

ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА
щодо річної фінансової звітності
Товариства з обмеженою відповідальністю «НОВУС 1»
за 2025 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, пр.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 №10-2025 єдиного засновника (Учасника) ТОВ «НОВУС 1» від 17 вересня 2025 року та зареєстрована в реєстрі приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Шевчук В.О. за №580. ТОВ «НОВУС 1» є правонаступником ІІІ «НОВУС ПЛЮС», 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 2025 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 2025 року та його фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився на зазначену дату, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ) у редакції, затвердженій Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку та Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні».



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 по відношенню до Товариства згідно з Міжнародним кодексом етики професійних бухгалтерів, видання 2023 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: «Умови, в яких працює Компанія», «Основні облікові оцінки та судження при застосуванні облікової політики», пункт «безперервність» 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 2025 році Товариство отримало чистий прибуток у розмірі 222 524 тисяч гривень (2024 рік: отримала чистий прибуток у розмірі 279 018 тисяч гривень) і отримала чисті надходження грошових коштів від операційної діяльності у розмірі 376 522 тисяч гривень (2024 рік: чисті надходження грошових коштів у розмірі 600 635 тисяч гривень).

Такі події або умови, разом із іншими питаннями, викладеними у Примітках Умови, в яких працює Компанія», «Основні облікові оцінки та судження при застосуванні облікової політики», пункт «безперервність» 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 існуючих 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 2025 рік, є доречним в умовах наявності негативного впливу військових дій на результати діяльності та фінансовий стан Товариства, хоча характер і наслідки такого негативного впливу в подальшому 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. Додатково до питання, описаного в розділі «Суттєва невизначеність, що стосується безперервності діяльності», ми визначили, що описані нижче питання є ключовими питаннями аудиту, які слід відобразити в нашому звіті.

Під час такого визначення, ми враховували наступне:

- a) зони оціненого підвищеного ризику суттєвого викривлення або значні ризики, ідентифіковані відповідно до МСА;
- b) значні судження, зроблені нами щодо питань у фінансовій звітності, які містили значні судження управлінського персоналу, включно з обліковими оцінками, ідентифікованими ним як такі, що мають високу невизначеність;
- c) вплив на аудит важливих подій або операцій, що відбулись протягом періоду.

Ризик шахрайства при визнанні доходу від надання нерухомості в оренду

Достовірність визнання та оцінки доходів від основної діяльності є ключовим питанням аудиту з огляду на їх суттєве значення у фінансовій звітності Товариства (Примітки «Основні принципи облікової політики», «Дохід від звичайної діяльності» до фінансової звітності). Основною діяльністю Товариства є надання нерухомості в оренду. Орендний дохід від операційної оренди визнається за прямолінійним методом протягом строку оренди.

Основою нашого підходу, задля зниження ризику суттєвих викривлень при визнанні доходів Товариства було вивчення облікових політик, тестування процедур внутрішнього контролю, запити до замовників для підтвердження обсягів наданих їм послуг протягом звітного року тестування доходів від надання нерухомості в оренду шляхом вибіркового перерахунку та порівняння даних первинних документів з даними бухгалтерського обліку, проведення аналітичних процедур.

Ми оцінили точність і повноту розкриття відповідної інформації у фінансовій звітності Товариства.

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.

Наша думка щодо фінансової звітності не поширюється на Звіт про управління і ми не робимо висновок з будь-яким рівнем впевненості щодо цього Звіту про управління на дату цього Звіту незалежного аудитора.

У зв'язку з нашим аудитом фінансової звітності нашою відповідальністю є ознайомлення зі Звітом про управління та розгляд, чи існує суттєва невідповідність між Звітом про управління та фінансовою звітністю або нашими знаннями, отриманими під



час аудиту, або чи Звіт про управління має вигляд такого, що містить суттєве викривлення.

Якщо на основі проведеної нами роботи ми доходимо висновку, що існує суттєве викривлення у Звіті про управління, ми зобов'язані повідомити про цей факт. Ми не виявили таких фактів по результатах ознайомлення зі Звітом про управління, 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: № 2212/25 від «22» грудня 2025 року;

Аудит розпочато: «26» січня 2026 року;

Аудит закінчено: «08» квітня 2026 року.

Ключовий партнер із аудиту
Аудитор ТОВ «Кьюдос Україна»
№ 102733 у Реєстрі аудиторів та суб'єктів
аудиторської діяльності. посилання:
<https://register.apob.org.ua/uk/search>



Тетяна ЧУМАКОВА

Директор ТОВ «Кьюдос Україна»
№ 100886 у Реєстрі аудиторів та суб'єктів
аудиторської діяльності. посилання:
<https://register.apob.org.ua/uk/search>



Дата звіту незалежного аудитора:

«08» квітня 2026 року.



Товариство з обмеженою відповідальністю «НОВУС 1»

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

31 грудня 2025 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
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. Умови, в яких працює Компанія	8
3. Основні принципи облікової політики	10
4. Основні облікові оцінки та судження при застосуванні облікової політики	15
5. Запровадження нових або переглянутих стандартів та інтерпретацій та нові положення бухгалтерського обліку.....	17
6. Розрахунки та операції з пов'язаними сторонами	18
7. Основні засоби	20
8. Інвестиційна нерухомість.....	20
9. Торговельна та інша поточна дебіторська заборгованість	22
10. Інші поточні нефінансові активи	22
11. Інші поточні фінансові активи.....	23
12. Грошові кошти та їх еквіваленти	24
13. Непоточні зобов'язання	24
14. Інші поточні фінансові зобов'язання	24
15. Торговельна та інша поточна кредиторська заборгованість, Інші поточні нефінансові зобов'язання	26
16. Інші поточні забезпечення.....	26
17. Дохід від звичайної діяльності.....	27
18. Елементи інших 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	38
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 2025 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 2025 року, була затверджена до випуску та підписана від імені Керівництва Компанії 08 квітня 2025 року.



