



61003, м. Харків, майд. Павлівський, 1/3, оф.506

тел./факс: + 38 (050) 634-66-68

e-mail: spika-audit@gmail.com

ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА

Загальним зборам учасників ТОВ «ФК «РЕСПЕКТ БУДІНВЕСТ»

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 «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «РЕСПЕКТ БУДІНВЕСТ» («Товариство»), що складається з Балансу (Звіту про фінансовий стан) на 31 грудня 2025 р., Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід), Звіту про рух грошових коштів (за прямим методом) та Звіту про власний капітал за рік, що закінчився зазначеною датою, і Приміток до фінансової звітності, включаючи стислий виклад значущих облікових політик складену на основі таксономії фінансової звітності за міжнародними стандартами (Таксономія UA МСФЗ XBRL 2025) в єдиному електронному форматі (XBRL).

На нашу думку, за винятком впливу питання, описаного в розділі «Основа для думки із застереженням» нашого звіту, фінансова звітність, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «РЕСПЕКТ БУДІНВЕСТ» на 31 грудня 2025 р., її фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності МСФЗ, опублікованих Радою з міжнародних стандартів бухгалтерського обліку, та відповідає вимогам Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999р. №996-XIV (зі змінами та доповненнями) щодо складання фінансової звітності.

Основа для думки із застереженням

Згідно МСБО 1 «Подання фінансової звітності» в Примітках до фінансової звітності не розкрита інформація про зведені кількісні дані про те, що управляється, як капітал.

Згідно п.34 МСФЗ 7 «Фінансові інструменти: розкриття інформації» в Примітках до фінансової звітності не розкрита кількісна інформація про вплив кредитного та ринкового ризиків на кінець звітного періоду. В Примітках згідно п. 35Д та п.35І МСФЗ 7 не розкрита інформація про практики управління кредитним ризиком щодо фінансових активів та їх вразливість до кредитного ризику.

Згідно МСФЗ 13 не розкрита інформація по кожному класу фінансових активів і фінансових зобов'язань справедливу вартість активів і зобов'язань даного класу таким чином, щоб можна було її порівняти з балансовою вартістю цих активів і зобов'язань

Станом на 31.12.2025р. на Балансі Товариства врахована інша поточна дебіторська заборгованість у розмірі 1 044 тис.грн., та дебіторська заборгованість за товари, роботи,

послуги розмірі 32 тис.грн. На звітну дату на іншу дебіторську заборгованість та дебіторську заборгованість за товари, роботи, послуг Товариством не створено та не відображено в фінансовій звітності резерв під очікувані кредитні збитки, що є невиконанням норм п.5.5.1. МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» та затвердженої облікової політиці. Ми не мали змоги отримати достатні та прийнятні аудиторські докази щодо суми резерву під очікувані кредитні збитки станом на 31.12.2025 року, оскільки не мали повну об'єктивну інформацію, щодо кожного дебітора.

Станом на 31.12.2025р. в Балансі (Звіті про фінансовий стан) Товариства відображені довгострокові фінансові інвестиції у розмірі 8 225 тис.грн. та поточні фінансові інвестиції на суму 50 тис.грн. За даними Товариства довгострокові фінансові інвестиції відображені на звітну дату по справедливій вартості. Для фінансових інструментів, торгівля якими не здійснюється на активному ринку, справедлива вартість визначається шляхом застосування відповідної методики оцінки або шляхом залучення суб'єкта оціночної діяльності для проведення незалежної оцінки, як вимагається МСФЗ 9 та МСФЗ 13, на кінець кожного звітного року. Товариством не надано на перевірку визначення та обґрунтування справедливої вартості, а також основні припущення та обмеження, які можуть спричинити недостовірність вартості об'єкта. Таким чином аудитор не може провести аналіз та прийняти за основу справедливу вартість фінансових інвестицій, які враховані в Балансі Товариства станом на 31.12.2025р.

Довгострокові векселі, які відображені в Балансі як довгострокові фінансові інвестиції, зі слів головного бухгалтера, призначені для продажу. Таким чином довгострокові векселі на суму 8 225,00 тис.грн. повинні відображатись в стр. 1160 Баланса.

По результатах перевірки встановлено, що суми, відображені у складі витрат майбутніх періодів станом на 31.12.2025р. не відповідають визначенню витрат майбутніх періодів. Таким чином, стаття Балансу (Звіту про фінансовий стан) 1170 "Витрати майбутніх періодів" завищена на 1 188 тис.грн.

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 Компанії згідно з *Кодексом етики професійних бухгалтерів* Ради з Міжнародних стандартів етики для бухгалтерів (*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.

Суттєва невизначеність, пов'язана з подальшою безперервною діяльністю

Ми звертаємо увагу на судження управлінського персоналу щодо впливу на діяльність Товариства наслідків військової агресії Російської Федерації та введення 24.02.2022р. воєнного стану в Україні, на здатність Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі. Ці події вказують, що існує суттєва невизначеність, що може ставити під значний сумнів здатність Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі. Остаточне вирішення та наслідки цих подій важко передбачити, але вони можуть мати подальший серйозний вплив на Українську економіку та бізнес Товариства. Управлінський персонал продовжує докладати зусиль для виявлення та пом'якшення впливу на діяльність Товариства. Однак існують фактори, поза їх відома чи контролю, зокрема про тривалість та серйозність військових дій, тому майбутні наслідки

достовірно передбачити та оцінити неможливо. Нашу думку не було модифіковано що до цього питання.

Ключові питання аудиту

Ключові питання аудиту – це питання, що, на наше професійне судження були значущими під час нашого аудиту фінансової звітності за звітний період. Ці питання розглядалися в контексті нашого аудиту фінансової звітності в цілому та при формуванні думки щодо неї, при цьому ми не встановлюємо окремої думки щодо цих питань.

Крім питань, викладених в розділі «Основа для думки із застереженням» та «Суттєва невизначеність, пов'язана з подальшою безперервною діяльністю», нашого звіту, ми визначили, що немає ключових питань, інформацію, що до яких слід подати в нашому звіті.

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

Директор та головний бухгалтер ТОВ «ФК «РЕСПЕКТ БУДІНВЕСТ» (далі - управлінський персонал) несе відповідальність за складання і достовірне подання фінансової звітності відповідно до МСФЗ та за таку систему внутрішнього контролю, яку управлінський персонал визначає потрібною для того, щоб забезпечити складання фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень внаслідок шахрайства або помилки.

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

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 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 стосується аудиту, для розробки аудиторських процедур, які б відповідали обставинам, а не для висловлення думки щодо ефективності системи внутрішнього контролю;
- оцінюємо прийнятність застосованих облікових політик та обґрунтованість облікових оцінок і відповідних розкриттів інформації, зроблених управлінським персоналом;
- доходимо висновку щодо прийнятності використання управлінським персоналом припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку та на основі отриманих аудиторських доказів робимо висновок, чи існує суттєва невизначеність щодо подій або умов, які поставили б під значний сумнів можливість Товариства продовжити безперервну діяльність. Якщо ми доходимо висновку щодо існування такої суттєвої невизначеності, ми повинні привернути увагу в 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;
- оцінюємо загальне подання, структуру та зміст фінансової звітності включно з розкриттям інформації, а також те, чи показує фінансова звітність операції та події, що покладені в основу її складання, так, щоб досягти достовірного відображення.

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

Звіт щодо вимог інших законодавчих та нормативних актів

В даному розділі нами будуть розкриті питання, що потребують розкриття у відповідності до вимог до статті 14 Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» від 21.12.2017р. № 2258-VIII. та до Вимог до інформації, що має міститися в аудиторському звіті щодо річної фінансової звітності, звіті щодо огляду проміжної фінансової інформації та звіті з надання впевненості, що не є аудитом чи оглядом історичної фінансової інформації затвердженого Рішенням НКЦПФР №555 від 22.07.2021 року. (в редакції рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 19 грудня 2025 року N 09/21/3398/K03)

Відповідно до Вимог до інформації, що має міститися в аудиторському звіті щодо річної фінансової звітності, звіті щодо огляду проміжної фінансової інформації та звіті з надання впевненості, що не є аудитом чи оглядом історичної фінансової інформації затвердженого Рішенням НКЦПФР №555 від 22.07.2021 року. (в редакції рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 19 грудня 2025 року N 09/21/3398/K03).

