку) майбутніх періодів спричиняють виникнення сум, що підлягають вирахуванню, за якими у звіті про фінансовий стан відстрочений податковий актив не визнаний, представлені таким чином:

(тис. грн.)	на 31.12.2025	на 31.12.2024
Тимчасові різниці, що підлягають вирахуванню	-	-
Податкові збитки, що переносяться на майбутні періоди	42 630	62 750
Загалом:	42 630	62 750

З урахуванням поточної економічної ситуації, що може погіршитися в умовах агресії російської федерації, Товариство не може прогнозувати термінів використання таких тимчасових різниць.

19. Контрактні зобов'язання

Капітальні контрактні зобов'язання:

Станом на 31 грудня 2025 року Товариство не має капітальних контрактних зобов'язань.

Іпотека та гарантія:

Станом на 31 грудня 2025 року Товариством передано в іпотеку для забезпечення заборгованості за короткостроковою кредитною лінією, отриманою від материнського підприємства, адміністративно-готельний комплекс Товариства та земельну ділянку, на якій розташовано адміністративно-готельний комплекс. Станом на 31 грудня 2025 року балансова вартість переданого в іпотеку адміністративно-готельного комплексу 276 568 тис. грн, балансова вартість земельної ділянки 108 127 тис. грн.

Товариство не виступає поручителем по кредитах та не брало на себе інших гарантійних зобов'язань.

Зобов'язання по соціальних програмах:

Товариство здійснює відрахування до передбачених законодавством України соціальних програм. Такі затрати відносяться на витрати в тому році, в якому вони понесені. Товариство не має майбутніх контрактних зобов'язань, пов'язаних з соціальними програмами.

Непередбачені зобов'язання

Судові позови: В ході звичайної господарської діяльності наявний ризик висунення до Товариства майнових та інших претензій. У випадку, якщо ризик відтоку фінансових ресурсів, пов'язаних із такими претензіями, вважається вірогідним, у складі резервів на судові позови Товариство визнає відповідне зобов'язання. Якщо, за оцінками керівництва, Товариство не понесе суттєвих збитків, пов'язаних із такими претензіями, або суму витрат неможливо достовірно оцінити, резерв не визнається, а відповідна сума розкривається у фінансовій звітності. В разі, якщо такі потенційні зобов'язання можуть стати фактичними, Товариство буде зобов'язане визнати додаткові суми збитків.

Станом на 31 грудня 2025 року в судах України відсутні значні судові позови третіх осіб до Товариства та відсутні пред'явлені Товариству суттєві майнові та інші претензії.

Страховання: Товариство має повне страхове покриття ризиків пошкодження майна Товариства, на випадок переривання діяльності або виникнення зобов'язань перед третьою стороною у зв'язку із заподіянням шкоди майну або навколишньому середовищу в результаті аварій, пов'язаних із майном або діяльністю Товариства.

В умовах повномасштабної війни з російською федерацією Товариство має повне страхове покриття ризиків пошкодження наземних транспортних засобів в результаті впливу ракет, безпілотних літальних апаратів, засобів протиповітряної та протиракетної оборони «Залізний купол».

Податкові ризики: Фінансовий стан та діяльність Товариства зазнають значного впливу розвитку економічної ситуації на Україні, у тому числі внаслідок застосування існуючих та майбутніх положень законодавства, зокрема податкового законодавства.

Річна податкова звітність є відкритою для податкових перевірок протягом трьох наступних календарних років, однак за певних обставин цей термін може бути продовжений.

Управлінський персонал Товариства вважає, виходячи з власного тлумачення податкового законодавства, офіційних рішень та рішень судів, що податкові зобов'язання Товариства були

належним чином відображені в обліку. Тому в представленій фінансовій звітності не був створений резерв по потенційних штрафах, пов'язаних з оподаткуванням. Однак відповідні органи можуть мати інше тлумачення зазначених вище положень, і, якщо вони зможуть довести обґрунтованість своїх тлумачень, виконання їх рішень може значним чином вплинути на цю фінансову звітність.

Зобов'язання по охороні навколишнього середовища: В даний час в Україні розвивається законодавство про охорону навколишнього середовища, і позиція уряду стосовно забезпечення дотримання вимог цього законодавства постійно переглядається. Хоча специфіка господарської діяльності Товариства не передбачає суттєвого забруднення навколишнього середовища, одним з головних пріоритетів діяльності Товариства є впровадження і використання сучасних технологій та економного використання ресурсів. Товариство періодично оцінює свої зобов'язання стосовно законодавства по охороні навколишнього середовища. Зобов'язання визнаються негайно по мірі їх виникнення. Потенційні зобов'язання, які можуть виникнути внаслідок посилення вимог чинного законодавства, в результаті цивільних судових процесів або змін законодавства, оцінити неможливо, однак вони можуть бути суттєвими. У поточних умовах забезпечення виконання вимог чинного законодавства управлінський персонал вважає, що Товариство не має потенційних зобов'язань, пов'язаних із забрудненням навколишнього середовища, інформація про які повинна бути розкрита в представленій фінансовій звітності.

20. Операції з пов'язаними сторонами

У ході своєї звичайної діяльності Товариство отримує та надає пов'язаним сторонам позикові кошти, купує товари, сировину та матеріали та здійснює інші операції з пов'язаними сторонами. Сторони вважаються пов'язаними у тому випадку, коли одна сторона має можливість контролювати іншу сторону або здійснює суттєвий вплив на іншу сторону при прийнятті фінансових та операційних рішень. Пов'язані сторони включають власників Товариства, материнське підприємство Товариства - ПАТ «ВЗНКІФ «Унібудінвест», дочірнє підприємство ТОВ «КЕРТ», членів основного управлінського персоналу та близьких членів їх сімей, а також компанії, що знаходяться під контролем з боку власників, або на діяльність яких останні суттєво впливають.