Заїчко П.А.
Головний бухгалтер

Товариство з обмеженою відповідальністю «НОВУС 1»
Звіт про фінансовий стан станом на 31 грудня 2025 року

У тисячах гривень	Прим.	31 грудня 2025 року	31 грудня 2024 року
АКТИВИ			
Непоточні активи			
Основні засоби	7	169 989	137 521
Інвестиційна нерухомість	8	565 712	623 315
Нематеріальні активи за винятком гудвілу		-	-
Відстрочені податкові активи	20	31 223	80 387
Інвестиції в асоційовані компанії		57	57
Всього непоточних активів		766 981	841 280
Поточні активи			
Поточні запаси		0	0
Торговельна та інша поточна дебіторська заборгованість	9	31 283	93 676
Інші поточні нефінансові активи	10	95 196	18 155
Грошові кошти та їх еквіваленти	12	4 783	41 598
Інші поточні фінансові активи	11	349 845	414 959
Всього поточних активів		481 107	568 388
ВСЬОГО АКТИВІВ		1 248 088	1 409 668
ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ			
Статутний капітал	23	721 140	499 375
Додатковий сплачений капітал	23	54 199	275 964
Інша частка участі в капіталі	23	421 991	421 991
Накопичений збиток	23	(1 177 293)	(972 478)
Всього власного капіталу		20 037	224 852
ЗОБОВ'ЯЗАННЯ			
Непоточні зобов'язання			
Непоточні зобов'язання	13	266 234	234 568
Відстрочені зобов'язання з податку на прибуток	20	-	-
Всього непоточних зобов'язань		266 234	234 568
Поточні зобов'язання			
Інші поточні фінансові зобов'язання	14	565 934	546 395
Торговельна та інша поточна кредиторська заборгованість	15	3 194	4 870
Інші поточні нефінансові зобов'язання	15	384 878	395 148
Інші поточні забезпечення	16	450	390
Поточні податкові зобов'язання, поточні		7 361	3 445
Всього поточних зобов'язань		961 817	950 248
Всього зобов'язань		1 228 051	1 184 816
ВСЬОГО ЗОБОВ'ЯЗАНЬ ТА ВЛАСНОГО КАПІТАЛУ		1 248 088	1 409 668



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 2025 рік

У тисячах гривень	Прим.	2025 рік	2024 рік
Дохід від звичайної діяльності	17	385 791	287 852
Собівартість реалізації	18	(86 242)	(67 849)
Валовий прибуток		299 549	220 003
Інші доходи	18	3 318	1 628
Витрати на збут	18	(53)	(24)
Адміністративні витрати	18	(23 002)	(17 410)
Інші операційні витрати	18	(2 960)	(2 031)
Прибуток (збиток) від операційної діяльності		276 852	202 166
Фінансові доходи	19	53 682	14 959
Фінансові витрати	19	(58 846)	(21 681)
Прибуток/(збиток) до оподаткування		271 688	195 444
Податкові (витрати)/ доходи	20	(49 164)	83 574
Прибуток / (збиток) за рік		222 524	279 018
Загальна сума сукупного прибутку / (збитку)		222 524	279 018



Панасенко О.Л.
Директор

Заїчко Л.А.
Головний бухгалтер

Товариство з обмеженою відповідальністю «НОВУС 1»
Звіт про зміни у власному капіталі станом на 31 грудня 2025 року

У тисячах гривень	Прим.	Статутний капітал	Додатково сплачений капітал	Інша частка участі в капіталі	Накопичений збиток	Всього
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		-	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
Прибуток (збиток)	23	-	-	-	222 524	222 524
Інший сукупний дохід	23	-	-	-	-	-
Збільшення уставного капіталу	23	221 765	-	-	-	221 765
Приєднання Компаній	23		(221 765)			(221 765)
Виплата дивідендів	23				(427 339)	(427 339)
Залишок на 31 грудня 2025 р.		721 140	54 199	421 991	(1 177 293)	20 037



Панасенко О.П.
Директор

Заїчко Л.А.
Головний бухгалтер

Товариство з обмеженою відповідальністю «НОВУС 1»
Звіт про рух грошових коштів за 2025 рік

У тисячах гривень	Прим.	2025 рік	2024 рік
Грошові потоки (для) від операційної діяльності			
Прибуток/(збиток)		222 524	279 018
Коригування для узгодження збитку:			
Коригування витрат (доходів) податку на прибуток	20	49 164	(83 574)
Коригування витрат зносу	7,8	61 469	50 670
Коригування доходів (витрат) на знецінення активів у формі права користування та основних засобів	7	0	1 635
Коригування прибутків (збитків) від вибуття непоточних активів		4 226	(340)
Коригування фінансових витрат	19	58 846	21 681
Коригування нереалізованих прибутків (збитків) від курсових різниць		0	
Коригування (збільшення) зменшення торговельної та іншої поточної дебіторської заборгованості	9	62 391	(43 710)
Коригування (збільшення) зменшення інших поточних нефінансових активів	10	(77 041)	(4 052)
Коригування збільшення (зменшення) торговельної та іншої кредиторської заборгованості	15	(1 677)	1 107
Коригування (збільшення) зменшення інших поточних нефінансових зобов'язань	15	(10 269)	379 797
Коригування збільшення (зменшення) поточних податкових зобов'язань		3 916	3 851
Коригування збільшення (зменшення) інших поточних забезпечень	16	60	(2 593)
Приєднання			14 466
Коригування відсотки по облігаціям		2 347	(14 959)
Інші коригування негрошових статей		567	(2 361)
Чисті грошові потоки від операційної діяльності		376 523	600 635
Проценти отримані	14	(26 453)	(33 165)
Чисті грошові потоки (використані в операційній діяльності) від операційної діяльності		350 070	567 470
Грошові потоки для інвестиційної діяльності			
Придбання основних засобів		(49 895)	(110 090)
Надходження від погашення позик	6		113 500
Надходження від продажу основних засобів		9 335	3 618
Придбання облігацій	6, 11		(400 000)
Надходження від продажу облігацій		62 767	
Чисті грошові потоки, використані в інвестиційній діяльності		22 207	(392 972)
Грошові потоки від фінансової діяльності			
Надходження від запозичень	14	673 300	561 700
Погашення запозичень	14	(702 500)	(108 050)
Інші надходження			22 314
Інші платежі		(379 892)	(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 2025 рік

Чисті грошові потоки від фінансової діяльності		(409 092)	(137 036)
Грошові кошти та їх еквіваленти на початок періоду		41 598	4 135
Грошові кошти та їх еквіваленти на кінець періоду		4 783	41 598



Панасенко О.Я.
Директор

Зайченко Л.А.
Головний бухгалтер

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

Фінансова звітність підготовлена відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності за 2025 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 ПП «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 2025 року та 31 грудня 2024 року безпосередньою материнською компанією залишається закрите акціонерне товариство «Консул Трейд Гаус». Кінцевими бенефіціарними власниками Компанії на 31 грудня 2025 року та 31 грудня 2024 року є Раймондас Туменас, Агне Рузгіене, Марина Познякова.

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

22 грудня 2023 року ПП «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. Умови, в яких працює Компанія

Компанія здійснює свою діяльність на території України. У 2025 році економіка України продовжує функціонувати в умовах воєнного стану, запровадженого відповідно до рішень Верховна Рада України, що суттєво впливає на загальне економічне середовище та умови ведення бізнесу.

Економічна ситуація характеризується підвищеним рівнем невизначеності, інфляційними процесами, коливаннями валютного курсу та обмеженим доступом до довгострокового фінансування. Монетарна політика реалізується Національний банк України з метою забезпечення фінансової стабільності, зокрема шляхом застосування інструментів процентної політики та валютного регулювання.

