



На Вашій стороні

Кьюдос Україна

member of Kudos International

ЄДРПОУ 31518331

юридична адреса: 03187, м. Київ, вул. Теремківська 17, 37

адреса офісу: 03188, м. Київ, просп. акад. Глушкова 9-В, офіс 249

телефон: +38 (073) 311-72-13

ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА щодо річної фінансової звітності Товариства з обмеженою відповідальністю «НОВУС 1» за 2024 рік

*Учаснику Товариства з обмеженою відповідальністю «НОВУС 1»,
Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку*

Основні відомості замовника:

Основні відомості про замовника:

Повне найменування: Товариства з обмеженою відповідальністю «НОВУС 1»

Код ЄДРПОУ: 25288083;

Юридична адреса: Україна, 04208, місто Київ, просп. Правди, будинок 47;

Відомості про державну реєстрацію: Товариство з обмеженою відповідальністю «НОВУС 1», зареєстроване 22.12.2023. Номер запису: 1000711450000050919. Остання редакція статуту ТОВ «НОВУС 1» затверджена Рішенням №01-2023 єдиного засновника (Учасника) ТОВ «НОВУС 1» від 20 грудня 2023 року та зареєстрована в реєстрі приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Рева Н.І. за №1324. ТОВ «НОВУС 1» є правонаступником ПП «НОВУС ПЛІУС», код ЄДРПОУ 25288083.

Думка

Ми, аудитори Товариства з обмеженою відповідальністю «Кьюдос Україна» (номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності (розділ 4) – 2845), провели аудит річної фінансової звітності Товариства з обмеженою відповідальністю «НОВУС 1» (далі за текстом – «Товариство»), що складається зі звіту про фінансовий стан на 31 грудня 2024 року, звіту про прибутки та збитки та інший сукупний дохід, звіту про зміни у власному капіталі та звіту про рух грошових коштів (за непрямим методом) за рік, що закінчився зазначеною датою, та приміток до річної фінансової звітності, включаючи стислий виклад значущих облікових політик.

На нашу думку, фінансова звітність, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Товариства станом на 31 грудня 2024 року та його фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився на зазначену дату, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ), затвердженій Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку та Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні».

+38 073 311 72 13
info@kudos-ua.com

<https://www.kudos-ua.com/>

IBAN: UA 31 305299 0000026003030128617

АТ «КБ «ПРИВАТ БАНК», м. Київ



Основа для думки

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

Ми є незалежними стосовно Товариства згідно з Міжнародним кодексом етики професійних бухгалтерів, видання 2022 року. Ради з Міжнародних стандартів етики для бухгалтерів (Кодекс РМСЕБ) та етичних вимог Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність», які стосуються нашого аудиту фінансової звітності в Україні. Ми виконали інші обов'язки з етики, відповідно до цих вимог та Кодексу РМСЕБ.

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

Суттєва невизначеність, що стосується безперервності діяльності

Ми звертаємо увагу на Примітки 3, 5 до фінансової звітності Товариства, в яких розкривається інформація про вплив на діяльність Товариства військової агресії зі сторони російської федерації. Військові дії на значній території України призвели до значних людських та економічних втрат, знищення об'єктів інфраструктури, руйнування міст та інших населених пунктів України. Відповідно до Указу Президента України, в країні введено воєнний стан.

Зазначені обставини значно ускладнили звичайну господарську діяльність Товариства. Однак, У 2024 році Товариство отримала чистий прибуток у розмірі 279 018 тисяч гривень (2023 рік: отримала чистий прибуток у розмірі 112 625 тисяч гривень) і отримала чисті надходження грошових коштів від операційної діяльності у розмірі 600 635 тисяч гривень (2023 рік: чисті надходження грошових коштів у розмірі 147 653 тисяч гривень).

Такі події або умови, разом з іншими питаннями, викладеними у Примітках 3, 5 вказують, що існує суттєва невизначеність, що може поставити під значний сумнів здатність Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі.

Проте, управлінський персонал Товариства вважає, що ним були запроваджені належні заходи, необхідні, за чинних обставин, стабілізувати діяльність Товариства, і за його судженням припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку на період, як мінімум 12 місяців з дати фінансової звітності за 2024 рік, є доречним в умовах наявності негативного впливу військових дій на результати діяльності та фінансовий стан Товариства, хоча характер і наслідки такого негативного впливу надалі передбачити неможливо.

Нашу думку щодо цього питання не було модифіковано.

Ключові питання аудиту

Ключові питання аудиту – це питання, які, на наше професійне судження, були найбільш значущими під час нашого аудиту фінансової звітності за поточний період. Ці питання розглядалися у контексті нашого аудиту фінансової звітності в цілому та

враховувались при формуванні думки щодо неї, при цьому ми не висловлюємо окремої думки щодо цих питань.

Крім питань, описаних у розділі «Суттєва невизначеність, що стосується безперервності діяльності», ми не визначили інших ключових питань аудиту.

Інша інформація

Управлінський персонал Товариства несе відповідальність за іншу інформацію. Інша інформація складається з:

- Звіту про управління, який складений Товариством на підставі вимог Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» та який не є фінансовою звітністю Товариства та не містить нашого Звіту незалежного аудитора щодо нього.

- Додаткової фінансової інформації, підготовленою відповідно до вимог наказу Міністерства фінансів України «Про затвердження Національного положення (стандарту) бухгалтерського обліку 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності» №73 від 7 лютого 2023 року, але не є фінансовою звітністю та нашим звітом аудитора щодо неї.

Наша думка щодо фінансової звітності не поширюється на іншу інформацію і ми не робимо висновок з будь-яким рівнем впевненості щодо цієї іншої інформації на дату цього Звіту незалежного аудитора.

У зв'язку з нашим аудитом фінансової звітності нашою відповідальністю є ознайомлення з іншою інформацією та розгляд, чи існує суттєва невідповідність між іншою інформацією та фінансовою звітністю або нашими знаннями, отриманими під час аудиту, або чи ця інша інформація має вигляд такої, що містить суттєве викривлення.

Якщо на основі проведеної нами роботи ми доходимо висновку, що існує суттєве викривлення у іншій інформації, ми зобов'язані повідомити про цей факт. Ми не виявили таких фактів за результатами ознайомлення з іншою інформацією, які потрібно було б включити до цього Звіту незалежного аудитора.

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

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

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



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

Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності

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

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

Під час аудиту, ми:

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

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

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

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

- проводимо оцінку подання фінансової звітності в цілому, її структури та змісту, включаючи розкриття інформації, а також того, чи розкриває фінансова звітність операції та події, покладені в її основу, так, щоб було забезпечено їхнє достовірне подання.



Ми повідомляємо тим, кого наділено найвищими повноваженнями, разом з іншими питаннями інформацію про запланований обсяг і час проведення аудиту та суттєві аудиторські результати, а також зауваження за результатами аудиту, включаючи інформацію про аудит та розкриття показників фінансової звітності, події після дати балансу та податкові ризики, виявлені нами під час аудиту, а також про значні недоліки системи внутрішнього контролю, виявлені нами під час аудиту.

Основні відомості про аудиторську фірму:

Повна назва: Товариство з обмеженою відповідальністю "Кьюдос Україна";

Код ЄДРПОУ: 31518331;

ТОВ «Кьюдос Україна» включено до Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності, який веде Орган суспільного нагляду до аудиторською діяльністю відповідно до вимог Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» від 21.12.2017 р. №2258-VIII (номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності 2845), посилання: <https://register.apob.org.ua/uk/search>

Юридична адреса: Україна, 03187, м. Київ, вул. Теремківська, 17, кв. 37;

Адреса для листування: 03188, Україна, м. Київ, просп. А. Глушкова 9-В, оф. 249;

Телефон: (073) 311-72-13;

Ел.пошта: info@kudos-ua.com;

Сайт: <https://www.kudos-ua.com/>;

Договір на проведення аудиту: № 1701/25 від «22» січня 2025;

Аудит розпочато: «27» січня 2025 року;

Аудит закінчено: «07» квітня 2025 року.

Ключовий партнер з аудиту

Аудитор ТОВ «Кьюдос Україна»

№ 102733 у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності, посилання:

<https://register.apob.org.ua/uk/search>

Директор ТОВ «Кьюдос Україна»

№ 100886 у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності, посилання:

<https://register.apob.org.ua/uk/search>

Тетяна ЧУМАКОВА

Тетяна ЧУМАКОВА



Дата аудиторського висновку:

«07» квітня 2025 року.



Товариство з обмеженою відповідальністю «НОВУС 1»

**Фінансова звітність
відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності
та звіт незалежного аудитора**

31 грудня 2024 року

ЗМІСТ

Заява про відповідальність керівництва за підготовку і затвердження фінансової звітності.....	2
Звіт про фінансовий стан.....	3
Звіт про сукупний дохід, прибуток або збиток	4
Зві Звіт про зміни у власному капіталі т про зміни у власному капіталі	5
Звіт про рух грошових коштів	6
ПРИМІТКИ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ	8
1. Товариство з обмеженою відповідальністю «НОВУС 1» та її діяльність	8
2. Реорганізація	8
3. Умови, в яких працює Компанія	10
4. Основні принципи облікової політики	11
5. Основні облікові оцінки та судження при застосуванні облікової політики	16
6. Запровадження нових або переглянутих стандартів та інтерпретацій та нові положення бухгалтерського обліку.....	18
7. Розрахунки та операції з пов'язаними сторонами	19
8. Основні засоби	21
9. Інвестиційна нерухомість.....	22
10. Торговельна та інша поточна дебіторська заборгованість	23
11. Інші поточні фінансові активи.....	24
12. Грошові кошти та їх еквіваленти	25
13. Непоточні зобов'язання	25
14. Інші поточні фінансові зобов'язання	25
15. Торговельна та інша поточна кредиторська заборгованість.....	26
16. Інші поточні забезпечення	27
17. Дохід від звичайної діяльності.....	27
18. Елементи доходів і витрат.....	28
19. Фінансові витрати/доходи.....	29
20. Податок на прибуток	29
21. Умовні та інші зобов'язання.....	30
22. Управління фінансовими ризиками.....	31
23. Управління капіталом.....	34
24. Справедлива вартість активів та зобов'язань.....	35
25. Представлення фінансових інструментів за категоріями оцінки.....	35
26. Події після закінчення звітного періоду	38

Заява про відповідальність керівництва за підготовку і затвердження фінансової звітності

Керівництво ТОВ «НОВУС 1» (надалі – Компанія) відповідає за підготовку фінансової звітності, яка достовірно відображає в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Компанії станом на 31 грудня 2024 року, результати її діяльності, а також рух грошових коштів і зміни в капіталі за рік, що закінчився на зазначену дату, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (далі за текстом - МСФЗ).

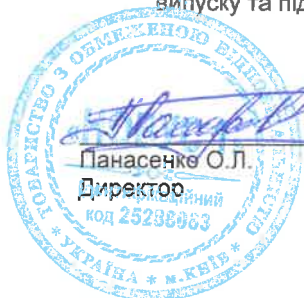
При підготовці фінансової звітності керівництво Компанії несе відповідальність за:

- Вибір належних принципів бухгалтерського обліку і їхнє послідовне застосування;
- Застосування обґрунтованих оцінок і допущень;
- Дотримання відповідних МСФЗ і розкриття усіх суттєвих відхилень в примітках до фінансової звітності;
- Підготовку фінансової звітності, виходячи з допущення, що Компанія продовжуватиме свою діяльність в найближчому майбутньому, за винятком випадків, коли таке допущення неправомірне.

Керівництво Компанії також несе відповідальність за:

- Розробку, впровадження і забезпечення функціонування ефективної і надійної системи внутрішнього контролю в Компанії;
- Підтримку системи бухгалтерського обліку, що дозволяє у будь-який момент підготувати з достатнім ступенем точності інформацію про фінансовий стан Компанії та забезпечити відповідність фінансової звітності вимогам МСФЗ;
- Вживання заходів у межах своєї компетенції для забезпечення збереження активів Компанії;
- Запобігання і виявлення фактів шахрайства та інших зловживань.

Фінансова звітність Компанії за рік, що закінчився 31 грудня 2024 року, була затверджена до випуску та підписана від імені Керівництва Компанії 07 квітня 2025 року.




Зайченко І.А.
Головний бухгалтер

Товариство з обмеженою відповідальністю «НОВУС 1»
Звіт про фінансовий стан станом на 31 грудня 2024 року

У тисячах гривень	Прим.	31 грудня 2024 року	31 грудня 2023 року
АКТИВИ			
Непоточні активи			
Основні засоби	8	137 521	85 680
Інвестиційна нерухомість	9	623 315	280 946
Нематеріальні активи за винятком гудвілу		-	-
Відстрочені податкові активи	20	80 387	-
Інвестиції в асоційовані компанії		57	-
Всього непоточних активів		841 280	366 626
Поточні активи			
Поточні запаси		0	0
Торговельна та інша поточна дебіторська заборгованість	10	93 676	49 967
Інші поточні нефінансові активи	10	18 155	14 103
Грошові кошти та їх еквіваленти	12	41 598	4 135
Інші поточні фінансові активи	11	414 959	0
Всього поточних активів		568 388	68 205
ВСЬОГО АКТИВІВ		1 409 668	434 831
ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ			
Статутний капітал		499 375	1 121 375
Додатковий сплачений капітал		275 964	-
Інша частка участі в капіталі		421 991	419 414
Накопичений збиток		(972 478)	(1 130 836)
Всього власного капіталу	23	224 852	409 953
ЗОБОВ'ЯЗАННЯ			
Непоточні зобов'язання			
Непоточні зобов'язання	13	234 568	
Відстрочені зобов'язання з податку на прибуток	20	-	3 187
Всього непоточних зобов'язань		234 568	3 187
Поточні зобов'язання			
Інші поточні фінансові зобов'язання	14	546 395	-
Торговельна та інша поточна кредиторська заборгованість	15	4 870	3 764
Інші поточні нефінансові зобов'язання	15	395 148	15 350
Інші поточні забезпечення	16	390	2 983
Поточні податкові зобов'язання, поточні		3 445	(406)
Всього поточних зобов'язань		950 248	21 691
Всього зобов'язань		1 184 816	24 878
ВСЬОГО ЗОБОВ'ЯЗАНЬ ТА ВЛАСНОГО КАПІТАЛУ		1 409 668	434 831


Панасенко О.Л.
Директор


Заїчко Л.А.
Головний бухгалтер

Примітки на стор. 7 – 36 є невід'ємною частиною цієї фінансової звітності.