№ з/п	Найменування інформації	Дані для заповнення
1	2	3
1	Ідентифікаційний код юридичної особи суб'єкта аудиторської діяльності	23464570
2	Вебсайт суб'єкта аудиторської діяльності	spika-audit.com.ua

3	Дата та номер договору на проведення аудиту / огляду та/або виконання завдання з надання обґрунтованої впевненості	Договір №15/2026 від 01.07.2026р
4	Дата початку та дата закінчення проведення аудиту / огляду та/або виконання завдання з надання обґрунтованої впевненості	01.07.2026р. – 05.08.2026р.
5	Обов'язковий аудит фінансової звітності (зазначити так/ні)	так
6	Завдання з надання обґрунтованої впевненості (зазначити так/ні))	ні

ДОВІДКА

про інформацію щодо професійного учасника ринків капіталу, який надає фінансові послуги з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю

N з/п	Найменування інформації	Дані для заповнення / розрахунок (значення)	Критерії, що аналізуються суб'єктом аудиторської діяльності при висловленні впевненості (закони, нормативно-правові акти, інформація з інших, передбачених законодавством джерел)
1	2	3	4
1	Інформація щодо:		
2	Ведення обліку фінансово-господарських операцій, зокрема ведення журналу обліку укладених договорів про участь у ФФБ та карток обліку укладених договорів (із наданням відповідних заповнень)	Товариство дотримується вимог законодавства щодо ведення належного та своєчасного обліку фінансово-господарських операцій відповідно до законодавства, зокрема ведення журналу обліку укладених та виконаних договорів управителя з установниками та карток обліку виконаних договорів, відповідно до п.11 розділу V Положення про провадження професійної діяльності на ринках капіталу - діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю №274 від 13.05.2021р. Забудовники по відношенню управителя є пов'язаними особами.	Відповідність інформації щодо ведення та обліку фінансово-господарських операцій вимогам, встановленим у: Законі України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю"; Положенні про провадження професійної діяльності на ринках капіталу - діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю, затвердженого рішенням НКЦПФР від 13 травня 2021 року N 274, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 04 червня 2021 року за N 751/36373 (зі змінами).
3	Розмежування обліку власних та залучених коштів (із наданням відповідних заповнень)	Товариство дотримується вимог законодавства щодо розмежування обліку власних коштів та залучених коштів від довіритель, з можливістю оперативного відображення дебету та кредиту рахунків.	Відповідність інформації щодо розмежування управителем обліку власних та залучених коштів вимогам, встановленим у: Законі України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю";

			Положенні про провадження професійної діяльності на ринках капіталу - діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю, затвердженого рішенням НКЦПФР від 13 травня 2021 року N 274, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 04 червня 2021 року за N 751/36373 (зі змінами).
4	обліку прав вимог довірительів фонду фінансування будівництва (далі - ФФБ) та відомостей про реєстрацію спеціального майнового права / обтяження речових прав на об'єкти інвестування щодо кожного утвореного управителем фонду (у тому числі, ведення обліку: окремо чи ні) (з наданням відповідних записів)	Облік прав вимоги довірительів ведеться у журналі виданих свідоцтв про участь у ФФБ та журналі уступки прав вимоги в електронному та паперовому вигляді. Спеціальне майнове право не зареєстроване, так як будівництво об'єктів було розпочато до введення в дію Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» (№ 2518-IX)	Відповідність інформації щодо обліку управителем прав вимог довірительів ФФБ та відомостей про реєстрацію спеціального майнового права / обтяження речових прав на об'єкти інвестування вимогам, встановленим у: Законі України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю"; Положенні про провадження професійної діяльності на ринках капіталу - діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю, затвердженого рішенням НКЦПФР від 13 травня 2021 року N 274, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 04 червня 2021 року за N 751/36373 (зі змінами).
5	обліку майна, переданого установниками в управління, на окремому рахунку (з наданням відповідних записів)	Товариство дотримується вимог законодавства щодо обліку майна, переданого установниками в управління, і веде його на окремому рахунку.	Відповідність інформації щодо обліку управителем майна, переданого установниками в управління, на окремому рахунку вимогам, встановленим у: Законі України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю"; Положенні про провадження професійної діяльності на ринках капіталу - діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю, затвердженого рішенням НКЦПФР від 13 травня 2021 року N 274, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 04 червня 2021 року за N 751/36373 (зі змінами).
6	Обліку надходження і списання коштів, внесених довірительами до ФФБ, у розрізі установників, а також	Облік коштів, внесених до ФФБ, а також облік коштів, спрямованих Товариством на фінансування будівництва,	Відповідність інформації щодо відокремленого ведення управителем обліку надходження і списання коштів, внесених

	обліку коштів, спрямованих управителем із ФФБ на фінансування будівництва, у розрізі забудовників за кожним об'єктом будівництва, відокремлено від іншого майна управителя та від інших ФФБ (із наданням відповідних заповідей)	Товариство здійснює відокремлено від іншого майна Товариства, а також від інших ФФБ. Облік спрямованих на фінансування будівництва коштів Товариство веде за об'єктами будівництва окремо та складає щодо цього майна окремий баланс.	довірителями до ФФБ, у розрізі установників, та обліку коштів, спрямованих управителем із ФФБ на фінансування будівництва, у розрізі забудовників за кожним об'єктом будівництва, вимогам, встановленим у: Законі України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю"; Положенні про провадження професійної діяльності на ринках капіталу - діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю, затвердженого рішенням НКЦПФР від 13 травня 2021 року N 274, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 04 червня 2021 року за N 751/36373 (зі змінами).
7	Розкриття інформації про майно, що знаходиться в управлінні (із наданням відповідних заповідей)	Товариство подає інформацію про майно, що знаходиться в управлінні до НКЦПФР згідно з Положенням про порядок складання та подання звітних даних щодо діяльності управителів до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку, затвердженого рішенням НКЦПФР від 09 липня 2020 року N 346,	Відповідність розкриття управителем інформації про майно, що знаходиться в управлінні, вимогам, встановленим у Законі України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю". Положення про порядок складання та подання звітних даних щодо діяльності управителів до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку, затвердженого рішенням НКЦПФР від 09 липня 2020 року N 346, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 07 серпня 2020 року за N 757/35040.
8	Використання коштів за кожним об'єктом будівництва ФФБ по статтям витрат та з розшифровкою по іншим витратам (із наданням відповідних заповідей)	Забудовник складає та надає щомісяця Товариству за формами: інформацію про використання коштів; форми первинних облікових документів у будівництві N КБ-2в "Акт приймання виконаних підрядних робіт" та N КБ-3 "Довідка про вартість виконаних підрядних робіт.	Відповідність наданої звітності забудовника (наповненість інформації про використання коштів за кожним об'єктом будівництва ФФБ по статтям витрат та з розшифровкою по іншим витратам) вимогам, встановленим у: Законі України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю"; Порядку підготовки та надання звітності забудовником управителю ФФБ за кожним об'єктом будівництва, затверджений наказом Міністерства регіонального розвитку та будівництва України від 07 липня 2009 року N 275,

			зареєстрованому в Міністерстві юстиції України 03 серпня 2009 року за N 722/16738. Інформація повинна в повному обсязі підтверджувати наповненість даних про використання коштів за кожним об'єктом будівництва ФФБ по статтям витрат та з розшифровкою по іншим витратам.
9	Вартості будівництва відповідно до проектно-кошторисної документації об'єкта(ів) будівництва (з наданням відповідних записів)	Договірна ціна відповідає проектно-кошторисній документації. Щомісячно надаються акти виконаних робіт за формою КБ-2 та КБ-3.	Відповідність розкриття управителем у повному обсязі інформації про вартість будівництва вимогам, встановленим у Законі України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю". Відповідність вартості будівництва проектно-кошторисній документації об'єкта(ів) будівництва.
10	здійснення управителем контролю за дотриманням забудовником умов та зобов'язань за договором з метою своєчасного запобігання виникненню ризикових ситуацій у процесі будівництва (з наданням відповідних записів)	Товариство здійснює щомісячний контроль цільового використання коштів шляхом підписання акту контролю між забудовником та управителем та виконаних робіт згідно графіка будівництва відповідно до п.8 розділу V Положення про провадження професійної діяльності на ринках капіталу - діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю №274 від 13.05.2021р.	Відповідність інформації щодо здійснення управителем контролю за дотриманням забудовником умов та зобов'язань за договором вимогам, встановленим у: статті 18 Закону України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю"; Положенні про провадження професійної діяльності на ринках капіталу - діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю, затвердженому рішенням НКЦПФР від 13 травня 2021 року N 274, зареєстрованому в Міністерстві юстиції України 04 червня 2021 року за N 751/36373 (зі змінами).
11	формування та підтримання оперативного резерву, сформованого за рахунок залучених в управління коштів (із наданням відповідних записів)	Товариство, відповідно до п.10 розділу V Положення про провадження професійної діяльності на ринках капіталу - діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю №274 від 13.05.2021р., для забезпечення виконання своїх зобов'язань перед довірцями ФФБ, відповідно до правил ФФБ і укладених договорів про участь у ФФБ, для кожного об'єкта будівництва, формує	Відповідність інформації щодо формування та підтримання оперативного резерву вимогам, встановленим у: Законі України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю"; Положенні про провадження професійної діяльності на ринках капіталу - діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю, затвердженому рішенням НКЦПФР від 13 травня 2021 року