Фіскальна політика держави формується Кабінет Міністрів України за участю Міністерство фінансів України та передбачає значну частку видатків на оборону та соціальну підтримку. Державний бюджет значною мірою залежить від міжнародної фінансової допомоги, зокрема від Міжнародний валютний фонд, Світовий банк та Європейський Союз.

Воєнні дії та їх наслідки впливають на логістичні процеси, платоспроможність контрагентів, стан інфраструктури та рівень ділової активності в країні. Регуляторне та податкове законодавство залишається динамічним і може змінюватися в умовах воєнного стану.

Протягом року ракетні атаки на енергетичну інфраструктуру спричинили додатковий тиск на ділову активність та деяке уповільнення темпів економічного зростання. Водночас завдяки оперативним заходам з боку держави, зокрема організації імпорту електроенергії з країн Європейського Союзу та розвитку внутрішньої генерації, Україні вдалося уникнути масштабних перебоїв енергопостачання та суттєвого погіршення економічної ситуації.

Державна політика, що реалізується за участю Кабінет Міністрів України та Національний банк України, спрямована на підтримання макрофінансової стабільності, забезпечення функціонування банківської системи та стримування інфляційних процесів.

Бізнес, державні інституції та населення продовжують адаптуватися до умов воєнного часу, що сприяє збереженню економічної активності та підтримує процес відновлення. Водночас зберігається високий рівень невизначеності щодо подальшого розвитку воєнної та економічної ситуації.

За даними Державної служби статистики України, у 2025 році темпи зростання реального валового внутрішнього продукту України сповільнилися до 1,8% (у 2024 році — 3,6%). Протягом 2025 року також спостерігалось поступове зниження темпів інфляції, яка склала 8,0% порівняно з 12,0% у 2024 році.

Зниження темпів інфляції у 2025 році зумовлене поєднанням жорсткої економічної політики та стабілізації зовнішніх факторів:

1. Монетарна політика НБУ: Збереження відносно високої облікової ставки та заходи з підтримання курсової стійкості гривні допомогли стримати надмірний попит та знизити очікування щодо зростання цін.
2. Фіксовані тарифи: Уряд продовжував стримувати зростання цін на основні комунальні послуги (газ, опалення) для населення, що є потужним антиінфляційним чинником.
3. Зовнішня допомога: Регулярні надходження фінансової підтримки від міжнародних партнерів дозволили покривати дефіцит бюджету без залучення «друкарського верстата» (емісії).
4. Стабілізація логістики: Поступове пристосування бізнесу до нових маршрутів експорту та імпорту допомогло знизити витрати на доставку товарів, що безпосередньо впливає на їхню кінцеву ціну.
5. Насичення ринку: У певних секторах (особливо в агропромисловому комплексі) пропозиція товарів вирівнялася, що збалансувало ціни на продукти харчування.

У 2025 році економіка України продовжує поступове відновлення попри воєнні ризики. Відновленню сприяють значні бюджетні видатки на соціальні програми, оборону та проекти відбудови, включаючи розвиток оборонної промисловості, а також подальша інтеграція до Європейського Союзу. Очікується збереження суттєвої міжнародної фінансової підтримки, що формує додатковий запас макрофінансової стійкості.

Монетарну політику реалізує Національний банк України. Протягом 2024 року НБУ знижував облікову ставку, однак наприкінці року та на початку 2025 року перейшов до її підвищення у відповідь на посилення інфляційного тиску. Станом на початок 2025 року облікова ставка була підвищена до 14,5%, а станом на кінець року — до 15,5%. Зміна облікової ставки є важливим індикатором напряму монетарної політики та реакції регулятора на макроекономічні ризики.

В 2025 році НБУ продовжив коригування валютних обмежень: частину з них було пом'якшено для підтримки зовнішньоекономічної діяльності та міжнародних проєктів, водночас посилено контроль за дотриманням валютного законодавства.

Банківська система України залишається стабільною та ліквідною, забезпечуючи безперервність надання фінансових послуг як юридичним, так і фізичним особам навіть в умовах воєнного стану.

Станом на 31 грудня 2025 року офіційний курс НБУ щодо гривні до євро становив 49,8565 грн за 1 євро проти 43,9266 грн за 1 євро на 31 грудня 2024 року.

Керівництво Компанії враховує зазначені макроекономічні умови при оцінці ризиків, плануванні діяльності та підготовці цієї фінансової звітності.

У 2025 році умови здійснення господарської діяльності в Україні залишаються складними у зв'язку з триваючою повномасштабною війною. Воєнні дії та систематичні атаки на цивільну та енергетичну інфраструктуру створюють суттєві ризики для економічної активності, функціонування бізнесу та фінансової стабільності держави.

Масштабні обстріли окремих регіонів та руйнування інфраструктури посилюють операційні ризики, впливають на логістичні процеси, інвестиційну активність та платоспроможність суб'єктів господарювання. Економічні наслідки війни залишаються значними та потребують постійної адаптації з боку бізнесу і держави.

Уряд України продовжує впроваджувати стабілізаційні заходи з метою підтримання макрофінансової стабільності, забезпечення функціонування фінансової системи та виконання соціальних і оборонних зобов'язань. Водночас зберігається суттєвий дефіцит державного бюджету та потреба у зовнішньому фінансуванні. Україна продовжує обслуговувати свої зовнішні боргові зобов'язання, а платіжна система країни функціонує безперервно. Банківська система, що регулюється Національний банк України, залишається переважно ліквідною та стабільною.

Україна й надалі отримує фінансову, гуманітарну та матеріальну підтримку від міжнародних організацій, урядів іноземних держав і благодійних фондів, що сприяє підтриманню економічної стійкості країни.

Разом із тим, майбутні наслідки поточної економічної ситуації є важко прогнозованими. Подальший розвиток подій залежить від тривалості та інтенсивності воєнних дій, ефективності державної політики, обсягів міжнародної підтримки та інших факторів, що перебувають поза контролем Компанії. Фактичні результати діяльності можуть відрізнятись від поточних оцінок керівництва.

Фінансова звітність підготовлена з урахуванням зазначених умов та на основі принципу безперервності діяльності.

Компанія продовжує свою діяльність за цих обставин. Вплив поточної ситуації на діяльність Компанії розкривається у Примітці 4.

3. 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 застосовувались 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 4.

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 4).

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 31.12.2025 р. курс обміну, що використовувався для перерахунку сум в іноземній валюті, був таким: 1 долар США = 42,3878 гривень; 1 Євро = 49,8565 гривень (на 31 грудня 2024 року курс обміну, був таким: 1 долар США = 42,039 гривень; 1 Євро = 43,9266 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).

Товариство з обмеженою відповідальністю «НОВУС 1»
Примітки до фінансової звітності – за 2025 рік

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. Витрати 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.

Витрати 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.

	<u>Строки корисного використання у роках</u>
Ліцензії на програмне забезпечення	1-7 роки

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 придбається 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.