Товариство з обмеженою відповідальністю «НОВУС 1»
Звіт про сукупний дохід, прибуток або збиток за 2024 рік

У тисячах гривень	Прим.	2024 рік	2023 рік
Дохід від звичайної діяльності	17	287 852	148 176
Собівартість реалізації	18	(67 849)	(26 903)
Валовий прибуток		220 003	121 273
Інші доходи	18	1 628	1 682
Витрати на збут	18	(24)	(2)
Адміністративні витрати	18	(17 410)	(10 798)
Інші операційні витрати	18	(2 031)	(198)
Прибуток (збиток) від операційної діяльності		202 166	111 957
Фінансові доходи	19	14 959	-
Фінансові витрати	19	(21 681)	-
Прибуток/(збиток) до оподаткування		195 444	111 957
Податкові (витрати)/ доходи	20	83 574	668
Прибуток / (збиток) за рік		279 018	112 625
Загальна сума сукупного прибутку / (збитку)		279 018	112 625



Панасенко О.П.
Директор

Заїчко Л.А.
Головний бухгалтер

Товариство з обмеженою відповідальністю «НОВУС 1»
Звіт про зміни у власному капіталі станом на 31 грудня 2024 року

У тисячах гривень	Прим.	Статутний капітал	Додатково сплачений капітал	Інша частка участі в капіталі	Накопичений збиток	Всього
Залишок на 31 грудня 2022 р.		1 121 375		419 414	(1 243 461)	297 328
Прибуток (збиток)		-	-	-	112 625	112 625
Інший сукупний дохід		-	-	-	-	-
Випуск власного капіталу		-	-	-	-	-
Залишок на 31 грудня 2023 р.		1 121 375	-	419 414	(1 130 836)	409 953
Прибуток (збиток)		-	-	-	279 018	279 018
Інший сукупний дохід		-	-	-	-	-
Зменшення уставного капіталу	23	(622 000)	-	-	-	(622 000)
Приєднання Компаній	2	-	275 964	2 577	(120 671)	157 870
Інші зміни в капіталі		-	-	-	11	11
Залишок на 31 грудня 2024 р.		499 375	275 964	421 991	(972 478)	224 852



Панасенко О.Л.
Директор

Заїчко П.А.
Головний бухгалтер

Товариство з обмеженою відповідальністю «НОВУС 1»
Звіт про рух грошових коштів за 2024 рік

У тисячах гривень	Прим.	2024 рік	2023 рік
Грошові потоки (для) від операційної діяльності			
Прибуток/(збиток)		279 018	112 625
Коригування для узгодження збитку:			
Коригування витрат (доходів) податку на прибуток	20	(83 574)	(668)
Коригування витрат зносу	8, 9	50 670	25 374
Коригування доходів (витрат) на знецінення активів у формі права користування та основних засобів	7	1 635	5 271
Коригування прибутків (збитків) від вибуття непоточних активів		(340)	3 848
Коригування фінансових витрат	19	21 681	-
Коригування нереалізованих прибутків (збитків) від курсових різниць			18
Коригування (збільшення) зменшення торговельної та іншої поточної дебіторської заборгованості	10	(43 710)	12 675
Коригування (збільшення) зменшення інших поточних нефінансових активів	10	(4 052)	
Коригування збільшення (зменшення) торговельної та іншої кредиторської заборгованості	15	1 107	(9 741)
Коригування (збільшення) зменшення інших поточних нефінансових зобов'язань	15	379 797	
Коригування збільшення (зменшення) поточних податкових зобов'язань		3 851	
Коригування збільшення (зменшення) інших поточних забезпечень	15	(2 593)	
Приєднання	2	14 466	
Коригування відсотки по облігаціям	11	(14 959)	
Інші коригування негрошових статей		(2 361)	(1 748)
Чисті грошові потоки від операційної діяльності		600 635	147 654
Проценти отримані	14	(33 165)	-
Чисті грошові потоки (використані в операційній діяльності) від операційної діяльності		567 470	147 654
Грошові потоки для інвестиційної діяльності			
Придбання основних засобів		(110 090)	(589)
Надходження від погашення позик	7	113 500	
Надходження від продажу основних засобів		3 618	6 965
Придбання облігацій	7, 11	(400 000)	
Чисті грошові потоки, використані в інвестиційній діяльності		(392 972)	6 376
Грошові потоки від фінансової діяльності			
Надходження від запозичень	13	561 700	
Погашення запозичень	13	(108 050)	(152 141)
Інші надходження		22 314	
Інші платежі		(613 000)	

Примітки на стор. 7 - 36 є невід'ємною частиною цієї фінансової звітності.

Товариство з обмеженою відповідальністю «НОВУС 1»
Звіт про рух грошових коштів за 2024 рік

Чисті грошові потоки від фінансової діяльності		(137 036)	(152 141)
Грошові кошти та їх еквіваленти на початок періоду		4 135	2246
Грошові кошти та їх еквіваленти на кінець періоду		41 598	4135



Панасенко О. Л.
Директор


 Заїчко Л. А.
 Головний бухгалтер

1. Товариство з обмеженою відповідальністю «НОВУС 1» та її діяльність

Фінансова звітність підготовлена відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності за 2024 рік для Товариства з обмеженою відповідальністю «НОВУС 1» (далі - ТОВ «НОВУС 1» або «Компанія»).

Компанія зареєстрована в Україні та є резидентом України. Код ЄДРПОУ Компанії 25288083. Компанія є товариством з обмеженою відповідальністю і була утворена відповідно до законодавства України.

30 листопада 2020 року материнською компанією ПІІ «Білла-Україна», яка володіє 100% капіталу Компанії, стало закрите акціонерне товариство «Консул Трейд Гаус» юридична особа, що належним чином створена та існує відповідно до законодавства Литви. Місцезнаходженням ЗАТ «Консул Трейд Гаус» є Литва, м. Вільнюс пр-кт Гедиміна, 35, код юридичної особи 302284716. Станом на 31 грудня 2024 року та 31 грудня 2023 року безпосередньою материнською компанією залишається закрите акціонерне товариство «Консул Трейд Гаус». Кінцевими бенефіціарними власниками Компанії на 31 грудня 2024 року та 31 грудня 2023 року є Раймондас Туменас, Агне Рузгіене, Марина Познякова.

24 листопада 2021 року юридична особа ПІІ «Білла-Україна» була перейменована на ПІІ «НОВУС ПЛЮС» (далі - ПІІ «НОВУС ПЛЮС» або «Компанія»).

22 грудня 2023 року ПІІ «НОВУС ПЛЮС» змінило організаційно-правову форму та було перейменовано на ТОВ «НОВУС 1» (далі – ТОВ «НОВУС 1»).

Для цілей цієї звітності в деяких розкриттях інформації використовується попередня назва Компанії, якщо на думку керівництва таке представлення інформації є більш доцільним.

Компанія не є контролером/учасником небанківської фінансової групи.

Компанія не є підприємством, що становить суспільний інтерес.

Основна діяльність. Основною діяльністю Компанії є здача в оренду нерухомості.

Юридична адреса та місце провадження діяльності. Юридична адреса Компанії: пр-кт Європейського Союзу, буд. 47, Україна, м. Київ, 04208. Місце провадження діяльності Компанії: Україна, переважно Київ та Київська область.

Валюта представлення. Ця фінансова звітність представлена в українських гривнях, якщо не зазначено інше, всі суми відображено у тисячах (тисячі гривень),

2. Реорганізація

В 2024 році єдиним учасником Компанії – ЗАТ «КОНСУЛ ТРЕЙД ГАУС», прийнято рішення про реорганізацію ряду юридичних осіб, що перебувають під контролем ЗАТ «КОНСУЛ ТРЕЙД ГАУС». Реорганізація проводиться шляхом приєднання юридичних осіб до Компанії, що передбачає припинення юридичних осіб із переданням ними, згідно з передавальними актами, усього свого майна, усіх прав та обов'язків Компанії – як Товариству правонаступнику.

Рішення про реорганізацію шляхом приєднання до Компанії, прийнято ЗАТ «КОНСУЛ ТРЕЙД ГАУС» в 2024 році стосовно наступних юридичних осіб:

Назва особи, що підлягає реорганізації шляхом приєднання	Код ЄДРПОУ	Назва власника	Частка власника в статутному капіталі
ТОВ «Акрополіс Груп»	32734159	ЗАКРИТЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «КОНСУЛ ТРЕЙД ГАУС» (UAB «CONSUL TRADE HOUSE»), Литва, м. Вільнюс, пр-кт Гедиміна, 35	100%
ТОВ «ІНСТИТУТ ПРОФЕСІЙНИХ ДИРЕКТОРІВ»	34882866	ЗАКРИТЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «КОНСУЛ ТРЕЙД ГАУС» (UAB «CONSUL TRADE HOUSE»), Литва, м. Вільнюс, пр-кт Гедиміна, 35	100%
ТОВ «БІГТУР»	35481190	ЗАКРИТЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «КОНСУЛ ТРЕЙД ГАУС» (UAB «CONSUL TRADE HOUSE»), Литва, м. Вільнюс, пр-кт Гедиміна, 35	100%
ТОВ «ЕСВАЛДА»	36047855	ЗАКРИТЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «КОНСУЛ ТРЕЙД ГАУС» (UAB «CONSUL TRADE HOUSE»), Литва, м. Вільнюс, пр-кт Гедиміна, 35	100%

Упродовж 2024 року реорганізовані Товариства передали Компанії, згідно з передавальними актами, своє майно, права та обов'язки. Передавальні акти містять положення про правонаступництво Компанії щодо

Товариство з обмеженою відповідальністю «НОВУС 1»
Примітки до фінансової звітності – за 2024 рік

майна, прав й обов'язків Товариств, що припиняється шляхом приєднання, стосовно всіх їх кредиторів і боржників.

В результаті реорганізації відбувається об'єднання суб'єктів господарювання, в якому всі суб'єкти господарювання, що об'єднуються, контролюються тією самою стороною як до, так і після об'єднання, і цей контроль не є тимчасовим. Компанія не застосовує МСФЗ 3 «Об'єднання бізнесу» до об'єднання суб'єктів господарювання під спільним контролем. Компанія визнає в своїй фінансовій звітності отримані активи та зобов'язання суб'єктів господарювання, що приєднуються, за їхньою попередньо визнаною балансовою вартістю, вказаною в передавальних актах.

Упродовж 2024 року Компанія отримала від Товариств, що приєднуються такі активи та зобов'язання:

(в тисяч гривень)	ТОВ «АКРОПОЛІС ГРУП»	ТОВ «ІНСТИТУТ ПРОФЕСІЙНИХ ДИРЕКТОРІВ»	ТОВ «БІГТУР»	ТОВ «ЕСВАЛДА»	Загалом:
АКТИВИ					
Непоточні активи					
Основні засоби	-	1	40 078	11 418	51 497
Інвестиційна нерухомість	13 421	79 628	95 195	98 613	286 857
Інвестиції в інструменти капіталу	-	-	-	57	57
Всього непоточних активів	13 421	79 629	135 273	110 088	338 411
Поточні активи					
Торговельна та інша поточна дебіторська заборгованість	10	61 500	38 400	13 902	113 812
Інші поточні нефінансові активи	-	2 601	3 315	3 088	9 004
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	144	2 159	2 615	2 334	7 252
Грошові кошти та їх еквіваленти	13 931	1 560	4 366	2 458	22 315
Інші короткострокові активи	-	8	9	-	17
Всього поточних активів	14 085	67 828	48 705	21 782	152 400
ВСЬОГО АКТИВІВ	27 506	147 457	183 978	131 870	490 811
ЗОБОВ'ЯЗАННЯ					
Непоточні зобов'язання		157 290		67 290	224 580
Поточні зобов'язання					
Інші поточні фінансові зобов'язання	84 671	15 397	-	6 161	106 229
Торговельна та інша поточна кредиторська заборгованість	-	62	45	45	152
Інші поточні нефінансові зобов'язання	2	745	596	637	1 980
Всього поточних зобов'язань	84 673	16 204	641	6 843	108 361
ВСЬОГО ЗОБОВ'ЯЗАНЬ	84 673	173 494	641	74 133	332 941
Балансова вартість прийнятих Компанією чистих активів Товариств, що приєднуються (активи за вирахуванням зобов'язань)	(57 167)	(26 037)	183 337	57 737	157 870

Детальна інформація про суттєві складові отриманих активів та зобов'язань і вплив приєднання на зміну величини окремих статей, поданих у представленій фінансовій звітності, наведено в примітках з детальним аналізом окремих статей, поданих у цій фінансовій звітності.

Компанія визнає зміни в капіталі Компанії, що виникають в зв'язку з приєднанням Товариств, наслідком операцій з власником. У 2024 році в зв'язку з приєднанням Товариств капітал Компанії збільшився на суму 157 870 тисяч гривень, що дорівнює балансовій вартості прийнятих Компанією чистих активів Товариств, що приєднуються. Отриманий капітал може бути розподілений власником за окремими елементами капіталу у періоді, в якому буде завершено процедуру реорганізацію Товариств шляхом приєднання до Компанії.

Станом на дату підготовки цієї фінансової звітності не завершено процедуру припинення Товариств, що приєднуються. Приєднання буде завершено після державної реєстрації змін до відомостей, що містяться в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань, щодо правонаступництва Компанії, до Товариств, які припинені шляхом приєднання.

3. Умови, в яких працює Компанія

Українська економіка має риси, притаманні ринкам, що розвиваються, і на її розвиток значною мірою впливають фінансова та грошово-кредитна політика, ухвалена українським урядом, а також розвиток правового, регуляторного та політичного середовища, яке швидко змінюється.

Попри війну та гірші цьогорічні врожаї, економіка України надалі відновлюється. Російські атаки на енергетику влітку дещо сповільнили економічний зріст, але не змогли його зупинити. Завдяки імпорту електроенергії з інших країн і розвитку власної генерації Україні вдалося уникнути найгірших сценаріїв. Держава, бізнес і люди швидко адаптуються до нових змін, це допомагає триматися економіці.

Українські підприємства, розташовані за межами основних зон бойових дій, продовжують демонструвати ознаки відновлення.

У 2024 році реальний ВВП збільшився приблизно на 3,6% (2023: 4,9 % збільшився), наприкінці року інфляція пришвидшилась склала 12,0% (2023: 5,1%) згідно зі статистикою, опублікованою Державною службою статистики України. З одного боку, вагомих рушієм зростання цін та основною причиною відхилення цінової динаміки від прогнозу залишалися тимчасові чинники, передусім стрімке подорожчання харчових продуктів через нижчі врожаї. З іншого боку, відчутно посилюється й фундаментальний ціновий тиск на тлі подальшого збільшення витрат бізнесу на енергозабезпечення й оплату праці. Певний вплив мали й ефекти від послаблення обмінного курсу гривні.

НБУ очікує, що в наступному році економіка зросте на 4,3%. Цьому надалі сприятимуть значні витрати бюджету на соціальні програми, проекти відбудови та обороноздатність, зокрема і розвиток оборонної промисловості. Подальшому відновленню має посприяти й активна євроінтеграція України. НБУ очікує, що міжнародні партнери будуть надавати фінансову допомогу. На наступний рік прогнозують отримання фінансової допомоги понад 38 млрд дол. США. Україна почне отримувати кошти від «знерухомлених» активів росії в західних країнах. Міжнародна допомога забезпечить запас міцності на наступний рік.

Зазначимо, НБУ тримав облікову ставку на рівні 10% з початку війни та ухвалив рішення підвищити до 25% у червні 2022 року. Така ставка трималася до липня 2023 року, коли НБУ почав знижувати ставку до 15%. НБУ знижував ставку і в 2024 році. З червня він тримав її незмінною на рівні 13%. Але в грудні 2024 року НБУ підвищив ставку до 13,5%, в січні – 14,5%. Зміна облікової ставки є важливим сигналом для ринкових учасників про напрямок монетарної політики НБУ та загальний економічний стан країни. Національний банк України з 20 листопада 2024 року вносить зміни до чинних валютних обмежень. З одного боку, НБУ пом'якшує низку обмежень, щоб підтримати міжнародну співпрацю у сфері зовнішньої торгівлі, а також міжнародні проекти й програми з технічної допомоги. З іншого, – вживає заходів для посилення дисципліни дотримання валютних обмежень. Попри нинішню нестабільну ситуацію, банківська система залишається стабільною, з достатньою ліквідністю, навіть в умовах воєнного стану всі банківські послуги доступні її клієнтам, як юридичним, так і фізичним особам.

Станом на 31 грудня 2024 року офіційний курс НБУ щодо гривні до євро становив 43,9266 грн за 1 євро проти 42,2079 грн за 1 євро на 31 грудня 2023 року.

Загалом умови роботи залишаються складними: війна затягується, росія надалі застосовує тактику терору. Масштабні обстріли населених пунктів та руйнування інфраструктури посилюють ризики для економіки та фінансової стабільності.

Економічні наслідки вже дуже серйозні. Уряд запровадив відповідні надзвичайні заходи для стабілізації ринків та економіки, але країна стикається з великим дефіцитом фінансового та зовнішнього фінансування. Українська влада продовжує обслуговувати свої зовнішні боргові зобов'язання, а платіжна система країни продовжує працювати, банки відкриті та здебільшого ліквідні. Міжнародні організації, а також окремі та благодійні організації надали Україні фінансування, пожертвування та матеріальну підтримку.

Майбутні наслідки поточної економічної ситуації та вищевказаних заходів важко передбачити, і поточні

очікування та оцінки керівництва можуть відрізнятися від фактичних результатів. Існують фактори, поза сферою його відому чи контролю, зокрема про тривалість та серйозність військових дій, а також подальші дії уряду та дипломатії, що підвищують невизначеність.

Компанія продовжує свою діяльність за цих обставин. Вплив поточної ситуації на діяльність Компанії розкривається у Примітці 5.

4. Основні принципи облікової політики

Основа підготовки. Ця фінансова звітність підготовлена відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ) та вимог Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні». Ця фінансова звітність підготовлена за принципом історичної вартості, з коригуваннями на початкове визнання фінансових інструментів за справедливою вартістю. Нижче описані основні принципи облікової політики, що використовувалися під час підготовки цієї фінансової звітності. Ці принципи облікової політики застосовувалися послідовно відносно всіх періодів, представлених у звітності, якщо не зазначено інше.