		та постійно підтримує в процесі здійснення своєї діяльності оперативний резерв у визначеному ним розмірі. Розмір оперативного резерву, який формується, не може бути менше п'яти відсотків від суми коштів, залучених від відповідних довіритель певного ФФБ. Кошти оперативного резерву є строковими коштами і розміщуються на вкладних (депозитних) рахунках у банках, кредитний рейтинг яких відповідає інвестиційному рівню за Національною рейтинговою шкалою, затвердженою Кабінетом Міністрів України. У червні 2022 року визнано неплатоспроможним АТ «МЕГАБАНК» та відповідно процедура його ліквідації, яка йде і до сьогоднішньої дати. Всі кошти, що були на рахунках ФФБ виявились заблокованими та віднесеними до сьомої черги задоволення прав вимоги кредиторів. Станом на 31.12.2024р., оперативний резерв сформований за рахунок залучених в управління коштів і становить 102 790,26 грн., що складає не менше ніж 5 відсотків коштів, залучених від установників майна. Залучені кошти та кошти оперативного резерву зберігаються на рахунках в: Філія Харківське обласне управління АТ "Ощадбанк", МФО банку 351823	N 274, зареєстрованому в Міністерстві юстиції України 04 червня 2021 року за N 751/36373 (зі змінами).
12	кредитного рейтингу банку, в якому розміщені кошти для формування та підтримання оперативного резерву (з наданням відповідних заповінь)	Кредитний рейтинг АТ «Ощадбанк» за національною шкалою – uaAA+ (оцінка найвищої надійності). За міжнародною шкалою агентство FitchRatings підтвердило довгостроковий рейтинг емітента на рівні CCC+ (у нац. валюті), з огляду на підтримку держави та 100% гарантію вкладів фізичних осіб, запроваджену на період воєнного стану.	Відповідність кредитного рейтингу банку інвестиційному рівню за Національною рейтинговою шкалою згідно з вимогами, встановленими Законом України "Про рейтингування", та вимогам, встановленим у Законі України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю".

Відповідно до статті 14 Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» від 21.12.2017р. № 2258-VIII

Основні відомості про аудиторську фірму

Повне найменування аудиторської фірми відповідно до установчих документів	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ АУДИТОРСЬКА ФІРМА «СПІКА-АУДИТ»
Код ЄДРПОУ	23464570
Відомості про фірму оприлюднені в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності за № 0861. ТОВ АФ «СПІКА-АУДИТ» включено до Реєстру аудиторських фірм, які відповідають критеріям для проведення обов'язкового аудита.	
Місцезнаходження	61003, м. Харків, майдан Павлівський, 1/3

Ключовий партнер з аудиту

Номер реєстрації аудитора у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності 101623 *

Директор ТОВ АФ «СПІКА-АУДИТ»

61003, м. Харків, майдан Павлівський, 1/3.

05.08.2026р.



Іволженко Ольга Василівна

Іволженко Ольга Василівна

Підприємство Товариство з обмеженою відповідальністю "Фінансова компанія "Респект Будінвест"
Територія ХАРКІВСЬКА
Організаційно-правова форма господарювання Товариство з обмеженою відповідальністю
Вид економічної діяльності Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення), н.в.і.у.

Дата (рік, місяць, число) 2025, грудень, 31
за ЄДРРРП 1
за КОПФГ
за КВЕД

КОДИ	
UA63120270010216514	15629127
240	
64.99	

Середня кількість працівників ² 4
Адреса, телефон вулиця Чернишевська, буд. 13, оф. 405А, м. ХАРКІВ, ХАРКІВСЬКА обл., 61057 7664590
Одиниця виміру: тис. грн. без десяткового знака (окрім розділу IV Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) (форма №2), грошові показники якого наводяться в гривнях з копійками)

Складено (зробити позначку "v" у відповідній клітинці):
за національними положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку
за міжнародними стандартами фінансової звітності

V

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

Форма №1 Код за ДКУД **1801001**

А К Т И В	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Необоротні активи			
Нематеріальні активи	1000	19	10
первісна вартість	1001	112	112
накопичена амортизація	1002	93	102
Незавершені капітальні інвестиції	1005	-	-
Основні засоби	1010	12	1
первісна вартість	1011	390	390
знос	1012	378	389
Інвестиційна нерухомість	1015	-	-
первісна вартість інвестиційної нерухомості	1016	-	-
знос інвестиційної нерухомості	1017	-	-
Довгострокові біологічні активи	1020	-	-
первісна вартість довгострокових біологічних активів	1021	-	-
накопичена амортизація довгострокових біологічних активів	1022	-	-
Довгострокові фінансові інвестиції: які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030	-	-
інші фінансові інвестиції	1035	8 225	8 225
Заборгованість за внесками до статутного капіталу інших підприємств	1036	-	-
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	-	-
Відстрочені податкові активи	1045	-	-
Гудвіл	1050	-	-
Відстрочені аквізиційні витрати	1060	-	-
Залишок коштів у централізованих страхових резервних фондах	1065	-	-
Інші необоротні активи	1090	-	-
Усього за розділом I	1095	8 256	8 236
II. Оборотні активи			
Запаси	1100	-	-
виробничі запаси	1101	-	-
незавершене виробництво	1102	-	-
готова продукція	1103	-	-
товари	1104	-	-
Поточні біологічні активи	1110	-	-
Депозити перестрахування	1115	-	-
Векселі одержані	1120	-	-
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	32	32
Дебіторська заборгованість за розрахунками: за виданими авансами	1130	5	24
з бюджетом	1135	-	-
у тому числі з податку на прибуток	1136	-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	1140	-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками із внутрішніх розрахунків	1145	-	-
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	1 043	1 044
Поточні фінансові інвестиції	1160	50	50
Гроші та їх еквіваленти	1165	-	2 497
готівка	1166	-	-
рахунки в банках	1167	-	2 497
Витрати майбутніх періодів	1170	1 188	1 188
Частка перестраховика у страхових резервах	1180	-	-
у тому числі в: резервах довгострокових зобов'язань	1181	-	-

резервах збитків або резервах належних виплат	1182	-	-
резервах незароблених премій	1183	-	-
інших страхових резервах	1184	-	-
Інші оборотні активи	1190	-	-
Усього за розділом II	1195	2 318	4 835
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200	-	-
Баланс	1300	10 574	13 071

Пасив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Власний капітал			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	10 350	10 350
Внески до незареєстрованого статутного капіталу	1401	-	-
Капітал у дооцінках	1405	-	-
Додатковий капітал	1410	-	2 500
емісійний дохід	1411	-	-
накопичені курсові різниці	1412	-	-
Резервний капітал	1415	19	19
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	(87)	(171)
Неоплачений капітал	1425	(-)	(-)
Вилучений капітал	1430	(-)	(-)
Інші резерви	1435	-	-
Усього за розділом I	1495	10 282	12 698
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	-	-
Пенсійні зобов'язання	1505	-	-
Довгострокові кредити банків	1510	-	-
Інші довгострокові зобов'язання	1515	-	-
Довгострокові забезпечення	1520	-	-
довгострокові забезпечення витрат персоналу	1521	-	-
Цільове фінансування	1525	-	-
благодійна допомога	1526	-	-
Страхові резерви	1530	-	-
у тому числі: резерв довгострокових зобов'язань	1531	-	-
резерв збитків або резерв належних виплат	1532	-	-
резерв незароблених премій	1533	-	-
інші страхові резерви	1534	-	-
Інвестиційні контракти	1535	-	-
Призовий фонд	1540	-	-
Резерв на виплату джек-поту	1545	-	-
Усього за розділом II	1595	-	-
III. Поточні зобов'язання і забезпечення			
Короткострокові кредити банків	1600	-	-
Векселі видані	1605	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за: довгостроковими зобов'язаннями	1610	-	-
товари, роботи, послуги	1615	1	1
розрахунками з бюджетом	1620	-	-
у тому числі з податку на прибуток	1621	-	-
розрахунками зі страхування	1625	1	1
розрахунками з оплати праці	1630	2	2
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	1635	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками	1640	-	-
Поточна кредиторська заборгованість із внутрішніх розрахунків	1645	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за страховою діяльністю	1650	-	-
Поточні забезпечення	1660	71	-
Доходи майбутніх періодів	1665	-	-
Відстрочені комісійні доходи від перестраховиків	1670	-	-
Інші поточні зобов'язання	1690	217	369
Усього за розділом III	1695	292	373
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття	1700	-	-
V. Чиста вартість активів недержавного пенсійного фонду	1800	-	-
Баланс	1900	10 574	13 071

Керівник

ЕП Козар
Світлана
Олександрівна

Головний бухгалтер

ЕП Хухрянський
Ігор Іванович

Козар Світлана Олександрівна

Хухрянський Ігор Іванович

¹ Кодифікатор адміністративно-територіальних одиниць та територій територіальних громад.