Товариство з обмеженою відповідальністю «НОВУС 1»
Примітки до фінансової звітності – за 2025 рік

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 справедливо 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 заниження 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 такій 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.

Товариство з обмеженою відповідальністю «НОВУС 1»
Примітки до фінансової звітності – за 2025 рік

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.

Фінансові доходи Товариства включають доходи, отримані від фінансових активів, таких як:

- облігації, депозити та інші фінансові інструменти;
- нараховані проценти за договорами позик, дебіторською заборгованістю та безвідсотковою фінансовою допомогою;
- курсові різниці, що виникають у разі зміни валютних курсів щодо фінансових активів у валюті;
- інші доходи від фінансових інвестицій.

Фінансові доходи визнаються в момент отримання на них права згідно умов договору, після набуття чинності судового рішення чи Закону; а також шляхом рівномірного нарахування.

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 надавалися 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.

Фінансові витрати до складу відносяться витрати за відсотками (за отриманими позиками, за випущеними облігаціями), витрати від первісного визнання дебіторської заборгованості за амортизованою вартістю, витрати від амортизації дисконту та інші витрати Компанії, пов'язані з залученням капіталу, окрім витрат за відсотками.

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 2024 рік.

4. 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 2025 році Компанія отримала чистий прибуток у розмірі 222 524 тисяч гривень (2024 рік: отримала чистий прибуток у розмірі 279 018 тисяч гривень) і отримала чисті надходження грошових коштів від операційної

Товариство з обмеженою відповідальністю «НОВУС 1»
Примітки до фінансової звітності – за 2025 рік

діяльності у розмірі 376 522 тисяч гривень (2024 рік: чисті надходження грошових коштів у розмірі 600 635 тисяч гривень).

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.

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 2025 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 31.12.2025 року Компанія передала в іпотеку власне нерухоме майно, загальною балансовою вартістю 220 624 тисяч гривень, що складає 32,31% балансової вартості від всього нерухомого майна 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 8 «Інвестиційна нерухомість»).

Станом на 31.12.2025 Компанія виступила іпотекодавцем по Кредитному договору пов'язаної особи - ТОВ «Новус Україна» перед Акціонерним Товариством «РАЙФФАЙЗЕН БАНК» (інформація щодо договору іпотеки розкрита у примітці 8 «Інвестиційна нерухомість»). Балансова вартість переданого в іпотеку нерухомого майна складає 129 810 тисяч гривень, що дорівнює 19,01 % балансової вартості всього нерухомого майна Компанії.

Всього на дату затвердження представленої фінансової звітності в іпотеці перебувають об'єкти нерухомого майна Компанії загальною балансовою вартістю 350 434 тисяч гривень, що складає 51,33 % балансової вартості всього власного нерухомого майна Компанії.

Компанія не розглядає перебування нерухомого майна 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 суттєвої невизначеності, 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 2025 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 6.

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 2025 року та 31 грудня 2024 року, Компанія провела тестування на виявлення знецінення основних засобів.

Грошовоутворююча одиниці (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.

Товариство з обмеженою відповідальністю «НОВУС 1»
Примітки до фінансової звітності – за 2025 рік

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:

	2025
Темп зростання доходів протягом прогнозованого періоду 5 років	5%
Ставка дисконтування до оподаткування	17,8%

В результаті тестування у 2024 році 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 31.12.2025 р. вартість основних засобів та інвестиційної нерухомості Компанії, крім нерухомості, що знаходиться на території, окупованій росією, становить 735 701 тисяч гривень при тестуванні основних засобів на знецінення очікуване відшкодування становить 1 357 200 тисяч гривень. Таким чином в результаті тесту було визначено, що відновлювана вартість основних засобів Компанії перевищує їхню балансову вартість на 621 499 тисяч гривень.

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

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

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

Прийняття Компанією до застосування зазначеної поправки до стандартів не завдало жодного суттєвого впливу на фінансовий стан або показники діяльності, відображені в фінансовій звітності, і не призвело до будь-яких змін в обліковій політиці 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 2026 р., при цьому дозволяється їх завчасне застосування.

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

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

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

- "Щорічні вдосконалення стандартів бухгалтерського обліку за МСФЗ" – том 11 (включає зміни до МСФЗ 1 "Перше застосування міжнародних стандартів фінансової звітності", МСФЗ 7 "Фінансові інструменти: розкриття інформації", МСФЗ 9 "Фінансові інструменти", МСФЗ 10 "Консолідована фінансова звітність", МСБО 7 "Звіт про рух грошових коштів"), які набирають чинності для річних періодів, що починаються з 01 січня 2026 року;
- Зміни до МСФЗ 10 та МСБО 28 "Інвестиції в асоційовані і спільні підприємства" – Операція продажу або внеску активів між інвестором та його асоційованим або спільним підприємством, які набирають чинності для річних періодів, що починаються з 01 січня 2026 року;
- Зміни до МСБО 21, МСФЗ 19, МСБО 29 "Фінансова звітність в умовах гіперінфляції" – Переведення у валюту подання в умовах гіперінфляції, 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.

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.

6. 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 2025 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		-	28 289	28 289
Інші короткострокові активи, у т.ч.		-	349 845	349 845
облігації	11	-	337 233	337 233
по виплаті % по облігаціям	11	-	12 612	12 612
Інші короткострокові активи		-	-	-
Непоточні зобов'язання	13	266 234	-	266 234
Інші поточні фінансові зобов'язання, у т. ч.	14	58 934	507 000	565 934
заборгованість за позику			507 000	507 000
дивіденди		47 447	-	47 447
відсотки по позиці		2 487	-	2 487
заборгованість по виплаті зменшення статутного капіталу		9 000	-	9 000
Торговельна та інша поточна кредиторська заборгованість	15	-	193	193
Інші поточні нефінансові зобов'язання		-	382 385	382 385

* Станом на 31 грудня 2025 року заборгованість Компанії перед ЗАТ «Консул Трейд Гаус» становить – 266 234 тисяч гривень, заборгованість за відсотками – 2 487 тисяч гривень, заборгованість по виплаті дивідендів – 47 447 тисяч гривень.

** Станом на 31 грудня 2025 року заборгованість Компанії перед ТОВ «Новус Україна» згідно з Договором про надання фінансової допомоги №А27_19062025_46 від 19.06.2025 р. становить 400 000 тисяч гривень і Договір про надання фінансової допомоги №А27_20032025_43 від 20.03.2025 р. становить 107 000 тисяч гривень.

*** Станом на 31 грудня 2025 року по Договору відчуження фінансових інструментів (цінних паперів) № АП-241014-0001 від 14.10.2024 р. становить в кількості 337 233 штук, номінальною вартістю 1000 гривень. Станом на 31.12.2025 р. було нараховано відсотки по облігаціям, які становлять 12 612 тисяч гривень.

