

**Фінансова звітність за МСФЗ**  
**за рік, що закінчився 31 грудня**  
**2025 року**

Суб'єкт господарювання: Товариство з обмеженою відповідальністю  
"Компанія з управління активами "Добробуд - Інвест"

Ідентифікатор суб'єкта господарювання 32033791

Стандарт	Код	Фінансові звіти та примітки
ISA700	104000-2	Звіт незалежного аудитора
IAS1	110000	Загальна інформація про фінансову звітність
IAS1	210000	Звіт про фінансовий стан, поточні/непоточні
IAS1	310000	Звіт про сукупний дохід, прибуток або збиток, за функцією витрат
IAS7	510000	Звіт про рух грошових коштів, прямий метод
IAS1	610000	Звіт про зміни у власному капіталі
IAS1	800100	Примітки - Підкласифікації активів, зобов'язань та власного капіталу
IAS1	800200	Примітки - Аналіз доходів та витрат
IAS7	800300	Примітки - Звіт про рух грошових коштів, розкриття додаткової інформації
IAS1	800500	Примітки - Перелік приміток
IAS1	800610	Примітки - Перелік суттєвої інформації про облікову політику
IAS1	810000	Примітки - Корпоративна інформація та Звіт про відповідність вимогам МСФЗ

IAS8	811000	Примітки - Облікова політика, зміни в облікових оцінках та помилки
IAS10	815000	Примітки - Події після звітного періоду
IAS24	818000	Примітки - Пов'язана сторона
IAS1	880000	Примітки - Додаткова інформація

↑

## [104000-2] Звіт незалежного аудитора

**Інформація про аудиторський звіт**

Найменування суб'єкта аудиторської діяльності	ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО "АУДИТОРЬСКА ФІРМА "СИНТЕЗ-АУДИТ-ФІНАНС"
Код ЄДРПОУ суб'єкта аудиторської діяльності	23877071
Номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності	1372
Розділ Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності	Розділ 3 Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності
Вебсторінка суб'єкта аудиторської діяльності	saf-audit.com.ua
Дата і номер рішення про проходження перевірки системи контролю якості аудиторських послуг суб'єкта аудиторської діяльності	ішення Аудиторської палати України про проходження перевірки з контролю якості № 2/КЯ від 15.03.2023 року
Номер та дата договору на проведення аудиту	30/2026
Звітний період, за який проведено аудит фінансової звітності	2025
Дата початку та дата закінчення аудиту	02.02.26 по 31.03.2026
Розмір винагороди за проведення аудиту річної фінансової звітності	50000

**ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА  
щодо фінансової звітності  
ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ  
«КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ  
«ДОБРОБУД-ІНВЕСТ»  
за 2025 рік**

Належний адресат:

Керівництву ТОВ "КУА "ДОБРОБУД-ІНВЕСТ"  
Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку

## **Звіт щодо аудиту фінансової звітності**

### **Думка із застереженням**

Ми провели аудит фінансової звітності ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ "ДОБРОБУД-ІНВЕСТ" (далі по тексту ТОВ "КУА "ДОБРОБУД-ІНВЕСТ", Компанія або Товариство), що складена на основі таксономії фінансової звітності за міжнародними стандартами в єдиному електронному форматі та включає:

- Звіт про фінансовий стан, поточні/непоточні на 31.12.2025;
- Звіт про сукупний дохід, прибуток та збиток за функцією витрат за рік, що закінчився 31.12.2025;
- Звіт про рух грошових коштів, прямий метод за рік, що закінчився 31.12.2025;
- Звіт про зміни у власному капіталі за рік, що закінчився 31.12.2025;
- Примітки до річної фінансової звітності, включаючи стислий виклад значущих облікових політик.

На нашу думку, за винятком можливого впливу питань, описаних в розділі "Основа для думки із застереженням" нашого звіту, фінансова звітність, що подана у єдиному електронному форматі XBRL, відображає достовірно в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан ТОВ "КУА "ДОБРОБУД-ІНВЕСТ" на 31 грудня 2025 року, його фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ) у редакції, затвердженій Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку, та відповідає вимогам Закону України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні" від 16.07.1999 № 996-XIV щодо складання фінансової звітності.

### **Основа для думки із**

#### **застереженням**

- Станом на 31 грудня 2025 року Товариством не розкрито у фінансовій звітності повну інформацію щодо ризиків, пов'язаних з фінансовими інструментами, зокрема кредитного, ринкового та ризику ліквідності, як цього вимагає МСФЗ 7 "Фінансові інструменти: розкриття інформації". Зокрема, відсутні кількісні дані щодо вразливості до зазначених ризиків та аналіз чутливості, відсутнє обов'язкове розкриття інформації про основу для вхідних даних та припущень і методів оцінки, що використовувались для застосування вимог МСФЗ 9 щодо зменшення корисності фінансових активів.

Відповідно до пункту 34(а) МСФЗ 7 "Фінансові інструменти: розкриття інформації" суб'єкт господарювання повинен розкривати підсумкові кількісні дані про його вразливість до ризику ліквідності на основі інформації, наданої для внутрішнього користування

провідному управлінському персоналові. Суб'єкт господарювання повинен пояснити як визначаються такі дані. Але такі розкриття відсутні в примітках до фінансової звітності.

У зв'язку з цим ми не змогли отримати достатні та прийнятні аудиторські докази щодо повноти розкриття інформації про фінансові інструменти.

- У Примітці 818000 - Пов'язана сторона до фінансової звітності Товариства наведено обмежену інформацію щодо пов'язаних сторін, яка не відповідає вимогам МСБО 24 Розкриття інформації про пов'язані сторони. Зокрема, Товариством розкрито інформацію лише про директора Товариства. Не визнано пов'язаними сторонами учасника- ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОНСАЛТИНГОВА КОМПАНІЯ "КОРПОРАТИВНИЙ СЕКРЕТАР", який володіє 99,99% статутного капіталу. Не враховано, що відповідно до п. 37 статті 1 Закону України "Про фінансові послуги та фінансові компанії" керівник підрозділу внутрішнього аудиту визнається пов'язаною стороною. Відповідно в Примітках до фінансової звітності не розкрито інформацію щодо:

- характеру взаємовідносин із пов'язаними сторонами;
- операцій, здійснених із пов'язаними сторонами протягом звітного періоду;
- залишків за розрахунками з пов'язаними сторонами станом на звітну дату;
- винагороди ключовому управлінському персоналу (в частині внутрішнього аудитора).

За відсутності зазначених розкриттів фінансова звітність не забезпечує користувачів достатньою інформацією для належного розуміння фінансового стану, результатів діяльності та руху грошових коштів Товариства, обсягу операцій з пов'язаними сторонами, а також їх можливий вплив діяльність.

У зв'язку з відсутністю зазначених розкриттів ми не змогли отримати достатні та належні аудиторські докази щодо повноти та достовірності інформації про пов'язані сторони та операції з ними.

- Фінансова звітність Товариства не містить достатнього рівня розкриття

Інформації щодо окремих суттєвих статей та операцій, що не відповідає вимогам МСБО 1 Подання фінансової звітності та відповідних міжнародних стандартів фінансової звітності щодо розкриття інформації. Це стосується таких показників звітності як власний капітал, дебіторська заборгованість, непоточні фінансові інвестиції та грошові кошти.

В показниках Звіту про фінансовий стан в складі непоточних активів враховано акції ПАТ "ЗНВКІФ "Ініціатива-Фінанс", які відображені в складі інвестицій, облік яких ведеться за методом участі в капіталі. Ця інформація не відповідає дійсності, бо Компанія користується вимогами МСФЗ 10 та обліковує фінансові інвестиції за справедливою вартістю через прибуток або збиток.

За відсутності зазначених розкриттів фінансова звітність не забезпечує користувачів достатньою інформацією для належного розуміння фінансового стану, результатів діяльності та руху грошових коштів Товариства.

- Станом на 31 грудня 2025 року Товариство зазнає впливу факторів, які можуть свідчити про наявність суттєвої невизначеності щодо здатності продовжувати діяльність на безперервній основі, зокрема:

наявність непокритого збитку, вплив воєнного стану на економічне середовище та діяльність суб'єктів ринку капіталу, а також інші фактори, що впливають на платоспроможність контрагентів. Разом з тим, у примітках до фінансової звітності Товариством не розкрито інформацію щодо наявності суттєвої невизначеності, пов'язаної із здатністю продовжувати безперервну діяльність, як цього вимагає Міжнародний стандарт бухгалтерського обліку 1 "Подання фінансової звітності".

Відсутність відповідного розкриття інформації не відповідає вимогам МСФЗ та не дає змоги користувачам фінансової звітності належним чином оцінити вплив зазначених обставин на фінансовий стан та результати діяльності Товариства.

Внаслідок зазначених обставин ми не змогли отримати достатні та належні аудиторські докази щодо повноти розкриття інформації, що може мати суттєвий, але не всеохоплюючий вплив на фінансову звітність.

Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів аудиту (зокрема Міжнародного стандарту аудиту 705 (переглянутий) "Модифікації думки у звіті незалежного аудитора") (далі - 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 Кодексом етики професійних бухгалтерів Ради з Міжнародних стандартів етики для бухгалтерів (далі - Кодекс РМСЕБ) та етичними вимогами, застосовними в Україні до нашого аудиту фінансової звітності, а також виконали інші обов'язки з етики відповідно до цих вимог та Кодексу РМСЕБ. Ми вважаємо, що отримані нами аудиторські докази є достатніми і прийнятними для використання їх як основи для нашої думки із застереженням.