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

Підприємство

Товариство з обмеженою відповідальністю "Фінансова компанія
"Респект Будінвест"

(найменування)

Дата (рік, місяць, число)

за ЄДРПОУ

КОДИ

2026 01 01

35699107

ДОКУМЕНТ ПРИЙНЯТО

Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)

за

Рік 2025

р.

Форма № 2 Код за ДКУД

1801003

І. ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	-	35
Чисті зароблені страхові премії	2010	-	-
премії підписані, валова сума	2011	-	-
премії, передані у перестраховування	2012	-	-
зміна резерву незароблених премій, валова сума	2013	-	-
зміна частки перестраховиків у резерві незароблених премій	2014	-	-
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	(-)	(-)
Чисті понесені збитки за страховими виплатами	2070	-	-
Валовий:			
прибуток	2090	-	35
збиток	2095	(-)	(-)
Дохід (витрати) від зміни у резервах довгострокових зобов'язань	2105	-	-
Дохід (витрати) від зміни інших страхових резервів	2110	-	-
зміна інших страхових резервів, валова сума	2111	-	-
зміна частки перестраховиків в інших страхових резервах	2112	-	-
Інші операційні доходи	2120	71	-
у тому числі:	2121	-	-
дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю			
дохід від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2122	-	-
дохід від використання коштів, вивільнених від оподаткування	2123	-	-
Адміністративні витрати	2130	(155)	(208)
Витрати на збут	2150	(-)	(-)
Інші операційні витрати	2180	(-)	(1)
у тому числі:	2181	-	-
витрати від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю			
витрати від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2182	-	-
Фінансовий результат від операційної діяльності:			
прибуток	2190	-	-
збиток	2195	(84)	(174)
Дохід від участі в капіталі	2200	-	-
Інші фінансові доходи	2220	-	-
Інші доходи	2240	-	8
у тому числі:	2241	-	-
дохід від благодійної допомоги			
Фінансові витрати	2250	(-)	(-)
Втрати від участі в капіталі	2255	(-)	(-)
Інші витрати	2270	(-)	(-)
Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті	2275	-	-

Фінансовий результат до оподаткування:			
прибуток	2290	-	-
збиток	2295	(84)	(166)
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	-	-
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	-	-
Чистий фінансовий результат:			
прибуток	2350	-	-
збиток	2355	(84)	(166)

II. СУКУПНИЙ ДОХІД

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	2400	-	-
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	2405	-	-
Накопичені курсові різниці	2410	-	-
Частка іншого сукупного доходу асоційованих та спільних підприємств	2415	-	-
Інший сукупний дохід	2445	-	-
Інший сукупний дохід до оподаткування	2450	-	-
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455	-	-
Інший сукупний дохід після оподаткування	2460	-	-
Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)	2465	(84)	(166)

III. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Матеріальні затрати	2500	40	84
Витрати на оплату праці	2505	61	58
Відрахування на соціальні заходи	2510	27	26
Амортизація	2515	20	16
Інші операційні витрати	2520	7	25
Разом	2550	155	209

IV. РОЗРАХУНОК ПОКАЗНИКІВ ПРИБУТКОВОСТІ АКЦІЙ

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

Керівник

ЕП Козар
Світлана
Олександрівна

Козар Світлана Олександрівна

Головний бухгалтер

ЕП Хухрянський
Ігор Іванович

Хухрянський Ігор Іванович

Підприємство

Товариство з обмеженою відповідальністю "Фінансова компанія "Респект Будінвест"

за ЄДРПОУ

Дата (рік, місяць, число)

КОДИ		
2026	01	01
35699107		

(найменування)

ДОКУМЕНТ ПРИЙНЯТО

Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)

за Рік 2025 р.

Форма №3 Код за ДКУД 1801004

Стаття	Код	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
I. Рух коштів у результаті операційної діяльності			
Надходження від:			
Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	-	32
Повернення податків і зборів	3005	-	8
у тому числі податку на додану вартість	3006	-	-
Цільового фінансування	3010	-	-
Надходження від отримання субсидій, дотацій	3011	-	-
Надходження авансів від покупців і замовників	3015	-	4
Надходження від повернення авансів	3020	-	-
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	-	-
Надходження від боржників неустойки (штрафів, пені)	3035	-	-
Надходження від операційної оренди	3040	-	-
Надходження від отримання роялті, авторських винагород	3045	-	-
Надходження від страхових премій	3050	-	-
Надходження фінансових установ від повернення позик	3055	-	-
Інші надходження	3095	-	-
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	(-)	(-)
Праці	3105	(47)	(46)
Відрахувань на соціальні заходи	3110	(27)	(26)
Зобов'язань з податків і зборів	3115	(14)	(11)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	(-)	(-)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	(-)	(-)
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	(-)	(-)
Витрачання на оплату авансів	3135	(18)	(12)
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	(-)	(-)
Витрачання на оплату цільових внесків	3145	(-)	(-)
Витрачання на оплату зобов'язань за страховими контрактами	3150	(-)	(-)
Витрачання фінансових установ на надання позик	3155	(-)	(-)
Інші витрачання	3190	(8)	(26)
Чистий рух коштів від операційної діяльності	3195	-114	-77
II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності			
Надходження від реалізації:			
фінансових інвестицій	3200	-	-
необоротних активів	3205	-	-
Надходження від отриманих:			
відсотків	3215	-	-
дивідендів	3220	-	-
Надходження від деривативів	3225	-	-
Надходження від погашення позик	3230	-	-
Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235	-	-
Інші надходження	3250	-	-

Витрачання на придбання: фінансових інвестицій	3255	(-)	(-)
необоротних активів	3260	(-)	(-)
Виплати за деривативами	3270	(-)	(-)
Витрачання на надання позик	3275	(-)	(-)
Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3280	-	-
Інші платежі	3290	(-)	(-)
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	3295	-	-
III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності			
Надходження від: Власного капіталу	3300	-	-
Отримання позик	3305	112	73
Надходження від продажу частки в дочірньому підприємстві	3310	-	-
Інші надходження	3340	2 499	-
Витрачання на: Викуп власних акцій	3345	(-)	(-)
Погашення позик	3350	-	-
Сплату дивідендів	3355	(-)	(-)
Витрачання на сплату відсотків	3360	(-)	(-)
Витрачання на сплату заборгованості з фінансової оренди	3365	(-)	(-)
Витрачання на придбання частки в дочірньому підприємстві	3370	-	-
Витрачання на виплати неконтрольованим часткам у дочірніх підприємствах	3375	-	-
Інші платежі	3390	(-)	(-)
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	3395	2 611	73
Чистий рух грошових коштів за звітний період	3400	2 497	-4
Залишок коштів на початок року	3405	-	4
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	-	-
Залишок коштів на кінець року	3415	2 497	-

Керівник

Світлана
Олександрівна

Козар Світлана Олександрівна

Головний бухгалтер

Ігор Хухрянський
Ігор Іванович

Хухрянський Ігор Іванович

Підприємство

Товариство з обмеженою відповідальністю "Фінансова компанія "Респект Будінвест"

(найменування)

Дата (рік, місяць, число)

за ЄДРПОУ

КОДИ

2026

01

01

35699107

ДОКУМЕНТ ПРИЙНЯТО

Звіт про власний капітал

за Рік 2025 р.

Форма №4

Код за ДКУД

1801005

Стаття	Код рядка	Зареєстрований (пайовий) капітал	Капітал у дооцінках	Додатковий капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Неоплачений капітал	Вилучений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Залишок на початок року	4000	10 350	-	-	19	(87)	-	-	10 282
Коригування: Зміна облікової політики	4005	-	-	-	-	-	-	-	-
Виправлення помилок	4010	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни	4090	-	-	-	-	-	-	-	-
Скоригований залишок на початок року	4095	10 350	-	-	19	(87)	-	-	10 282
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	-	-	-	-	(84)	-	-	(84)
Інший сукупний дохід за звітний період	4110	-	-	-	-	-	-	-	-
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	4111	-	-	-	-	-	-	-	-
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	4112	-	-	-	-	-	-	-	-
Накопичені курсові різниці	4113	-	-	-	-	-	-	-	-
Частка іншого сукупного доходу асоційованих і спільних підприємств	4114	-	-	-	-	-	-	-	-
Інший сукупний дохід	4116	-	-	-	-	-	-	-	-
Розподіл прибутку: Виплати власникам (дивіденди)	4200	-	-	-	-	-	-	-	-
Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205	-	-	-	-	-	-	-	-
Відрахування до резервного капіталу	4210	-	-	-	-	-	-	-	-
Сума чистого прибутку, належна до бюджету відповідно до законодавства	4215	-	-	-	-	-	-	-	-
Сума чистого прибутку на створення спеціальних (цільових) фондів	4220	-	-	-	-	-	-	-	-

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення	4225	-	-	-	-	-	-	-	-
Внески учасників: Внески до капіталу	4240	-	-	2 500	-	-	-	-	2 500
Погашення заборгованості з капіталу	4245	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення капіталу: Викуп акцій (часток)	4260	-	-	-	-	-	-	-	-
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265	-	-	-	-	-	-	-	-
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення частки в капіталі	4275	-	-	-	-	-	-	-	-
Зменшення номінальної вартості акцій	4280	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни в капіталі	4290	-	-	-	-	-	-	-	-
Придбання (продаж) неконтрольованої частки в дочірньому підприємстві	4291	-	-	-	-	-	-	-	-
Разом змін у капіталі	4295	-	-	2 500	-	(84)	-	-	2 416
Залишок на кінець року	4300	10 350	-	2 500	19	(171)	-	-	12 698

Керівник

Головний бухгалтер

Світлана
Олександрівна

ЕП Хухрянський
Ігор Іванович

Козар Світлана Олександрівна

Хухрянський Ігор Іванович

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «РЕСПЕКТ БУДІНВЕСТ» за звітний період, що закінчився 31 грудня 2025 р.