Відповідно до пункту 5 Статті 12 Закону України «Про бухгалтерський облік і фінансову звітність в Україні» суб'єкти господарювання, які складають фінансову звітність за МСФЗ, складають і подають фінансову звітність на основі таксономії фінансової звітності за міжнародними стандартами в єдиному електронному форматі (iXBRL).

Підготовка фінансової звітності відповідно до МСФЗ, вимагає застосування певних важливих бухгалтерських оцінок. Вона також вимагає, щоб при застосуванні облікової політики Компанії її керівництво застосовувало власні професійні судження. Області, де такі судження є особливо важливими, області, що характеризуються високим рівнем складності, та області, в яких припущення й розрахунки мають велике значення для підготовки фінансової звітності, описані у Примітці 5.

Безперервність діяльності. Керівництво компанії підготувало фінансову звітність на основі припущення щодо безперервності діяльності, що Компанія буде функціонувати в найближчому майбутньому (якнайменше, протягом 12 місяців, наступних за звітним періодом) (Примітка 5).

Переоцінка іноземної валюти. Функціональною валютою Компанії і валютою представлення Компанії є національна валюта України – українська гривня. Суми у цій фінансовій звітності подані в українській гривні, яка є валютою представлення Компанії.

Операції та розрахунки. Монетарні активи та зобов'язання перераховуються у функціональну валюту Компанії за офіційним обмінним курсом Національного банку України (НБУ) станом на кінець кожного відповідного звітного періоду. Прибутки і збитки від курсових різниць, що виникають у результаті розрахунків по операціях і перерахунку монетарних активів і зобов'язань у функціональну валюту Компанії за офіційними обмінними курсами НБУ на кінець року, відображаються у складі прибутку чи збитку. Станом на 31.12.2024 р. курс обміну, що використовувався для перерахунку сум в іноземній валюті, був таким: 1 долар США = 42,039 гривень; 1 Євро = 43,9266 гривень (на 31 грудня 2023 року курс обміну, був таким: 1 долар США = 37,9824 гривень; 1 Євро = 42,2079 гривень).

Основні засоби. При первісному визнанні об'єкт основних засобів, який відповідає критеріям визнання активу, оцінюється на балансі за собівартістю. Після первісного визнання активом, об'єкт основних засобів обліковується за його собівартістю за вирахуванням накопиченої амортизації та накопичених збитків від знецінення. Компанія використовує модель обліку по собівартості для всіх груп основних засобів.

Витрати на технічне обслуговування та поточний ремонт, що не призводять до збільшення майбутніх початково очікуваних економічних вигід, пов'язаних із використанням об'єкта, не включаються у балансову вартість об'єкта основних засобів, а визнаються у складі прибутків або збитків протягом того звітного періоду, у якому вони були фактично понесені. Вартість капітальних ремонтів капіталізується у складі необоротних активів, якщо їх результати, за очікуванням, будуть споживатися більше одного року та виконується одна з наступних умов: капітальні ремонти призводять до збільшення початково визначеного строку корисного використання об'єктів; капітальні ремонти призводять до збільшення початково очікуваних майбутніх економічних вигід. Компанія капіталізує всі витрати, пов'язані з модернізацією та реконструкцією об'єкта основних засобів, та одночасно переглядає строки його корисного використання. Сума модернізації або реконструкції включається до вартості об'єкта основних засобів, до якого відноситься така модернізація або реконструкція.

Щороку, під час проведення річної інвентаризації, Компанія оцінює наявність ознак, що вказують на можливе зменшення корисності активів. Якщо хоча б одна з таких ознак існує, Компанія здійснює оцінку суми очікуваного відшкодування таких активів. У випадку, якщо сума очікуваного відшкодування об'єкта або групи об'єктів основних засобів менша від їх балансової вартості, проводиться зменшення балансової вартості таких активів до суми їх очікуваного відшкодування. У цьому випадку Компанія визнає збиток від зменшення корисності. Збиток від зменшення корисності відображається у складі інших витрат у Звіті про фінансові

результати. У випадку, якщо ознаки зменшення корисності об'єкта основних засобів перестали існувати, Компанія визначає і відображає вигоди від відновлення його корисності (сторнує збиток від зменшення корисності) у тому звітному періоді, коли такі ознаки перестали існувати. Вигоди від відновлення корисності відображаються у складі інших доходів у Звіті про фінансові результати.

Прибутки та збитки від вибуття активів визначаються шляхом порівняння надходжень від вибуття та балансової вартості активів, що вибули, і визнаються у складі прибутку чи збитку за рік в інших прибутках/(збитках).

Амортизація. Амортизація нараховується на систематичній основі для розподілу витрат собівартості придбання основних засобів по звітним періодам протягом їх використання в діяльності Компанії. Земля не амортизується у зв'язку з необмеженим терміном корисного використання. Амортизація всіх інших основних засобів нараховується за прямолінійним методом протягом очікуваних строків їх корисного використання. Компанія визначає наступні граничні строки корисного використання основних засобів:

	<u>Строки експлуатації у роках</u>
Будівлі	10-20
Виробниче та інше обладнання	2-10
Інше	5-10
Удосконалення орендованого майна	Протягом строку їх використання або строку оренди, залежно від того, який із них менше

Ліквідаційна вартість активу – це оціночна сума, яку Компанія отримала б у теперішній момент від продажу цього активу, за мінусом оціночних витрат на продаж, якби стан та строк експлуатації цього активу відповідав строку експлуатації та стану, які цей актив матиме наприкінці строку його експлуатації. Ліквідаційна вартість активів та строки їх експлуатації переглядаються та, за необхідності, коригуються станом на кінець кожного звітного періоду.

Інвестиційна нерухомість. Інвестиційна нерухомість – це нерухомість (земля чи будівля, або частина будівлі, або їх поєднання), утримувана власником або орендарем як актив з правом використання з метою отримання орендних платежів або збільшення вартості капіталу чи для досягнення обох цілей, а не для використання у виробництві чи при постачанні товарів, при наданні послуг чи для адміністративних цілей або продажу в звичайному ході діяльності.

При первісному визнанні об'єкт інвестиційної нерухомості оцінюється за собівартістю, з урахуванням витрат на операцію. Для оцінки інвестиційної нерухомості після первісного визнання Компанія використовує модель оцінки за собівартістю. Компанія оцінює інвестиційну нерухомість за собівартістю до моменту її вибуття. Амортизація об'єктів інвестиційної нерухомості розраховується прямолінійним методом із застосуванням граничних строків корисного використання встановлених для основних засобів. Ліквідаційна вартість нерухомості дорівнює нулю.

Нематеріальні активи, за винятком гудвіла. Нематеріальні активи – це активи, які не мають фізичної субстанції та можуть бути ідентифіковані.

Капітальні інвестиції у придбання, створення і модернізацію нематеріальних активів, введення в експлуатацію яких на дату звітності не відбулося класифікуються та розкриваються, як нематеріальні активи.

Придбані (створені) нематеріальні активи зараховуються на баланс підприємства за собівартістю. Собівартість придбаного окремо нематеріального активу складається з витрат на придбання нематеріального активу. Видатки на нематеріальний актив, що їх первісно визнано як витрати, не слід визнавати як частину собівартості нематеріального активу на пізнішу дату. Собівартість внутрішньо генерованого нематеріального активу складається з усіх витрат, які можна прямо віднести до створення, виробництва та підготовки активу до використання у спосіб, визначений управлінським персоналом.

Нематеріальні активи Компанії мають кінцевий термін використання та включають переважно капіталізоване програмне забезпечення та ліцензії.

Видатки на нематеріальний актив визнаються як витрати на момент їхнього понесення, за винятком випадків, коли: вони становлять частину собівартості нематеріального активу, який відповідає критеріям визнання, або цей об'єкт був придбаний при об'єднанні бізнесу і його не можна визнати як нематеріальний актив. Витрати, пов'язані з поточною експлуатацією ПЗ і які не призводять до збільшення майбутніх економічних вигод від використання ПЗ списуються на витрати звітного періоду.

Після первісного визнання Компанія відображає нематеріальні активи за їх собівартістю за вирахуванням будь-якої накопиченої амортизації та будь-яких накопичених збитків від зменшення корисності (знецінення).

Нарахування амортизації нематеріальних активів здійснюється прямолінійним методом протягом строку їх корисного використання.

Ліцензії на програмне забезпечення

У разі знецінення нематеріальних активів, їхня балансова вартість зменшується до вартості використання чи справедливої вартості за мінусом витрат на вибуття, залежно від того, яка з них більша.

Фінансові інструменти

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

За строком виконання фінансові активи та фінансові зобов'язання поділяються на поточні (зі строком виконання зобов'язань до 12 місяців) та довгострокові (зі строком виконання зобов'язань понад 12 місяців).

Фінансові активи класифікуються як такі, що оцінюються надалі або за амортизованою собівартістю, або за справедливою вартістю на основі обох таких чинників:

моделі бізнесу суб'єкта господарювання для управління фінансовими активами; та

характеристик контрактних грошових потоків фінансового активу.

Визнаються такі категорії фінансових активів:

фінансові активи, що оцінюються за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку;

фінансові активи, що оцінюються за амортизованою собівартістю.

Визнаються такі категорії фінансових зобов'язань:

фінансові зобов'язання, оцінені за амортизованою собівартістю;

фінансові зобов'язання, оцінені за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку.

Під час первісного визнання фінансового активу або фінансового зобов'язання Компанії, вони оцінюються їх за їхньою справедливою вартістю.

При припиненні визнання фінансового активу повністю різниця між:

балансовою вартістю (оціненою на дату припинення визнання) та

отриманою компенсацією (включаючи будь-який новий отриманий актив мінус будь-яке нове взятє зобов'язання) визнають у прибутку або збитку.

Фінансовий актив оцінюється за амортизованою собівартістю, якщо він придбавається з метою одержання договірних грошових потоків і договірні умови фінансового активу генерують грошові потоки, котрі є суто виплатами основної суми та процентів на непогашену частку основної суми.

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

Грошові кошти та їх еквіваленти. Грошові кошти та їх еквіваленти включають готівкові кошти в касі та на поточних рахунках Компанії у банках, депозитні вклади до запитання в банках, та інші короткострокові високоліквідні інвестиції, первісний термін яких не перевищує трьох місяців.

Компанія первісно оцінює грошові кошти та їх еквіваленти за справедливою вартістю. При подальшій оцінці Грошові кошти та їх еквіваленти Компанія враховує за амортизованою вартістю, яка зазвичай дорівнює номінальній вартості

Операції в іноземній валюті підлягають відображенню в обліку у функціональній валюті по офіційному курсу НБУ між гривнею та іноземною валютою на дату операції. Залишки на рахунках в іноземній валюті переоцінюються за офіційним курсом НБУ між гривнею та іноземною валютою на дату складання звітності.

Торговельна та інша поточна дебіторська заборгованість. Торговельна та інша поточна дебіторська заборгованість – це сума заборгованості фізичних та юридичних осіб перед Компанією, що виникла внаслідок минулих подій на певну дату.

Дебіторська заборгованість визнається як актив коли Компанія стає стороною контракту і внаслідок цього має юридичне право отримувати грошові кошти, інші активи, роботи, послуги. Облік операцій, в результаті яких виникає дебіторська заборгованість Компанії, ведеться за принципом нарахування, який передбачає, що всі завершені операції відображаються в обліку в тому ж періоді, в якому вони здійснені, незалежно від часу отримання або сплати грошей.

При первісному визнанні Компанія оцінює дебіторську заборгованість за справедливою вартістю, що дорівнює договірній, плюс витрати на операцію, які безпосередньо відносяться до неї, включаючи податок на додану вартість.

Дебіторська заборгованість, що не пов'язана з основною діяльністю, визнається як інша дебіторська заборгованість.

Для фінансових активів, що оцінюються за амортизованою вартістю та за справедливою вартістю через інший сукупний дохід Компанія оцінює очікувані кредитні збитки та розраховує резерв під збитки. Для торговельної дебіторської заборгованості (за виключенням дебіторів з оцінкою кредитних збитків на індивідуальній основі) Компанія застосовує спрощений підхід і використовує матрицю резервування, за якою резерви на покриття збитків розраховуються щодо дебіторської заборгованості, суми якої розподіляються за різними строками утворення заборгованості та прострочення платежів.

Момент настання дефолту визначається подією прострочення на 90 днів і означає, що Компанія повинна визнати збитки у 100% розмірі.

Залежно від диверсифікованості своєї клієнтської бази Компанія може використовуватиме відповідні групи, якщо її історичний досвід кредитних збитків указує на значно відмінні закономірності збитків для різних клієнтських сегментів.

Для дебіторів зі значними оборотами та залишками, та дебіторів-пов'язаних сторін (в т.ч. для дебіторів за орендою) розрахунок очікуваних кредитних збитків відбувається на індивідуальній основі беручи до уваги умови договору, очікуваний період виплати, внутрішню оцінку кредитного ризику базуючись на аналізі фінансової інформації стосовно дебітора та зовнішньої інформації, якщо є в наявності.

Торговельна та інша поточна кредиторська заборгованість. Торговельна та інша поточна кредиторська заборгованість – існуюча заборгованість Компанії, яка виникла в результаті минулих подій і погашення якої, за очікуванням, призведе до вибуття ресурсів Компанії, які втілюють у собі економічні вигоди.

Компанія визнає кредиторську заборгованість як зобов'язання у Звіті про фінансовий стан, коли стає стороною контракту і внаслідок цього має юридичне зобов'язання сплатити грошові кошти, та коли одночасно виконуються дві умови: оцінка зобов'язання може бути достовірно визначена; існує вірогідність зменшення майбутніх економічних вигід в майбутньому внаслідок погашення зобов'язання.

Облік операцій, в результаті яких виникає кредиторська заборгованість Компанії, ведеться за принципом нарахування, який передбачає, що всі завершені операції відображаються в обліку в тому ж періоді, в якому вони здійснені, незалежно від часу отримання або сплати грошей.

Під час первісного визнання кредиторська заборгованість визнається за справедливою вартістю із урахуванням витрат на операцію, які прямо належать до такого зобов'язання. До витрат на операцію належать комісійні, сплачені агентам, консультантам, брокерам і дилерам, збори органам регулювання, фондовим біржам, податки та державне мито тощо. Компанія визначає справедливую вартість зобов'язання виходячи номінальної вартості зобов'язання відповідно до умов договору.

Кредиторська заборгованість, що не пов'язана з основною діяльністю визнається як інша кредиторська заборгованість.

Позикові кошти. Всі довгострокові та короткострокові позики визнаються в тому звітному періоді, в якому були отримані. Позики належать до розряду фінансових інструментів. Вони утримуються Компанією до погашення, та, відповідно, обліковуються як фінансові зобов'язання, які оцінюються за амортизованою вартістю. Під час первісного визнання позики, Компанія оцінює її за справедливою вартістю, яка зазвичай дорівнює номінальній, за вирахуванням витрат, що безпосередньо пов'язані з отриманням позики. Компанія припиняє визнавати позику (або її частину) коли вона повністю погашена (тобто вказане у договорі зобов'язання виконано або анульовано, або термін його дії закінчився).

Позикові кошти спочатку визнаються за справедливою вартістю, за вирахуванням витрат, понесених на проведення операції, а надалі обліковуються за амортизованою вартістю із використанням методу ефективної процентної ставки. Позикові кошти включені в статтю інші поточні фінансові зобов'язання у Звіті про фінансовий стан.

Податки на прибуток. У цій фінансовій звітності оподаткування показано відповідно до вимог законодавства із використанням податкових ставок та законодавчих норм, які діяли або фактично були введені в дію станом на кінець звітного періоду. Витрати/кредит з податку на прибуток включають поточні податки та відстрочене оподаткування та відображаються у складі прибутку чи збитку за рік, якщо тільки вони не мають бути відображені в іншому сукупному доході або безпосередньо у складі капіталу у зв'язку з тим, що вони стосуються операцій, які також відображені у цьому самому або іншому періоді в іншому сукупному доході або безпосередньо у складі капіталу.