#### **Ключове 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 розглядались 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 "Основа для думки із застереженням", ми визначили, що немає інших ключових питань, інформацію щодо яких слід надати в нашому звіті.

#### **Інші питання- аудит за попередній період**

Аудит фінансової звітності ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ "ДОБРОБУД-ІНВЕСТ" за рік, що закінчився 31.12.2024 був проведений суб'єктом аудиторської діяльності, а саме, ТОВАРИСТВОМ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "Аудиторська фірма "КАПІТАЛ ГРУП". Код ЄДРПОУ: 33236268 яким 15 серпня 2025 року висловлено немодифіковану думку.

#### **Інше питання- формат розкриття Приміток до фінансової звітності**

Фінансова звітність Товариства за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року, підготовлена у форматі єдиного електронного звіту iXBRL відповідно до вимог таксономії фінансової звітності UA XBRL МСФЗ.

У зв'язку з технічними особливостями формату iXBRL розкриття інформації у примітках до фінансової звітності представлено у вигляді обмеженого обсягу структурованих розділів приміток, які містять деталізовану але не повну інформацію, передбачену Міжнародними стандартами фінансової звітності.

Ми виконали процедури для отримання достатніх та належних аудиторських доказів того, що візуалізований (HTML-формат) фінансової звітності у файлі iXBRL належним чином відображає інформацію, яка була предметом нашого аудиту, та за виключенням питань, які відображені в параграфі "Основа для думки із застереженням", не містить суттєвих відхилень від перевіреної фінансової звітності.

За винятком питань, описаних у параграфі "Основа для думки із застереженням" нашого звіту, подання інформації у такому форматі не впливає на повноту, достовірність та зрозумілість фінансової звітності в усіх суттєвих аспектах.

Наша думка не модифікована щодо цього питання.

### **Інформація, що не є фінансовою звітністю та звітом аудитора щодо неї**

Управлінський персонал ТОВ "КУА "ДОБРОБУД-ІНВЕСТ" несе відповідальність за іншу інформацію. Інша інформація складається із :

- річних звітних даних та інформації учасниками ринків капіталу, які містяться окремо від фінансових звітів, які пройшли аудит, складену за вимогами Рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку 02.10.2012 № 1343 "Положення про порядок складання та розкриття інформації компаніями з управління активами та особами, що здійснюють управління активами недержавних пенсійних фондів, та подання відповідних документів до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку".

Відповідно до критеріїв, встановлених Законом України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні", ТОВ "КУА "ДОБРОБУД-ІНВЕСТ" віднесено до мікропідприємства що звільняє від подання звіту про управління.

Оскільки Товариство є емітентом виключно інвестиційних сертифікатів, то на нього не поширюється обов'язок подання звіту про корпоративне управління відповідно до "Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів, а також особами, які надають забезпечення за такими цінними паперами", затвердженого Рішенням НКЦПФР №608. Відповідно, в звіті аудитора не наводиться інформація про узгодженість фінансової інформації у звіті про управління (звіті про корпоративне управління) з фінансовою звітністю ТОВ "КУА "ДОБРОБУД-ІНВЕСТ".

Наша думка щодо фінансової звітності не поширюється на іншу інформацію та ми не робимо висновку з будь-яким рівнем впевненості щодо цієї іншої інформації.

У зв'язку з нашим аудитом фінансової звітності нашою відповідальністю є ознайомитися з іншою інформацією та при цьому розглянути, чи існує суттєва невідповідність між іншою інформацією і фінансовою звітністю або нашими знаннями, отриманими під час аудиту, або чи ця інша інформація виглядає такою, що містить суттєве викривлення.

Якщо на основі проведеної нами роботи ми доходимо висновку, що існує суттєве викривлення цієї іншої інформації, ми зобов'язані повідомити про цей факт. Фактів невідповідності та викривлень, які

потрібно було б включити до звіту, ми не виявили.

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

Управлінський персонал несе відповідальність за складання та достовірне подання фінансової звітності відповідно до МСФЗ. Ця звітність складається на основі таксономії фінансової звітності за міжнародними стандартами та подається в єдиному електронному форматі із застосуванням розширеної мови ділової звітності (XBRL). Також керівництво відповідає за таку систему внутрішнього контролю, яку воно вважає необхідною для забезпечення складання фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень унаслідок шахрайства або помилки.

При складанні фінансової звітності управлінський персонал несе відповідальність за оцінку здатності Компанії продовжувати свою діяльність на безперервній основі, розкриваючи, де це застосовно, питання, що стосуються безперервності діяльності, та використовуючи припущення про безперервність діяльності як основу для бухгалтерського обліку, за винятком випадків, коли управлінський персонал планує ліквідувати Компанію, припинити її діяльність або не має іншої реальної альтернативи цьому.

Ті, кого наділено найвищими повноваженнями, несуть відповідальність за нагляд за процесом складання фінансової звітності Компанії.

**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, що містить нашу думку. Обґрунтована впевненість є високим рівнем впевненості, проте не гарантує, що аудит, проведений відповідно до МСА, завжди виявить суттєве викривлення, якщо воно існує. Викривлення можуть бути результатом шахрайства або помилки; вони вважаються суттєвими, якщо окремо або в сукупності, як обґрунтовано очікується, вони можуть впливати на економічні рішення користувачів, що приймаються на основі цієї фінансової звітності.

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

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

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

\* 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 Компанії 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 Компанію припинити свою діяльність на безперервній основі.

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

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

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

### **Звіт щодо вимог інших законодавчих і нормативних актів**

На виконання вимог, встановлених Законами України "Про фінансові послуги та фінансові компанії", "Про аудит фінансової діяльності та аудиторську діяльність", "Про ринки капіталу та організовані товарні ринки", "Про інститути спільного інвестування", а також наступними нормативними документами: Рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 22.07.2021 № 555 "Вимоги

до інформації, що має міститися в аудиторському звіті щодо річної фінансової звітності, звіті щодо огляду проміжної фінансової інформації та звіті з надання впевненості, що не є аудитом чи оглядом історичної фінансової інформації", аудитор здійснив додаткові аудиторські процедури щодо отримання інформації, яка поширюється на звіти суб'єктів аудиторської діяльності, надані до НКЦПФР емітентами цінних паперів та висловлює думку щодо повного розкриття інформації з наступних питань:

#### **Основні відомості про ТОВ "КУА "ДОБРОБУД-ІНВЕСТ"**

Повна найменування	ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ "ДОБРОБУД-ІНВЕСТ"
Код за ЄДРПОУ	32033791

Дата та номер запису в Єдиному державному реєстрі про проведення державної реєстрації юридичної особи	17.10.2025 Номер запису: 1000691070026038952
Орган, який здійснив реєстрацію юридичної особи	Оболонська районна в місті Києві державна адміністрація
Вид діяльності за КВЕД	66.19 Інша допоміжна діяльність у сфері фінансових послуг, крім страхування та пенсійного забезпечення 64.30 Трасти, фонди та подібні фінансові суб'єкти 64.99 Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення), н.в.і.у. 66.30 Управління фондами
Відомості щодо ліцензії	Ліцензія на провадження професійної діяльності на ринках капіталу - діяльність з управління активами інституційних інвесторів (діяльність з управління активами), Рішення НКЦПФР №1227 від 20.12.2016, строк дії з 20.12.2016 по необмежений
Місцезнаходження	Україна, 04212, місто Київ, ВУЛИЦЯ ПОЛЯРНА, будинок 20, офіс 106

**Інформація про кінцевого бенефіціарного власника  
та структуру власності юридичної особи станом на 31.12.2025**

Кінцевий бенефіціарний власник (контролер) юридичної особи на 31.12.2025 року є:

ЛЕВИНА ОКСАНА ВОЛОДИМИРІВНА: Країна громадянства бенефіціара: Україна

Адреса: Україна, 04214, місто Київ, пр. Оболонський, будинок 36, квартира 237. Тип бенефіціарного володіння: Не прямий вирішальний вплив. Відсоток частки статутного капіталу або відсоток права голосу (непрямий вплив): 99,99.

Товариство не є контролером/учасником небанківської фінансової групи.

Товариство не є підприємством, що становить суспільний інтерес. У Товариства відсутні дочірні компанії.

Материнська компанія: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОНСАЛТИНГОВА КОМПАНІЯ "КОРПОРАТИВНИЙ СЕКРЕТАР" (Код ЄДРПОУ 38049409). Україна, 04655, місто Київ, ВУЛИЦЯ ПОЛЯРНА, будинок 20.

Частка учасника в статутному капіталі ТОВ "КУА "ДОВРБУД-ІНВЕСТ" складає  
6 999 300,00 грн, або 99,99 % розміру статутного капіталу Товариства.

На думку аудитора, Товариством належним чином та повно розкрито інформацію про кінцевого бенефіціарного власника та структуру власності станом на 31.12.2025

Протягом 2025 року не було встановлено фактів чи виявлено ознак наявності у Товариства будь-яких ділових, фінансових або інших зв'язків з іноземними державами, віднесеними до зон ризику, відповідно до Рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 28 грудня 2023 року № 1485 "Про визначення переліку іноземних держав, що належать до зони ризику".

**Відповідність розміру статутного та власного капіталу вимогам  
законодавства України**

В процесі аудиторської перевірки, на наш погляд, було отримано достатньо свідоцтв, які дозволяють зробити висновок про правильність відображення та розкриття інформації щодо власного капіталу згідно вимог Концептуальної основи фінансового звітування та Міжнародних стандартів фінансової звітності. На нашу думку, компанія в усіх суттєвих аспектах виконала необхідні вимоги щодо дотримання принципів бухгалтерського обліку і фінансової звітності станом на

31.12.2025 та вірно відобразила розмір власного капіталу у фінансовій звітності.