Винагорода основному управлінському персоналу

Винагорода основному управлінському персоналу представлена короткостроковими виплатами, що включають заробітну плату і премії у грошовій формі на суму 5 930 тисяч гривень за 2025 рік (за 2024 рік відповідно: 5 078 тисяч гривень).

Основний управлінський персонал – це особи, які за Статутом мають повноваження та є відповідальними, прямо або опосередковано, за планування, керівництво і контроль за діяльністю Товариства. До складу основного управлінського персоналу Товариства входять Президент Товариства та Генеральний директор Товариства.

Залишки по розрахунках з пов'язаними сторонами

Залишки по розрахунках з пов'язаними сторонами станом на 31 грудня 2025 року представлені таким чином:

Дебіторська заборгованість (тис. грн.)	Материнське підприємство	Фізичні особи, які контролюють Товариство або мають суттєвий вплив	Суб'єкти господарювання, підконтрольні власникам	Основний управлінський персонал	Загалом:
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги (ряд 1125)	-	-	19	-	19
Інша поточна дебіторська заборгованість за короткостроковими позиками (ряд 1155)	-	-	-	-	-
Дебіторська заборгованість загалом:	-	-	19	-	19
Зобов'язання (тис. грн.)					
Поточна заборгованість за короткостроковими зобов'язаннями (ряд. 1610)	935 934	70 084	-	-	1 006 018
Поточні забезпечення (ряд. 1660)	-	-	-	290	290
Поточні зобов'язання за нарахованими відсотками (ряд. 1690)	82 226	-	-	-	82 226
Зобов'язання загалом:	1 018 160	70 084	-	290	1 088 534

Залишки по розрахунках з пов'язаними сторонами станом на 31 грудня 2024 року представлені таким чином:

Дебіторська заборгованість (тис. грн.)	Материнське підприємство	Фізичні особи, які контролюють Компанію або мають суттєвий вплив	Суб'єкти господарювання, підконтрольні власникам	Основний управлінський персонал	Загалом:
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги (ряд 1125)	-	-	17	-	17
Інша поточна дебіторська заборгованість за короткостроковими позиками (ряд 1165)	-	-	-	-	-
Дебіторська заборгованість загалом:	-	-	17	-	17

Зобов'язання (тис. грн.)					
Заборгованість за короткостроковими позиками (ряд. 1515)	935 934	69 484	-	-	1 005 418
Поточні забезпечення (ряд. 1660)	-	-	-	137	137
Поточні зобов'язання за нарахованими відсотками (ряд. 1690)	105 080	-	-	-	105 080
Зобов'язання загалом:	1 041 014	69 484	-	137	1 110 635

Заборгованість за короткостроковими позиками складається з заборгованості:

а) за короткостроковою кредитною лінією, отриманою від материнського підприємства. Валюта позики – українська гривня, порядок отримання кредитних коштів – окремими частинами за домовленістю сторін, термін погашення – окремими частинами за домовленістю сторін, або згідно орієнтовного графіку платежів, до 31 грудня 2026 року. За домовленістю сторін процентна ставка за користування коштами періодично переглядається з метою наближення процентної ставки до ринкової ставки відсотка на подібні фінансові інструменти. Процентна ставка складає 18% річних. Заборгованість за кредитною лінією забезпечена іпотекою.

б) за короткостроковою процентною позикою, отриманою від фізичної особи – бенефіціара Товариства яка одночасно є членом управлінського персоналу Товариства. Валюта короткострокової процентної позики – українська гривня, порядок отримання позики – окремими частинами за домовленістю сторін, термін погашення позики – окремими частинами за домовленістю сторін не пізніше 31 грудня 2026 року. Сума погашення позики визначається в гривнях в еквіваленті суми позики в доларах США на день отримання та погашення позики. Заборгованість за позикою не забезпечена заставою або іншими видами забезпечень. Процентна ставка за короткостроковою процентною позикою дорівнює 10% річних.

Станом на кінець 2025 та 2024 року під дебіторську заборгованість від пов'язаних осіб резерв щодо очікуваних кредитних збитків не створювався і витрати за 2025 та 2024 рік, пов'язані з таким резервом, не визнавалися.

Операції з пов'язаними сторонами

Доходи та витрати, понесені в зв'язку з операціями з пов'язаними сторонами за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року, представлені таким чином:

Доходи (в тисячах гривен)	Материнське підприємство	Фізичні особи, які контролюють Товариство або мають суттєвий вплив	Суб'єкти господарювання, підконтрольні власникам	Основний управлінський персонал	Загалом:
Реалізація товарів та послуг	-	-	626	-	626
Доходи загалом:	-	-	626	-	626

Закупки та витрати (в тисячах гривен)					
Закупка сировини, матеріалів, послуг та інших	-	-	-	-	-
Процентні витрати	168 468	4 980	-	-	173 448
Винагорода основному управлінському персоналу	-	-	-	5 930	5 930
Витрати загалом:	168 468	4 980	-	5 930	179 378

Доходи та витрати, понесені в зв'язку з операціями з пов'язаними сторонами за рік, що закінчився 31 грудня 2024 року, представлені таким чином:

Доходи (в тисячах гривен)	Материнське підприємство	Фізичні особи, які контролюють Товариство або мають суттєвий вплив	Суб'єкти господарова нія, підконтроль ні власникам	Основний управлінськ ий персонал	Загалом:
Реалізація товарів та послуг	-	-	166	-	166
Доходи загалом:	-	-	166	-	166
Закупки та витрати (в тисячах гривен)					
Закупка сировини, матеріалів, послуг та інших	-	-	4	-	4
Процентні витрати	239 639	11 934	-	-	251 573
Винагорода основному управлінському персоналу	-	-	-	5 078	5 078
Витрати загалом:	239 639	11 934	4	5 078	256 655

21. Управління фінансовими ризиками

У ході своєї діяльності Товариство наражається на ряд фінансових ризиків, серед яких ринковий ризик (включаючи ціновий ризик, валютний ризик, ризик грошових потоків та справедливої вартості процентної ставки), кредитний ризик та ризик ліквідності.