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

Товариство з обмеженою відповідальністю «НОВУС 1»
Примітки до фінансової звітності – за 2025 рік

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

Нижче наведено статті доходів та витрат по операціях з пов'язаними сторонами за 2025 та 2024 роки:

(у тисячах гривень)	Прим.	Безпосередня материнська компанія	Компанії під спільним контролем
2025:			
Фінансові витрати, у т.ч.	19	27 745	-
Процентні витрати		27 745	-
Дохід від звичайної діяльності	17	-	350 756
Інші доходи		-	5 712
Компенсація комунальних послуг		-	118 502
Витрати по комунальним послугам		-	(5 603)
Фінансові доходи	19	-	53 682
2024:			
Фінансові витрати, у т.ч.	19	10 681	-
Процентні витрати		10 681	-
Дохід від звичайної діяльності	17	-	261 955
Інші доходи		-	4 223
Компенсація комунальних послуг		-	96 857
Витрати по комунальним послугам		-	(4 525)
Фінансові доходи	19	-	14 959

Станом на 31 грудня 2025 року було отримано дохід від оренди в сумі 350 609 тисяч гривень від компанії під спільним контролем ТОВ «Новус Україна».

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

Нижче показана винагорода ключового управлінського персоналу:

(у тисячах гривень)	2025 рік	2024 рік
	Витрати	Витрати
<i>Короткострокові виплати:</i>		
- Заробітна плата	1 304	1 131

Товариство з обмеженою відповідальністю «НОВУС 1»
Примітки до фінансової звітності – за 2025 рік

Всього винагороди ключового управлінського персоналу	1 304	1 131
--	-------	-------

7. Основні засоби

(у тисячах гривень)	Земля у володінні	Будівлі	Виробниче та інше обладнання	Інше	Незавершені капітальні інвестиції	Всього
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	-	-	-	-	(1 635)	(1 635)
Балансова вартість на 31.12.2024 р.	116 981	111	771	-	19 658	137 521
Надходження	-	-	39 328	-	10 567	49 895
Вибуття/переведення	(14)	-	(5 347)	-	(8 200)	(13 561)
Знос (Примітка 18)	-	(10)	(3 856)	-	-	(3 866)
Знецінення Незавершених капітальних інвестицій	-	-	-	-	-	-
Балансова вартість на 31.12.2025 р.	116 967	101	30 896	-	22 025	169 989

Сума повністю амортизованих основних засобів на 31.12.2025 р. складає 17 926 тисяч гривень
Сума повністю амортизованих основних засобів на 31.12.2024 р. складає 28 985 тисяч гривень.

Детальна інформація щодо тестування основних засобів на наявність ознак знецінення наведена у Примітці 4 "Ключові облікові оцінки та судження", у розділі "Оцінка суми очікуваного відшкодування основних засобів".
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.

8. Інвестиційна нерухомість

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

(у тисячах гривень)	Інвестиційна нерухомість
Балансова вартість на 31.12.2023 р.	280 946
Надходження	391 235
<i>в тому числі від приєднання компаній</i>	286 857
Вибуття	-
Знос за період	(48 866)
Балансова вартість на 31.12.2024 р.	623 315

Товариство з обмеженою відповідальністю «НОВУС 1»
Примітки до фінансової звітності – за 2025 рік

Надходження	-
Вибуття	-
Знос за період	(57 603)
Балансова вартість на 31.12.2025 р.	565 712

Станом на 31.12.2025 р. первісна вартість Інвестиційної нерухомості становить 1 030 258 тисяч гривень, накопичена амортизація – 464 546 тисяч гривень.

Сума повністю амортизованої інвестиційної нерухомості на 31.12.2025 р. складає 8 377 тисяч гривень.

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

Станом на 31.12.2024 р. первісна вартість Інвестиційної нерухомості становить 1 030 258 тисяч гривень., накопичена амортизація – 406 943 тисяч гривень.

Детальна інформація щодо тестування інвестиційної нерухомості на наявність ознак знецінення наведена у Примітці 4 "Ключові облікові оцінки та судження", у розділі "Оцінка суми очікуваного відшкодування основних засобів".

У 2025 році Компанія продовжує виступати 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 31.12.2025 – 59 924 тисяч гривень (у тому числі Земля у володінні – 5 418 тисяч гривень) , а станом на 31.12.2024 - 65 369 тисяч гривень.

У 2025 році Компанія продовжує 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 31.12.2025 р. – 95 245 тисяч гривень, 31.12.2024 р. 100 464 тисяч гривень.

У 2025 році Компанія продовжує 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 у повному обсязі Зобов'язання та припинення Кредитного договору але не пізніше 25 жовтня 2029 року. Балансова вартість нерухомості переданої в заставу станом на 31.12.2025 р. 65 454 тисяч гривень, на 31.12.2024 р. 73 554 тисяч гривень.

У 2025 році Компанія виступає іпотекодавцем по Договору іпотеки від 29.01.2025 р. перед Акціонерне Товариство «РАЙФФАЙЗЕН БАНК» 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 29.01.2025 р. складає 25 746 тисяч гривень. Справедлива вартість нерухомого майна, переданого в іпотеку, на дату укладання Договору Іпотеки складає 49 126 тисяч гривень. Оцінка проводилась незалежним суб'єктом оціночної діяльності. Балансова вартість нерухомості переданої в заставу станом на 31.12.2025 р. - 23 766 тисяч гривень.

У 2025 році Компанія виступає іпотекодавцем по Договору іпотеки від 29.01.2025 р. перед Акціонерне Товариство «РАЙФФАЙЗЕН БАНК» 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 29.01.2025 р. складає 110 691 тисяч гривень. Справедлива вартість нерухомого майна, переданого в іпотеку, на дату укладання Договору Іпотеки складає 151 945 тисяч гривень. Оцінка проводилась незалежним суб'єктом оціночної діяльності. Балансова вартість нерухомості переданої в заставу станом на 31.12.2025 р. – 106 045 тисяч гривень (у тому числі Земля у володінні – 56 147 тисяч гривень).