Власний капітал ТОВ "КУА "ДОБРОБУД-ІНВЕСТ" станом на 31.12.2025 складається із:

- статутного капіталу	- 7000 тис. грн;
- додаткового капіталу	- 1979 тис. грн
- резервного капіталу	- 2 тис. грн;
- непокритого збитку	- (4859) тис. грн.

Статутний капітал ТОВ "КУА "ДОБРОБУД-ІНВЕСТ" сформований згідно з Законом України "Про господарські товариства" та повністю сплачений грошовими коштами учасників на суму 7000 тис. грн, обліковується на рахунку 401 "Статутний капітал" та відповідає установчим документам.

Протягом 2025 року змін розміру статутного капіталу не відбувалося.

*Розмір Статутного капіталу станом на 31.12.2025:*

- зареєстрований	- 7 000 000 грн.
- сплачений	- 7 000 000 грн.

Розмір статутного капіталу відповідає даним Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань. Відповідність розміру статутного капіталу реєстраційним даним підтверджується первинними документами, реєстрами бухгалтерського обліку, даними фінансової звітності, Статутом товариства.

Протягом року змін у складі учасників Компанії не відбувалося.

Станом на 31 грудня 2025 року учасники та розміри їх часток у статутному капіталі ТОВ "КУА "ДОБРОБУД-ІНВЕСТ" представлені в таблиці 2.

Таблиця 2

№ з/п	Власники	Частка учасника (грн)	Частка учасника (%)
1	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОНСАЛТИНГОВА КОМПАНІЯ "КОРПОРАТИВНИЙ СЕКРЕТАР" Код ЄДРПОУ засновника: 38049409 Україна, 04655, місто Київ, вулиця ПОЛЯРНА, будинок 20	6 999 300,00	99,99
2	РАЄНОК ВІТАЛІЙ АНАТОЛІЙОВИЧ Україна, 08130, Київська обл., Києво-Святошинський р-н, село Петропавлівська Борщагівка, вулиця ШКІЛЬНА, будинок 27, корпус А, квартира 12	700,00	0,01
	Разом:	7 000 000,00	100

Протягом 2025 року відрахування до резервного фонду не здійснювалося. Станом на 31.12.2025 розмір резервного капіталу складає 2 тис. грн.

За наслідками фінансово-господарської діяльності станом на 31.12.2025 непокритий збиток Компанії зменшився в порівнянні з минулим роком на суму отриманого чистого прибутку 22 тис. грн та склав - 4859 тис. грн.

Капітал в дооцінках зменшено на 7043 тис. грн за рахунок знецінення акцій ПАТ "ЗНВКІФ "Ініціатива-Фінанс".

Таким чином, власний капітал Компанії станом на 31.12.2025 складає 4 122 тис. грн, що відповідає вимогам Ліцензійних умов провадження професійної діяльності на ринку капіталу - діяльності з управління активами інституційних інвесторів, затверджених рішенням

НКЦПФР від 03.02.2022 року № 92.

Відображення в звітності власного капіталу відповідає Концептуальній основі фінансової звітності та МСФЗ.

На думку аудитора, розмір статутного та власного капіталу відповідають вимогам законодавства України, зокрема вимогам, встановленим нормативно-правовими актами НКЦПФР. Інформація про власний капітал та статутний капітал не в повній мірі розкрита у фінансовій звітності у відповідності до вимог МСФЗ.

#### **Висловлення думки щодо правильності розрахунку пруденційних показників**

Протягом звітного періоду Товариство дотримувалося встановлених вимог до нормативу ліквідності, але інформацію про це не розкрито в Примітках до фінансової звітності.

Значення розрахованого нормативу ліквідності станом на 31.12.2025 року складає 0,5016 (нормативний показник - не менше 0,5).

На нашу думку, розрахунок пруденційних показників здійснюється Товариством відповідно до вимог Рішення НКЦПФР №1221 від 29.09.2022 "Щодо пруденційних нормативів професійної діяльності на ринках капіталу та організованих товарних ринках". Загальний рівень показників ТОВ "КУА "ДОБРОБУД-ІНВЕСТ" станом на 31.12.2025.

#### **ІНФОРМАЦІЯ**

##### **про суб'єкта аудиторської діяльності та умови договору**

Аудит проведено Приватним підприємством "Аудиторська фірма "Синтез-Аудит-Фінанс", номер реєстрації в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності 1372.

№ з/п	Найменування інформації	Дані для заповнення
1	2	3
1	Ідентифікаційний код юридичної особи суб'єкта аудиторської діяльності	23877071
2	Вебсайт суб'єкта аудиторської діяльності	<a href="http://www.saf-audit.com.ua">www.saf-audit.com.ua</a>
3	Дата та номер договору на проведення аудиту / огляду та/або виконання завдання з надання обґрунтованої впевненості	№37/2026 від 02.03.2026
4	Дата початку та дата закінчення проведення аудиту / огляду та/або виконання завдання з надання обґрунтованої впевненості	02.03.2026 - 31.03.2026
5	Обов'язковий аудит фінансової звітності (зазначити так/ні)	так
6	Завдання з надання обґрунтованої впевненості (зазначити так/ні)	ні

Приватне підприємство "Аудиторська фірма "Синтез-Аудит-Фінанс" включено до Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності у розділ 3 "Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності підприємств". Рішення Аудиторської палати України про проходження перевірки з контролю якості № 2/КЯ від 15.03.2023.

Партнером завдання з аудиту, результатом якого є цей Звіт незалежного аудитора, є

Аудитор \_\_\_\_\_ Чистік Олена  
Геннадіївна  
(номер реєстрації в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності, розділ "Аудитори" 102080)

Від імені ПП "Аудиторська фірма "Синтез-Аудит-Фінанс"  
Генеральний директор \_\_\_\_\_Макеєва Наталія  
Володимирівна  
(номер реєстрації в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності, розділ "Аудитори" 100936)

69091, м. Запоріжжя, вул. Пластова, будинок 60, квартира 4.  
тел. (061) 212-05-91

31 березня 2026 року

Підписи, дата та адреси

ПІБ ключового партнера з аудиту

Чистік Олена  
Геннадіївна

ПІБ та посада інших осіб, відповідальних за аудит

Генеральний  
директор  
Макеєва Наталія  
Володимирівна

Найменування суб'єкта аудиторської діяльності

ПП «Аудиторська  
фірма «Синтез-  
Аудит-Фінанс»

Дата аудиторського звіту

2026-03-31

Місцезнаходження суб'єкта аудиторської діяльності

69091, м.  
Запоріжжя, вул.  
Пластова,  
будинок 60,  
квартира 4

[110000] Загальна інформація про фінансову звітність

Назва суб'єкта господарювання, що звітує, або інші засоби ідентифікації	Товариство з обмеженою відповідальністю "Компанія управління активами "Добробуд Інвест"	з
Ідентифікаційний код юридичної особи	32033791	
Код КВЕД	66.30	
Опис характеру фінансової звітності		
Фінансова звітність за МСФЗ		
Дата кінця звітного періоду	2025-12-31	

Період, який охоплюється фінансовою звітністю

Рік, що закінчується 31 грудня 2025 року

Опис валюти подання

Валюта подання звітності відповідає функціональній валюті, якою є національна валюта України - гривня.

Рівень округлення, використаний у фінансовій звітності

Звітність складено у тисячах гривень, округлених до цілих

[210000] Звіт про фінансовий стан, поточні/непоточні

тис. грн

	Примітка	На кінець звітного періоду	На початок звітного періоду	На початок попереднього періоду
<b>Активи</b>				
<b>Непоточні активи</b>				
Основні засоби		7	7	
Інвестиції, облік яких ведеться за методом участі в капіталі	800100	1,996	9,040	
Інші непоточні нефінансові активи		2	2	
<b>Загальна сума непоточних активів</b>		<b>2,005</b>	<b>9,049</b>	
<b>Поточні активи</b>				
Торговельна та інша поточна дебіторська заборгованість	800100	108	61	
Інші поточні фінансові активи		1	2	
Грошові кошти та їх еквіваленти	800100	2,077	2,073	
<b>Загальна сума поточних активів за винятком непоточних активів або груп вибуття, класифікованих як утримувані для продажу або утримувані для виплат власникам</b>		<b>2,186</b>	<b>2,136</b>	
<b>Загальна сума поточних активів</b>		<b>2,186</b>	<b>2,136</b>	
<b>Загальна сума активів</b>		<b>4,191</b>	<b>11,185</b>	
<b>Власний капітал та зобов'язання</b>				
<b>Власний капітал</b>				
Статутний капітал		7,000	7,000	
Нерозподілений прибуток		(4,859)	(4,881)	
Інша частка участі в капіталі		1,979	9,022	
Інші резерви		2	2	
<b>Загальна сума власного капіталу</b>		<b>4,122</b>	<b>11,143</b>	
<b>Зобов'язання</b>				
<b>Поточні зобов'язання</b>				
Торговельна та інша поточна кредиторська заборгованість	800100	6	6	

тис. грн

	Примітка	На кінець звітного періоду	На початок звітного періоду	На початок попереднього періоду
Інші поточні фінансові зобов'язання	800100	63	36	
Загальна сума поточних зобов'язань за винятком зобов'язань, включених до груп вибуття, класифікованих як утримувані для продажу		69	42	
Загальна сума поточних зобов'язань		69	42	
Загальна сума зобов'язань		69	42	
Загальна сума власного капіталу та зобов'язань		4,191	11,185	