Поточний податок – це сума, що, як очікується, має бути сплачена податковим органам або ними відшкодована стосовно оподатковуваних прибутків чи збитків за поточний та попередні періоди. Поточний податок на прибуток нараховується у звітному періоді відповідно до чинного законодавства України та визнається у складі витрат (доходів) періоду. Якщо фінансова звітність затверджується до випуску до подачі відповідних податкових декларацій, то сума оподатковуваних прибутків або збитків відображається на основі оцінок. Інші податки, за винятком податку на прибуток, обліковуються у складі операційних витрат.

Відстрочений податок на прибуток розраховується виходячи із норм Податкового кодексу України, який був прийнятий і діяв на звітну дату. Відстрочений податок розраховується з використанням ставок, які, як очікується, будуть діяти в період, коли активи будуть реалізовані, а зобов'язання погашені. Відстрочені податкові активи та відстрочені податкові зобов'язання відображаються у Звіті про фінансовий стан окремими статтями необоротних активів і довгострокових зобов'язань.

Відстрочені податкові зобов'язання/активи визнаються Компанією для всіх тимчасових різниць, якщо тільки вони не виникають при: первинному визнанні та уцінці гудвіла, який не підлягає вирахуванню для цілей оподаткування; первинному визнанні активу або зобов'язання у зв'язку з операціями, які на момент здійснення не впливають ні на бухгалтерський, ні на оподатковуваний прибуток.

На дату складання річного балансу в бухгалтерському обліку і фінансовій звітності здійснюється відповідне коригування (збільшення, зменшення) суми витрат по податку на прибуток виходячи з розрахованих сум відстрочених податкових активів (відстрочених податкових зобов'язань) балансовим методом.

Невизначені податкові позиції. Керівництво переоцінює невизначені податкові позиції Компанія станом на кінець кожного звітного періоду. Зобов'язання, що відображаються щодо податку на прибуток, визначаються керівництвом як позиції із невисокою імовірністю того, що їх вдасться відстояти у випадку виникнення претензій з боку податкових органів. Така оцінка виконується виходячи з тлумачення Компанією податкового законодавства, яке є чинним або фактично набуло чинності на кінець звітного періоду, та будь-якого відомого рішення судових або інших органів з подібних питань. Зобов'язання зі штрафів, процентів та податків, крім тих, що пов'язані з оподаткуванням прибутку, визнаються на підставі розрахованих керівництвом витрат, необхідних для врегулювання зобов'язань станом на кінець звітного періоду. Коригування на невизначені позиції з податку на прибуток, крім пені та штрафів, обліковуються у складі витрат з податку на прибуток. Коригування на невизначені позиції з податку на прибуток у частині пені та штрафів обліковуються у складі фінансових витрат та інших прибутків/(збитків), чиста сума, відповідно.

Податок на додану вартість. Вихідний ПДВ при продажу товарів та послуг підлягає сплаті податковим органам (а) у момент отримання дебіторської заборгованості від клієнтів або (б) у момент постачання товарів або надання послуг клієнтам, залежно від того, що відбувається раніше. Вхідний ПДВ зазвичай зараховується з вихідним ПДВ у момент отримання податкової накладної з ПДВ. Податкові органи дозволяють здійснювати розрахунки з ПДВ на основі чистої суми. ПДВ, що належить до операцій купівлі-продажу, відображається у звіті про фінансовий стан розгорнуто і розкривається окремо у складі активів і зобов'язань. У тих випадках, коли під очікувані кредитні збитки від дебіторської заборгованості був створений резерв, збиток від знецінення обліковується за валовою сумою заборгованості, включаючи ПДВ.

Інші поточні забезпечення. Інші поточні забезпечення – це зобов'язання нефінансового характеру із невизначеним строком або сумою. Забезпечення відображаються у фінансовій звітності, коли Компанія має теперішнє юридичне або конструктивне зобов'язання у результаті минулих подій і коли існує імовірність того, що погашення такого зобов'язання потребуватиме відтоку ресурсів, які передбачають економічні вигоди, а суму цього зобов'язання можна розрахувати з достатнім рівнем точності. Забезпечення оцінюються за справедливою вартістю витрат, що, як очікується, будуть потрібними для погашення зобов'язання.

Сума, визнана як забезпечення, відображає найкращу розрахункову оцінку витрат, необхідних для врегулювання чинного зобов'язання з врахуванням ризиків та факторів невизначеності, щоб уникнути завищення активів та доходів, та зниження зобов'язань та витрат. Для розрахунку сум резервів Компанія застосовує власні судження управлінського персоналу, досвід подібних операцій та висновки незалежних експертів.

Компанія створює наступні класи забезпечення: забезпечення майбутніх виплат працівникам, забезпечення за судовими позовами, інші забезпечення, забезпечення щодо витрат, визнаних за методом нарахування

Дохід від звичайної діяльності. Дохід від звичайної діяльності – це валове надходження економічних вигід протягом періоду, що виникає в ході звичайної діяльності суб'єкта господарювання, коли власний капітал зростає в результаті цього надходження, а не в результаті внесків учасників власного капіталу. Дохід від звичайної діяльності визнається в сумі ціни операції. Ціна операції – величина компенсації, на яку суб'єкт господарювання очікує мати право в обмін на передачу клієнтові товарів або послуг, за винятком сум, зібраних від імені третіх сторін.

Основним видом діяльності Компанії є надання нерухомості в оренду, тому основним джерелом доходу є орендний дохід від операційної оренди. Компанія визнає орендні платежі від операційної оренди як дохід на прямолінійній основі протягом строку оренди. Компанія визнає витрати, включаючи амортизацію, понесені при отриманні доходу від оренди, як витрати. Компанія додає первісні прямі витрати, понесені при укладанні договору про операційну оренду, до балансової вартості базового активу та визнає їх, як витрати протягом

строку оренди на такий самій основі, як дохід від оренди. Коли Компанія надає своїм клієнтам пільги, вартість пільг визнається протягом строку оренди на прямолінійній основі як зменшення орендного доходу.

Компанія надає послуги за договорами з фіксованою та змінною винагородою. Змінна частина орендних платежів, такі як орендна плата з обороту, перегляд орендної плати та індексація, відображаються як дохід у періоді, в якому вони були зароблені. Перегляд орендної плати визнається, коли такий перегляд узгоджений з орендарями.

Компанія може надавати орендарям додаткові послуги, які не входять до орендних платежів. Дохід за такими послугами визнається відповідно до МСФЗ 15 "Дохід від договорів з клієнтами". Якщо Компанія передає контроль над послугою протягом періоду і, відповідно, виконує зобов'язання до виконання протягом періоду, дохід від надання послуг визнається у тому звітному періоді, в якому послуги були надані. За договорами з фіксованою винагородою дохід визнається на основі обсягу послуг, фактично наданих до кінця звітного періоду, пропорційно загальному обсягу послуг, що надаються, оскільки покупець одночасно отримує і споживає вигоди.

Плата за послуги, що стягується з орендарів, включається у повному обсязі до складу доходу лише тоді, коли Компанія виступає у ролі принципала, а не агента.

Прямі операційні витрати на нерухомість. Прямі операційні витрати – це витрати, безпосередньо пов'язані з експлуатацією наданої в оренду нерухомості. Вони визнаються у складі прибутку або збитку за методом нарахування у тому періоді, в якому вони були понесені.

Прямі операційні витрати компенсуються орендарями. Компенсаційні платежі від орендарів згортаються з відповідними операційними витратами на нерухомість, коли Компанія виступає в ролі агента та відображаються на нетто-основі.

Виплати працівникам. Витрати на заробітну плату, внески до Державного пенсійного фонду України і фондів соціального страхування, оплачувані річні відпустки та лікарняні, а також премії та негрошові винагороди (медичне обслуговування та інші соціальні пільги) нараховуються у тому році, в якому відповідні послуги надавались працівниками Компанії. У Компанії відсутнє юридичне або конструктивне зобов'язання здійснювати пенсійні або інші подібні виплати, крім єдиного соціального внеску, платежів за планом із встановленими внесками відповідно до законодавства.

Зміни у фінансовій звітності після її випуску. Будь-які зміни у цій фінансовій звітності після її випуску вимагають затвердження керівництвом Компанії, яке ухвалило цю фінансову звітність до випуску.

Коригування помилок у порівняльних даних. Компанія не вносила коригувань до фінансової звітності за 2023 рік.

5. Основні облікові оцінки та судження при застосуванні облікової політики

Компанія використовує оцінки та припущення, які впливають на суми, що визнаються у фінансовій звітності, та на балансову вартість активів і зобов'язань протягом наступного фінансового року. Оцінки та судження постійно оцінюються і базуються на попередньому досвіді керівництва та інших факторах, у тому числі на очікуваннях щодо майбутніх подій, які вважаються обґрунтованими за чинних обставин. Крім суджень, які передбачають облікові оцінки, керівництво Компанії також використовує професійні судження при застосуванні облікової політики.

Професійні судження, які чинять найбільш суттєвий вплив на суми, що відображаються у фінансовій звітності, та оцінки, результатом яких можуть бути значні коригування балансової вартості активів і зобов'язань протягом наступного фінансового року, включають:

Безперервність діяльності. Керівництво Компанії підготувало цю фінансову звітність відповідно до принципу подальшої безперервності діяльності. При формуванні цього професійного судження керівництво врахувало фінансовий стан Компанії, поточні плани, результати діяльності та доступ до фінансових ресурсів.

У 2024 році Компанія отримала чистий прибуток у розмірі 279 018 тисяч гривень (2023 рік: отримала чистий прибуток у розмірі 112 625 тисяч гривень) і отримала чисті надходження грошових коштів від операційної діяльності у розмірі 600 635 тисяч гривень (2023 рік: чисті надходження грошових коштів у розмірі 147 653 тисяч гривень).

У 2024 році Компанія приєднала до себе чотири компанії: ТОВ «Есвалда», ТОВ «Інститут Професійних Директорів», ТОВ «Акрополіс», ТОВ «Бітур», що призвело до збільшення об'єктів інвестиційної нерухомості, і це своєю чергою призвело наприкінці року до збільшення чистого прибутку Компанії та чистого надходження коштів від операційної діяльності.

Росія продовжує повномасштабне воєнне вторгнення в Україну. До дати випуску цієї фінансової звітності акти збройної агресії російських військ надали руйнівного ефекту об'єктам української інфраструктури, призвели до десятків тисяч смертей та поранень серед цивільного населення та спричинили інші суттєві негативні наслідки для громадян, бізнесу та економіки України в цілому. Станом на дату випуску цієї фінансової звітності не було

пошкоджень критично важливих активів Компанії, які перешкоджали б продовженню безперервної діяльності Компанії.

Станом на 31 грудня Компанія нарахувала суму резервів під Незавершені капітальні інвестиції, які знаходяться на окупованих територіях, яка складає 1 635 тисяч гривень.

Компанія розташована поза зоною відкритих бойових дій та продовжує працювати в звичайному робочому режимі. Керівництво вживає всіх необхідних заходів для ефективної роботи та продовження діяльності Компанії на безперервній основі.

Виручка компанії залежить від товарообороту магазинів, які розташовані в будівлях, що Компанія здає в оренду пов'язаній особі ТОВ «Новус Україна» на території Києва та Київської області. Виручка Компанії в 2024 році збільшилася, відображаючи зростання товарообороту основного клієнта Компанії.

Компанія продовжує своєчасно розраховуватися за всіма зобов'язаннями та забезпечує повне дотримання законодавства України. Податки, збори, інші обов'язкові платежі до державного та місцевих бюджетів сплачуються в повному обсязі.

Станом на 31.12.2024 року Компанія передала в іпотеку окремі об'єкти інвестиційної нерухомості, загальною балансовою вартістю 239 387 тисяч гривень, що складає 38,41% балансової вартості всієї інвестиційної нерухомості Компанії. Іпотекою майна Компанії забезпечено борг за банківським кредитом пов'язаної особи - ТОВ «Новус Україна» перед ЄВРОПЕЙСЬКИМ БАНКОМ РЕКОНСТРУКЦІЇ ТА РОЗВИТКУ та іпотечне покриття випуску облігацій ТОВ «Новус Україна» (інформація щодо договорів іпотеки розкрита у примітці 9 «Інвестиційна нерухомість»).

На дату затвердження до випуску представленої фінансової звітності Компанія додатково виступила іпотекодавцем по Кредитному договору пов'язаної особи - ТОВ «Новус Україна» перед Акціонерним Товариством «РАЙФФАЙЗЕН БАНК» (інформація щодо договору іпотеки розкрита у примітці 26 «Події після закінчення звітного періоду»). Балансова вартість переданого в іпотеку після дати балансу майна складає 136 437 тисяч гривень, що дорівнює 21,89% балансової вартості всієї інвестиційної нерухомості Компанії.

Всього на дату затвердження представленої фінансової звітності в іпотеці перебувають об'єкти інвестиційної нерухомості Компанії загальною балансовою вартістю 375 824 тисяч гривень, що складає 60,29 % балансової вартості всієї інвестиційної нерухомості Компанії.

Компанія не розглядає перебування інвестиційної нерухомості в іпотеці як загрозу безперервності своєї діяльності. Нерухомість передана в іпотеку під зобов'язання пов'язаної особи - ТОВ «Новус Україна». Станом на дату затвердження фінансової звітності протермінування за виплатами основного боргу по кредитним договорам, заборгованості за виплатами відсотків та комісій у ТОВ «Новус Україна» відсутні.

За визнанням керівництва, події або умови, разом із іншими питаннями, викладеними у цій Примітці, вказують, на існування суттєва невизначеність, яка може поставити під значний сумнів здатність Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі і, отже, Компанія може бути не в змозі реалізувати свої активи та погасити свої зобов'язання в ході звичайної діяльності у найближчому майбутньому. Попри суттєву невизначеність, пов'язану із війною в Україні, керівництво продовжує вживати заходів для мінімізації негативного впливу на Компанію та вважає, що застосування припущення про безперервність діяльності для складання фінансової звітності станом на та за рік, що закінчився 31 грудня 2024 року є обґрунтованим.

Початкове визнання операцій з пов'язаними сторонами. У ході звичайної діяльності Компанія здійснює операції з пов'язаними сторонами. МСФЗ 9 вимагає обліковувати фінансові інструменти при початковому визнанні за справедливою вартістю. За відсутності активного ринку таких операцій, для того, щоб визначити, чи здійснювались такі операції за ринковими або неринковими ставками, використовуються професійні судження. Підставою для таких суджень є ціноутворення щодо подібних видів операцій із непов'язаними сторонами та аналіз ефективної процентної ставки. Умови операцій з пов'язаними сторонами описані у Примітці 7.

Оцінка відновлюваної вартості основних засобів

Згідно з вимогами МСФЗ 36, оцінюючи наявність індикаторів знецінення, Компанія проаналізувала як зовнішні, так і внутрішні фактори. Основним індикатором знецінення було визначено повномасштабне вторгнення збройних сил росії на територію України, яке вплинуло на всі сфери життя та економіку країни. З урахуванням наявності індикатора знецінення, станом на 31 грудня 2024 року та 31 грудня 2023 року, Компанія провела тестування на виявлення знецінення основних засобів.

Грошовоутворююча одиниця (ГО) для цілей тестування на виявлення знецінення були визначені на рівні сукупності всіх об'єктів основних засобів та інвестиційної нерухомості Компанії. Очікувана відновлювана сума основних засобів та об'єктів інвестиційної нерухомості була визначена шляхом оцінки вартості у використанні. Для цих обчислень використовуються прогнози грошових потоків на основі фінансових бюджетів, схвалених керівництвом Компанії на 2025 рік. Грошові потоки на наступні 5 років було екстрапольовано з урахуванням прогнозних темпів інфляції.

Керівництво визначило приблизну плановану прибутковість на основі історичних та прогнозованих результатів діяльності Компанії та власних очікувань щодо розвитку ринкової ситуації.

Нижче наведені припущення, на яких була визначена вартість у використанні та до зміни яких вартість у використанні є найбільш чутливою:

	2024
Темп зростання доходів протягом прогнозованого періоду 5 років	5%
Ставка дисконтування до оподаткування	17,8%

В результаті тестування було виявлено нерухомість яка знаходиться на території, яка окупована росією та не є підконтрольна Україні. Оскільки відсутня можливість доступу до активу та його використання, Компанія не отримує економічних вигід від використання активу, відсутні ринкові операції, що дозволяють продати нерухомість, Компанією було прийнято рішення повністю знецінити такі об'єкти нерухомості. Балансова вартість знецінених активів складає 1 635 тисяч гривень.