У цій примітці представлена інформація про рівень зазначених ризиків Товариства, про цілі, політики та процеси оцінки і управління ризиками.

Управлінський персонал несе загальну відповідальність за створення структури управління ризиками і здійснення нагляду за нею. Політики управління ризиками направлені на виявлення і аналіз ризиків, з якими стикається Товариство, встановлення належних лімітів ризиків і засобів контролю за ними, моніторинг ризиків і дотримання лімітів. Політики і системи управління

ризиками регулярно переглядаються з метою відображення змін ринкових умов і діяльності Товариства.

Категорії фінансових інструментів Товариства представлені наступним чином:

(тис. грн.)	31.12.2024	31.12.2025
Фінансові активи, що оцінюються за справедливою вартістю через прибутки та збитки:		
Корпоративні права дочірнього підприємства ТОВ «КЕРТ» (Інші фінансові інвестиції (рядок 1035))	697 086	698 272
Фінансові активи, що оцінюються за справедливою вартістю через прибутки та збитки, балансова вартість, разом:	697 086	698 272
Фінансові активи за амортизованою собівартістю:		
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги (валова балансова вартість)	13 586	16 891
Резерв під збитки	(443)	(1 129)
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги (балансова вартість) (Звіт про фінансовий стан, рядок 1125)	13 143	15 762
Інша поточна дебіторська заборгованість (балансова вартість), (Звіт про фінансовий стан, рядок 1155)	4 401	4 986
Гроші та їх еквіваленти (балансова вартість), (Звіт про фінансовий стан, рядок 1165)	34 441	49 091
Фінансові активи за амортизованою собівартістю, балансова вартість, разом:	51 985	69 839
Фінансові зобов'язання, що оцінюються за справедливою вартістю через прибутки та збитки:		
Похідні інструменти з хеджування валютного ризику за довгостроковими позиками	19 685	20 285
Фінансові зобов'язання, що оцінюються за справедливою вартістю через прибутки та збитки, балансова вартість, разом:	19 685	20 285
Фінансові зобов'язання за амортизованою собівартістю:		
Довгострокові кредити банків та позики (Звіт про фінансовий стан, рядок 1515)	985 733	-
Поточна кредиторська заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями (Звіт про фінансовий стан, рядок 1610)	-	985 733
Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги (Звіт про фінансовий стан, рядок 1615)	45 402	47 514
Інші поточні фінансові зобов'язання (Звіт про фінансовий стан, рядок 1690)	105 080	82 220
Фінансові зобов'язання за амортизованою собівартістю, балансова вартість, разом:	1 136 215	1 115 467

Кредитний ризик

Кредитний ризик являє собою ризик фінансового збитку для Товариства в результаті невиконання контрагентами своїх зобов'язань за борговим фінансовим інструментом. Кредитний ризик виникає в результаті здійснення Товариством продажів на умовах наступної оплати та інших операцій з

контрагентами, за якими створюються фінансові активи. Максимальна можлива сума кредитного ризику представлена балансовою вартістю кожного фінансового активу у звіті про фінансовий стан.

Максимально можливий рівень кредитного ризику дорівнює балансовій вартості фінансових активів, яка складає:

(у тис. грн.)	31 грудня 2024 року	31 грудня 2025 року
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги (р.1125)	13 143	15 762
Інша поточна дебіторська заборгованість (р.1155)	4 401	4 986
Грошові кошти та їх еквіваленти (р.1165)	34 441	49 091
Загалом:	51 985	69 839

Рівень кредитного ризику залежить, головним чином, від індивідуальних характеристик кожного контрагента. Управління кредитним ризиком здійснюється на рівні окремих контрагентів із загальним наглядом на рівні Товариства.

З застосуванням моделі «очікуваних кредитних збитків» Товариство визнає на звітні дати резерв для очікуваних кредитних збитків за всіма борговими фінансовими активами. Аналіз зростання кредитного ризику та моменту настання дефолту базується на припущенні, що суттєве зростання кредитного ризику відбувається при простроченні терміну виконання зобов'язань за фінансовим інструментом на 90 днів, а дефолт (подія знецінення) — при простроченні більш ніж на 365 днів.

Товариство не змінювало в 2025 та 2024 році існуючу модель «очікуваних кредитних збитків» через наслідки збройної агресії російської федерації. В представленій фінансовій звітності відсутні фінансові інструменти, кредитний ризик за якими значно зріс із моменту первісного визнання.

Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги

Відповідно до договірних умов очікуваний термін погашення дебіторської заборгованості покупців є незначним та не перевищує 1 місяця. За оцінкою Товариства покупці мають достатні можливості для виконання своїх договірних зобов'язань по сплаті грошових коштів у найближчій перспективі, тому економічні макро-чинники мають незначний вплив на історичні рівні збитковості у зв'язку з короткостроковим характером дебіторської заборгованості.

В складі дебіторської заборгованості за продукцію, товари, роботи, послуги відсутні залишки заборгованості з покупцями, що підлягають згідно політики Товариства індивідуальній оцінці.