[310000] Звіт про сукупний дохід, прибуток або збиток, за функцією витрат

тис. грн

	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
<b>Прибуток або збиток</b>		
<b>Прибуток (збиток)</b>		
Дохід від звичайної діяльності	1,033	1,120
Валовий прибуток	1,033	1,120
Адміністративні витрати	(999)	(1,102)
Інші витрати	(12)	(7)
Прибуток (збиток) від операційної діяльності	22	11
Прибуток (збиток) до оподаткування	22	11
Прибуток (збиток) від діяльності, що триває	22	11
Прибуток (збиток)	22	11

[510000] Звіт про рух грошових коштів, прямий метод

тис. грн

	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
<b>Грошові потоки від (для) операційної діяльності</b>		
<b>Класи надходжень грошових коштів від операційної діяльності</b>		
Надходження від продажу товарів та надання послуг	1,024	1,083

	тис. грн	
	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Інші надходження грошових коштів від операційної діяльності	78	81
<b>Класи виплат грошових коштів від операційної діяльності</b>		
Виплати постачальникам за товари та послуги	(1,004)	(974)
Інші виплати грошових коштів за операційною діяльністю	(84)	(56)
<b>Чисті грошові потоки від (використані у) діяльності</b>	<b>14</b>	<b>134</b>
Інші надходження (вибуття) грошових коштів	(10)	(164)
<b>Чисті грошові потоки від операційної діяльності (використані в операційній діяльності)</b>	<b>4</b>	<b>(30)</b>
Чисте збільшення (зменшення) грошових коштів та їх еквівалентів до впливу змін валютного курсу	4	(30)
Чисте збільшення (зменшення) грошових коштів та їх еквівалентів після впливу змін валютного курсу	4	(30)
Грошові кошти та їх еквіваленти на початок періоду	2,073	2,103
Грошові кошти та їх еквіваленти на кінець періоду	2,077	2,073

## [610000] Звіт про зміни у власному капіталі

Поточний звітний період	Примітки				
		Статутний капітал	Інша частка участі в капіталі	Накопичений інший сукупний дохід	Резервни капітал

## Звіт про зміни у власному капіталі

Зміни в обліковій політиці та виправлення помилок попередніх періодів - Ретроспективний підхід

Раніше представлені	7,000	9,022	0	:
Власний капітал на початок періоду	7,000	9,022		:
<b>Зміни у власному капіталі</b>				
Сукупний дохід				
Прибуток (збиток)				
<b>Загальна сума сукупного доходу</b>				
Збільшення (зменшення) через інші зміни, власний капітал		(7,043)		
<b>Загальна сума збільшення (зменшення) власного капіталу</b>		<b>(7,043)</b>		
Власний капітал на кінець періоду	7,000	1,979		:

Порівняльний звітний період	Примітки				
		Статутний капітал	Інша частка участі в капіталі	Накопичений інший сукупний дохід	Резервни капітал

## Звіт про зміни у власному капіталі

Зміни в обліковій політиці та виправлення помилок попередніх періодів - Ретроспективний підхід

Раніше представлені	7,000	9,022	0	:
<b>Власний капітал на початок періоду</b>	<b>7,000</b>	<b>9,022</b>		<b>:</b>
<b>Зміни у власному капіталі</b>				
Сукупний дохід				
Прибуток (збиток)				
Загальна сума сукупного доходу				
Загальна сума збільшення (зменшення) власного капіталу				
<b>Власний капітал на кінець періоду</b>	<b>7,000</b>	<b>9,022</b>		<b>:</b>

[800100] Примітки - Підкласифікації активів, зобов'язань та власного капіталу

тис. грн

	На кінець звітнього періоду	На початок звітнього року
--	-----------------------------	---------------------------

## Підкласифікації активів, зобов'язань та капіталу

## Основні засоби

## Транспортні засоби

Інші основні засоби	7	7
---------------------	---	---

Загальна сума основних засобів	7	7
--------------------------------	---	---

## Класи нематеріальних активів та гудвілу

## Нематеріальні активи за винятком гудвілу

Незавершені капітальні вкладення в нематеріальні активи	2	2
---	---	---

Загальна сума нематеріальних активів за винятком гудвілу	2	2
--	---	---

Загальна сума нематеріальних активів та гудвілу	2	2
---	---	---

## Інвестиції, облік яких ведеться за методом участі в капіталі

Інвестиції у спільні підприємства, облік яких ведеться за методом участі у капіталі	1,996	9,040
---	-------	-------

тис. грн

	На кінець звітнього періоду	На початок звітнього року
<b>Загальна сума інвестицій, облік яких ведеться за методом участі в капіталі</b>	<b>1,996</b>	<b>9,040</b>
<b>Торговельна та інша поточна дебіторська заборгованість</b>		
Поточна торговельна дебіторська заборгованість	108	61
<b>Загальна сума торговельної та іншої поточної дебіторської заборгованості</b>	<b>108</b>	<b>61</b>
<b>Торговельна та інша дебіторська заборгованість</b>		
Інша дебіторська заборгованість	1	2
<b>Загальна сума торговельної та іншої дебіторської заборгованості</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
<b>Грошові кошти та їх еквіваленти</b>		
<b>Грошові кошти</b>		
Залишки на рахунках в банках	2,077	2,073
<b>Загальна сума грошових коштів</b>	<b>2,077</b>	<b>2,073</b>
<b>Загальна сума грошових коштів та їх еквівалентів</b>	<b>2,077</b>	<b>2,073</b>
<b>Торговельна та інша кредиторська заборгованість</b>		
Торговельна кредиторська заборгованість	6	6
Інша кредиторська заборгованість	63	36
<b>Загальна сума торговельної та іншої кредиторської заборгованості</b>	<b>69</b>	<b>42</b>
<b>Статутний капітал</b>		
Статутний капітал, звичайні акції	7,000	7,000
<b>Загальна сума статутного капіталу</b>	<b>7,000</b>	<b>7,000</b>
<b>Нерозподілений прибуток</b>		
Нерозподілений прибуток, прибуток (збиток) за звітний період	(4,859)	(4,881)
<b>Загальна сума нерозподіленого прибутку</b>	<b>(4,859)</b>	<b>(4,881)</b>
<b>Накопичений інший сукупний дохід</b>		
Загальна сума накопиченого іншого сукупного доходу	0	0
<b>Різний власний капітал</b>		
Додатковий сплачений капітал	1,979	1,979
<b>Чисті активи (зобов'язання)</b>		
Активи	4,191	11,185
Зобов'язання	(69)	(42)
<b>Чисті активи (зобов'язання)</b>	<b>4,122</b>	<b>11,143</b>
<b>Чисті поточні активи (зобов'язання)</b>		
Поточні активи	2,186	2,136
Поточні зобов'язання	(69)	(42)
<b>Чисті поточні активи (зобов'язання)</b>	<b>2,117</b>	<b>2,094</b>
<b>Активи за вирахуванням поточних зобов'язань</b>		
Активи	4,191	11,185
Поточні зобов'язання	(69)	(42)
<b>Активи за вирахуванням поточних зобов'язань</b>	<b>4,122</b>	<b>11,143</b>

## [800200] Примітки - Аналіз доходів та витрат

## Дохід від звичайної діяльності

	тис. грн	
	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Дохід від надання послуг	1,033	1,120
Дохід від інших послуг	1,033	1,120
Загальна сума доходу від звичайної діяльності	1,033	1,120

## Суттєві доходи та витрати

	тис. грн	
	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Інші операційні доходи (витрати)	(12)	(7)
Витрати з продажу, загальні та адміністративні витрати		
Загальні та адміністративні витрати	999	1,102
Загальна сума витрат з продажу, загальних та адміністративних витрат	999	1,102

## Сукупний дохід від діяльності, що триває, та припиненої діяльності

	тис. грн	
	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Сукупний дохід від діяльності, що триває	22	11
Загальна сума сукупного доходу	22	11

## [800300] Примітки - Звіт про рух грошових коштів, розкриття додаткової інформації

	тис. грн	
	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Звіт про рух грошових коштів		
Грошові потоки від (для) операційної діяльності		
Класи виплат грошових коштів від операційної діяльності		
Виплати постачальникам за товари та послуги	1,004	974

## [800500] Примітки - Перелік приміток

**Примітки та інша пояснювальна інформація****Розкриття інформації про облікові судження та оцінки**

Розкриття інформації відображено в примітці 811000 Примітки - Облікова політика, зміни в облікових оцінках та помилки. Фонд обирає та застосовує свої облікові політики послідовно для подібних операцій, інших подій або умов, якщо МСФЗ конкретно не вимагає або не дозволяє визначення категорії статей, для яких інші політики будуть доречні. В Примітці 811000 представлений перелік нових стандартів, роз'яснень та виправлень, що обумовлюють нові вимоги щодо розкриття інформації для організацій, звітний рік яких закінчується 31 грудня 2025 року.МСФЗ, які прийняті, але ще не набули чинностіНові МСФЗ, прийняті станом на 31.12.2025, ефективна дата яких не настал

**Розкриття інформації про винагороду аудиторів**

Інформація наведена в Примітках 104000-2 Інформація про аудиторський звіт

**Розкриття інформації про звіт про рух грошових коштів**

[800300] Примітки - Звіт про рух грошових коштів, розкриття додаткової інформації