9. Торговельна та інша поточна дебіторська заборгованість

Торговельна та інша поточна дебіторська заборгованість

(у тисячах гривень)	31 грудня 2025 року	31 грудня 2024 року
Дебіторська заборгованість за основною діяльністю	31 485	95 039
Мінус резерв під очікувані кредитні збитки	(202)	(1 363)
Всього фінансових активів* у складі дебіторської заборгованості за основною діяльністю	31 283	93 676

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

10. Інші поточні нефінансові активи

(у тисячах гривень)	31 грудня 2025 року	31 грудня 2024 року
Аванси видані	19 622	3 495
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	75 546	14 284
Витрати майбутніх періодів	28	376
Всього інші поточні нефінансові активи	95 196	18 155

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 2025 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%	-	-	-
- не прострочена та прострочена менше ніж 90 днів	0%	31 283	-	31 283
- прострочена від 91 і більше	100%	202	202	202
Всього	-	31 485	202	31 485

Товариство з обмеженою відповідальністю «НОВУС 1»
Примітки до фінансової звітності – за 2025 рік

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	-
Всього	-	93 676	1 363	92 313

11. Інші поточні фінансові активи

Інші поточні фінансові активи представлені таким чином:

(у тисячах гривень)	31 грудня 2025 року	31 грудня 2024 року
Інвестиційні цінні папери за амортизованою собівартістю:		
Корпоративні облігації ТОВ "Новус Україна"	337 233	400 000
Нараховані % по облігаціям	12 612	14 959
Мінус резерв під очікувані кредитні збитки	(-)	(-)
Всього інші поточні фінансові активи	349 845	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	337 233	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 12.08.2026. Компанія класифікує корпоративні облігації ТОВ "Новус Україна" в складі поточних активів, виходячи з припущення, що в 2026 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 2025 році:

(у тисячах гривень)	Валова балансова вартість на 31 грудня	Сплачені відсотки	фінансові активи (вибуття)	ЄСВ (% річних)	Нараховані відсотки	Валова балансова вартість на 31 грудня 2025
---------------------	--	-------------------	----------------------------	----------------	---------------------	---

Товариство з обмеженою відповідальністю «НОВУС 1»
Примітки до фінансової звітності – за 2025 рік

	2024 року					року
Корпоративні облігації ТОВ "Новус Україна"	414 959	(14 959)	(62 767)	14,96	12 612	349 845
Всього цінних паперів за амортизованою собівартістю	414 959	(14 959)	(62 767)	-	12 612	349 845

12. Грошові кошти та їх еквіваленти

(у тисячах гривень)	31 грудня 2025 року	31 грудня 2024 року
Кошти на банківських рахунках до запитання	4 783	41 598
Грошові кошти в касі	-	-
Всього грошових коштів та їх еквівалентів	4 783	41 598

Грошові кошти та їх еквівалентів станом на 31 грудня 2025 року зберігались у банку, рейтинг якого належить до категорії «Потребує спеціального моніторингу», прогнозовано «Стабільний».

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

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 2025 року	31 грудня 2024 року
Непоточні фінансові зобов'язання за амортизованою собівартістю:		
Процентна позика ЗАТ «КОНСУЛ ТРЕЙД ГАУС»	266 234	234 568
Всього непоточні зобов'язання:	266 234	234 568

Заборгованість за процентною позикою складається з заборгованості за довгостроковою позикою перед материнським підприємством - ЗАТ «КОНСУЛ ТРЕЙД ГАУС», зобов'язання за позикою визнані Компанією за їх амортизованою собівартістю.

Валюта довгострокової позики – Євро, сума позики 5 340 тисяч Євро, термін повернення позики - до 30.06.2027 року. Процентна ставка за довгостроковою позикою дорівнює 11 % 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.

(у тисячах гривень)	Зобов'язання за фінансовою діяльністю			
	Позикові кошти	Розрахунки з учасниками	Розрахунки з ТОВ «Новус Україна»	Всього

Товариство з обмеженою відповідальністю «НОВУС 1»
Примітки до фінансової звітності – за 2025 рік

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
Зобов'язання за фінансовою діяльністю на 31.12.2024 року	1 195	9 000	536 200	546 395
Грошові потоки, крім процентів сплачених	-	-	673 300	673 300
Нараховані проценти	27 745	-	-	27 745
Сплачені проценти	(26 453)	-	-	(26 453)
Витрати з амортизації	-	-	-	-
Модифікація (зміна умов договору)	-	-	-	-
Придбання - оренда	-	-	-	-
Сплата заборгованості	-	-	(702 500)	(702 500)
Нараховані дивіденди	-	427 339	-	427 339
Сплачені дивіденди	-	(379 892)	-	(379 892)

Товариство з обмеженою відповідальністю «НОВУС 1»
Примітки до фінансової звітності – за 2025 рік

Зобов'язання за фінансовою діяльністю на 31.12.2025 року	2 487	56 447	507 000	565 934
---	--------------	---------------	----------------	----------------

Станом на 31 грудня 2024 року та 31 грудня 2025 року зобов'язання за фінансовою діяльністю Компанії перед ТОВ «Новус Україна» становить 536 200 тис гривень та 507 000 тисяч гривень відповідно.

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 переважаючою 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 2025 року та 31 грудня 2024 року довгострокові та короткострокові зобов'язання з оренди в Компанії були відсутні.

15. Торговельна та інша поточна кредиторська заборгованість, інші поточні нефінансові зобов'язання

(у тисячах гривень)	31 грудня 2025 року	31 грудня 2024 року
Торговельна та інша поточна кредиторська заборгованість, у т.ч.	3 194	4 870
кредиторська заборгованість за комунальні послуги	0	363
Інші поточні нефінансові зобов'язання, у т.ч.	384 878	395 148
Гарантійні платежі з оренди	379 902	388 923
Розрахунки з обслуговування орендованого приміщення	2	3
Авансові платежі з експлуатації орендованого приміщення	75	38
Розрахунки з комунальних платежів орендованого приміщення	3 338	5 423
Авансові платежі з комунальних зобов'язань	972	256
Авансові платежі з реклами	51	68
Авансові платежі з оренди	538	437
Всього кредиторської заборгованості за основною діяльністю та іншої кредиторської заборгованості	388 072	400 018

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 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
Збільшення забезпечення, віднесені на прибуток або збиток	-	260	260
Використання/ сторнування забезпечення	-	(200)	(200)

Товариство з обмеженою відповідальністю «НОВУС 1»
Примітки до фінансової звітності – за 2025 рік

Балансова вартість на 31 грудня 2025 року	-	450	450
---	---	-----	-----

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 2025 та 2024 років, представлено наступним чином:

(у тисячах гривень)	2025 рік	2024 рік
Дохід від оренди інвестиційної нерухомості	385 769	287 842
Дохід від оренди інше	22	10
Всього виручки по договорах із покупцями	385 791	287 852

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 2025 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:

(у тисячах гривень)	2025 рік	2024 рік
Дохід від орендних платежів	385 791	287 852
в тому числі дохід, пов'язаний зі змінними орендними платежами, які не залежать від індексу або ставки	364 290	273 998

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 31.12.2025 р. та 31.12.2024 р., відображено в Примітці 8. Строк використання Орендарем Приміщення за Договорами становить 35 місяців з дати підписання Акту приймання-передачі Приміщення. Кількість договорів в середньому становить в 2025 - 56 , в 2024 році – 63.