Товариство не вимагає застави по дебіторській заборгованості за продукцію, товари, роботи, послуги та інших фінансових інструментах. Товариство не визнає очікувані кредитні збитки щодо залишків торгової дебіторської заборгованості, погашення якої повністю забезпечено наявністю зустрічних зобов'язань відповідного клієнта.

Для торговельної дебіторської заборгованості, договірних активів, що є наслідком операцій у межах сфери застосування МСФЗ 15, та дебіторської заборгованості за орендою, Товариство оцінює резерв кредитних ризиків за спрощеним підходом з використанням матриці забезпечення, в розмірі, що дорівнює очікуваним кредитним збиткам за весь строк дії фінансового інструменту.

Для оцінки очікуваних кредитних збитків Товариство з використанням власного історичного досвіду щодо кредитних збитків із внесенням необхідних коригувань впливу поточних умов та формування власних прогнозів майбутніх умов, розраховує зведені коефіцієнти ймовірності настання події дефолту за окремими групами дебіторської заборгованості за продукцію, товари, роботи, послуги.

При розрахунку зведеного коефіцієнту ймовірності настання події дефолту за заборгованістю в іноземній валюті Товариство додатково враховує валютний ризик щодо можливості 3% падіння курсу гривні щодо іноземних валют. У якості зведеного коефіцієнту ймовірності настання події дефолту за договірними активами, що є наслідком визнання доходу від договорів з клієнтами Готелю, Товариство використовує середньозважений за величиною заборгованості коефіцієнт ймовірності настання події дефолту за торговельною дебіторською заборгованістю в гривні та в іноземних валютах.

У наступній таблиці представлена інформація про балансову вартість окремих груп дебіторської заборгованості за продукцію, товари, роботи, послуги, частку заборгованості з підвищеним кредитним ризиком за відповідними групами, зведені коефіцієнти ймовірності настання події дефолту за окремими групами та очікувані кредитні збитки (резерв на покриття збитків від зменшення корисності) від дебіторської заборгованості, що входить до складу портфеля дебіторської заборгованості за продукцію, товари, роботи, послуги на 31 грудня 2025 р. (в тис. грн.):

Групи дебіторської заборгованості за продукцію, товари, роботи, послуги	Валова балансова вартість (Загалом)	В тому числі заборгованість з суттєвим зростанням кредитного ризику	В тому числі заборгованість з ознаками дефолту	Зведений коефіцієнт ймовірності настання події дефолту	Резерв під збитки
Торговельна дебіторська заборгованість в гривні	7 425	787	-	0,04552	338
Торговельна дебіторська заборгованість в іноземній валюті	1 324	580	-	0,31571	418
Договірні активи, що є наслідком визнання доходу від договорів з клієнтами Готелю	8 026	-	-	0,04548	365
Дебіторська заборгованість орендарів	116	10	-	0,06897	8
Загалом:	16 891	1 377	-	x	1 129

У наступній таблиці представлена інформація про балансову вартість окремих груп дебіторської заборгованості за продукцію, товари, роботи, послуги, частку заборгованості з підвищеним кредитним ризиком за відповідними групами, зведені коефіцієнти ймовірності настання події дефолту за окремими групами та очікувані кредитні збитки (резерв на покриття збитків від зменшення корисності) від дебіторської заборгованості, що входить до складу портфеля

дебіторської заборгованості за продукцію, товари, роботи, послуги на 31 грудня 2024 року (тис. грн.):

Групи дебіторської заборгованості за продукцію, товари, роботи, послуги	Валова балансова вартість (Загалом)	В тому числі заборгованість з суттєвим зростанням кредитного ризику	В тому числі заборгованість з ознаками дефолту	Зведений коефіцієнт ймовірності настання події дефолту	Резерв під збитки
Торговельна дебіторська заборгованість в гривні	5 402	145	-	0,03239	175
Торговельна дебіторська заборгованість в іноземній валюті	1 248	397	-	0,0328	41
Договірні активи, що є наслідком визнання доходу від договорів з клієнтами Готелю	6 840	-	-	0,0326	223
Дебіторська заборгованість орендарів	95	1	-	0,03157	3
Загалом:	13 585	543	-	x	442

Грошові кошти та їх еквіваленти

	<u>на 31.12.2024</u>	<u>на 31.12.2025</u>
Залишок грошових коштів та їх еквівалентів	34 441	49 091

Товариство утримує грошові кошти та їх еквіваленти на суму 49 091 тис. грн. На 31 грудня 2025 року грошові кошти та їх еквіваленти були розміщені в основному на рахунках в АТ «Райффайзен Банк» та АБ «УКРГАЗБАНК». На 31 грудня 2025р. та 31 грудня 2024р. зменшення корисності грошових коштів та їх еквівалентів було оцінене на основі очікуваних кредитних збитків за 12 місяців як несуттєве, у зв'язку з чим Товариство не визнавало в обліку резерв під збитки від зменшення корисності грошових коштів на 31 грудня 2025 року та 31 грудня 2024 року.

Основні контрагенти та ризики концентрації

Товариству не загрожує ризик концентрації по відношенню до кредитного ризику. Дохід від одного покупця не перевищує 7,08% загальної суми доходу (виручки) Товариства від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) за рік, що закінчився 31 грудня 2024 року, та 8,28 % за рік, що закінчився 31 грудня 2024 року.

Придбання від одного постачальника не перевищує 20,11 % від усієї суми придбання за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року та 15,71% за рік, що закінчився 31 грудня 2024 року.

Ризик ліквідності

Ризик ліквідності полягає у тому, що Товариство не буде мати можливості виконати свої фінансові зобов'язання в належні строки. Підхід Товариства до управління ліквідністю передбачає

забезпечення, наскільки це можливо, постійної наявності ліквідності, достатньої для виконання зобов'язань по мірі настання строків їх погашення як у звичайних умовах, так і в надзвичайних ситуаціях, уникаючи при цьому неприйнятних збитків чи ризику нанесення шкоди репутації Товариства.