**Розкриття інформації про справедливу вартість фінансових інструментів**

Визнання та оцінка фінансових інструментівФінансовий інструмент - це договір, згідно з яким одночасно виникає фінансовий актив в одного суб'єкта господарювання і фінансове зобов'язання або інструмент власного капіталу в іншого суб'єкта господарювання.Товариство визнає фінансовий актив або фінансове зобов'язання у балансі відповідно до МСФЗ, коли і тільки коли воно 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 більше 12 місяців). Товариство класифікує фінансові активи як такі, що оцінюються у подальшому або за амортизованою собівартістю, або за справедливою вартістю на основі обох таких чинників: а) моделі бізнесу суб'єкта господарювання для управління фінансовими активами; та б) характеристик контрактних грошових потоків фінансового активу.Товариство визнає 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.Товариство визнає 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 Товариство оцінює їх за їхньою справедливою вартістю .При припиненні визнання фінансового активу різниця між: а) балансовою вартістю (оціненою на дату припинення визнання) та б) отриманою компенсацією (включаючи будь-який новий отриманий актив мінус будь-яке нове взятє зобов'язання) повністю визнають у прибутку або збитку.Фінансовий актив оцінюється за амортизованою собівартістю, якщо він придбавається з метою одержання договірних грошових потоків і договірні умови фінансового активу генерують грошові потоки, котрі є суто виплатами основної суми та процентів на непогашену частку основної суми. Товариство визнає резерв під збитки для очікуваних кредитних збитків за фінансовим активом, який обліковується за амортизованою вартістю та визнається з застосуванням триступеневої моделі зменшення корисності, передбачену МСФЗ 9, яка базується на змінах в кредитній якості інструменту з моменту первісного визнання.Облікова політика щодо подальшої оцінки фінансових інструментів розкривається нижче у відповідних розділах облікової політики.Фінансовий актив оцінюють за справедливою вартістю, окрім випадків, коли його оцінюють за амортизованою собівартістю.Товариство може при первісному визнанні нескасовно призначити фінансовий актив як такий, що оцінюється за справедливою вартістю з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку, якщо таке призначення усуває або значно зменшує невідповідність оцінки чи визнання (яку інколи називають "неузгодженістю обліку"), що інакше виникне внаслідок оцінювання активів або зобов'язань чи визнання прибутків або збитків за ними на різних підставах.

## [800610] Примітки – Перелік суттєвої інформації про облікову політику

**Опис облікової політики щодо фінансових активів, доступних для продажу**

Фінансовий інструмент – це договір, згідно з яким одночасно виникає фінансовий актив в одного суб'єкта господарювання і фінансове зобов'язання або інструмент власного капіталу в іншого суб'єкта господарювання. Товариство визнає фінансовий актив або фінансове зобов'язання у балансі відповідно до МСФЗ, коли і тільки коли воно 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 більше 12 місяців). Товариство класифікує фінансові активи як такі, що оцінюються у подальшому або за амортизованою собівартістю, або за справедливою вартістю на основі обох таких чинників: а) моделі бізнесу суб'єкта господарювання для управління фінансовими активами; та б) характеристик контрактних грошових потоків фінансового активу. Товариство визнає 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. Товариство визнає 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 Товариство оцінює їх за їхньою справедливою вартістю. При припиненні визнання фінансового активу різниця між: а) балансовою вартістю (оціненою на дату припинення визнання) та б) отриманою компенсацією (включаючи будь-який новий отриманий актив мінус будь-яке нове взятє зобов'язання) повністю визнають у прибутку або збитку. Фінансовий актив оцінюється за амортизованою собівартістю, якщо він придбавається з метою одержання договірних грошових потоків і договірні умови фінансового активу генерують грошові потоки, котрі є суто виплатами основної суми та процентів на непогашену частку основної суми. Товариство визнає резерв під збитку для очікуваних кредитних збитків за фінансовим активом, який обліковується за амортизованою вартістю та визнається з застосуванням триступеневої моделі зменшення корисності, передбачену МСФЗ 9, яка базується на змінах в кредитній якості інструменту з моменту первісного визнання. Облікова політика щодо подальшої оцінки фінансових інструментів розкривається нижче у відповідних розділах облікової політики. Фінансовий актив оцінюють за справедливою вартістю, окрім випадків, коли його оцінюють за амортизованою собівартістю. Товариство може при первісному визнанні нескасовно признати фінансовий актив як такий, що оцінюється за справедливою вартістю з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку, якщо таке призначення усуває або значно зменшує невідповідність оцінки чи визнання (яку інколи називають "неузгодженістю обліку"), що інакше виникне внаслідок оцінювання активів або зобов'язань чи визнання прибутків або збитків за ними на різних підставах

**Опис облікової політики щодо грошових потоків**

Грошові кошти складаються з готівки в касі та коштів на поточних рахунках у банках. Грошові кошти утримуються та операції з ними проводяться в національній валюті. Грошові кошти визнаються за умови відповідності критеріям визнання активами. Подальша оцінка грошових коштів здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості. У разі обмеження права використання коштів на поточних рахунках в банках (наприклад, у випадку призначення НБУ в банківській установі тимчасової адміністрації) ці активи можуть бути класифіковані у складі непоточних активів. У випадку прийняття НБУ рішення про ліквідацію банківської установи та відсутності ймовірності повернення грошових коштів, визнання їх як активу припиняється і їх вартість відображається у складі збитків звітного періоду.

**Опис облікової політики щодо оцінки справедливої вартості**

До фінансових активів, що оцінюються за амортизованою собівартістю відноситься дебіторська заборгованість, позики видані та облігації внутрішньої державної позики, що утримуються в рамках бізнес-моделі, метою якої є утримання фінансових активів для одержання договірних грошових потоків. Після первісного визнання Товариство оцінює їх за амортизованою собівартістю, застосовуючи метод ефективного відсотка. Застосовуючи аналіз дисконтованих грошових потоків, Товариство використовує ставки дисконту, котрі відповідають переважаючим на ринку нормам доходу для фінансових інструментів, які мають в основному подібні умови і характеристики, включаючи кредитну якість інструмента, залишок строку, протягом якого ставка відсотка за контрактом є фіксованою, а також залишок строку до погашення основної суми та валюти, в якій здійснюються платежі. Ставка дисконту – це процентна ставка, яка використовується для перерахунку майбутніх потоків доходів в єдине значення теперішньої (поточної) вартості, яка є базою для визначення ринкової вартості бізнесу. З економічної точки зору, в ролі ставки дисконту є бажана інвестору ставка доходу на вкладений капітал у відповідні з рівнем ризику подібні об'єкти інвестування, або – ставка доходу за альтернативними варіантами інвестицій із зіставленням рівня ризику на дату оцінки. Ставка дисконту визначається з урахуванням таких факторів, як вартість грошей в часі; вартість джерел, які залучаються для фінансування інвестиційного проекту, які вимагають різні рівні

компенсації; фактори ризику або міри ймовірності отримання очікуваних у майбутньому доходів. Інформацію для визначення середньозваженої ставки Товариство одержує з офіційного сайту НБУ. Товариство оцінює станом на звітну дату резерв під збитки за фінансовим активом у розмірі, що дорівнює :- 12-місячним очікуваним кредитним збитком у разі, якщо кредитний ризик на звітну дату не зазнав значного зростання з моменту первісного визнання; - очікуваним кредитним збитком за весь строк дії фінансового активу, якщо кредитний ризик за таким фінансовим активом значно зріс із моменту первісного визнання. У випадку фінансових активів кредитним збитком є теперішня вартість різниці між договірними грошовими потоками, належними до сплати на користь Товариства за договором і грошовими потоками, які Товариство очікує одержати на свою користь. При оцінці резерву під очікувані кредитні збитки застосовується триступенева модель зменшення корисності залежно від погіршення кредитної якості активу: Стадія 1. Первісне визнання. Відсутнє значне зростання ризику - від 0 до 1% Стадія 2. Суттєве підвищення кредитного ризику -10% Стадія 3. Знецінення (дефолт) -100% Станом на кожну звітну дату Товариство оцінює, чи зазнав кредитний ризик за фінансовим інструментом значного зростання з моменту первісного визнання. При виконанні такої оцінки Товариство замість зміни суми очікуваних кредитних збитків використовує зміну ризику настання дефолту (невиконання зобов'язань) протягом очікуваного строку дії фінансового інструмента. Для виконання такої оцінки Товариство порівнює ризик настання дефолту (невиконання зобов'язань) за фінансовим інструментом станом на звітну дату з ризиком настання дефолту за фінансовим інструментом станом на дату первісного визнання, і враховує при цьому обґрунтовано необхідну та підтверджену інформацію, що є доступною без надмірних витрат або зусиль, і вказує на значне зростання кредитного ризику з моменту первісного визнання. Товариство може зробити припущення про те, що кредитний ризик за фінансовим інструментом не зазнав значного зростання з моменту первісного визнання, якщо було з'ясовано, що фінансовий інструмент має низький рівень кредитного ризику станом на звітну дату. У випадку фінансового активу, що є кредитно-знеціненим станом на звітну дату, але не є придбаним або створеним кредитно-знеціненим фінансовим активом, Товариство оцінює очікувані кредитні збитки як різницю між валовою балансовою вартістю активу та теперішньою вартістю очікуваних майбутніх грошових потоків, дисконтованою за первісною ефективною ставкою відсотка за фінансовим активом. Будь-яке коригування визнається в прибутку або збитку як прибуток або збиток від зменшення корисності.