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)	2025 рік	2024 рік
Компенсація комунальних послуг (без ПДВ)	130 722	105 660
Витрати на комунальні послуги	(129 446)	(105 188)
Прибуток (збиток) в Звіті про сукупний дохід, прибуток або збиток	1 276	472

В поточних умовах Компанія планує в наступні роки отримати за діючими на 31.12.2025 року угодами оренди доходи від орендних платежів у сумі не менше ніж:

Рік доходу	Очікувана вартість доходу від оренди приміщень, тис грн (без ПДВ)
2026	307 191
2027	143 221
2028	9045

18. Елементи інших доходів і витрат

Витрати по елементах за роки, які закінчилися 31 грудня 2025 та 2024 років, представлені наступним чином:

(у тисячах гривень)	2025 рік	2024 рік
Знос основних засобів та інвестиційної нерухомості	61 468	50 670
Оренда землі	28 648	19 043
Витрати на виплати працівникам	2 992	2 568
Витрати на комунальні послуги, прибирання, страхування	2 542	3 537
Інформаційні, консалтингові та інші професійні послуги	1 233	1 355
Інше	12 414	8 110
Всього собівартості реалізації, витрат на збут, адміністративних витрат	109 297	85 283

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

у сумі 494 тисяч гривень у 2025 році.

у сумі 428 тисяч гривень у 2024 році;

Інші операційні витрати за роки, які закінчилися 31 грудня 2025 та 2024 років, представлена наступним чином:

(у тисячах гривень)	2025 рік	2024 рік
Амортизація інструментів, приладів, інвентарю	(1)	(38)
Нарахування/списання резерву	123	(1 536)
Витрати на операційні курсові різниці	(1 440)	(175)
Визнані штрафи, пеня, неустойка	(432)	(269)
Інші витрати операційної діяльності	(1 210)	(13)
Разом інші операційні витрати	(2 960)	(2 031)

Інші доходи Компанії за роки, які закінчилися 31 грудня 2025 та 2024 років, представлені наступним чином:

(у тисячах гривень)	2025 рік	2024 рік
Дохід від операційної курсової різниці	161	73
Дохід від реалізації основних засобів	6 708	3 289
Дохід від реалізації інших робіт та послуг	924	1 393
Дохід від списання кредиторської заборгованості	97	103
Доходи по відсотках на поточному рахунку	101	47
Собівартість основних засобів	(5 362)	(3 277)
Дохід від продажу цінних паперів	63 456	-
Собівартість цінних паперів	(62 767)	-
Разом	3318	1 628

19. Фінансові витрати/доходи

(у тисячах гривень)	2025 рік	2024 рік
Витрати по нарахованим відсоткам	(27 745)	(10 681)
Неопераційні курсові різниці	(30 959)	(11 000)
Інші фінансові витрати	(142)	-
Всього Фінансові витрати	(58 846)	(21 681)

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.

Фінансові доходи в 2025 році включають нараховані методом ефективного відсотка доходи за інвестиційними цінними паперами в сумі 53 682 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 2025 і 2024 років, представлені таким чином:

(у тисячах гривень)	2025 рік	2024 рік
Поточні витрати на сплату податку	-	-
Відстрочені витрати (доходи), що належать до виникнення та сторнування тимчасових різниць	49 164	(83 574)
Загальна сума витрат на сплату податку (доходів від повернення податку)	49 164	(83 574)

Компанія сплачує податки в Україні. У 2025 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)	2025 рік	2024 рік
Обліковий прибуток (збиток) до оподаткування	271 688	195 444
Витрати на сплату податку (доходи від повернення податку) за застосованою ставкою оподаткування (18%)	48 904	35 180
Зміна у сумі невизнаного відстроченого податкового активу – податкових збитків минулих років	-	(115 945)
Податковий збиток Компаній, що приєднуються	-	(555)
Податковий вплив витрат, що не підлягають вирахуванню при визначенні оподатковуваного прибутку (податкового збитку)	260	270
Загальна сума витрат на сплату податку (доходів від повернення податку)	49 164	(83 574)

Чисті відстрочені податкові активи (зобов'язання) за 2025 рік представлені таким чином:

Тип активу/зобов'язання	на 31 грудня 2024 року	Визнано у прибутку або збитку 2025 рік	на 31 грудня 2025 року
(у тисячах гривень)	податковий актив (зобов'язання)	дохід (витрати) відстроченого податку на прибуток	податковий актив (зобов'язання)
Основні засоби	-	-	-
Податкові збитки, що переносяться на майбутні періоди	80 387	(49 164)	31 223
Загалом:	80 387	(49 164)	31 223

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
-------------------------	------------------------	--	------------------------

Товариство з обмеженою відповідальністю «НОВУС 1»
Примітки до фінансової звітності – за 2025 рік

(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

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.

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 2025 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 У 2025 році у Компанії залишилися 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 проєктом 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).

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 2025 року договірні зобов'язання Компанії по капітальних витратах на основні засоби – відсутні, у 2024 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.

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 залишковий 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

Товариство з обмеженою відповідальністю «НОВУС 1»
Примітки до фінансової звітності – за 2025 рік

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 прогнозу 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.

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

У тисячах гривень	31 грудня 2025 року	31 грудня 2024 року
Торговельна та інша поточна дебіторська заборгованість	31 283	93 676
Грошові кошти та їх еквіваленти	4 783	41 598
Інші поточні фінансові активи	349 845	414 959
Всього поточних активів	385 911	550 233

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 2025 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		
Торговельна та інша дебіторська заборгованість	-	-
Усього активів	-	-
Зобов'язання		
Позики отримані	-	5 340
Відсотки по позиках	-	50
Торговельна та інша кредиторська заборгованість	11	1
Усього зобов'язань	11	5 391

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		
Торговельна та інша дебіторська заборгованість	-	-
Усього активів	-	-
Зобов'язання		
Позики отримані	-	5 340
Відсотки по позиках	-	27
Торговельна та інша кредиторська заборгованість	11	
Усього зобов'язань	11	5 367

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 внизу 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)	2025 рік	2024 рік
Зміна прибутку/(збитку) до оподаткування при змінні курсу обміну гривні до долара США на 10%	+/-46	+/-46
Зміна прибутку/(збитку) до оподаткування при змінні курсу обміну гривні до євро на 10%	+/-26 872	+/-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 2025 року Товариство має зобов'язання за позиною, номінованою в євро, з плаваючою процентною ставкою 11% річних. Балансова вартість зобов'язання становить 266 233 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 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 2 662 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 2025 та 2024 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 2025 року:

Товариство з обмеженою відповідальністю «НОВУС 1»
Примітки до фінансової звітності – за 2025 рік

(у тисячах гривень)	До запитанн я 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	2 487	47 447	507 000	275 234	-	832 168
Торговельна та інша поточна кредиторська заборгованість	3 194	-	-	-	-	3 194
Інші поточні нефінансові зобов'язання	384 878	-	-	-	-	384 878
Всього майбутніх платежів, включаючи майбутні виплати основної суми та процентів	390 559	47 447	507 000	275 234	-	1 220 240

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

(у тисячах гривень)	До запитанн я 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

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 капіталу для зменшення його вартості. Сума капіталу, управління яким здійснює Компанія станом на 31 грудня 2025 року, склала 20 037 тисяч гривень (31 грудня 2024 року: 224 852 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
Збільшення Статутного капіталу	221 765
Статутний капітал на 31 грудня 2025 р.	721 140

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
Зменшення за рахунок реєстрації капіталу	(221 765)
в тому числі ТОВ "БІГТУР"	(138 150)

Товариство з обмеженою відповідальністю «НОВУС 1»
Примітки до фінансової звітності – за 2025 рік

в тому числі ТОВ "ЕСВАЛДА"	(83 615)
Додатковий сплачений капітал на 31 грудня 2025 р.	54 199

Інша частка участі в капіталі

Збільшення Іншої частки участі в капіталі виникло у 2024 році за рахунок приєднання компаній.
 У 2025 році змін у складі Іншої частки участі в капіталі не відбулося.