Станом на 31.12.2024 р. вартість основних засобів та інвестиційної нерухомості Компанії, крім нерухомості, що знаходиться на території, окупованій росією, становить 760 836 тисяч гривень при тестуванні основних засобів на знецінення очікуване відшкодування становить 1 199 097 тисяч гривень. Таким чином в результаті тесту було визначено, що відновлювана вартість основних засобів Компанії перевищує їхню балансову вартість на 438 260 тисяч гривень.

6. Запровадження нових або переглянутих стандартів та інтерпретацій та нові положення бухгалтерського обліку

Прийняття до застосування низки поправок до стандартів та тлумачень МСФЗ, випущених Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку, які набувають чинності для річних періодів, які починаються 1 січня 2024 року, не завдало жодного впливу на фінансовий стан або показники діяльності, відображені в фінансовій звітності, і не призвело до будь-яких змін в обліковій політиці Компанії та сумах, відображених за поточний або попередній роки.

Для річних періодів, які починаються з 01 січня 2024 року, набувають чинності поправки до стандартів та тлумачень, випущених Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку:

- зміни до МСБО 1 "Подання фінансової звітності" – "Класифікація зобов'язань як поточні та непоточні";
- зміни до МСБО 1 "Подання фінансової звітності" – "Непоточні зобов'язання із спеціальними умовами";
- зміни до МСФЗ 16 "Оренда" – "Орендне зобов'язання в операціях продажу та зворотної оренди";
- зміни до МСБО 7 "Звіт про рух грошових коштів" та МСФЗ 7 "Фінансові інструменти: розкриття інформації" – "Угоди про фінансування постачальника".

Прийняття Компанією до застосування зазначених поправок до стандартів та тлумачень не завдало жодного впливу на фінансовий стан або показники діяльності, відображені в фінансовій звітності, і не призвело до будь-яких змін в обліковій політиці Компанії 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;
- "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 з обмеженою відповідальністю «НОВУС 1»
Примітки до фінансової звітності – за 2024 рік

Компанія прийняла 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 Компанії у майбутніх періодах.

7. Розрахунки та операції з пов'язаними сторонами

Сторони вважаються пов'язаними, якщо вони знаходяться під спільним контролем, або якщо одна з них може мати суттєвий вплив на іншу сторону чи спільний контроль над нею при прийнятті фінансових чи операційних рішень. Під час розгляду кожного випадку відносин, що можуть являти собою відносини між пов'язаними сторонами, увага приділяється суті цих відносин, а не лише їх юридичній формі.

Станом на 31 грудня 2024 року залишки по операціях з пов'язаними сторонами були такими:

(у тисячах гривень)	Прим.	Безпосередня материнська компанія	Компанії під спільним контролем	Всього
Торговельна та інша поточна дебіторська заборгованість		-	90 861	90 861
Інші короткострокові активи, у т.ч.		-	414 959	414 959
Облігації (** детальне розшифрування після таблиці)	11	-	400 000	400 000
по виплаті % по облігаціям (***) (детальне розшифрування після таблиці)	11	-	14 959	14 959
Інші короткострокові активи		-	-	-
Непоточні зобов'язання (* детальне розшифрування після таблиці)	13	234 568		234 568
Інші поточні фінансові зобов'язання, у т.ч.	14	10 195	536 200	546 395
заборгованість за фінансовою допомогою		-	536 200	536 200
відсотки по позиці		1 195	-	1 195
заборгованість по виплаті зменшення статутного капіталу		9 000	-	9 000
Торговельна та інша поточна кредиторська заборгованість	15	-	551	551
Інші поточні нефінансові зобов'язання	15	-	392 547	392 547

* Станом на 31 грудня 2024 року в зв'язку з приєднанням компаній ТОВ «Есвалда» та ТОВ «Інститут Професійних Директорів», в яких були позики перед закритим акціонерним товариством «Консул Трейд Гаус» по Передавальним Актам №1 від 18.04.2024 р. перейшли до Компанії. Заборгованість Компанії перед ЗАТ «Консул Трейд Гаус» на 31 грудня 2024 року становить – 234 568 тисяч гривень і заборгованість за відсотками – 1 195 тисяч гривень.

У 2024 році в результаті приєднання компаній по Передавальним Актам №1 від 18.04.2024 р. перейшли видані фінансові допомоги від ТОВ «Есвалда» в сумі 13 600 тисяч гривень, ТОВ «Інститут Професійних Директорів» в сумі 61 500 тисяч гривень, ТОВ «Бігтур» в сумі 38 400 тисяч гривень ТОВ «НОВУС УКРАЇНА» загальною сумою 113 500 тисяч гривень, які протягом 2024 року було повністю повернуто.

** Станом на 31 грудня 2024 року заборгованість Компанії перед ТОВ «Новус Україна» згідно з Договором про надання фінансової допомоги №А27 01042024_15 від 01.04.2024 р. становить 136 200 тисяч гривень і

Товариство з обмеженою відповідальністю «НОВУС 1»
Примітки до фінансової звітності – за 2024 рік

Договір про надання фінансової допомоги №А27_14102024_19 від 14.10.2024 р. становить 400 000 тисяч гривень.

У 2024 році в результаті приєднання компаній по Передавальним Актам №1 від 18.04.2024 р. перейшла отримана фінансова допомога від ТОВ «Інститут Професійних Директорів» в сумі 82 550 тисяч гривень перед ТОВ «НОВУС Україна», яка протягом 2024 року була повністю погашена.

*** У 2024 році Компанія придбала Фінансові Інструменти, а саме: Ординарна корпоративна облігація серії «А», по Договору відчуження фінансових інструментів (цінних паперів) № АП-241014-0001 від 14.10.2024 р. в кількості 400 000 штук, номінальною вартістю 1000 гривень.
Станом на 31.12.2024 р. було нараховано відсотки по облігаціям, які становлять 14 959 тисяч гривень.

Станом на 31 грудня 2023 року залишки по операціях з пов'язаними сторонами були такими:

(у тисячах гривень)	Прим.	Безпосередня материнська компанія	Компанії під спільним контролем	Всього
Торговельна та інша поточна дебіторська заборгованість		-	51 876	51 876
Інші короткострокові активи, у т.ч.		-	-	-
облігації		-	-	-
по виплаті % по облігаціям		-	-	-
Інші короткострокові активи		-	-	-
Непоточні зобов'язання		-	-	-
Інші поточні фінансові зобов'язання, у т.ч.		-	-	-
заборгованість за позиною		-	-	-
відсотки по позиці		-	-	-
заборгованість по виплаті зменшення статутного капіталу		-	-	-
Торговельна та інша поточна кредиторська заборгованість	15	-	1	1
Інші поточні нефінансові зобов'язання	15	-	14 599	14 599

Нижче наведено статті доходів та витрат по операціях з пов'язаними сторонами за 2024 та 2023 роки:

(у тисячах гривень)	Прим.	Безпосередня материнська компанія	Компанії під спільним контролем
2024:			
Фінансові витрати, у т.ч.	13	10 681	-
Процентні витрати		10 681	-
Дохід від звичайної діяльності	17	-	261 955
Фінансові доходи	19	-	14 959
2023:		-	-
Фінансові витрати, у т.ч.		-	-
Процентні витрати		-	-
Дохід від звичайної діяльності	17	-	143 512
Фінансові доходи		-	-

Станом на 31 грудня 2024 року було отримано дохід від оренди в сумі 261 955 тисяч гривень від компанії під спільним контролем ТОВ «Новус Україна».

Товариство з обмеженою відповідальністю «НОВУС 1»
Примітки до фінансової звітності – за 2024 рік

Винагорода ключового управлінського персоналу. До складу ключового управлінського персоналу входить директор.

Нижче показана винагорода ключового управлінського персоналу:

(у тисячах гривень)	2024 рік	2023 рік
	Витрати	Витрати
<i>Короткострокові виплати:</i>		
- Заробітна плата	1 131	718
Всього винагороди ключового управлінського персоналу	1 131	718

8. Основні засоби

(у тисячах гривень)	Земля у володінні	Будівлі	Виробниче та інше обладнання	Інше	Незавершені капітальні інвестиції	Всього
Балансова вартість на 31.12.2022 р.	79 763	2 594	14 778	390	31	97 556
Надходження	-	-	-	-	-	-
Вибуття/переведення	-	(807)	(2 662)	(348)	(31)	3 848
Знос (Примітка 18)	-	(1 715)	(6 279)	(34)		8 028
Модифікація (зміна умов договору) – активи	-	-	-	-	-	-
Балансова вартість на 31.12.2023 р.	79 763	72	5837	8	-	85 680
Надходження	37 218	47	-	-	21 293	58 558
<i>в тому числі від приєднання компаній</i>	37 218	47			14 232	51 497
Вибуття/переведення	-	-	(3 270)	(8)	-	(3 278)
Знос (Примітка 18)	-	(8)	(1 796)	-	-	(1 804)
Знецінення Незавершених капітальних інвестицій (Примітка 5)	-	-	-	-	(1 635)	(1 635)
Балансова вартість на 31.12.2024 р.	116 981	111	771	-	19 658	137 521

Сума повністю амортизованих основних засобів на 31.12.2024 р. складає 28 985 тисяч гривень.
Сума повністю амортизованих основних засобів на 31.12.2023 р. складає 22 761 тисяча гривень.

У 2024 році Компанією визнано ознаки знецінення активів, які пов'язані з повномасштабним вторгненням збройних сил росії на територію України. У 2024 році Компанія нарахувала збитки від знецінення капітальних незавершених інвестицій, які знаходились на тимчасово окупованих територіях, станом на 31 грудня 2024 року складають 1 635 тисяч гривень. Щодо інших основних засобів, капітальних незавершених інвестицій, станом на 31.12.2024 р. Компанією знецінення не проводилось.

У деяких випадках Компанія укладає з місцевими органами влади довгострокові договори оренди земельних ділянок комунальної власності. Правила такої оренди підлягають державному регулюванню, а зміни розміру орендних платежів за такою орендою залежить від змін законодавства, а не від зміни ринкових фактів або обставин. Компанія не визнає активи з права користування за орендою, в якій розмір орендних платежів підлягає державному регулюванню, і визнає поточні орендні платежі як витрати на прямолінійній основі протягом строку оренди.

9. Інвестиційна нерухомість

До складу інвестиційної нерухомості віднесено нерухомість, що передана в операційну оренду за договорами оренди.

(у тисячах гривень)	Інвестиційна нерухомість
Балансова вартість на 31.12.2022 р.	302 974
Надходження	589
Вибуття	-
Знос за період	(22 617)
Балансова вартість на 31.12.2023 р.	280 946
Надходження	391 235
в тому числі від приєднання компаній	286 857
Вибуття	-
Знос за період	(48 866)
Балансова вартість на 31.12.2024 р.	623 315

Станом на 31.12.2024 р. первісна вартість Інвестиційної нерухомості становить 726 615 тисяч гривень, накопичена амортизація – 103 300 тисяч гривень, в тому числі первісна вартість Інвестиційної нерухомості по приєднаним компаніям становить 309 154 тисяч гривень, накопичена амортизація – 22 297 тисяч гривень.

Сума повністю амортизованої інвестиційної нерухомості на 31.12.2024 р. складає 8 377 тисяч гривень.

Сума повністю амортизованої інвестиційної нерухомості на 31.12.2023 р. складає 8 377 тисяч гривень.

Станом на 31.12.2023 р. первісна вартість Інвестиційної нерухомості становить 335 380 тисяч гривень., накопичена амортизація – 54 434 тисяч гривень.

На 31 грудня 2024 року та на 31 грудня 2023 року Компанія розглянула наявність ознак знецінення. Станом на зазначені дати ознаки зменшення корисності відсутні.

У 2024 році Компанія виступає іпотекодавцем, а боржником є ТОВ «Новус Україна» по зобов'язанню щодо погашення основної суми боргу та виплати доходу за облігаціями. Договір іпотеки між ТОВ «Новус 1» (Іпотекодавець) та адміністратором випуску Адвокатським об'єднанням «ІНТЕГРІТЕС» (Іпотекодержатель) від 29.05.2024 р. згідно з яким нерухоме майно ТОВ «Новус 1», яке передано в заставу (іпотеку) як забезпечення по облігаціям ТОВ «Новус Україна», забезпечує виключно зобов'язання по облігаціям ТОВ «Новус Україна». Загальна оціночна вартість забезпечення (предмету іпотеки) на дату оцінки становить 479 330 тисяч гривень без ПДВ. Балансова вартість нерухомого майна, переданого в іпотеку, на дату укладання Договору Іпотеки складає 68 537 тисяч гривень, станом на 31.12.2024 - 65 369 тисяч гривень.

Компанія виступає іпотекодавцем по Договору іпотеки від 04.03.2024 р. перед «Європейським Банком Реконструкції та Розвитку», як іпотекодержателя за боржника Товариством з обмеженою відповідальністю «Новус Україна» (код ЄДРПОУ 36003603). Предметом іпотеки є власне нерухоме майно ТОВ «НОВУС 1», балансова вартість якого станом на 04.03.2024 р. складає 104 378 тисяч гривень. Справедлива вартість на нерухоме майно, переданого в іпотеку, на дату укладання Договору Іпотеки складає 159 178 тисяч гривень. Оцінка проводилась незалежним суб'єктом оціночної діяльності. Право іпотеки припиняється у разі виконання у повному обсязі Зобов'язання та припинення Кредитного договору, але не пізніше 25 жовтня 2029 року. Балансова вартість нерухомості переданої в заставу станом на 31.12.2024 р. 100 464 тисяч гривень.

У 2024 році Компанія виступає іпотекодавцем по Договору іпотеки від 16.05.2024 р. перед «Європейським Банком Реконструкції та Розвитку», як іпотекодержателя за боржника Товариством з обмеженою відповідальністю «Новус Україна» (код ЄДРПОУ 36003603). Предметом іпотеки є власне нерухоме майно ТОВ «НОВУС 1», балансова вартість якого станом на 16.05.2024 р. складає 78 278 тисяч гривень. Справедлива вартість нерухомого майна, переданого в іпотеку, на дату укладання Договору Іпотеки складає 1 085 612 тисяч гривень. Оцінка проводилась незалежним суб'єктом оціночної діяльності. Право іпотеки припиняється у разі виконання в повному обсязі Зобов'язання та припинення Кредитного договору але не пізніше 25 жовтня 2029 року. Балансова вартість нерухомості переданої в заставу станом на 31.12.2024 р. 73 554 тисяч гривень.

10. Торговельна та інша поточна дебіторська заборгованість, інші поточні нефінансові активи

Торговельна та інша поточна дебіторська заборгованість

(у тисячах гривень)	31 грудня 2024 року	31 грудня 2023 року
Дебіторська заборгованість за основною діяльністю	95 039	51 785
Мінус резерв під очікувані кредитні збитки	(1 363)	(1 818)
Всього фінансових активів* у складі дебіторської заборгованості за основною діяльністю	93 676	49 967

* Фінансові активи - це ті активи, що входять до сфери застосування МСФЗ 7 «Фінансові інструменти: розкриття інформації».

Інші поточні нефінансові активи

(у тисячах гривень)	31 грудня 2024 року	31 грудня 2023 року
Аванси видані	3 495	6 803
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	14 284	7 117
Витрати майбутніх періодів	376	183
Всього інші поточні нефінансові активи	18 155	14 103

В 2024 році відбулося приєднання компаній: ТОВ «АКРОПОЛІС», ТОВ «ЕСВАЛДА», ТОВ «БІГТУР», ТОВ «ІНСТИТУТ ПРОФЕСІЙНИХ ДИРЕКТОРІВ» згідно передавальних актів, вплив приєднання на діяльність Компанії розкривається у Примітці 2.

Компанія застосовує спрощений підхід до створення резервів під очікувані кредитні збитки, передбачений МСФЗ 9, який дозволяє створення резерву під очікувані збитки за весь строк інструменту для всіх активів у категорії "Дебіторська заборгованість за основною діяльністю".

Компанія застосовує власний історичний досвід і не нараховує резерви під кредитні збитки на дебіторську заборгованість з пов'язаними особами. Дебіторська заборгованість з пов'язаними особами буде погашена найближчим часом.