Даний звіт **ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «РЕСПЕКТ БУДІНВЕСТ»** (надалі – Товариство) складено відповідно до міжнародних стандартів фінансової звітності (надалі – МСФЗ).

Кінцем звітного періоду, щодо якого Товариство складає звітність за МСФЗ, є 31 грудня 2025 року.

В цьому звіті надаються:

- Інформація про товариство.
- Примітки та розкриття до річної фінансової звітності за 2025 р.

1. Інформація про товариство

Короткий опис основної діяльності товариства

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «РЕСПЕКТ БУДІНВЕСТ» (надалі – Товариство) зареєстроване 28.02.2008 р. Виконавчим комітетом Харківської міської ради.

Товариство згідно із вимогами законодавства України є фінансовою установою, виключним видом діяльності якої є надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення), н. в. і. у.

Товариство є управителем фондів фінансування будівництва і від свого імені діє в інтересах установників майном і здійснює управління залученими коштами згідно із законодавством, Правилами фонду та відповідає вимогам, встановленим Законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю».

Як фінансова установа Товариство зареєстроване в Державному реєстрі фінансових установ 15.05.2008 р. за реєстраційним № 13102196 (свідectво про реєстрацію фінансової установи серія ФК № 881).

Відповідно до Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» Товариство утворює Фонд Фінансування Будівництва типу «А» (надалі ФФБ), в якому поточну ціну вимірної одиниці об'єкта будівництва, споживчі властивості об'єктів інвестування визначає забудовник, при цьому він приймає на себе ризик щодо недостатності залучених коштів на спорудження об'єкта будівництва.

Товариство проводить діяльність на основі Ліцензії на провадження господарської діяльності із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю, розпорядження № 789 від 07.03.2013 р., яка видана Національною комісією, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг.

В 2025 році товариство діяло на підставі Статуту від 11 грудня 2019 року та з врахуванням вимог Ліцензійних умов провадження професійної діяльності на ринках капіталу – діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю, затверджених рішенням НКЦПФР від 22.02.2022 р. №135.

Учасником Товариства є юридична особа ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РЕСПЕКТ-8» - 100%.

Загальна інформація

Повна назва	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «РЕСПЕКТ БУДІНВЕСТ
Скорочена назва	ТОВ «ФК «РЕСПЕКТ БУДІНВЕСТ»
Код ЄДРПОУ	35699107
Юридична адреса	61057, м. Харків, вул. Чернишевська, буд. 13, офіс 405А
Фактична адреса	61057, м. Харків, вул. Чернишевська, буд. 13, офіс 405А
Директор	Козар Світлана Олександрівна
Головний бухгалтер	Хухрянський Ігор Іванович
Контактні телефони	0675408838
Е-mail адреса	info@respect.kharkov.ua
Реквізити вебсторінки вебсайту Управителя	https://respect.kharkov.ua
Номер та дата запису в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців	1 480 102 000 039770 від 28.02.2008
Основний вид діяльності	64.99 Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення), н.в.і.у.
Ліцензія	Ліцензія на провадження діяльності із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю згідно Рішення №789 від 07.03.2013 р.
Податковий статус	Товариство перебуває на загальній системі оподаткування та є платником податку на прибуток, але не є платником ПДВ.

2. Загальна основа формування фінансової звітності.

2.1. Достовірне подання та відповідність МСФЗ.

Фінансова звітність Товариства за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року, 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 чинній редакції, що офіційно оприлюдненні на веб-сайті Міністерства фінансів України. При формуванні фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року, 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.

Керівництво Товариства несе відповідальність за підготовку фінансової звітності, яка достовірно відображає фінансовий стан ТОВ «ФК «РЕСПЕКТ БУДІНВЕСТ» на 31 грудня 2025 року, а також результати його діяльності, рух грошових коштів та зміни в капіталі за рік, який закінчився 31 грудня 2025 року, у відповідності до Міжнародних стандартів фінансової звітності.

2.2. Інформація про вплив змін до МСФЗ, прийняті станом на 31.12.2025 р., ефективна дата яких не настала.

2.2.1. Розкриття інформації про вплив першого застосування нових стандартів, змін та тлумачень які набули чинності у звітному періоді.

Назва нового МСФЗ / Правки до існуючих стандартів	Дата набуття чинності	Зміни облікової політики та перехідні положення	Опис коригувань фінансової звітності	
			за період, що передує звітному	за поточний період
Поправки до МСБО 1 «Подання фінансової звітності» — «Класифікація зобов'язань як поточних чи непоточних»	01.01.2025	Змінено підхід до класифікації зобов'язань у Звіті про фінансовий стан: класифікацію здійснено на підставі прав/умов, що існують на звітну дату; вплив стосується подання (класифікації), а не визнання/оцінки. Застосування є ретроспективним відповідно до МСБО 8 «Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки»; дострокове застосування дозволено (за наявності — розкривається факт).	коригування відсутні	коригування відсутні
Поправки до МСФЗ 16 «Оренда» — «Орендне зобов'язання в операціях продажу та зворотної оренди»	01.01.2025	Поправки не застосовувалися, оскільки у звітному періоді не було операцій продажу та зворотної оренди, які підпадають під ці вимоги. Змін в обліковій політиці не було через відсутність застосовних операцій.	коригування відсутні	коригування відсутні

2.2.2. Розкриття інформації про очікуваний вплив нових і переглянутих стандартів та тлумачень, які ще не набули чинності на дату складання фінансової звітності.

Відповідно до вимог МСБО 8 «Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки», Компанія розглянула всі нові та переглянуті стандарти, які були випущені, але не набули чинності на дату складання цієї фінансової звітності. Перелік таких стандартів і правок та аналіз їх впливу на фінансову звітність наведено далі.

Назва нового МСФЗ / Правки до існуючих стандартів	Поправки до МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» та МСФЗ 7 «Фінансові інструменти: розкриття інформації» — «Договори, що посилаються на залежну від природи електроенергію»	
Опис характеру змін, яка має відбутись найближчим часом	Уточняється застосування вимог щодо «власного використання» для договорів, що посилаються на залежну від природи електроенергію; коригуються вимоги до визначення об'єкта хеджування у хеджуванні грошових потоків для таких договорів; додаються нові розкриття про вплив таких договорів на фінансові результати та грошові потоки	
Дата, з якої вимагається застосування нового МСФЗ / МСБО		01.01.2026
Дата, на яку планується вперше застосовувати новий МСФЗ / МСБО		01.01.2026
Перехідні положення та аналіз впливу на фінансову звітність	Компанія не планує змінювати облікову політику в зв'язку із тим, не має контрактів які стосуються відновлювальної електроенергії або електроенергії, залежної від природних факторів. Зміни та перехідні положення не матимуть впливу на фінансову звітність Компанії в майбутньому.	
Назва нового МСФЗ / Правки до існуючих стандартів	Поправки до МСФЗ 9 та МСФЗ 7 — «Поправки до класифікації та оцінювання фінансових інструментів»	
Опис характеру змін, яка має відбутись найближчим часом	Оновлюються підходи/облікові політики щодо: припинення визнання фінансових зобов'язань (у т.ч. за електронними платежами — за виконання	

	критеріїв); оцінки договірних грошових потоків фінансових активів із характеристиками, прив'язаними до нефінансових показників; уточнення ознак обмеженого регресу та інструментів, пов'язаних договором; запроваджуються додаткові розкриття (умовні характеристики, інструменти капіталу, відображені через інший сукупний дохід).
Дата, з якої вимагається застосування нового МСФЗ / МСБО	01.01.2026
Дата, на яку планується вперше застосовувати новий МСФЗ / МСБО	01.01.2026
Перехідні положення та аналіз впливу на фінансову звітність	Поточна класифікація фінансових інструментів відповідає оновленим критеріям, тому зміни не потребують перегляду облікової політики або додаткового розкриття. Зміни та перехідні положення не матимуть впливу на фінансову звітність Компанії в майбутньому.