(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
Приєднання компаній	-
Інша частка участі в капіталі на 31 грудня 2025 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)
Приєднання компаній	-
Накопичений прибуток за 2025	222 524
Інші зміни в капіталі	-
Виплата дивідендів	(427 339)
Накопичений збиток на 31 грудня 2025 р.	(1 177 293)

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.

У звітному періоді Компанія здійснила виплату дивідендів акціонерам відповідно до рішення Загальних зборів учасників (акціонерів).

Загальна сума оголошених дивідендів становила 427 339 тисяч гривень. Дивіденди були виплачені за рахунок нерозподіленого прибутку попередніх періодів.

Станом на 31.12.2025 дивіденди були виплачені частково. Сума дивідендів, що підлягала виплаті та залишалася непогашеною на звітну дату, становить 47 447 тисяч гривень та відображена у складі інших поточних фінансових зобов'язань.

У попередньому звітному періоді Компанія дивіденди не виплачувала.

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 справедливую вартість.

Товариство з обмеженою відповідальністю «НОВУС 1»
Примітки до фінансової звітності – за 2025 рік

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 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 облигації 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 облигацій 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, 10,5%-11,5% 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 2025 року та 2024 року не було змін в методах оцінки для багаторазових оцінок справедливої вартості та переміщення між рівнями в ієрархії справедливої вартості за рахунок переоцінки категоризації. Нижче наведено порівняння балансової та справедливої вартості інвестиційної нерухомості та фінансових інструментів Компанії, відображених у фінансовій звітності, за категоріями:

(у тисячах гривень)	Балансова вартість	Справедлива вартість
---------------------	--------------------	----------------------

Товариство з обмеженою відповідальністю «НОВУС 1»
Примітки до фінансової звітності – за 2025 рік

	31 грудня 2025 року	31 грудня 2024 року	31 грудня 2025 року	31 грудня 2024 року
Інвестиційна нерухомість				
Інвестиційна нерухомість з використанням моделі собівартості	565 712	623 315	5 590 008	1 724 121
Фінансові активи:				
Активи, оцінені за амортизованою вартістю	385 911	550 233	385 911	550 233
Фінансові зобов'язання:				
Зобов'язання, що обліковуються за амортизованою вартістю	835 362	785 833	835 362	785 833

Нижче наведено ієрархію джерел оцінок справедливої вартості інвестиційної нерухомості, фінансових активів та зобов'язань Компанії станом на 31.12.2025 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	5 590 008			5 590 008
Торговельна та інша поточна дебіторська заборгованість	31 283			31 283
Інші поточні фінансові активи	349 845		349 845	
Гроші та їх еквіваленти	4 783		4 783	
Загалом активи, справедлива вартість яких розкривається:	5 975 919		354 628	5 621 291
Довгострокові фінансові зобов'язання	266 234		266 234	
Торговельна та інша поточна кредиторська заборгованість	3 194			3 194
Інші поточні фінансові зобов'язання	565 934			565 934
Загалом зобов'язання, справедлива вартість яких розкривається:	835 362		266 234	569 128

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	1 724 121			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	4 870			4 870

Товариство з обмеженою відповідальністю «НОВУС 1»
Примітки до фінансової звітності – за 2025 рік

заборгованість				
Інші поточні фінансові зобов'язання	546 395			546 395
Загалом зобов'язання, справедлива вартість яких розкривається:	785 833		234 568	551 265

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 2025 року і до дати затвердження фінансової звітності до випуску не відбулося суттєвих подій, які б підлягали розкриттю, окрім нижче наведеного:

- В січні 2026 року було погашено в повному обсязі заборгованості за дивіденди, яка виникла на 31.12.2025 року в сумі - 47 447 тисяч гривень.
- У лютому 2026 року власником Компанії прийнято рішення про виплату дивідендів за результатами діяльності в 2025 року у розмірі 75 007 тисяч гривень. В березні 2026 року на виконання зазначеного рішення Компанія виплатила дивіденди в повному обсязі.
- У січні 2026 року Компанія продовжила виступати іпотекодавцем перед Акціонерним Товариством «РАЙФАЙЗЕН БАНК», як іпотекодержателя за боржника: Товариство з обмеженою відповідальністю «Новус Україна» (код ЄДРПОУ 36003603). У зв'язку зі внесенням змін до Генерального договору, якими передбачено збільшення суми зобов'язань, сторонами було прийнято рішення поширити дію іпотеки, наданої Компанією, на збільшений обсяг зобов'язань боржника.
- У лютому 2026 році компанія уклала Попередні Договори на покупку землі. Укладення основних договорів купівлі-продажу очікується після виконання сторонами передбачених умов.

Керівництво Компанії станом на дату затвердження цієї фінансової звітності оцінило вплив поточного операційного середовища, зокрема ризики, пов'язані з військовою агресією проти України, включаючи потенційний вплив на ліквідність та платоспроможність Компанії. На підставі проведеної оцінки керівництво дійшло висновку, що застосування припущення щодо безперервності діяльності є доречним під час підготовки цієї фінансової звітності.

Станом на дату затвердження фінансової звітності до випуску зберігається суттєва невизначеність щодо тривалості та масштабів військових дій на території України, а також пов'язаних з ними економічних наслідків. Крім того, існує постійна загроза ракетних обстрілів на всій території України, що може впливати на економічне середовище, у якому здійснює діяльність Компанія.

Водночас керівництво очікує, що Компанія матиме достатній рівень фінансових ресурсів для продовження операційної діяльності у передбачуваному майбутньому. Керівництво не має намірів ані припиняти діяльність Компанії, ані здійснювати її ліквідацію.

Разом з тим керівництво визнає, що подальший розвиток військових дій та пов'язаних з ними економічних факторів може негативно вплинути на результати діяльності Компанії, зокрема призвести до зменшення доходів від основної діяльності та збільшення операційних витрат у майбутніх періодах.



Панасенко О.Л.
 Ідентифікаційний код 25288083
 Директор

Заїчко Л.А.
 Головний бухгалтер