У таблиці далі пояснюються зміни у сумі оціночного резерву під кредитні збитки від дебіторської заборгованості за основною діяльністю за спрощеною моделлю ОКЗ з початку до закінчення річного періоду:

У % від валової вартості / (у тисячах гривень)	31 грудня 2024 року			
	Рівень збитків	Валова балансова вартість	ОКЗ за весь строк	Чиста балансова вартість
Дебіторська заборгованість за основною діяльністю:				
- дебіторська заборгованість з пов'язаними особами на яку не нараховується резерв сумнівних боргів	0%	90 861	-	90 861
- не прострочена та прострочена менше ніж 90 днів	0%	1 452	-	1 452
- прострочена від 91 і більше	100%	1 363	1 363	-

Товариство з обмеженою відповідальністю «НОВУС 1»
Примітки до фінансової звітності – за 2024 рік

Всього	-	93 676	1 363	92 313

У % від валової вартості / (у тисячах гривень)	31 грудня 2023 року			
	Рівень збитків	Валова балансова вартість	ОКЗ за весь строк	Чиста балансова вартість
Дебіторська заборгованість за основною діяльністю:				
- дебіторська заборгованість з пов'язаними особами на яку не нараховується резерв сумнівних боргів	0%	48 149	-	48 149
- не прострочена та прострочена менше ніж 90 днів	0%	-	-	-
- прострочена від 91 і більше	100%	1 818	1 818	-
Всього	-	49 967	1 818	48 149

11. Інші поточні фінансові активи

Інші поточні фінансові активи представлені таким чином:

(у тисячах гривень)	31 грудня 2024 року	31 грудня 2023 року
Інвестиційні цінні папери за амортизованою собівартістю:		
Корпоративні облігації ТОВ "Новус Україна"	400 000	-
Нараховані % по облігаціям	14 959	-
Мінус резерв під очікувані кредитні збитки	(-)	(-)
Всього інші поточні фінансові активи	414 959	-

Інвестиційні цінні папери за амортизованою собівартістю складаються з корпоративних облігацій ТОВ "Новус Україна":

Найменування емітента	Вид/тип/різновид /найменування та різновид	Номинальна вартість, (грн)	Кількість, штуки	Номинальна відсоткова ставка (% річних)	Дата погашення	Виплата купона
ТОВ "Новус Україна"	Ординарна корпоративна облігація серії "А"	1000	400 000	15% з можливістю перегляду відсоткової ставки через рік)	03.10.2027 (з можливістю щорічного викупу)	Щоквартально

За умовами випуску облігацій, емітент облігацій має право достроково викупити облігації протягом терміну їх обігу у визначені часові проміжки, які розпочинаються з 12.08.2025. Компанія класифікує корпоративні облігації ТОВ "Новус Україна" в складі поточних активів, виходячи з припущення, що в 2025 році вирогідним є досягнення домовленості з емітентом щодо викупу облігацій для забезпечення потреб Компанії в фінансуванні її діяльності.

У таблиці нижче представлений аналіз змін валової балансової вартості інвестиційних цінних паперів за АС у 2024 році:

(у тисячах гривень)	Валова балансова вартість на 31 грудня 2023 року	Нові визнані фінансові активи (Придбання)	ЄСВ (% річних)	Нараховані відсотки	Валова балансова вартість на 31 грудня 2024 року
Корпоративні облігації ТОВ "Новус Україна"	-	400 000	14,96	14 959	414 959
Всього цінних паперів за амортизованою собівартістю	-	400 000	-	14 959	414 959

12. Грошові кошти та їх еквіваленти

(у тисячах гривень)	31 грудня 2024 року	31 грудня 2023 року
Кошти на банківських рахунках до запитання	41 598	4 135
Грошові кошти в касі	-	-
Всього грошових коштів та їх еквівалентів	41 598	4 135

Грошові кошти та їх еквівалентів станом на 31 грудня 2024 року зберігались у банку, рейтинг якого належить до категорії «Потребує спеціального моніторингу», прогнозовано «Стабільний». Грошові кошти та їх еквіваленти станом на 31 грудня 2023 року зберігались у банку, рейтинг якого змінився і належить до категорії «Потребує спеціального моніторингу».

В 2024 році відбулося приєднання компаній згідно з передавальними актами, збільшилися «Кошти на банківських рахунках до запитання» – ТОВ «АКРОПОЛІС» – 1 231 тисяча гривень, ТОВ «БІГТУР» – 4 366 тисяч гривень, ТОВ «ІНСТИТУТ ПРОФЕСІЙНИХ ДИРЕКТОРІВ» – 1 560 тисяч гривень.

Опис системи класифікації кредитного ризику Компанії наведено у Примітці 22.

Компанія оцінює очікувані кредитні збитки від знецінення грошових коштів, як несуттєві на кінець кожного зі звітних періодів.

13. Непоточні зобов'язання

В статті Непоточні зобов'язання представлені наступні фінансові зобов'язання:

(у тисячах гривень)	31 грудня 2024 року	31 грудня 2023 року
Непоточні фінансові зобов'язання за амортизованою собівартістю: Процентна позика ЗАТ «КОНСУЛ ТРЕЙД ГАУС»	234 568	-
Всього непоточні зобов'язання:	234 568	-

Заборгованість за процентною позиною складається з заборгованості за довгостроковою позиною перед материнським підприємством - ЗАТ «КОНСУЛ ТРЕЙД ГАУС». Довгострокова позика була отримана ТОВ "ЕСВАЛДА" та ТОВ "ІНСТИТУТ ПРОФЕСІЙНИХ ДИРЕКТОРІВ", в результаті приєднання зазначених Товариств зобов'язання за позиною визнані Компанією за їх амортизованою собівартістю, вказаною в передавальних актах.

Валюта довгострокової позики – Євро, сума позики 5 340 тисяч Євро, термін повернення позики - до 31.03.2026 року. Процентна ставка за довгостроковою позиною дорівнює 6% річних.

14. Інші поточні фінансові зобов'язання

У таблиці далі представлено аналіз зобов'язань за фінансовою діяльністю та змін у сумі зобов'язань за фінансовою діяльністю Компанії за кожен представлений у звітності період. Статті таких зобов'язань – це статті, представлені у звіті про рух грошових коштів у складі грошових потоків від фінансової діяльності.

Товариство з обмеженою відповідальністю «НОВУС 1»
Примітки до фінансової звітності – за 2024 рік

(у тисячах гривень)	Зобов'язання за фінансовою діяльністю			
	Позикові кошти	Розрахунки з учасниками	Розрахунки з ТОВ «Новус Україна»	Всього
Зобов'язання за фінансовою діяльністю на 31.12.2023 р.	-	-	-	-
Грошові потоки, крім процентів сплачених	-	-	561 700	561 700
Нараховані проценти	10 681	-	-	10 681
Сплачені проценти	(33 165)	-	-	(33 165)
Витрати з амортизації	-	-	-	-
Модифікація (зміна умов договору)	-	-	-	-
Придбання - оренда	-	-	-	-
Сплата заборгованості	-	-	(108 050)	(108 050)
Прощення боргу, що відображено в капіталі	-	-	-	-
Інші платежі	-	9 000	-	9 000
Приєднання компаній	23 679	-	82 550	106 229
Зобов'язання за фінансовою діяльністю на 31.12.2024 року	1 195	9 000	536 200	546 395

Станом на 31 грудня 2024 року зобов'язання за фінансовою діяльністю Компанії перед ТОВ «Новус Україна» становить 536 200 тисяч гривень. В 2024 році після приєднання компанії ТОВ «АКРОПОЛІС» виникла заборгованість 82 550 тисяч гривень, яка до кінця року була погашена.

Амортизована собівартість всіх інших поточних фінансових зобов'язань дорівнює величині майбутнього чистого вибуття грошових коштів, які, як очікується, будуть необхідні для погашення зобов'язань у ході звичайної діяльності. Компанія не дисконтує до теперішньої вартості поточні зобов'язання, якщо сума дисконту, розрахованого за переважальною ринковою ставкою відсотку, не перевищує межу суттєвості, яка складає 10% від вартості погашення заборгованості. Ринковою ставкою відсотка Компанія вважає середньозважену (без урахування овердрафту) за попередній місяць процентну ставку за новими кредитами для резидентів - суб'єктів господарювання за даними статистичної звітності банків України, оприлюднену в складі статистичної інформації на сайті НБУ.

Зобов'язання з оренди

Станом на 31 грудня 2024 року та 31 грудня 2023 року довгострокові та короткострокові зобов'язання з оренди в Компанії були відсутні.

15. Торговельна та інша поточна кредиторська заборгованість

(у тисячах гривень)	31 грудня 2024 року	31 грудня 2023 року
Торговельна та інша поточна кредиторська заборгованість, у т.ч.	4 870	3 764
кредиторська заборгованість за комунальні послуги	363	548
Інші поточні нефінансові зобов'язання, у т.ч.	395 148	15 350
Гарантійні платежі з оренди	388 923	15 061
Розрахунки з обслуговування орендованого приміщення	3	-
Авансові платежі з експлуатації орендованого приміщення	38	-
Розрахунки з комунальних платежів орендованого приміщення	5 423	-
Авансові платежі з комунальних зобов'язань	256	-
Авансові платежі з реклами	68	-

Товариство з обмеженою відповідальністю «НОВУС 1»
Примітки до фінансової звітності – за 2024 рік

Авансові платежі з оренди	437	-
Всього кредиторської заборгованості за основною діяльністю та іншої кредиторської заборгованості	400 018	19 114

В 2024 році відбулося приєднання компаній: ТОВ «АКРОПОЛІС», ТОВ «ЕСВАЛДА», ТОВ «БІГТУР», ТОВ «ІНСТИТУТ ПРОФЕСІЙНИХ ДИРЕКТОРІВ» згідно з передавальними актами, вплив приєднання на діяльність Компанії розкривається у Примітці 2.

16. Інші поточні забезпечення

Далі показані зміни у сумі резервів зобов'язань та відрахувань:

(у тисячах гривень)	Забезпечення під річний аудит	Забезпечення по виплатам відпусток	Всього
Балансова вартість на 31 грудня 2022 року	2 293	491	2 784
Збільшення забезпечення, віднесені на прибуток або збиток	269	182	451
Використання/сторнування забезпечення	-	252	(252)
Балансова вартість на 31 грудня 2023 року	2 562	421	2 983
Збільшення забезпечення, віднесені на прибуток або збиток	-	239	239
Використання/сторнування забезпечення	(2 562)	(270)	(2 832)
Балансова вартість на 31 грудня 2024 року	-	390	390

Усі зазначені вище резерви класифіковані як поточні зобов'язання, оскільки Компанія не має безумовного права відстрочити розрахунок на строк більше одного року. Очікувані строки видатку грошових коштів показані далі.

17. Дохід від звичайної діяльності

Дохід від звичайної діяльності за роки, які закінчилися 31 грудня 2023 та 2024 років, представлено наступним чином:

(у тисячах гривень)	2024 рік	2023 рік
Дохід від оренди інвестиційної нерухомості	287 842	147 016
Дохід від оренди інше	10	1 160
Всього виручки по договорах із покупцями	287 852	148 176

Компанія як орендодавець, класифікує всі оренди, в яких базовим активом є об'єкти інвестиційної нерухомості, як операційну оренду. Компанія визнає орендні платежі від операційної оренди як дохід на прямолінійній основі.

Умови договорів оренди передбачають, що за звітний період Компанія здійснює розрахунок фіксованої орендної плати на підставі встановленої договором ціни оренди площі приміщення та змінної орендної плати, яка складає частину виручки Орендаря від діяльності в орендованому приміщенні. Орендар сплачує як орендний платіж за звітний період або фіксовану або змінну орендну плату, а саме більшу за величиною орендну плату з такої сукупності.

В 2024 році більшість Орендарів сплачували орендну плату у вигляді змінної орендної плати, розрахованої як частина виручки Орендарів від діяльності в орендованому приміщенні

Отримані доходи за угодами оренди складають:

Товариство з обмеженою відповідальністю «НОВУС 1»
Примітки до фінансової звітності – за 2024 рік

(у тисячах гривень)	2024 рік	2023 рік
Дохід від орендних платежів	287 852	147 016
в тому числі дохід, пов'язаний зі змінними орендними платежами, які не залежать від індексу або ставки	273 998	143 512

В складі доходів від операційної оренди суттєвим є дохід за угодою оренди. В складі доходу за угодою оренди перебуває Інвестиційна нерухомість Компанії. Балансова вартість Інвестиційної нерухомості на 31.12.2024 р. та 31.12.2023 р., відображено в Примітці 9. Строк використання Орендарем Приміщення за Договорами становить 35 місяців з дати підписання Акту приймання-передачі Приміщення. Кількість договорів в середньому становить в 2024 році – 63, в 2023 році – 39.

За умовами договорів оренди, Компанія від свого імені сплачує комунальні послуги та отримує від Орендарів компенсацію вартості комунальних послуг, що споживаються в орендованих приміщеннях. В Звіті про сукупний дохід, прибуток або збиток, Компанія подає прибутки (збитки) від групи операцій з компенсації Орендарями комунальних послуг на нетто основі шляхом зменшення доходу від отриманих компенсацій на суму витрат по сплаті Компанією комунальних послуг:

(у тисячах гривень)	2024 рік	2023 рік
Компенсація комунальних послуг (без ПДВ)	105 660	43 189
Витрати на комунальні послуги	(105 188)	(45 177)
Прибуток (збиток) в Звіті про сукупний дохід, прибуток або збиток	472	(1 988)

В поточних умовах Компанія планує в наступні роки отримати за діючими на 31.12.2024 року угодами оренди доходи від орендних платежів у сумі не менше ніж:

Рік доходу	Очікувана вартість доходу від оренди приміщень, тис грн (без ПДВ)
2025	146 044,83
2026	124 836,33
2027	32 642,74

18. Елементи інших доходів і витрат

Витрати по елементах за роки, які закінчилися 31 грудня 2024 та 2023 років, представлені наступним чином:

(у тисячах гривень)	2024 рік	2023 рік
Знос основних засобів та інвестиційної нерухомості	70 203	30 645
Оренда	-	595
Витрати на виплати працівникам	2 568	1 814
Витрати на комунальні послуги, прибирання, страхування	3 047	2 794
Інформаційні, консалтингові та інші професійні послуги	1 355	838
Інше	8 110	1 018
Всього собівартості реалізації, витрат на збут, адміністративних витрат	85 283	37 703

До складу витрат на виплати працівникам включені внески до загальнодержавного пенсійного фонду:

у сумі 428 тисяч гривень у 2024 році;

у сумі 365 тисяч гривень у 2023 році.

Інші операційні витрати за роки, які закінчилися 31 грудня 2024 та 2023 років, представлена наступним чином:

Товариство з обмеженою відповідальністю «НОВУС 1»
Примітки до фінансової звітності – за 2024 рік

(у тисячах гривень)	2024 рік	2023 рік
Амортизація інструментів, приладів, інвентарю	(38)	(347)
Нарахування/списання резерву	(1 536)	562
Витрати на операційні курсові різниці	(175)	(78)
Визнані штрафи, пеня, неустойка	(269)	(12)
Інші витрати операційної діяльності	(13)	(323)
Разом інші операційні витрати	(2 031)	(198)

Інші доходи Компанії за роки, які закінчилися 31 грудня 2024 та 2023 років, представлені наступним чином:

(у тисячах гривень)	2024 рік	2023 рік
Дохід від операційної курсової різниці	73	60
Дохід від реалізації основних засобів	3 289	5 196
Дохід від реалізації інших робіт та послуг	1 393	-
Дохід від списання кредиторської заборгованості	103	-
Доходи по відсотках на поточному рахунку	47	11
Собівартість основних засобів	(3 277)	(3 700)
Отримані штрафи	0	115
Разом	1 628	1 682

19. Фінансові витрати/доходи

(у тисячах гривень)	2024 рік	2023 рік
Витрати по нарахованим відсоткам	(10 681)	-
Відсотки із зобов'язання з права оренди	0	-
Неопераційні курсові різниці	(11 000)	-
Інші фінансові витрати	0	-
Всього Фінансові витрати	(21 681)	-

Фінансові доходи в 2023 році відсутні.

Фінансові доходи в 2024 році включають нараховані методом ефективного відсотка доходи за Інвестиційними цінними паперами в сумі 14 959 тисяч гривень доходів, розрахованих за ЄСВ отриманих від фінансових інвестицій.