Назва нового МСФЗ / Правки до існуючих стандартів	Річні вдосконалення Стандартів бухгалтерського обліку МСФЗ — Том 11
Опис характеру змін, яка має відбутись найближчим часом	Пакет вузькоспрямованих поправок (уточнення/спрощення/виправлення) до МСФЗ 1, МСФЗ 7 (включно з настановами), МСФЗ 9, МСФЗ 10, МСБО 7.
Дата, з якої вимагається застосування нового МСФЗ / МСБО	01.01.2026
Дата, на яку планується вперше застосовувати новий МСФЗ / МСБО	01.01.2026
Перехідні положення та аналіз впливу на фінансову звітність	Щодо складової МСФЗ 10: потенційний вплив можливий, але кількісно не може бути обґрунтовано оцінений станом на 31.12.2025.

Назва нового МСФЗ / Правки до існуючих стандартів	Поправки до МСФЗ 1 «Перше застосування Стандартів бухгалтерського обліку МСФЗ»
Опис характеру змін, яка має відбутись найближчим часом	Уточнення щодо обліку хеджування при першому застосуванні стандартів; для суб'єкта, що не є першим застосовувачем, зміни не впливають на поточну облікову політику.
Дата, з якої вимагається застосування нового МСФЗ / МСБО	01.01.2026
Дата, на яку планується вперше застосовувати новий МСФЗ / МСБО	01.01.2026
Перехідні положення та аналіз впливу на фінансову звітність	Компанія не є першим застосовувачем, Відповідно, компанія не очікує змін у своїй обліковій політиці чи у фінансових показниках.

Назва нового МСФЗ / Правки до існуючих стандартів	Поправки до МСФЗ 7 «Фінансові інструменти: розкриття інформації»
Опис характеру змін, яка має відбутись найближчим часом	Уточнення формулювань і внутрішньої узгодженості розкриттів: (а) прибуток/збиток від припинення визнання, (б) оновлення прикладу щодо відстроченої різниці між справедливою вартістю та ціною операції, (в) уточнення вступу до настанов та спрощення окремих пояснень щодо кредитного ризику
Дата, з якої вимагається застосування нового МСФЗ / МСБО	01.01.2026
Дата, на яку планується вперше застосовувати новий МСФЗ / МСБО	01.01.2026
Перехідні положення та аналіз впливу на фінансову звітність	Зміни та перехідні положення не матимуть впливу на фінансову звітність Компанії в майбутньому. Можливі уточнення до розкриттів.

Назва нового МСФЗ / Правки до існуючих стандартів	Поправки до МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» — “ціна операції”
Опис характеру змін, яка має відбутись найближчим часом	Уточнюється формулювання в частині первісного визнання дебіторської заборгованості: коригується посилання на підхід визначення суми за правилами МСФЗ 15, щоб усунути неузгодженість термінології “ціна операції”.
Дата, з якої вимагається застосування нового МСФЗ / МСБО	01.01.2026
Дата, на яку планується вперше застосовувати новий МСФЗ / МСБО	01.01.2026
Перехідні положення та аналіз впливу на фінансову звітність	Зміни та перехідні положення не матимуть впливу на фінансову звітність Компанії в майбутньому

Назва нового МСФЗ / Правки	Поправки до МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» — “орендні
----------------------------	---

до існуючих стандартів	зобов'язання”
Опис характеру змін, яка має відбутись найближчим часом	Уточнюється, що коли орендне зобов'язання визнано погашеним/припиненим, застосовується вимога щодо визнання прибутку/збитку у прибутку або збитку.
Дата, з якої вимагається застосування нового МСФЗ / МСБО	01.01.2026
Дата, на яку планується вперше застосовувати новий МСФЗ / МСБО	01.01.2026
Перехідні положення та аналіз впливу на фінансову звітність	Зміни та перехідні положення не матимуть впливу на фінансову звітність Компанії в майбутньому.
Назва нового МСФЗ / Правки до існуючих стандартів	Поправки до МСФЗ 10 «Консолідована фінансова звітність»
Опис характеру змін, яка має відбутись найближчим часом	Уточнюються вимоги щодо визначення «де-факто агента»: посилюється акцент на професійному судженні та усувається надмірно категоричне формулювання, яке могло створювати внутрішню суперечність.
Дата, з якої вимагається застосування нового МСФЗ / МСБО	01.01.2026
Дата, на яку планується вперше застосовувати новий МСФЗ / МСБО	01.01.2026
Перехідні положення та аналіз впливу на фінансову звітність	Компанія не очікує жодного впливу від впровадження змін, оскільки вона не складає консолідовану звітність.
Назва нового МСФЗ / Правки до існуючих стандартів	Поправки до МСБО 7 «Звіт про рух грошових коштів» — “метод собівартості”
Опис характеру змін, яка має відбутись найближчим часом	Заміна терміна «метод собівартості» на «за собівартістю» (узгодження термінології зі Стандартами).
Дата, з якої вимагається застосування нового МСФЗ / МСБО	01.01.2026
Дата, на яку планується вперше застосовувати новий МСФЗ / МСБО	01.01.2026
Перехідні положення та аналіз впливу на фінансову звітність	Компанія не очікує жодного впливу від впровадження змін, правка стосується уточнення термінів.
Назва нового МСФЗ / Правки до існуючих стандартів	МСФЗ 19 «Дочірні компанії без публічної підзвітності: розкриття інформації»
Опис характеру змін, яка має відбутись найближчим часом	Стандарт передбачає скорочені розкриття для прийнятних дочірніх компаній за збереження вимог інших стандартів щодо визнання/оцінки/подання. Однак суб'єкт господарювання не має права застосовувати МСФЗ 19, тому стандарт не застосовуватиметься
Дата, з якої вимагається застосування нового МСФЗ / МСБО	01.01.2027
Дата, на яку планується вперше застосовувати новий МСФЗ / МСБО	-
Перехідні положення та аналіз впливу на фінансову звітність	Компанія 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. Вплив на фінансову звітність не очікується, оскільки стандарт не застосовуватиметься Компанією
Назва нового МСФЗ / Правки до існуючих стандартів	МСФЗ 18 «Подання і розкриття інформації у фінансовій звітності»
Опис характеру змін, яка має відбутись найближчим часом	Оновлюються політики подання та розкриття щодо структури звітів про фінансові результати, включно з новими вимогами до категоризації доходів і витрат, обов'язкових проміжних підсумків та підходів до агрегації/деагрегації; запроваджуються вимоги до розкриття визначених управлінським персоналом показників результатів діяльності та посилюються принципи узгодження приміток із формами звітності. Дострокове застосування не здійснювалося.
Дата, з якої вимагається застосування нового МСФЗ / МСБО	01.01.2027
Дата, на яку планується вперше застосовувати новий МСФЗ / МСБО	01.01.2027
Перехідні положення та аналіз впливу на фінансову звітність	Очікується, що стандарт матиме вплив переважно на подання та розкриття, а не на визнання та оцінку; на дату затвердження фінансової звітності кількісна оцінка впливу на окремі статті фінансової звітності ще опрацьовується. Вплив першого застосування не можна обґрунтовано оцінити кількісно, оскільки завершується аналіз перекласифікацій, змін у структурі підсумків та складу

	розкриттів.
Назва нового МСФЗ / Правки до існуючих стандартів	Поправки до МСБО 21 «Вплив змін валютних курсів» — «Переклад на гіперінфляційну валюту представлення»
Опис характеру змін, яка має відбутись найближчим часом	Облікова політика щодо перекладу у валюту представлення уточнюється на випадок, коли валюта представлення є валютою гіперінфляційної економіки, а функціональна валюта — ні (включно з відповідними процедурами перекладу та розкриттями). Дострокове застосування відсутнє.
Дата, з якої вимагається застосування нового МСФЗ / МСБО	01.01.2027
Дата, на яку планується вперше застосовувати новий МСФЗ / МСБО	01.01.2027
Перехідні положення та аналіз впливу на фінансову звітність	Вплив не очікується, оскільки Компанія не подає фінансову звітність у валюті гіперінфляційної економіки (і не має структури, для якої ці процедури перекладу були б релевантні).

2.3. Валюта подання звітності та функціональна валюта, ступінь округлення.

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

2.4. Загальна характеристика середовища та застосування припущення щодо здатності Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі

Товариство підготувало зазначену річну фінансову звітність на підставі принципу безперервності діяльності.

Річна фінансова звітність Товариства підготовлена виходячи з припущення безперервності діяльності, відповідно до якого реалізація активів і погашення зобов'язань відбувається в ході звичайної діяльності. Річна фінансова звітність не включає коригування, які необхідно було б провести в тому випадку, якби Товариство не змогло продовжити подальше здійснення фінансово-господарської діяльності відповідно до принципів безперервності діяльності. Оцінюючи доречність припущення про безперервність, управлінський персонал бере до уваги всю наявну інформацію щодо майбутнього - щонайменше на 12 місяців з кінця звітного періоду, але не обмежуючись цим періодом.