У таблиці нижче аналізуються фінансові зобов'язання Товариства за відповідними групами строків погашення на основі періоду, що залишився до дати погашення за договором. Строки погашення фінансових зобов'язань згідно з договорами, включаючи виплати процентів, на 31 грудня 2025 року, представлені таким чином:

(у тис. грн.)	Балансов а вартість	Вартість погашення	Строком погашення до одного року	Строком погашення від одного до двох років	Строком погашення більше двох років
Поточна кредиторська заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	1 006 018	1 006 018	1 006 018	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	47 514	47 514	47 514	-	-
Поточна кредиторська заборгованість з розрахунками з бюджетом	3 647	3 647	3 647	-	-
Поточні забезпечення	10 567	10 567	10 567	-	-
Інші поточні зобов'язання	82 220	82 220	82 220	-	-
Загалом:	1 149 966	1 149 966	1 149 966	-	-

У таблиці нижче аналізуються фінансові зобов'язання Товариства за відповідними групами строків погашення на основі періоду, що залишився до дати погашення за договором. Строки погашення фінансових зобов'язань згідно з договорами, включаючи виплати процентів, на 31 грудня 2024 року, представлені таким чином:

(у тис. грн.)	Балансов а вартість	Вартість погашення	Строком погашення до одного року	Строком погашення від одного до двох років	Строком погашення більше двох років
Довгострокові кредитні позики	1 005 418	1 005 418	-	-	1 005 418
Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	45 402	45 402	45 402	-	-

Поточна кредиторська заборгованість з розрахунками з бюджетом	4 571	4 571	4 571	-	-
Поточні забезпечення	7 722	7 722	7 722	-	-
Інші поточні зобов'язання	105 080	105 080	105 080	-	-
Загалом:	1 168 193	1 168 193	162 775	-	1 005 418

Товариство не очікує, що грошові потоки, включені до аналізу строків погашення, можуть виникнути значно раніше або будуть суттєво відрізнятись у сумах.

Ринковий ризик

Товариство наражається на ринкові ризики, що виникають у зв'язку з відкритими позиціями за (а) іноземними валютами та (б) процентними зобов'язаннями. Ризик полягає у тому, що зміни ринкових курсів, таких як валютні курси, процентні ставки і курси цінних паперів, будуть впливати на доходи або на вартість фінансових інструментів Товариства. Справедлива вартість або майбутні грошові потоки фінансового інструменту можуть коливатися через зміни процентних ставок (процентний ризик), курсів валют (валютний ризик) або інших ринкових факторів (інші цінні ризики). Метою управління ринковим ризиком є управління і контроль рівня ринкового ризику в межах прийнятних параметрів при оптимізації доходності. Проте застосування управління ринковими ризиками не запобігає потенційній можливості виникненню збитків за межами прийнятних параметрів у випадку більш суттєвих ринкових змін.

Валютний ризик

У Товариства виникає валютний ризик у зв'язку з продажем, закупками та залишками коштів на рахунках у банках, номінованими в іноземних валютах. Валютами, в яких, головним чином, номіновані ці операції, є долари США та Євро.

Максимальний рівень валютного ризику у зв'язку з продажем, закупками, залишками коштів у банках, номінованими в доларах США та Євро, представлений в перерахунку в українську гривню таким чином:

	31 грудня 2025 року		31 грудня 2024 року	
	долари США	Євро	долари США	Євро
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	-	1 323	-	1 247
Грошові кошти та їх еквіваленти	1 166	36 099	8	17 581
Інша поточна дебіторська заборгованість	-	4 986	-	4 393
Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	(40 015)	(438)	(38 246)	(552)
Чиста сума	(38 849)	41 873	(38 238)	22 669

Крім активів та зобов'язань, номінованих в іноземних валютах, в обліку Товариства наявні зобов'язання в українській гривні, розмір погашення яких в українській гривні на підставі договірних умов може змінюватися в залежності від коливання валютного курсу на дату погашення такого зобов'язання.

Товариство визнає в складі зобов'язань похідний фінансовий інструмент хеджування, оцінюючи його за справедливою вартістю, яка дорівнює дисконтованій за переважаючою ринковою ставкою відсотка на подібний інструмент величині майбутнього додаткового вибуття грошових коштів, які, як очікується, були б необхідні для погашення такого зобов'язання у ході звичайної діяльності за курсом валют, що дорівнює офіційному курсу іноземної валюти на дату складання звітності.

Станом на 31.12.2025 року зобов'язання в українській гривні за короткостроковими позиками, розмір погашення яких може змінюватися в залежності від зміни валютного курсу на дату погашення такого зобов'язання, складають 49 799 тис. грн. (у валютному еквіваленті, визначеному на дату отримання коштів, дорівнює 1 706 тис. дол. США). Подальші зміни офіційного курсу дол. США можуть створювати для Товариства додаткові ризики, пов'язані з зміною величини грошових потоків, необхідних для погашення зобов'язання в українській гривні, розмір погашення яких в українській гривні може змінюватися в залежності від зміни валютного курсу на дату погашення такого зобов'язання.

Процентний ризик

Зміни процентних ставок впливають, головним чином, на кредити і позики шляхом зміни їх справедливої вартості (заборгованість за фіксованою ставкою) або майбутніх грошових потоків (заборгованість за змінною ставкою).

Станом на дату підготовки цієї фінансової звітності управлінський персонал Товариства не має наміру залучати нові кредити і позики. Інформація про строки погашення та процентні ставки за позиками, отриманими Товариством, представлена в примітці 12. Товариство не має кредитів та позик зі змінними процентними ставками.