20. Податок на прибуток

Компоненти витрат з податку на прибуток за роки, які закінчилися 31 грудня 2024 і 2023 років, представлені таким чином:

(у тисячах гривень)	2024 рік	2023 рік
Поточні витрати на сплату податку	-	-
Відстрочені витрати (доходи), що належать до виникнення та сторнування тимчасових різниць	(83 574)	(668)
Загальна сума витрат на сплату податку (доходів від повернення податку)	(83 574)	(668)

Компанія сплачує податки в Україні. У 2023 та 2024 роках податок на прибуток підприємств в Україні стягувався з оподатковуваного прибутку за ставкою у розмірі 18%.

Узгодження очікуваних та фактичних податкових нарахувань представлено таким чином:

(у тисячах гривень)	2024 рік	2023 рік
Обліковий прибуток (збиток) до оподаткування	195 444	111 957
Витрати на сплату податку (доходи від повернення податку) за застосованою ставкою оподаткування (18%)	35 180	20 152

Товариство з обмеженою відповідальністю «НОВУС 1»
Примітки до фінансової звітності – за 2024 рік

Зміна у сумі невизнаного відстроченого податкового активу – податкових збитків минулих років	(115 945)	(20 960)
Зміна в інших сумах невизнаного відстроченого податкового активу, в тому числі Компаній, що приєднуються	(2 527)	(137)
Податковий збиток Компаній, що приєднуються	(555)	-
Податковий вплив витрат, що не підлягають вирахуванню при визначенні оподатковуваного прибутку (податкового збитку)	270	277
Загальна сума витрат на сплату податку (доходів від повернення податку)	(83 574)	(668)

Чисті відстрочені податкові активи (зобов'язання) за 2024 рік представлені таким чином:

Тип активу/зобов'язання	на 31 грудня 2023 року	Визнано у прибутку або збитку 2024 рік	на 31 грудня 2024 року
(у тисячах гривень)	податковий актив (зобов'язання)	дохід (витрати) відстроченого податку на прибуток	податковий актив (зобов'язання)
Основні засоби	(3 187)	3 187	-
Податкові збитки, що переносяться на майбутні періоди	-	80 387	80 387
Загалом:	(3 187)	83 574	80 387

Компанія вважає ймовірною наявність майбутнього оподаткованого прибутку, за рахунок якого можливо використати невикористані податкові збитки. Станом на кінець 2024 року Компанія прийняла рішення визнати відстрочені податкові активи, що виникають від перенесення на наступні періоди невикористаних податкових збитків в сумі 446 592 тисяч гривень. Правила перенесення накопичених податкових збитків для великих платників податків дозволяють Компанії використати для зменшення оподатковуваного прибутку в 2025 році частину невикористаних податкових збитків в сумі 223 296 тисяч гривень, залишок невикористаних податкових збитків Компанія має право використати для зменшення оподатковуваного прибутку в 2026 та наступних роках.

Чисті відстрочені податкові активи (зобов'язання) за 2023 рік представлені таким чином:

Тип активу/зобов'язання	на 31 грудня 2022 року	Визнано у прибутку або збитку 2023 рік	на 31 грудня 2023 року
(у тисячах гривень)	податковий актив (зобов'язання)	дохід (витрати) відстроченого податку на прибуток	податковий актив (зобов'язання)
Основні засоби	(3 855)	668	(3 187)
Загалом:	(3 855)	668	(3 187)

Відстрочений податок розраховується Компанією за тимчасовими різницями між балансовими сумами активів і зобов'язань, які використовуються для цілей фінансової звітності, та податковою базою активів і зобов'язань.

Невизнані тимчасові різниці, які зменшують об'єкт оподаткування представлені таким чином:

(у тисячах гривень)	на 31 грудня 2022 року	на 31 грудня 2023 року	на 31 грудня 2024 року
Торговельна та інша поточна дебіторська заборгованість	464	327	245
Податкові збитки, що переносяться на майбутні періоди	138 902	115 945	-
Загалом:	139 266	116 272	245

21. Умовні та інші зобов'язання

Судові процедури. В ході нормального ведення бізнесу Компанія час від часу одержує претензії. Виходячи з власної оцінки, а також внутрішніх та зовнішніх професійних консультацій, керівництво вважає, що Компанія не зазнає суттєвих збитків у результаті судових позовів, що перевищували б резерви, створені у цій фінансовій звітності.

Умовні податкові зобов'язання. У результаті загалом нестабільної економічної ситуації в Україні податкові

органи приділяють все більше уваги діловим колам. У зв'язку з цим регіональне та загальнодержавне податкове законодавство постійно змінюється. Крім того, трапляються випадки його непослідовного застосування, тлумачення та виконання. Недотримання вимог українських законів та норм може призвести до серйозних штрафів та нарахування значної пені. У результаті майбутніх податкових перевірок можуть бути виявлені додаткові зобов'язання, які не відповідатимуть податковій звітності Компанії. Такими зобов'язаннями можуть бути власне податки, а також штрафи та пеня, розміри яких можуть бути суттєвими. Керівництво вважає, що Компанія дотримується вимог місцевого податкового законодавства, однак, існує багато нових законів у сфері оподаткування, а також у сфері операцій з іноземною валютою, прийнятих в останні роки, трактування яких не завжди однозначне.

На думку керівництва, Компанія дотримується усіх вимог чинного податкового законодавства станом на 31 грудня 2024 року і наразі оцінює можливий вплив від запроваджених змін. Під час звичайної господарської діяльності Компанія провадить операції, які можуть тлумачитись по-різному Компанією та податковими органами.

Трансфертне ціноутворення. Компанія у 2023 році не імпортувало товари і не купляла послуги, які можуть потенційно входити у сферу застосування українських нормативно-правових актів щодо трансфертного ціноутворення («ТЦ»). У 2024 році внаслідок приєднання компаній, а саме: ТОВ «Есвалда», ТОВ «Інститут Професійних Директорів», у Компанії з'явилися зобов'язання за позиками, які потенційно входять у сферу застосування українських нормативно-правових актів щодо трансфертного ціноутворення («ТЦ»).

На думку керівництва, Компанія дотримується вимог ТЦ. Оскільки практика застосування нових правил трансфертного ціноутворення ще не достатньо розвинута, і певні положення цих правил тлумачать по-різному, існує ймовірність, що податкові органи можуть застосувати інший підхід до аналізу таких операцій. Вплив у результаті неприйняття позицій Компанії щодо трансфертного ціноутворення з боку податкових органів неможливо достовірно оцінити.

Закон про податкову реформу № 466-IX. 16 січня 2020 року український парламент прийняв законопроект про податкову реформу, який містить важливі запропоновані зміни у податковому законодавстві, включно з рекомендаціями згідно з проектом ОЕСР щодо запобігання розмиванню бази оподаткування та виведенню прибутку з-під оподаткування (BEPS), а також значними змінами у процедурах адміністрування податків. До запропонованих у реформі заходів належать впровадження вимог стосовно трирівневої структури звітності щодо трансфертного ціноутворення, нового правила стосовно фіксованого коефіцієнта, який обмежує суму витрат з відсотків, загальних норм, направлених на протидію зловживанням (general anti-abuse rules/GAAR), нових правил щодо контрольованої іноземної компанії (controlled foreign company/CFC), а також процедури досягнення взаємної домовленості (mutual agreement procedure/MAP).

Новий Закон № 466-IX був підписаний Президентом України 21 травня 2021 року і частково набув чинності із 23 травня 2021 року.

Основні зміни, які можуть вплинути на податкову позицію Компанії, представлені таким чином:

- Запровадження загальних норм, направлених на протидію зловживанням (GAAR);
- Запровадження трирівневої структури звітності щодо трансфертного ціноутворення згідно з Планом дій щодо запобігання розмиванню бази оподаткування та виведенню прибутку з-під оподаткування (BEPS) – Дія 13;
- Скасування правил недостатньої капіталізації і впровадження правила стосовно фіксованого коефіцієнта згідно з Планом дій щодо запобігання розмиванню бази оподаткування та виведенню прибутку з-під оподаткування (BEPS) – Дія 4;
- Процедура досягнення взаємної домовленості;
- Контрольовані іноземні компанії.

Зобов'язання по капітальних витратах. Станом на 31 грудня 2024 року договірні зобов'язання Компанії по капітальних витратах на основні засоби – відсутні, у 2023 році – відсутні. Компанія наразі має право користування землею за умови сплати відповідних податків.

22. Управління фінансовими ризиками

Функція управління ризиками в Компанії здійснюється стосовно фінансових ризиків, а також операційних та юридичних ризиків. Фінансові ризики складаються з ринкового ризику (який включає валютний ризик, ризик процентної ставки та ціновий ризик), кредитного ризику та ризику ліквідності. Управління операційними та юридичними ризиками має на меті забезпечення належного функціонування внутрішніх процедур та політики, що спрямовані на мінімізацію цих ризиків.

Система класифікації кредитного ризику.

Товариство з обмеженою відповідальністю «НОВУС 1»
Примітки до фінансової звітності – за 2024 рік

Для оцінки кредитного ризику та класифікації фінансових інструментів за сумою кредитного ризику Компанія використовує підхід, оснований на оцінці категорій ризику зовнішніми міжнародними рейтинговими агентствами (Standard & Poor's [S&P], Fitch, Moody's). Внутрішні та зовнішні кредитні рейтинги порівнюються за єдиною внутрішньою шкалою з визначеним діапазоном ймовірностей настання дефолту, як зазначено в таблиці нижче:

Категорія кредитного ризику за єдиною шкалою	Відповідні рейтинги зовнішніх міжнародних рейтингових агентств)	Відповідний інтервал імовірності дефолту
Відмінно	від Aaa до A3	0,01%– 0,5%
Добре	від Baa1 до B1	0,51%– 3%
Задовільно	B2, B3	3%– 10%
Потребує спеціального моніторингу	від Caa1 до Caa3	10%– 99,9%
Дефолт	Ca, C, D	100%

Кожній категорії кредитного ризику за єдиною шкалою присвоюється певний рівень платоспроможності.

- *Відмінно* – висока кредитна якість із низьким очікуваним кредитним ризиком.
- *Добре* – достатня кредитна якість із середнім кредитним ризиком.
- *Задовільно* – середня кредитна якість із задовільним кредитним ризиком.
- *Потребує спеціального моніторингу* – механізми кредитування, що потребують більш ретельного моніторингу й відновлювального управління.
- *Дефолт* – механізми кредитування, за якими настав дефолт.

Кредитний ризик.

Кредитний ризик – це ризик того, що контрагент не виконає свої контрактні зобов'язання, у результаті чого Компанія зазнає фінансових збитків. Компанія затвердила політику, згідно з якою вона провадить операції лише із кредитоспроможними контрагентами та отримує достатнє забезпечення, коли це можливо, для зменшення рівня фінансового ризику від невиконання зобов'язань. Компанія проводить оцінку кредитної якості клієнта, з урахуванням його фінансового стану, минулого досвіду та інших факторів, використовуючи загальнодоступну фінансову інформацію та власні торгові реєстри.

Виникнення кредитного ризику пов'язане з реалізацією Компанією послуг на кредитних умовах, а також з іншими операціями з контрагентами, які призводять до виникнення фінансових активів. Максимальний рівень кредитного ризику, на який наражається Компанія на кінець звітного періоду, пов'язаний тільки з дебіторською заборгованістю по основній діяльності і коштами на банківських рахунках.

Оцінка очікуваного кредитного збитку (ОКЗ). Очікувані кредитні збитки оцінюються на основі ймовірності дефолту («ВД»). Очікувані кредитні збитки моделюються протягом терміну дії активу. Термін життя дорівнює залишкові договірний період до терміну погашення боргових активів, скоригованого на очікувані передоплати, якщо такі є.

Керівництво моделює протягом терміну дії активу, тобто збитки, що виникають в результаті всіх можливих подій за замовчуванням протягом решти періоду життя фінансового активу.

ОКЗ, які оцінюються керівництвом для цілей даної фінансової звітності, є оцінками на певний момент часу, а не оцінками на основі циклу, які зазвичай використовуються для цілей регулювання. Оцінки враховують прогнозну інформацію, тобто ОКЗ відображають зважений за ймовірністю розвиток ключових макроекономічних змінних, які впливають на кредитний ризик.

З метою вимірювання ВД Компанія визначає дефолт як ситуацію, коли вплив відповідає одному або декільком з наступних критеріїв:

- дебітор прострочив платіж більш ніж на 90 днів;
- міжнародні рейтингові агентства класифікували дебітора в клас рейтингу дефолту;

З метою розкриття Компанія повністю узгодила визначення дефолту з визначенням кредитнознецінених активів. Наведене вище визначення за замовчуванням застосовується до всіх видів фінансових активів Компанії.

Товариство з обмеженою відповідальністю «НОВУС 1»
Примітки до фінансової звітності – за 2024 рік

Ринковий ризик. Компанія наражається на ринкові ризики. Ринкові ризики пов'язані з відкритими позиціями за (а) валютами, (б) процентними ставками та (в) інвестиціями в інструменти капіталу, які великою мірою залежать від загальних та специфічних ринкових змін.

Валютний ризик. Компанія провадить певні операції, деноміновані в іноземних валютах; відповідно, виникають ризики стосовно коливань курсів обміну валют.

Станом на 31 грудня 2024 року балансова вартість деномінованих в іноземних валютах монетарних активів та зобов'язань Компанії була представлена таким чином:

(у тисячах доларів США або у тисячах Євро)	Долари США	Євро
Активи		
Торгівельна та інша дебіторська заборгованість	-	-
Усього активів	-	-
Зобов'язання		
Позики отримані	-	5 340
Відсотки по позиках	-	27
Торгівельна та інша кредиторська заборгованість	11	
Усього зобов'язань	11	5 367

Станом на 31 грудня 2023 року балансова вартість деномінованих в іноземних валютах монетарних активів та зобов'язань Компанії була представлена таким чином:

(у тисячах доларів США або у тисячах Євро)	Долари США	Євро
Активи		
Торгівельна та інша дебіторська заборгованість	-	-
Усього активів	-	-
Зобов'язання		
Позики отримані	-	-
Відсотки по позиках	-	-
Торгівельна та інша кредиторська заборгованість	11	-
Усього зобов'язань	11	-

Чутливість валютного ризику

У таблиці внизу розкривається детальна інформація про чутливість Компанії до збільшення та зменшення на 10% курсу обміну української гривні до відповідних іноземних валют. 10% являє собою рівень чутливості, який використовується для підготовки внутрішньої звітності щодо валютного ризику для провідного управлінського персоналу і являє собою оцінку керівництвом стосовно можливих змін у курсах обміну валют. Аналіз чутливості охоплює лише непогашені монетарні статті, деноміновані в іноземних валютах, та коригує їх перерахунок на кінець періоду з урахуванням 10% зміни у курсах обміну валют. Позитивне значення вказує на збільшення прибутку та капіталу, коли курс української гривні до долара США або євро зміцнюється на 10% щодо відповідної валюти. А що стосується 10% послаблення української гривні стосовно відповідної валюти, то відбудеться порівнюваний вплив на прибуток та капітал, а зазначені внизу залишки матимуть негативні значення.

(у тисячах гривень)	2024 рік	2023 рік
Зміна прибутку/(збитку) до оподаткування при зміні курсу обміну гривні до долара США на 10%	+/- 46	+/- 42
Зміна прибутку/(збитку) до оподаткування при зміні курсу обміну гривні до євро на 10%	+/- 23 575	-

Ризик зміни відсоткових ставок

Для Компанії властивий ризик зміни відсоткових ставок, оскільки вона отримує позики коштів за плаваючими відсотковими ставками.

Станом на 31 грудня 2024 року Товариство має зобов'язання за позикою, номінованою в євро, з плаваючою процентною ставкою 6% річних. Балансова вартість зобов'язання становить 234 568 тисяч гривень.

Компанія піддається ризику зміни відсоткових ставок, оскільки витрати на обслуговування боргу можуть змінюватися залежно від ринкових коливань.

Наведений аналіз чутливості визначався на основі ризиків зміни відсоткових ставок для непохідних фінансових інструментів на кінець звітного періоду. Для зобов'язань із плаваючими ставками аналіз підготовлений на основі припущення, що сума непогашеного зобов'язання на кінець звітного періоду залишалась непогашеною увесь рік. Збільшення або зменшення на 1 відсотковий пункт використовується для підготовки внутрішньої звітності щодо ризику зміни відсоткових ставок для провідного управлінського

Товариство з обмеженою відповідальністю «НОВУС 1»
Примітки до фінансової звітності – за 2024 рік

персоналу та являє собою оцінку керівництвом допустимо можливих змін відсоткових ставок.