24 лютого 2022 року указом президента України №64/2022 запроваджено воєнний стан у зв'язку із збройною агресією російської федерації проти України. З цього часу середовище, у якому здійснює свою діяльність Товариство, додатково зазнало впливу наступних факторів, без яких характеризувати бізнес-середовище не є можливим, а саме:

- безпосередні бойові дії на території громади, на якій здійснює свою діяльність Товариство;
- вимушене переміщення населення як в середині країни, так і за кордон;
- триваючі мобілізаційні заходи, спрямовані на припинення збройної агресії;
- порушення логістичних ланцюгів та дефіцит усього спектру ресурсів, у тому числі через знищення цивільної критичної інфраструктури;
- засвідчення Торгово-промисловою палатою України форс-мажорних обставин (обставини непереборної сили) через військову агресію;
- особливості правового режиму воєнного стану, зокрема можливість введення тимчасових обмежень прав і законних інтересів юридичних осіб в межах та обсязі, що необхідні для забезпечення можливості запровадження та здійснення заходів правового режиму воєнного стану тощо.

У зв'язку із особливостями бізнес-середовища у Товариства існують наступні ймовірні негативні події, які можуть вплинути на його здатність безперервно продовжувати діяльність:

- зниження платоспроможності довіритель та неможливість залучення нових довіритель;
- неплатоспроможність банківських установ;

- фізичне збереження будівництва внаслідок проведення бойових дій;
- неможливості фактично виконувати існуючі та майбутні регуляторні нормативи та інше чинне законодавство.

Слід зазначити, що державні програми із підтримки як довірителів так і управителів ФФБ поки що відсутні. Наразі, пріоритетним та єдиним напрямом діяльності Товариства є контроль за збереженням активів, які знаходяться в управлінні: об'єкти будівництва «Житловий комплекс «Слобожанський квартал» за адресою м. Харків, проспект Льва Ландау 156-А (забудовник ТОВ «Слобожанщина АС») і «Житловий комплекс «Слобожанський квартал-2» за адресою проспект Льва Ландау, 180 (забудовник Фірма Альянс ТОВ).

Усі ці фактори можуть вплинути на здатність підприємства здійснювати свою діяльність на безперервній основі у майбутньому, проте на дату затвердження цієї фінансової звітності Товариство оцінює вплив зазначених ризиків як помірний. Події після дати фінансової звітності розкриті у відповідній примітці. Враховуючи також вірогідність запровадження додаткових обмежень чи продовження дії поточних, Товариство вважає за необхідне розкрити таку інформацію як суттєву та таку попередню оцінку фінансового впливу яких здійснити неможливо.

Товариство не здійснює діяльність з особами, які знаходяться в санкційних списках Державної служби фінансового моніторингу (особи-резиденти Росії та Білорусі). Діяльність Товариства має переважно національний характер, тому санкції щодо Росії та Білорусі не відіграють ролі на результат ведення діяльності.

Керівництво Товариства вважає, що воно вживає усіх необхідних заходів для підтримання стабільної діяльності Товариства в умовах, що склалися. Активи Товариства станом на 31.12.2025 року, які в основному представлені грошовими коштами, не зазнали впливу військової агресії. У Товариства наявні джерела фінансування необхідних витрат. Тому Товариство вважає, що зможе продовжувати подальше здійснення фінансово-господарської діяльності відповідно до принципів безперервності діяльності.

Однак загальноекономічна ситуація, що склалася внаслідок воєнної агресії Росії призводить до цілого ряду небезпечних впливів на результати економічної діяльності в цілому, а саме: можливе пошкодження або знищення матеріальних активів суб'єктів господарювання в майбутньому; затримання платежів з боку дебіторів у зв'язку з призупиненням (частковим призупиненням) діяльності значної частини підприємств. Керівництво розробило низку заходів для пом'якшення цих ризиків. Керівництво дещо змінює напрям використання наявних коштів та майбутніх надходжень: першочергово кошти будуть прямувати на виконання першочергових зобов'язань; можливе тимчасове затримання погашення зобов'язань; непередбачуване призупинення договірних процесів.

Товариство розуміє, що рівень невизначеності, пов'язаний з військовими діями, може призвести до значних відхилень фактичних результатів від прогнозів. Тому, користувачі фінансової звітності повинні враховувати цю невизначеність при прийнятті рішень.

Таким чином, наявна інформація щодо тривалості воєнного стану в країні, економічних наслідків та державної підтримки на дату затвердження цієї фінансової звітності залишаються невизначеними, що не дозволяє з достатнім ступенем достовірності оцінити обсяги, тривалість і тяжкість цих наслідків, а також їх вплив на фінансовий стан та результати діяльності Товариства в майбутніх періодах, тому існує суттєва невизначеність щодо безперервної діяльності товариства.

2.5. ФФБ, які знаходяться в управлінні

На дату фінансової звітності Товариство є управителем двох ФФБ:

1. ФФБ №1002030007 виду «А», «Житловий комплекс «Слобожанський квартал», місцезнаходження об'єкта будівництва — Харківська обл., м. Харків, просп. Льва Ландау,

156-А (секції «А» та «Б»), із загальною кількістю об'єктів інвестування закріплених за довірителями - 112 шт., в тому числі кількість довіритель ФФБ - фізичних осіб — 89. Відсоток готовності об'єкта будівництва становить 81,32%.

2. ФФБ №1002030008 виду «А», «Житловий комплекс «Слобожанський квартал-2», місцезнаходження об'єкта будівництва — Харківська обл., м. Харків, просп. Льва Ландау, земельна ділянка 180, із загальною кількістю об'єктів інвестування закріплених за довірителями - 83 шт., в тому числі кількість довіритель ФФБ - фізичних осіб — 72. Відсоток готовності об'єкта будівництва 11,30%.

2.6. Звітний період фінансової звітності:

Звітним періодом, за який сформована фінансова звітність Товариства, є період з 01 січня 2025 року по 31 грудня 2025 року. Дана фінансова звітність за рік, який закінчився 31 грудня 2025 року, була затверджена до випуску керівництвом Товариства 28.02.2026 року

3. Примітки та розкриття до фінансової звітності за 2025 рік

3.1. Суттєві судження, оцінки та припущення

Керівництво використовує ряд оцінок і припущень, що базуються на попередньому досвіді керівництва та інших факторах, у тому числі на очікуваннях щодо майбутніх подій, які вважаються обґрунтованими за існуючих обставин, стосовно представлення активів і зобов'язань, розкриття умовних активів і зобов'язань тощо при підготовці фінансової звітності у відповідності з вимогами МСФЗ. Фактичні результати можуть відрізнятися від вказаних оцінок.

Припущення та зроблені на їхній основі розрахункові оцінки постійно аналізуються на предмет необхідності їх зміни. Зміни в оцінках визнаються в тому звітному періоді, коли ці оцінки були переглянуті, і в усіх наступних періодах перспективно.

Під час підготовки цієї фінансової звітності керівництвом було зроблено наступні судження, оцінки та припущення:

1) Товариство продовжуватиме свою діяльність на підставі принципу безперервності.

2) Жодний компонент бізнесу та/або група активів чи окремі активи не передбачені на продаж та не класифіковані як групи вибуття. Вся діяльність розглядається як діяльність, що продовжується, інформація з припиненої діяльності не наводиться.

3) Недостатньо підстав для коригування показників фінансової звітності згідно МСБО 29 «Фінансова звітність в умовах гіперінфляції» у зв'язку з незначним перевищення кумулятивного рівня інфляції 100 % та відсутністю в країні усіх характеристик економічного середовища, що зумовлюють коригування фінансової звітності на рівень інфляції.

4) Оцінка фінансових інструментів за справедливою вартістю без даних біржових курсів на останній день звітного періоду містить припущення щодо незмінності економічних умов, або навпаки, припущення щодо змінності умов, що позначається на справедливій вартості. Внаслідок цього, по тих акціях та інструментах власного капіталу для яких відсутній активний ринок та справедливу вартість яких достовірно визначити не можливо, Товариством застосовується метод обліку за собівартістю із перевіркою на знецінення, без реверсування збитків від знецінення.

5) Зменшення корисності фінансових інструментів містить ряд припущень та оцінок (наявність чи відсутність ознак знецінення, майбутні грошові потоки тощо). Ще одним важливим припущенням є те припущення, що фінансові інвестиції в цінні папери, в основному, можуть створити майбутні грошові потоки тільки внаслідок їхнього продажу або ліквідації емітента, а не внаслідок отримання процентів, дивідендів тощо.

6) У Товариства не виникає відстрочених податків.

7) Товариством оцінено, що для тих активів та зобов'язань, що відображені в балансі як довгострокові, відшкодування активів або погашення зобов'язань, відповідно, відбудеться більш ніж через дванадцять місяців з дати балансу для кожного рядка активів та зобов'язань, а по поточним – не більш ніж протягом календарного року.