22. Управління капіталом

Політика Товариства передбачає підтримку стабільного рівня капіталу з метою забезпечення довіри з боку інвесторів, кредиторів та інших учасників ринку, а також для забезпечення сталого розвитку господарської діяльності Товариства у майбутньому. Управлінський персонал контролює структуру та доходність капіталу з метою оцінки прийнятності припущення про безперервність діяльності та дотримання балансу між більш високою доходністю, яку можна досягти при вищому рівні позикових коштів, та перевагами і стабільністю, які забезпечує стійка позиція капіталу. Протягом звітного періоду не було змін у підході до управління капіталом.

Товариство контролює величину капіталу на основі коефіцієнтів фінансового важелю, який розраховується як відношення всіх чистих зобов'язань Товариства до капіталу. Чиста сума зобов'язань розраховується як загальна сума зобов'язань (включаючи поточні та довгострокові зобов'язання, показані у звіті про фінансовий стан) мінус грошові кошти та їх еквіваленти. Загальна сума капіталу під управлінням Товариства дорівнює власному капіталу, показаному у Звіті про фінансовий стан.

Загальна сума зобов'язань Товариства включає заборгованість з отриманого фінансування від власників Товариства (заборгованість за процентними позиками) та іншу заборгованість, яка виникає в процесі операційної діяльності Товариства. Управлінський персонал Товариства має обґрунтовану впевненість щодо наміру власників з забезпечення сталої операційної діяльності Готелю в майбутньому. Товариство очікує пролонгацію термінів погашення зобов'язань з фінансування, та вважає, що в разі несприятливого макроекономічного сценарію в майбутньому, для Товариства є можливим відстрочення обслуговування зобов'язань з отриманого фінансування. Оцінюючи здатність продовжувати свою діяльність в майбутньому, Товариство враховує, що заборгованість з отриманого фінансування не несе загрози припинення операційної діяльності Товариства, та аналізує динаміку коефіцієнту фінансового важелю, розрахованого без врахування заборгованості з фінансування від власника. Значення даного коефіцієнту свідчить, що капітал Товариства достатній для продовження операційної діяльності Товариства в майбутньому.

(у тис. грн.)	31 грудня 2024 року	31 грудня 2025 року
Заборгованість з отриманого фінансування від власника	1 110 498	1 088 244
Інша заборгованість, яка виникає в процесі звичайної операційної діяльності Товариства	110 939	99 331
Разом зобов'язання	1 221 437	1 187 575
Мінус грошові кошти та їх еквіваленти	(34 441)	(49 091)
Чиста сума зобов'язань	1 186 996	1 138 484
Власний капітал	66 586	46 625
Загальний коефіцієнт фінансового важелю	17,83	24,42
Коефіцієнт фінансового важелю без врахування заборгованості з фінансування від власника	1,15	1,08

23. Справедлива вартість активів та зобов'язань

Деякі принципи облікової політики Товариства та правила розкриття інформації вимагають оцінки за справедливою вартістю як фінансових, так і нефінансових активів і зобов'язань.

Справедлива вартість – це ціна, яку було б отримано в разі продажу активу чи сплачено за передання зобов'язання у звичайній операції між учасниками ринку на дату оцінки.

Фінансові активи та зобов'язання: Справедлива вартість фінансових інструментів визначається Товариством із використанням наявної ринкової інформації, якщо така існує, та відповідних методик оцінки. Для інтерпретації ринкової інформації з метою визначення оціночної справедливої вартості необхідний значний обсяг суб'єктивних суджень, відповідно, ці оцінки не обов'язково відображають суми, які Товариство могло б отримати за поточних ринкових обставин. Застосування інших ринкових припущень та/або методик розрахунку може мати суттєвий вплив на розрахункову справедливу вартість.

Рівні ієрархії інформації, яка може використовуватися для визначення справедливої вартості фінансових інструментів визначаються таким чином:

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

Товариство визнає перехід між рівнями ієрархії джерел визначення справедливої вартості на кінець звітного періоду у якому така зміна відбулася.

Товариство не подає за справедливою вартістю в фінансовій звітності жодних нефінансових активів та зобов'язань. Виключенням є дозволене звільнення щодо ретроспективного застосування МСФЗ на дату початку застосування МСФЗ, відповідно до якого 01.01.2018 року Товариство визначило у якості собівартості основних засобів їх справедливу вартість на основі оцінки, проведеної згідно з Міжнародними стандартами оцінки та вимогами МСФЗ (IFRS) 13 «Оцінка справедливої вартості». Оцінка справедливої вартості основних засобів станом на 01.01.2018 року була проведена професійним незалежним оцінювачем з використанням методу порівняння продажів з застосуванням інформації 2 рівня для об'єктів нерухомості та методу вартості заміщення з застосуванням інформації 3 рівня для інших об'єктів. На наступні звітні дати Товариство визнає основні засоби за собівартістю, мінус накопичена амортизація та накопичені збитки від зменшення корисності.