**Опис облікової політики щодо фінансових інструментів за справедливою вартістю через прибуток або збиток**

До фінансових активів, що оцінюються за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку, відносяться акції, паї (частки) господарських товариств та облігації внутрішньої державної позики, що утримуються в рамках бізнес-моделі, мета якої досягається як шляхом одержання договірних грошових потоків, так і шляхом продажу фінансових активів. Справедлива вартість на дату придбання визначається ціною зазначеною в договорі купівлі-продажу цінних паперів. Після первісного визнання Товариство оцінює їх за справедливою вартістю. Справедлива вартість облігацій внутрішньої державної позики ґрунтується на даних НБУ щодо справедливої вартості облігацій, опублікованих на офіційному сайті за посиланням: <https://bank.gov.ua/ua/markets/ovdp/fair-value> на дату останнього робочого дня кожного звітного періоду та офіційного курсу НБУ на цю дату. Справедлива вартість акцій, які внесені до біржового списку, оцінюється за біржовим курсом організатора торгівлі на дату розрахунку вартості чистих активів. Якщо фінансові активи мають обіг більш як на одному організаторі торгівлі, при розрахунку вартості активів такі інструменти оцінюються за курсом на основному ринку для цього активу або, за відсутності основного ринку, на найсприятливішому ринку для нього. За відсутності свідчень на користь протилежного, ринок, на якому Товариство зазвичай здійснює операцію продажу активу, приймається за основний ринок або, за відсутності основного ринку, за найсприятливіший ринок. При оцінці справедливої вартості активів застосовуються методи оцінки вартості, які відповідають обставинам та для яких є достатньо даних, щоб оцінити справедливую вартість, максимізуючи використання доречних відкритих даних та мінімізуючи використання закритих вхідних даних. Оцінка цінних паперів, що входять до складу активів Товариства та перебувають у біржовому списку організатора торгівлі і при цьому не мають визначеного біржового курсу на дату оцінки, здійснюється за останньою балансовою вартістю. Для оцінки цінних паперів, що входять до складу активів Товариства та не перебувають у біржовому списку організатора торгівлі, та паїв (часток) господарських товариств за обмежених обставин наближеною оцінкою справедливої вартості може бути собівартість. Це може бути тоді, коли наявної останньої інформації недостатньо, щоб визначити справедливую вартість, або коли існує широкий діапазон можливих оцінок справедливої вартості, а собівартість є найкращою оцінкою справедливої вартості у цьому діапазоні. Якщо є підстави вважати, що балансова вартість суттєво відрізняється від справедливої, Товариство визначає справедливую вартість за допомогою інших методів оцінки. Відхилення можуть бути зумовлені значними змінами у фінансовому стані емітента та/або змінами кон'юнктури ринків, на яких емітент здійснює свою діяльність, а також змінами у кон'юнктурі фондового ринку. У разі виникнення ознак, що свідчать про зменшення вартості цінних паперів, серед яких зупинення обігу, у тому числі цінних паперів емітентів, на яких накладено заборону торгівлі цінними паперами на підставі рішень уповноважених державних органів, зупинення внесення змін до системи депозитарного обліку, або порушення справи про банкрутство емітента, здійснюється переоцінка таких цінних паперів - протягом трьох робочих днів з дати оприлюднення відповідних рішень уцінка до нульової вартості. У разі зникнення ознак зменшення вартості з урахуванням оприлюднених рішень відповідних органів у відновленні обігу цінних паперів здійснюється - протягом трьох робочих днів з дати оприлюднення відповідної інформації дооцінка до справедливої вартості.

**Опис облікової політики щодо податку на прибуток**

Поточні податкові зобов'язання (активи) за поточний і попередній періоди Товариство оцінює за сумою, яку передбачається сплатити податковим органам (відшкодувати у податкових органах) із застосуванням ставок оподаткування та податкового законодавства, що діють або превалюють до кінця звітного періоду. Якщо операції та інші події визнані поза прибутком або збитком (в іншому сукупному прибутку або безпосередньо у власному капіталі), то будь-який пов'язаний з ними поточний податок на прибуток також визнається поза прибутком або збитком (в іншому сукупному прибутку або, відповідно, безпосередньо у власному капіталі).

**Опис облікової політики щодо основних засобів**

Основні засоби - це матеріальні активи, які Товариство утримує з ціллю використання їх в своїй діяльності, наданні послуг чи реалізації своїх адміністративних цілей, очікуваний термін корисного використання (експлуатації) яких більше одного року та вартість яких більше 20 тис. грн. При визнанні та обліку основних засобів Товариство керується МСБО № 16 «Основні засоби». Первісно Товариство оцінює основні засоби за собівартістю. У подальшому основні засоби оцінюються за їх собівартістю мінус будь-яка накопичена амортизація та будь-які накопичені збитки від зменшення корисності. Товариство не визнає в балансовій вартості об'єкта основних засобів витрат на шоденне обслуговування об'єкта. Ці витрати визнаються в прибутку чи збитку, коли вони понесені. В балансовій вартості об'єкта основних засобів визнаються такі подальші витрати, які задовольняють критерії визнання активу. Припинення визнання балансової вартості об'єкта основних засобів відбувається або після вибуття або коли не очікують майбутніх економічних вигід від його використання або вибуття. Прибуток або збиток, що виникає від припинення визнання об'єкта основних засобів, Товариством визнається як різниця між чистими надходженнями від вибуття (за наявності) та балансовою вартістю об'єкта. Амортизація основних засобів нараховується прямолінійним методом з використанням строків корисного використання. Строки корисного використання груп основних засобів представлені таким чином: Будівлі - 10 років; Машини та обладнання - 5 років; Інструменти, офісне обладнання, меблі - 4 роки. Амортизаційні відрахування за період визнаються у прибутку чи збитку. Амортизація активу починають, коли він стає придатним для використання. Амортизація активу припиняється на одну з двох дат, яка відбувається раніше: на дату, з якої актив класифікується як утримуваний для продажу, або на дату, з якої припиняється визнання активу.

**Опис облікової політики щодо забезпечень**

Забезпечення визнаються, коли Товариство має теперішню заборгованість (юридичну або конструктивну) внаслідок минулої події, існує ймовірність (тобто більше можливо, ніж неможливо), що погашення зобов'язання вимагатиме вибуття ресурсів, котрі втілюють у собі економічні вигоди, і можна достовірно оцінити суму зобов'язання. Виплати працівникам Облік виплат працівникам регламентується МСБО 19 «Виплати працівникам». Витрати на заробітну плату, внески до загальнодержавних соціальних фондів, оплачувані щорічні відпустки, виплати за листами непрацездатності нараховуються в тому періоді, у якому послуги надавалися працівниками. Короткострокові виплати працівникам Товариство визнає як зобов'язання після вирахування будь-якої вже сплаченої суми та як витрати. Пенсійні зобов'язання Відповідно до українського законодавства, Товариство нараховує внески на заробітну плату працівників до Пенсійного фонду. Поточні внески розраховуються як процентні відрахування із поточних нараховуваних заробітної платні, такі витрати відображаються у періоді, в якому були нараховані умовні зобов'язання та активи Товариство не визнає умовні зобов'язання в звіті про фінансовий стан Товариства. Інформація про умовне зобов'язання розкривається, якщо можливість вибуття ресурсів, які втілюють у собі економічні вигоди, не є віддаленою. Товариство не визнає умовні активи. Стисла інформація про умовний актив розкривається, коли надходження економічних вигід є ймовірним.

**Опис облікової політики щодо доходів та витрат від продажу**

Товариство визнає дохід від надання послуг, коли (або у міру того, як) воно задовольняє зобов'язання щодо виконання, передаючи обіцяну послугу (тобто актив) клієнтові. Актив передається, коли (або у міру того, як) клієнт отримує контроль над таким активом. При визначенні вартості винагороди від управління активами Товариство відповідно до МСФЗ 15 використовує метод оцінювання за результатом. До методу оцінювання за результатом належить, зокрема, аналіз виконання, завершеного на сьогоднішній день, оцінки досягнутих результатів. Враховуючи принцип професійного скептицизму для змінної вартості винагороди розрахунок доходу здійснюється на кінець кожного місяця. Дохід від продажу фінансових активів визнається у прибутку або збитку в разі задоволення всіх наведених далі умов: а) Товариство передає договірні права на одержання грошових потоків від такого фінансового активу; б) Товариство передало покупцеві ризики та переваги від володіння, пов'язані з фінансовим активом; в) за Товариством не залишається ані подальша участь управлінського персоналу у формі, яка зазвичай пов'язана з володінням, ані ефективний контроль за проданими фінансовими інструментами, інвестиційною нерухомістю або іншими активами; г) суму доходу можна достовірно оцінити; д) ймовірно, що до Товариства надійдуть економічні вигоди, пов'язані з операцією; та е) витрати, які були або будуть понесені у зв'язку з операцією, можна достовірно оцінити. Дивіденди визнаються доходом лише у разі, якщо: - право Товариства на одержання виплат за дивідендами встановлено; - є ймовірність, що економічні вигоди, пов'язані з дивідендами, надійдуть до Товариства; - суму дивідендів можна достовірно оцінити. Дохід визнається у звіті про прибутки та збитки за умови відповідності визначенню та критеріям визнання. Визнання доходу відбувається одночасно з визнанням збільшення

активів або зменшення зобов'язань. Витрати - це зменшення економічних вигід протягом облікового періоду у вигляді вибуття чи амортизації активів або у вигляді виникнення зобов'язань, результатом чого є зменшення чистих активів, за винятком зменшення, пов'язаного з виплатами учасникам. Витрати визнаються у звіті про прибутки та збитки за умови відповідності визначенню та одночасно з визнанням збільшення зобов'язань або зменшення активів. Витрати негайно визнаються у звіті про прибутки та збитки, коли видатки не надають майбутніх економічних вигід або тоді та тією мірою, якою майбутні економічні вигоди не відповідають або перестають відповідати визнанню як активу у звіті про фінансовий стан. Витрати визнаються у звіті про прибутки та збитки також у тих випадках, коли виникають зобов'язання без визнання активу. Витрати, понесені у зв'язку з отриманням доходу, визнаються у тому ж періоді, що й відповідні доходи.