Якби відсоткова ставка зросла або знизилась на 1 відсотковий пункт, прибуток до оподаткування зменшився б або збільшився б на приблизно 2 345 тисяч гривень (за інших незмінних умов).

Компанія періодично переглядає вплив змін ставок на свою фінансову діяльність та в разі потреби розглядає можливість хеджування цього ризику.

Це стосується ризику зміни відсоткових ставок Компанії щодо її позик зі змінними відсотковими ставками у доларах США, Євро та гривні.

Ризик ліквідності. Ризик ліквідності – це ризик того, що підприємство постане перед труднощами при виконанні зобов'язань, пов'язаних з фінансовими зобов'язаннями. Компанія щодня стикається з цим ризиком у зв'язку з вимогами щодо використання її вільних грошових коштів. Управління ризиком ліквідності входить до компетенції Керівництва Компанії. Кінцева відповідальність за управління ризиком ліквідності покладається на Керівництво Компанії. Керівництво Компанії щомісяця здійснює моніторинг прогнозів грошових потоків Компанії. Компанія управляє ризиком ліквідності для підтримання достатніх резервів, рівня банківських інструментів та резервування позикових коштів шляхом постійного моніторингу прогнозних та фактичних потоків грошових коштів, а також балансування термінів погашення фінансових активів та зобов'язань.

У наведених далі таблицях викладена інформація щодо залишків строків до погашення за зобов'язаннями Компанії станом на 31 грудня 2024 та 2023 років. Таблиці було складено на основі недисконтованих відтоків грошових коштів від позик на основі найбільш ранньої дати, на яку Компанія може бути вимушена здійснити оплату. Таблиці включають відтоки грошових коштів як від основної суми заборгованості, так і відсотків.

Якщо сума, що підлягає виплаті, не є фіксованою, сума в таблиці визначається виходячи з умов, чинних станом на кінець звітного періоду. Валютні виплати перераховуються із використанням обмінного курсу НБУ станом на кінець звітного періоду.

Далі подано аналіз фінансових зобов'язань за строками погашення станом на 31 грудня 2024 року:

(у тисячах гривень)	До запитання та до 1 місяця	Від 1 до 3 місяців	Від 3 до 12 місяців	Від 12 місяців до 5 років	Понад 5 років	Всього
Зобов'язання						
Позики та нараховані відсотки	10 195	136 200	400 000	234 568		780 963
Торговельна та інша поточна кредиторська заборгованість	4 870					4 870
Інші поточні нефінансові зобов'язання	395 148					395 148
Всього майбутніх платежів, включаючи майбутні виплати основної суми та процентів	410 213	136 200	400 000	234 568		1 180 981

Далі подано аналіз фінансових зобов'язань за строками погашення станом на 31 грудня 2023 року:

(у тисячах гривень)	До запитання та до 1 місяця	Від 1 до 3 місяців	Від 3 до 12 місяців	Від 12 місяців до 5 років	Понад 5 років	Всього
Зобов'язання						
Позики та нараховані відсотки	-	-	-	-	-	-
Торговельна та інша поточна кредиторська заборгованість	3 764	-	-	-	-	3 764
Інші поточні нефінансові зобов'язання	15 350					15 350
Всього майбутніх платежів, включаючи майбутні виплати основної суми та процентів	19 114	-	-	-	-	19 114

23. Управління капіталом

Мета Компанії при управлінні капіталом полягає у забезпеченні подальшої роботи як безперервно діючого підприємства, щоб приносити прибуток зацікавленим сторонам, а також підтримувати оптимальну структуру

Товариство з обмеженою відповідальністю «НОВУС 1»
Примітки до фінансової звітності – за 2024 рік

капіталу для зменшення його вартості. Сума капіталу, управління яким здійснює Компанія станом на 31 грудня 2024 року, склала 224 852 тисяч гривень (31 грудня 2023 року: 409 953 тисяч гривень).

Статутний капітал

Зареєстрований капітал містить зафіксовану в уставних документах суму статутного капіталу, який формується за рахунок внесків учасників.

(у тисячах гривень)	
Статутний капітал на 31 грудня 2023 р.	1 121 375
Зменшення Статутного капіталу	(622 000)
Статутний капітал на 31 грудня 2024 р.	499 375

Додатковий сплачений капітал

Додатковий сплачений капітал містить незареєстрований Статутний капітал компаній, які приєдналися.

(у тисячах гривень)	
Додатковий сплачений капітал на 31 грудня 2023 р.	0
Приєднання компаній:	275 964
в тому числі ТОВ "ЕСВАЛДА"	83 615
в тому числі ТОВ "ІНСТИТУТ ПРОФЕСІЙНИХ ДИРЕКТОРІВ"	38 546
в тому числі ТОВ "АКРОПОЛІС"	15 653
в тому числі ТОВ "БІГТУР"	138 150
Додатковий сплачений капітал на 31 грудня 2024 р.	275 964

Інша частка участі в капіталі

Збільшення Іншої частки участі в капіталі виникло за рахунок приєднання компаній.

(у тисячах гривень)	
Інша частка участі в капіталі на 31 грудня 2023 р.	419 414
Приєднання компаній:	2 577
в тому числі ТОВ "ЕСВАЛДА"	1 885
в тому числі ТОВ "ІНСТИТУТ ПРОФЕСІЙНИХ ДИРЕКТОРІВ"	391
в тому числі ТОВ "АКРОПОЛІС"	157
в тому числі ТОВ "БІГТУР"	144
Інша частка участі в капіталі на 31 грудня 2024 р.	421 991

Накопичений збиток

(у тисячах гривень)	
Накопичений збиток на 31 грудня 2023 р.	(1 130 836)
Приєднання компаній:	(120 671)
в тому числі ТОВ "ЕСВАЛДА"	(27 765)
в тому числі ТОВ "ІНСТИТУТ ПРОФЕСІЙНИХ ДИРЕКТОРІВ"	(64 973)
в тому числі ТОВ "АКРОПОЛІС"	(72 977)
в тому числі ТОВ "БІГТУР"	45 044
Накопичений прибуток за 2024	279 018
Інші зміни в капіталі	11
Накопичений збиток на 31 грудня 2024 р.	(972 478)

Як і інші компанії, що працюють у тій самій галузі, Компанія контролює величину капіталу на основі співвідношення власних та позикових коштів. Це співвідношення розраховується як загальна сума зобов'язань, поділена на загальну суму капіталу, управління яким здійснюється.

24. Справедлива вартість активів та зобов'язань

Деякі принципи облікової політики Компанії та правила розкриття інформації вимагають визначення поточної, а в деяких випадках - справедливої вартості 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. Справедлива вартість фінансових інструментів визначається Компанією із використанням наявної ринкової інформації, якщо така існує, та відповідних методів 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 Компанія могла б отримати за поточних ринкових обставин. Застосування інших ринкових припущень та/або інших методів розрахунку може мати суттєвий вплив на розрахункову справедливу вартість.

Для цілей даної фінансової звітності оцінки справедливої вартості розподіляються за категоріями на Рівні 1, 2 або 3 у залежності від того, наскільки вхідні дані, використані для оцінок справедливої вартості, піддаються

Товариство з обмеженою відповідальністю «НОВУС 1»
Примітки до фінансової звітності – за 2024 рік

спостереженню, і важливості таких вхідних даних для оцінки справедливої вартості у цілому, які можна викласти таким чином:

- вхідні дані Рівня 1 являють собою ціни котирування (нескориговані) на активних ринках на ідентичні активи або зобов'язання, до яких підприємство може мати доступ на дату оцінки;
- вхідні дані Рівня 2 являють собою вхідні дані (окрім цін котирування, віднесених до Рівня 1), які можна спостерігати для активу чи зобов'язання, прямо або опосередковано; та
- вхідні дані Рівня 3 – це вхідні дані для активу чи зобов'язання, яких немає у відкритому доступі.

Для активів та зобов'язань, які визнаються у фінансовій звітності на регулярній основі, Компанія визначає, чи відбулися переміщення між рівнями в ієрархії справедливої вартості за рахунок переоцінки категоризації (на основі вхідних даних найнижчого рівня, які є важливими для оцінки справедливої вартості загалом) на кінець кожного звітного періоду.

У нижченаведеній таблиці подається інформація про способи визначення справедливої вартості реструктуризованої дебіторської заборгованості споживачів газу, довгострокової передоплати за природний газ, поточних фінансових інвестицій, позик (зокрема, методики оцінки та використані вихідні дані):

Активи/ зобов'язання	Ієрархія справедливої вартості	Методики оцінки та основні вихідні дані
Інвестиція нерухомість	3	Оцінка справедливої вартості Інвестиційної нерухомості була проведена професійним незалежним оцінювачем за доходним підходом, який заснований на капіталізації доходу від прогнозованої в майбутньому вартості оренди площ інвестиційної нерухомості.
Інші поточні фінансові активи: Корпоративні облігації ТОВ "Новус Україна"	2	Дисконтовані потоки грошових коштів. Майбутні потоки грошових коштів оцінюються на основі вихідних даних, які піддаються спостереженню, прямо або опосередковано. Компанія використовує методи і робить припущення, засновані на прогнозних змінах дисконтованих грошових потоків з використанням оціночних процентних ставок за фінансовими інструментами з аналогічним кредитним ризиком, валютою і терміном погашення Справедлива вартість облігацій була визначена із застосуванням діапазону відсоткових ставок для депозитів, номінованих у гривні, 14,36%-15,96% річних
Довгострокові фінансові зобов'язання: Процентна позика ЗАТ «КОНСУЛ ТРЕЙД ГАУС»	2	Дисконтовані потоки грошових коштів. Майбутні потоки грошових коштів оцінюються на основі вихідних даних, які піддаються спостереженню, прямо або опосередковано. Компанія використовує методи і робить припущення, засновані на прогнозних змінах дисконтованих грошових потоків з використанням оціночних процентних ставок за фінансовими інструментами з аналогічним кредитним ризиком, валютою і терміном погашення Справедлива вартість позики була визначена із застосуванням діапазону відсоткових ставок для позик, номінованих у Євро, 5,5%-6,5% річних

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 2023 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.

Нижче наведено порівняння балансової та справедливої вартості інвестиційної нерухомості та фінансових інструментів Компанії, відображених у фінансовій звітності, за категоріями:

Товариство з обмеженою відповідальністю «НОВУС 1»
Примітки до фінансової звітності – за 2024 рік

(у тисячах гривень)	Балансова вартість		Справедлива вартість	
	31 грудня 2023 року	31 грудня 2024 року	31 грудня 2023 року	31 грудня 2024 року
Інвестиційна нерухомість				
Інвестиційна нерухомість з використанням моделі собівартості	280 946	623 315	638 509	1 724 121
Фінансові активи:				
Активи, оцінені за амортизованою вартістю	54 102	550 233	54 102	550 233
Фінансові зобов'язання:				
Зобов'язання, що обліковуються за амортизованою вартістю	3 764	785 833	3 764	785 833

Нижче наведено ієрархію джерел оцінок справедливої вартості інвестиційної нерухомості, фінансових активів та зобов'язань Компанії станом на 31.12.2024 р.:

(у тисячах гривень)	Разом	Котирування на активних ринках (Рівень 1)	Значні спостережувані вихідні дані (Рівень 2)	Значні неспостережувані вихідні дані (Рівень 3)
Інвестиційна нерухомість з використанням моделі собівартості	623 315	-	-	1 724 121
Торговельна та інша поточна дебіторська заборгованість	93 676	-	-	93 676
Інші поточні фінансові активи	414 959	-	414 959	-
Гроші та їх еквіваленти	41 598	-	41 598	-
Загалом активи, справедлива вартість яких розкривається:	1 173 548	-	456 557	1 817 797
Довгострокові фінансові зобов'язання	234 568	-	234 568	-
Торговельна та інша поточна кредиторська заборгованість	4 870	-	-	4 870
Інші поточні фінансові зобов'язання	546 395	-	-	546 395
Загалом зобов'язання, справедлива вартість яких розкривається:	785 833	-	234 568	551 265

Нижче наведено ієрархію джерел оцінок справедливої вартості інвестиційної нерухомості, фінансових активів та зобов'язань Компанії станом на 31.12.2023 р.:

(у тисячах гривень)	Разом	Котирування на активних ринках (Рівень 1)	Значні спостережувані вихідні дані (Рівень 2)	Значні неспостережувані вихідні дані (Рівень 3)
Інвестиційна нерухомість з використанням моделі собівартості	280 946	-	-	638 509
Торговельна та інша поточна дебіторська заборгованість	49 967	-	-	49 967
Інші поточні фінансові активи	-	-	-	-
Гроші та їх еквіваленти	4 135	-	4 135	-
Загалом активи, справедлива вартість яких розкривається:	335 048	-	4 135	688 476
Торговельна та інша поточна кредиторська заборгованість	3 764	-	-	3 764
Інші поточні фінансові зобов'язання	-	-	-	-
Загалом зобов'язання, справедлива вартість яких розкривається:	3 764	-	-	3 764

25. Представлення фінансових інструментів за категоріями оцінки

Для цілей оцінки МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» встановлює такі категорії фінансових активів: (а) фінансові активи, що оцінюються за справедливою вартістю через прибуток чи збиток; (б) боргові інструменти, що оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід; (в) інструменти капіталу, що оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід; та (г) фінансові активи, що оцінюються за амортизованою вартістю. Фінансові активи, що оцінюються за справедливою вартістю через прибуток чи збиток, поділяються на дві підкатегорії: (i) активи, що оцінюються за справедливою вартістю через прибуток чи збиток в обов'язковому порядку; та (ii) активи, віднесені до цієї категорії при первісному визнанні. Крім того, дебіторська заборгованість за фінансовим лізингом є окремою категорією.

26. Події після закінчення звітного періоду

За період з 31 грудня 2024 року і до дати затвердження фінансової звітності до випуску не відбулося суттєвих подій, які б підлягали розкриттю, окрім нижче наведеного:

- В січні 2025 року власником Компанії прийнято рішення про виплату дивідендів за результатами діяльності в 2024 році у розмірі 45 000 тисяч гривень. В лютому 2025 року на виконання зазначеного рішення Компанія виплатила дивіденди в повному обсязі.
- В січні 2025 року Компанія виступила іпотекодавцем перед Акціонерним Товариством «РАЙФФАЙЗЕН БАНК», як іпотекодержателя за боржника: Товариство з обмеженою відповідальністю «Новус Україна» (код ЄДРПОУ 36003603). Предметом іпотеки є власне нерухоме майно ТОВ «НОВУС 1», балансова вартість якого станом на 31.12.2024 р. складає 136 437 тисяч гривень. Справедлива вартість на нерухомого майна, переданого в іпотеку, на дату укладання Договору Іпотеки складає 201 071 тисяча гривень за оцінкою, проведеною незалежним суб'єктом оціночної діяльності.
- В березні 2025 року Компанією було отримано фінансову позику від пов'язаної особи - ТОВ «НОВУС УКРАЇНА» на суму 104 000 тисяч гривень.

Керівництво Компанії на дату затвердження цієї звітності оцінює ризики загрози функціонуванню Компанії внаслідок можливої втрати платоспроможності у зв'язку з військовою агресією і вважає, що припущення щодо безперервності функціонування Компанії є прийнятною основою для підготовки цієї фінансової звітності.

Станом на дату затвердження фінансової звітності до випуску важко прогнозувати масштаби та тривалість військової агресії в Україні. Станом на дату затвердження цієї фінансової звітності до випуску залишається постійна загроза ракетного обстрілу по всій території України. Компанія очікує мати достатні фінансові ресурси для продовження своєї діяльності протягом періоду військового вторгнення та в осяжному майбутньому. Попри складне операційне середовище Керівництво не має наміру призупиняти або ліквідовувати діяльність Компанії. Водночас керівництво Компанії усвідомлює, що вплив операційного середовища в майбутньому може призводити до падіння виручки від основної діяльності та збільшення відповідних операційних витрат Компанії.



Панасенко О.Л.
Директор


Заїчко Л.А.
Головний бухгалтер