Для цілей розкриття інформації про справедливу вартість фінансових інструментів, Товариство визначає класи активів та зобов'язань, виходячи з природи, характеристик та ризиків активу/зобов'язання та рівнів ієрархії справедливої вартості, як вказано нижче:

31 грудня 2025 року						
(тис. грн)	Використані вхідні дані для оцінки справедливої вартості					
	Дата оцінки справедливої вартості	Котирувальні ціни активного ринку (Р.1)	Оцінка на основі припущень, підтверджених спостережуваними даними (Р.3)	Оцінка на основі припущень, не підтверджених спостережуваними даними (Р.3)		Усього:
Активи, що оцінюються за справедливою вартістю через прибутки та збитки:						
Корпоративні права дочірнього підприємства ТОВ «КЕРТ» (Інші фінансові інвестиції (рядок 1035))	31.12.2025	-	-	698 272		698 272
Зобов'язання, що оцінюються за справедливою вартістю через прибутки та збитки:						
Похідні інструменти з хеджування валютного ризику за позиками (у складі статті Поточна кредиторська заборгованість (рядок 1610))	31.12.2025	-	20 285	-		20 285
Активи, щодо яких розкривається справедлива вартість:						

Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги (рядок 1125)	31.12.2025	-	-	15 762	15 762
Інша поточна дебіторська заборгованість (рядок 1155)	31.12.2025	-	-	4 986	4 986
Грошові кошти та їх еквіваленти (рядок 1165)	31.12.2025	-	49 091	-	49 091
Зобов'язання, щодо яких розкривається справедлива вартість:					
Поточні зобов'язання за позиками (рядок 1610) за виключенням похідних інструментів з хеджування валютного ризику)	31.12.2025	-	-	985 733	985 733
Торговельна кредиторська заборгованість (рядок 1615)	31.12.2025	-	-	47 514	47 514
Інші поточні фінансові зобов'язання (Звіт про фінансовий стан, рядок 1690)	31.12.2025	-	-	82 220	82 220
31 грудня 2024 року					
(тис. грн)	Використані вхідні дані для оцінки справедливої вартості				
	Дата оцінки справедливої вартості	Котирувальні ціни активного ринку (P.1)	Оцінка на основі припущень, підтверджених спостережувані	Оцінка на основі припущень, не підтверджених спостережувані	Усього:
Активи, що оцінюються за справедливою вартістю через прибутки та збитки:					
Корпоративні права дочірнього підприємства ТОВ «КЕРТ» (Інші фінансові інвестиції (рядок 1035))	31.12.2024	-	-	697 086	697 086
Зобов'язання, що оцінюються за справедливою вартістю через прибутки та збитки:					
Похідні інструменти з хеджування валютного ризику за довгостроковими позиками (у складі статті Інші довгострокові зобов'язання (рядок 1515))	31.12.2024	-	19 685	-	19 685
Активи, щодо яких розкривається справедлива вартість:					
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги (рядок 1125)	31.12.2024	-	-	13 143	13 143
Інша поточна дебіторська заборгованість (рядок 1155)	31.12.2024	-	-	4 401	4 401
Грошові кошти та їх еквіваленти (рядок 1165)	31.12.2024	-	34 441	-	34 441
Зобов'язання, щодо яких розкривається справедлива вартість:					
Довгострокові зобов'язання за позиками (Інші довгострокові зобов'язання (рядок 1515) за виключенням похідних інструментів з хеджування валютного ризику)	31.12.2024	-	-	985 733	985 733
Торговельна кредиторська заборгованість (рядок 1615)	31.12.2024	-	-	45 402	45 402

Справедлива вартість інструментів капіталу та похідних інструментів з хеджування валютного ризику за довгостроковими позиками, оцінюваних за справедливою вартістю через прибутки/збитки:

У наступній таблиці подано інформацію про те, як визначається справедлива вартість фінансових інструментів, що оцінюються за справедливою вартістю:

Активи/зобов'язання	Ієрархія справедливої вартості	Методика оцінки та основні вхідні дані
Інструменти капіталу – корпоративні права дочірнього підприємства ТОВ «КЕРТ»	3	<p>Справедлива вартість корпоративних прав визначена професійним незалежним оцінювачем з використанням майнового та дохідного підходу, а в його рамках порівняльного підходу для оцінки вартості основних засобів – нерухомого та рухомого майна.</p> <p>Для оцінки основних засобів використовувалася інформація 2 рівня ієрархії про ринкові ціни подібних об'єктів нерухомості та рухомого майна, для інших активів та зобов'язань об'єкта оцінки – внутрішні дані ТОВ «КЕРТ» про вартість відповідних активів та зобов'язань, тобто інформація 3 рівня ієрархії. Відповідно до визначеної бази оцінки розрахунок вартості основних засобів виконувався з використанням порівняльного підходу (метод порівняння продажів). З огляду на практично повну відсутність інформації про фінансові характеристики та умови продажу подібних об'єктів, при застосуванні зазначеного підходу до визначення вартості основних засобів, оцінювачем приймалися до уваги ціни пропозицій подібної нерухомості та рухомого майна з подальшим коригуванням.</p> <p>Для визначення вартості інших активів та зобов'язань Товариства використовувались внутрішні дані ТОВ «КЕРТ» про вартість відповідних активів та зобов'язань.</p> <p>Таким чином, в даній оцінці при визначенні справедливої вартості використовувались вхідні дані 2 та 3 рівня.</p>

Похідні інструменти з хеджування валютного ризику за довгостроковими позиками	2	Товариство оцінює похідний інструмент хеджування за величиною дисконтованого за переважаючою ринковою ставкою відсотка на подібний інструмент майбутнього додаткового вибуття грошових коштів, які, як очікується, були б необхідні для погашення позики у ході звичайної діяльності за курсом валют на дату вибуття, який би дорівнював офіційному курсу іноземної валюти на дату складання звітності. Майбутні потоки грошових коштів оцінюються на основі вихідних даних, які піддаються спостереженню, прямо або опосередковано. Товариство використовує методи і робить припущення, засновані на прогнозних змінах дисконтованих грошових потоків з використанням оціночних процентних ставок (10% річних) за фінансовими інструментами з аналогічним кредитним ризиком, валютою і терміном погашення.
---	---	---

Протягом 2025 року та 2024 року не було змін в методах оцінки для багаторазових оцінок справедливої вартості та переміщення між рівнями в ієрархії справедливої вартості за рахунок переоцінки категоризації.