## [810000] Примітки - Корпоративна інформація та Звіт про відповідність вимогам МСФЗ

### Корпоративна інформація та твердження про відповідність до вимог МСФЗ

#### Назва суб'єкта господарювання, що звітує, або інші засоби ідентифікації

Товариство з обмеженою відповідальністю "Компанія з управління активами "Добробуд - Інвест"

#### Ідентифікаційний код юридичної особи

32033791

#### Правова форма суб'єкта господарювання

Товариство з обмеженою відповідальністю

#### Країна реєстрації

Україна

#### Адреса зареєстрованого офісу суб'єкта господарювання

вулиця Полярна, буд. 20, м. Київ, М. Київ, М. Київ обл., 04655

#### Твердження про відповідність до вимог МСФЗ

Фінансова звітність Товариства є фінансовою звітністю загального призначення, яка сформована з метою достовірного подання фінансового стану, фінансових результатів діяльності та грошових потоків Товариства для задоволення інформаційних потреб широкого кола користувачів при прийнятті ними економічних рішень. Концептуальною основою фінансової звітності Товариства за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року, є Міжнародні стандарти фінансової звітності (МСФЗ), включаючи Міжнародні стандарти бухгалтерського обліку (МСБО) та Тлумачення (КТМФЗ, ПКТ), видані Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (РМСБО), в редакції чинній на 1 січня 2025 року, що офіційно оприлюдненні на веб-сайті Міністерства фінансів України. Підготовлена Товариством звітність чітко та без будь-яких застережень відповідає всім вимогам чинних МСФЗ з врахуванням змін, внесених РМСБО, дотримання яких забезпечує достовірне подання інформації в фінансовій звітності, а саме, доречної, достовірної, зіставної та зрозумілої інформації. При формуванні фінансової звітності Товариство керувалося також вимогами національних законодавчих та нормативних актів щодо організації і ведення бухгалтерського обліку та складання фінансової звітності в Україні, які не протирічать вимогам МСФЗ. Фінансова звітність складена на основі достовірності подання, безперервності діяльності, розгорнутого подання активів та зобов'язань, нарахування, періодичності та послідовності в поданні.

Фінансова звітність відповідає МСФЗ



Розкриття сум, що мають бути відшкодовані або погашені через дванадцять місяців за класами активів та зобов'язань, що містять суми, що мають бути відшкодовані або погашені як не більше, так і більше, ніж через дванадцять місяців після звітної дати

тис. грн

	Строк погашення не більше одного року	Строк погашення - Усього
Поточна торговельна кредиторська заборгованість	69	69

#### Розкриття суттєвої інформації про облікову політику

Фінансова звітність за 2025 рік складена на основі припущення про безперервність діяльності, оскільки, за оцінкою керівництва, Компанія/Фонд має достатні ресурси для продовження операційної діяльності у передбачуваному майбутньому та виконує встановлені законодавством і регулятором вимоги. На протязі 2025 року тривають бойові дії на території України та застосовується режим воєнного стану що дає підстави Керівництву вважати, що є суттєва невизначеність, щодо стабільності подальшого функціонування та обсягів зменшення ринку фінансових послуг на території України взагалі. В поточному році не можна виключати нові руйнування інфраструктури та дестабілізацію економіки. Незалежно від того, як будуть розвиватись події, тиснути на економіку буде падіння промислового виробництва через втрати на сході країни, супроводжуване значним скороченням споживчого попиту через зниження реальних доходів населення. Ці події справили та продовжують справляти значний вплив на фінансовий стан Компанії. Центральний офіс Товариства не знаходиться в епіцентрі бойових дій та не має Представництв, що розташовані в містах, де на часі проводяться активні воєнні дії або має місце тимчасова окупація. Крім того, в разі необхідності, Товариство має можливість забезпечити збереження майна та повноцінну дистанційну роботу підприємства. Діяльність товариства здійснюється засобами інтернет-зв'язку, не залежить від конкретних локацій, тому не зупинена під час війни. Очікується загальний негативний вплив на стан економіки та платоспроможність юридичних і фізичних осіб. Концепція суттєвості у фінансовій звітності визначається в МСФЗ 1. Згідно зі стандартом суттєві пропуски чи помилки мають місце тоді, коли можуть поодиночі або все разом вплинути на господарські рішення, що приймаються користувачами фінансової звітності на її основі. Цей принцип може застосовуватися і стосовно агрегування фінансової інформації та її розкриття. Визначення суттєвості у фінансовій звітності ґрунтується на низці чинників, серед яких значаться: специфіка діяльності підприємства, правова й економічна ситуація, якість систем бухгалтерії та внутрішнього контролю. В основу для визначення порога суттєвості в обліку Товариства обрано власний капітал, відсоток вартості обраної основи (тобто порогом суттєвості) є 1%. Якщо значення необхідних коригувань, які потребують МСФЗ, в межах від 0% до 1% від власного капіталу, то такий вплив визнається не суттєвим та не потребує відображення у обліку. Ця фінансова звітність підготовлена на основі історичної собівартості та справедливої вартості або амортизаційної собівартості окремих фінансових інструментів відповідно до МСФЗ 9 «Фінансові інструменти». Оцінка справедливої вартості здійснюється з використанням методів оцінки фінансових інструментів, дозволених МСФЗ 13 «Оцінки за справедливою вартістю». Такі методи оцінки включають використання справедливої вартості як ціни, яка була б отримана за продаж активу, або сплачена за передачу зобов'язання у звичайній операції між учасниками ринку на дату оцінки (використання біржових котирувань або даних про поточну ринкову вартість іншого аналогічного за характером інструменту, аналіз дисконтованих грошових потоків або інші моделі визначення справедливої вартості). Передбачувана справедлива вартість фінансових активів і зобов'язань визначається з використанням наявної інформації про ринок і відповідних методів оцінок.

#### Розкриття інформації про цілі, політику та процеси щодо управління капіталом

Товариство здійснює управління капіталом з метою досягнення наступних цілей: \*зберегти спроможність Товариства продовжувати свою діяльність так, щоб воно і надалі забезпечувало дохід для учасників Товариства та виплати іншим зацікавленим сторонам; \*забезпечити належний прибуток учасникам товариства завдяки встановленню цін на послуги Товариства, що відповідають рівню ризику. Керівництво Товариства здійснює огляд структури капіталу на періодичній основі. При цьому керівництво аналізує вартість капіталу та притаманні його складовим ризики. На основі отриманих висновків Товариство здійснює регулювання капіталу шляхом залучення додаткового капіталу або фінансування. Склад власного капіталу на дату річної фінансової звітності - 4122 тис. грн.: -Зареєстрований капітал (оплачений капітал) - 7000 тис. грн. - Капітал у дооцінках - 0 тис. грн. - Додатковий капітал - 1979 тис. грн. - Резервний капітал - 2 тис. грн. - нерозподілений прибуток (непокритий збиток) - (4859) тис. грн. Відповідно до «Положення щодо пруденційних нормативів професійної діяльності на фондовому ринку та вимог до системи управління ризиками», затвердженого Рішенням НКЦПФР від 01.10.2015 № 1597 із відповідними змінами

## [811000] Примітки - Облікова політика, зміни в облікових оцінках та ПОМИЛКИ

### Розкриття змін в обліковій політиці, облікові оцінки та помилки

Товариство обирає та застосовує свої облікові політики послідовно для подібних операцій, інших подій або умов, якщо МСФЗ конкретно не вимагає або не дозволяє визначення категорії статей, для яких інші політики будуть доречні. Облікові політики Компанії, застосовувані в 2025 році відповідає обліковим політикам попереднього фінансового періоду.

### Розкриття інформації про перше застосування стандартів або тлумачень

Відповідно до вимог МСБО 8 "Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки", підприємство розглянуло всі нові та переглянуті стандарти, які були випущені, але ще не набули чинності на дату складання цієї фінансової звітності. Перелік таких стандартів і поправок включає:

Назва нового МСФЗ	Характер наступної зміни або змін в обліковій політиці	Дата, з якої вимагається застосування МСФЗ	Дата, на яку компанія планує вперше застосувати МСФЗ	Аналіз впливу
-------------------	--	--	--	---------------

Поправки до МСБО 21 "Відсутність можливості обміну" Уточнення підходів до оцінки валют, які не є вільно конвертованими, а також критеріїв оцінки курсів обміну при відсутності активного ринку 1 січня 2025 року

Компанія планує застосувати зміни з дати їх обов'язкового набуття чинності - 1 січня 2025 року Попередній аналіз показує, що впровадження змін може вплинути на: оцінку курсових різниць у зв'язку із застосуванням уточнених критеріїв визначення обмінного курсу;

перерахунок залишків у валюті, що не є вільно конвертованою; підходи до розкриття інформації у фінансовій звітності.