Далі подано вивірення змін активів та зобов'язань, які оцінені за справедливою вартістю з використанням вхідних даних 2-го та 3-го рівня:

(тис. грн)	Фінансові активи - корпоративні права дочірнього підприємства ТОВ «КЕРТ»	Фінансові зобов'язання - похідні інструменти з хеджування валютного ризиків за довгостроковими позиками
Справедлива вартість на 1 січня 2024 року	712 120	(12 731)
Прибутки (збитки) визнані в звіті про прибутки та збитки за 2024 р.	(15 034)	(6 954)
Придбання	-	-
Припинення визнання	-	-
Справедлива вартість на 31 грудня 2024 року	697 086	(19 685)
Прибутки (збитки) визнані в звіті про прибутки та збитки за 2025 р.	1 186	(600)
Придбання	-	-
Припинення визнання	-	-
Справедлива вартість на 31 грудня 2025 року	698 272	(20 285)

Справедлива вартість фінансових активів та фінансових зобов'язань, оцінюваних за амортизованою собівартістю:

Порівняння фінансових інструментів Товариства, які не відображені у фінансовій звітності за справедливою вартістю, за категоріями балансової та справедливої вартості:

тис. грн.	Балансова вартість		Справедлива вартість		Невизнані доходи (витрати)
	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	
Фінансові активи:					
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги (рядок 1125)	13 143	15 762	13 143	15 762	-
Інша поточна дебіторська заборгованість (рядок 1155)	4 401	4 986	4 401	4 986	-
Грошові кошти та їх еквіваленти (рядок 1165)	34 441	49 091	34 441	49 091	-
Загалом:					
активи, оцінені за амортизованою вартістю:	51 985	69 839	51 985	69 839	-
Фінансові зобов'язання:					
Довгострокові зобов'язання за позиками (Інші довгострокові зобов'язання (рядок 1515) за виключенням похідних інструментів з хеджування валютного ризику)	985 733	-	985 733	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями (рядок 1610)	-	985 733	-	985 733	-
Торговельна кредиторська заборгованість (рядок 1615)	45 402	47 514	45 402	47 514	-
Інші поточні фінансові зобов'язання (Звіт про фінансовий стан, рядок 1690)	105 080	82 220	105 080	82 220	-
Зобов'язання, що обліковуються за амортизованою вартістю:	1 136 215	1 115 467	1 136 215	1 115 467	-

Вважається, що справедлива вартість грошових коштів приблизно дорівнює балансовій вартості грошових коштів та їх еквівалентів, торгової та іншої дебіторської заборгованості, торгової та іншої кредиторської заборгованості та інших короткострокових зобов'язань у силу короткострокового характеру цих фінансових інструментів – недисконтованій величині майбутнього чистого отримання/вибуття грошових коштів, які, як очікується, будуть отримані або необхідні для погашення зобов'язань у ході звичайної діяльності.

Справедлива вартість цих інструментів була віднесена до категорії Рівня 3 ієрархії справедливої вартості, окрім грошових коштів та їх еквівалентів, справедлива вартість яких була віднесена до категорії Рівня 2 ієрархії справедливої вартості.

Протягом 2024 року та 2025 року не було змін в методах оцінки для багаторазових оцінок справедливої вартості та переміщення між рівнями в ієрархії справедливої вартості за рахунок переоцінки категоризації.

24. Події після дати балансу

За період з 31 грудня 2025 року і до дати затвердження фінансової звітності до випуску не відбулося суттєвих подій, які б підлягали розкриттю, окрім нижче наведеного.

24 лютого 2022 року російська федерація розпочала повномасштабне військове вторгнення в Україну. Проблеми безпеки стали викликом для подальшого стабільного розвитку економічного та фінансового сегментів в Україні, а операційне середовище з тих пір залишається ризикованим і має високий рівень невизначеності. Однак, керівництво Товариства вважає, що вживає належних заходів для підтримки стабільної роботи Товариства.

Між датою складання балансу за 2025 рік та датою затвердження керівництвом Товариства фінансової звітності, підготовленої для оприлюднення, не відбувалося подій, що свідчать про умови, які існували на дату складання звітності та вимагають коригування сум у фінансовій звітності або у примітках до неї.

Необхідно наголосити, що майбутні умови здійснення діяльності можуть відрізнитися від поточної оцінки управлінського персоналу та можуть спричинити негативний вплив на результати діяльності та фінансовий стан Товариства. Характер та наслідки можливого негативного впливу на поточний момент визначити неможливо. Ця фінансова звітність відображає поточну оцінку управлінського персоналу щодо майбутнього впливу умов здійснення діяльності в Україні на операційну діяльність та фінансовий стан Товариства. В той же час керівництво Товариства усвідомлює, що вплив операційного середовища в 2026 році може призводити до падіння виручки від основної діяльності та збільшення відповідних операційних витрат Товариства.

Керівництво Товариства враховує ризики зменшення грошових потоків від операційної діяльності та погіршення рівня ліквідності в зв'язку з негативним впливом агресії російської федерації і планує продовження стабільної операційної діяльності Товариства в майбутньому. Враховуючи можливості покривати касові розриви та покращувати ліквідність за рахунок залучення додаткових коштів у формі позикового капіталу від засновників Товариства, керівництво вважає, що припущення щодо безперервності діяльності Товариства є прийнятною основою для підготовки цієї фінансової звітності, як зазначено в параграфі «Припущення про безперервність діяльності» розділу 2 Приміток.

Дата затвердження фінансової звітності до випуску: 19 травня 2026 року.

Генеральний директор

Валентина ОСТАШЕВСЬКА

Головний бухгалтер

Алла ПАНАСЕНКО