Остаточна оцінка впливу змін знаходиться в процесі і буде завершена до кінця 1 кварталу 2025 року

Поправки до МСФЗ 9 та МСФЗ 7 "Контракти на відновлювану електроенергію" Поправки регулюють облік фінансових інструментів, пов'язаних з електроенергією, залежною від погодних умов або інших природних факторів 1 січня 2026 року Компанія планує застосувати зміни з дати їх обов'язкового набуття чинності - 1 січня 2026 року Компанія не має контрактів, які стосуються відновлюваної електроенергії або електроенергії, залежної від природних факторів. Таким чином, зміни не матимуть суттєвого впливу на фінансову звітність компанії. Компанія не планує змінювати облікову політику у зв'язку з цими поправками

Щорічні покращення до МСФЗ - випуск 11 (МСФЗ 10, МСФЗ 9, МСФЗ 1, МСБО 7, МСФЗ 7) Покращення спрямовані на уточнення та вдосконалення стандартів для підвищення зрозумілості та узгодженості облікових підходів 1 січня 2026 року Компанія планує застосувати зміни з дати їх обов'язкового набуття чинності - 1 січня 2026 року Компанія провела аналіз зазначених змін та дійшла висновку, що вони не матимуть суттєвого впливу на її фінансову звітність, оскільки поточні облікові підходи вже відповідають принципам, уточненим у щорічних покращеннях. Відповідно, компанія не очікує змін у своїй обліковій політиці чи у фінансових показниках

Поправки до класифікації та оцінки фінансових інструментів (поправки до МСФЗ 9 та МСФЗ 7). Оновлення критеріїв класифікації фінансових інструментів для врахування складних фінансових продуктів 1 січня 2026 року Компанія планує застосувати зміни з дати їх обов'язкового набуття чинності - 1 січня 2026 року Компанія провела оцінку потенційного впливу змін та дійшла висновку, що зміни не матимуть суттєвого впливу на її фінансову звітність. Поточна класифікація фінансових інструментів відповідає оновленим критеріям, тому зміни не потребують перегляду облікової політики або додаткових розкриттів МСФЗ 18 "Подання та розкриття у фінансовій звітності" Впровадження МСФЗ 18 передбачає фундаментальні зміни у підході до структури та подання фінансової звітності. Новий стандарт встановлює єдині вимоги до класифікації, подання та розкриття фінансової інформації, що включає:

Упорядкування подання фінансових звітів для забезпечення підвищеної прозорості та узгодженості.

Встановлення єдиного підходу до групування статей у звітах.

Уніфікацію форматів розкриття для покращення порівнянності фінансової звітності між компаніями.

Вимогу до розкриття суттєвих облікових політик та ключових суджень більш детально та структуровано.

Посилення вимог щодо розкриття інформації, яка є критичною для прийняття рішень користувачами фінансової звітності 1 січня 2027 року Компанія планує застосувати стандарт з дати його обов'язкового набуття чинності - 1 січня 2027 року Впровадження МСФЗ 18 суттєво

вплине на фінансову звітність компанії, зокрема:  
Необхідність перегляду облікової політики з метою узгодження з новими вимогами стандарту.  
Це включає зміну підходу до подання статей у звітах про фінансовий стан, сукупний дохід, зміни у власному капіталі та рух грошових коштів.  
Перекласифікація деяких елементів звітності, щоб відповідати новим правилам групування та розкриття інформації.  
Розширення обсягу приміток до фінансової звітності для забезпечення прозорості та відповідності новим вимогам щодо розкриття суттєвих суджень, оцінок та ризиків.  
Збільшення обсягу підготовчої роботи, включаючи адаптацію систем фінансової звітності, навчання персоналу та розробку нових внутрішніх процедур для збору необхідної інформації.  
Вплив на прийняття рішень інвесторами та іншими зацікавленими сторонами, оскільки оновлена звітність забезпечуватиме краще розуміння діяльності компанії та фінансового стану.  
Компанія розробила план дій для впровадження МСФЗ 18, який включає:  
Визначення ключових областей, що підлягають зміні.  
Розробку оновленої структури фінансової звітності.  
Навчання відповідального персоналу.  
Тестове впровадження нових розкриттів у проміжній звітності до офіційного застосування.  
Компанія усвідомлює значний вплив МСФЗ 18 на її діяльність та фінансову звітність і докладає всіх зусиль для підготовки до його ефективного застосування  
МСФЗ 19 "Дочірні підприємства без публічної підзвітності: розкриття"Компанія не є дочірнім підприємством без публічної підзвітності, тому впровадження МСФЗ 19 не матиме впливу на облікову політику компанії1 січня 2027 рокуНе застосовується, оскільки компанія не підпадає під дію МСФЗ 19Компанія не очікує жодного впливу від впровадження МСФЗ 19, оскільки вона не є дочірнім підприємством без публічної підзвітності і не має наміру змінювати підходи до розкриття інформації.  
У зв'язку з цим компанія не передбачає змін у своїй фінансовій звітності та продовжить застосовувати чинні підходи до розкриття відповідно до інших застосованих стандартів

## [815000] Примітки - Події після звітного періоду

### **Розкриття інформації про події після звітного періоду**

Ця фінансова звітність була затверджена до випуску Директором Товариства 31.03.2026 року. Ні учасники Товариства, ні інші особи не мають права вносити зміни до цієї фінансової звітності після її затвердження.

#### **Дата затвердження до випуску фінансової звітності**

2026-03-31

#### **Пояснення того факту, що власники суб'єкта господарювання або інші особи мають повноваження вносити зміни до фінансової звітності після її випуску**

Ні учасники Товариства, ні інші особи не мають права вносити зміни до цієї фінансової звітності після її затвердження до випуску.

#### **Власники суб'єкта господарювання або інші особи мають повноваження вносити зміни до фінансової звітності після її випуску**



#### **Розкриття інформації про події, що не вимагають коригування після звітного періоду**

Керівництво Товариство вважає, що не існувало подій після звітної дати, які необхідно розкривати в даних Примітках.

## [818000] Примітки - Пов'язана сторона

**Пов'язані сторони**

Пов'язаними сторонами вважаються сторони, якщо одна сторона має можливість контролювати іншу сторону або здійснювати суттєвий вплив на прийняття фінансових та операційних рішень іншою стороною. Пов'язані сторони Товариства включають учасників, ключовий управлінський персонал, підприємства, які мають спільних власників та перебувають під спільним контролем ключового управлінського персоналу, а також підприємства, стосовно яких у Товариства є істотний вплив. Пов'язаними сторонами ТОВ «КУА «ДОБРОБУТ-ІНВЕСТ» станом на 31.12.2025р. є: Берест С.С - директор Товариства;

**Розкриття інформації про операції між пов'язаними сторонами**

Операції щодо договорів управління активами інституційних інвесторів, які перебувають в управлінні ТОВ КУА «ДОБРОБУД-ІНВЕСТ»; За 2025 р. нараховано винагороду ПАТ "ЗНВКІФ "АЛЬТАІР СТАНДАРТ" 1033 тис. грн. Станом на 31 грудня 2025 року заборгованість по оплаті послуг ТОВ «КУА «ДОБРОБУД-ІНВЕСТ» з управління активами інституційних інвесторів становить 69 тис. грн,. На суму дебіторської заборгованості нараховано резерв очікуваних кредитних збитків у сумі 0 тис. грн. Всі операції з пов'язаними сторонами, що відбулись протягом звітного періоду здійснені на ринкових умовах в межах звичайної господарської діяльності, тобто- операції з пов'язаними сторонами були здійснені на умовах, еквівалентних умовам, що превалюють в операціях між незалежними сторонами, здійснюється тільки за можливості обґрунтування таких умов. Застави або інші гарантії та забезпечення при здійсненні операцій з пов'язаними сторонами не надавались. Відповідно до вимог МСБО 24 Товариство розкриває інформацію щодо компенсацій провідному управлінському персоналу. До провідного управлінського персоналу відноситься директор та головний бухгалтер Товариства. Виплати провідному управлінському персоналу Товариства включають заробітну плату, внески на соціальне забезпечення, оплачувана щорічна відпустка та оплачувана тимчасова непрацездатність та здійснені на загальну суму 5 тис. грн. в 2025 році, та 0 тис. грн. в 2024 році відповідно. Інформація щодо компенсації провідному управлінському персоналу за категоріями: Категорія 2025 рік, сума тис. грн 2024 рік, сума тис. грн Короткострокові виплати працівникам 50 Платіж на основі акцій РАЗОМ 50

## [880000] Примітки - Додаткова інформація

**Розкриття додаткової інформації**

Товариство здійснює управління капіталом з метою досягнення наступних цілей: \*зберегти спроможність Товариства продовжувати свою діяльність так, щоб воно і надалі забезпечувало дохід для учасників Товариства та виплати іншим зацікавленим сторонам; \*забезпечити належний прибуток учасникам товариства завдяки встановленню цін на послуги Товариства, що відповідають рівню ризику. Керівництво Товариства здійснює огляд структури капіталу на періодичній основі. При цьому керівництво аналізує вартість капіталу та притаманні його складовим ризику. На основі отриманих висновків Товариство здійснює регулювання капіталу шляхом залучення додаткового капіталу або фінансування. Склад власного капіталу на дату річної фінансової звітності - 4122 тис. грн.: -Зареєстрований капітал (оплачений капітал) - 7000 тис. грн.-Капітал у дооцінках - 0 тис. грн. -Додатковий капітал - 1979 тис. грн.-Резервний капітал - 2 тис. грн.-нерозподілений прибуток (непокритий збиток) - (4859) тис. грн.