3.2. Суттєві положення облікової політики

3.2.1. Основні засоби

Придбані (створені) основні засоби зараховуються на баланс Товариства за первісною вартістю. Одиницею обліку основних засобів є об'єкт основних засобів.

До основних засобів Товариства відносять матеріальні активи, які утримує з метою використання їх у процесі виробництва або постачання товарів, надання послуг, здавання в оренду іншим особам або для здійснення соціально-культурних функцій, очікуваний строк

корисного використання (експлуатації) яких більше одного року (або операційного циклу, якщо він довший за рік) та вартість яких перевищує 20 000 гривень.

Амортизація основних засобів та інших необоротних матеріальних активів здійснюється прямолінійним методом із застосуванням строків, встановлених для кожного об'єкта основних засобів, зокрема:

- транспортні засоби - 5 років;
- комп'ютерне обладнання – 2-5 років;
- меблі - 5-8 років;
- інші основні засоби – 12 років.

Товариство може переоцінювати об'єкт основних засобів, якщо залишкова вартість цього об'єкта суттєво відрізняється від його справедливої вартості на дату балансу. У разі переоцінки об'єкта основних засобів на ту саму дату здійснюється переоцінка всіх об'єктів групи основних засобів, до якої належить цей об'єкт.

3.2.2. Нематеріальні активи

Придбані (створені) нематеріальні активи зараховуються на баланс Товариства за первісною вартістю.

Амортизація нематеріальних активів здійснюється прямолінійним методом протягом строку їх корисного використання, який встановлюється при визнанні цього об'єкта активом (при зарахуванні на баланс), але не більше 20 років.

Нематеріальний актив з невизначеним терміном корисної експлуатації не амортизується.

Строк корисного використання встановлюється окремо для кожного нематеріального активу. При визначенні строку корисного використання нематеріального активу ураховується:

- строки корисного використання подібних активів;
- моральний знос, що передбачається;
- правові або інші подібні обмеження щодо строків його використання та інші фактори.

Одиницею бухгалтерського обліку запасів визнається їх найменування.

При відпуску запасів у виробництво, продажу чи їхньому вибутті, їх оцінка здійснюється по методу ФІФО.

Товариство не веде облік транспортно-заготівельних витрат на окремому субрахунку. Вартість транспортно-заготівельних затрат, що пов'язана з придбанням запасів, відноситься на вартість таких запасів пропорційно вартості придбання запасів.

3.2.3. Запаси

Одиницею бухгалтерського обліку запасів визнається їх найменування.

При відпуску запасів у виробництво, продажу чи іншому вибутті їх оцінка здійснюється по методу ФІФО.

Товариство не веде облік транспортно-заготівельних витрат на окремому субрахунку. Вартість транспортно-заготівельних затрат, що пов'язана з придбанням запасів, відноситься на вартість таких запасів пропорційно вартості придбання запасів.

Вартість малоцінних та швидкозношуваних предметів, що передані в експлуатацію, виключається зі складу активів (списується з балансу уз нарахуванням зносу в розмірі 100% при передачі їх в експлуатацію)- з подальшою організацією оперативного кількісного обліку таких предметів за місцями експлуатації і відповідними матеріально- відповідальними особами протягом строку їх фактичного використання (до моменту їх повної ліквідації). Малоцінні і

швидкозношувані предмети вартістю до 100 грн. за одиницю при передачі їх в експлуатацію за балансом не враховується (окрім приладів обліку та спецодягу).

Первинна вартість запасів включає всі витрати на придбання та інші витрати, понесені для доставки запасів до їхнього поточного місцезнаходження:

- ціна придбання (за вирахуванням торговельних знижок, поворотних податків та відшкодувань).
- імпордне мито та інші невідшкодовувані податки.
- транспортно-експедиторські витрати та витрати на вантажно-розвантажувальні роботи.
- Інші витрати, безпосередньо пов'язані з придбанням готової продукції, матеріалів чи послуг.

3.3. Фінансові інструменти (фінансові активи та фінансові зобов'язання)

3.3.1. Фінансові активи, що оцінюються за амортизованою собівартістю

Дебіторська заборгованість

Безумовна дебіторська заборгованість визнається як актив тоді, коли Товариство стає стороною договору та, внаслідок цього, набуває юридичне право одержати грошові кошти.

Первісна оцінка дебіторської заборгованості здійснюється за справедливою вартістю.

Дебіторська заборгованість враховується за амортизованою вартістю з використанням методу ефективної процентної ставки, за вирахуванням збитків від знецінення. Амортизована вартість розраховується з урахуванням дисконтів або премій при придбанні, а також комісійних або витрат, які є невід'ємною частиною ефективної процентної ставки. Для визначення ефективної ставки відсотка приймається облікова ставка НБУ, яка діяла на момент виникнення дебіторської заборгованості. Дебіторську заборгованість Товариство оцінює за сумою первісного рахунку фактури, якщо вплив дисконтування є несуттєвим. Поріг суттєвості складає 2 відсотка від дебіторської заборгованості по кожному дебітору.

Товариство визнає резерв під збитки для очікуваних кредитних збитків (РОКЗ).

Резерв під знецінення залежить від того, на якій з трьох стадій знаходиться фінансовий інструмент:

Стадія 1. Низький ризик настання дефолту

Стадія 2. Значне збільшення ризику настання дефолту

Стадія 3. Реальний кредитний збиток.

Фактори ризику, які впливають на визначення стадії кредитного ризику:

1. Вихід Фонду зі складу учасників Товариства
2. Прибуткова/збиткова діяльність позичальника за попередній рік, відсутність звітності
3. Від'ємне значення власного капіталу
4. Перенесення або відсутність строків погашення.

Ставки при розрахунку РОКЗ:

Рівень кредитного ризику	Відсоток грошового загального потоку недоотриманого потоку від грошового	Ризик настання дефолту, %
1	2	3
Низький кредитний ризик	5%	2%

Середній кредитний ризик	25%	20%
Помірно високий	80 %	75%
Високий кредитний ризик	100%	100%

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

При першому взятті на облік вексель оцінюють за справедливою вартістю.

Короткострокові векселі (до 1 року): Якщо сума операції суттєво не відрізняється від ринкових умов, ціна угоди (номінал) приймається як справедлива вартість.

Довгострокові або безвідсоткові векселі: їхня ринкова вартість відрізняється від номіналу. Справедлива вартість розраховується як теперішня (дисконтована) вартість майбутніх грошових потоків.

Для розрахунку справедливої (теперішньої) вартості (PV) безвідсоткового векселя чи векселя за неринковою ставкою використовуються формула:

$$PV = \frac{FV}{(1 + i)^n}$$

FV (Future Value) – номінальна сума векселя, що підлягає сплаті при погашенні;

i –ринкова ставка відсотка (ставка дисконтування) – вартість довгострокових кредитів відповідно офіційної статистики Нацбанку України;

n – кількість періодів.

3.3.3. Зобов'язання.

Кредиторська заборгованість визнається як зобов'язання тоді, коли Товариство стає стороною договору та, внаслідок цього, набуває юридичне зобов'язання сплатити грошові кошти.

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

Керівництво Товариства сподівається погасити зобов'язання або зобов'язання підлягає погашенню протягом дванадцяти місяців після звітного періоду;

Керівництво Товариства не має безумовного права відстрочити погашення зобов'язання протягом щонайменше дванадцяти місяців після звітного періоду.

Поточні зобов'язання визнаються за умови відповідності визначенню і критеріям визнання зобов'язань.

Поточні зобов'язання оцінюються у подальшому за амортизованою вартістю. Для розрахунку ефективної ставки відсотка приймається середня облікова ставка НБУ на дату виникнення кредиторської заборгованості.

Кредиторську заборгованість Товариство оцінює за сумою первісного рахунку фактури, якщо вплив дисконтування є несуттєвим. Поріг суттєвості складає 2 відсотка від кредиторської заборгованості по кожному кредитору.

3.3.4. Згортання фінансових активів та зобов'язань

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

3.4. Грошові кошти

Грошові кошти та їх еквіваленти складаються з грошових коштів в банках і в касі.

3.5. Визнання доходів і витрат

Доходи від основної діяльності формуються з надходжень винагороди від провадження діяльності із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва.

Дохід визнається за методом нарахування під час збільшення активу або зменшення зобов'язання, що зумовлює зростання власного капіталу (за винятком зростання капіталу за рахунок внесків учасників Товариства), за умови, що оцінка доходу може бути достовірно визначена.

Критерії визнання доходу та специфічні умови стосовно визнання різних типів доходу – відповідно до вимог МСФЗ 15 «Дохід від договорів з клієнтами».

Витратами звітного періоду визнаються або зменшення активів, або збільшення зобов'язань, що призводить до зменшення власного капіталу Товариства (за винятком зменшення капіталу внаслідок його вилучення або розподілу власниками), за умови, що ці витрати можуть бути достовірно оцінені.

Витрати визнаються витратами певного періоду одночасно з визнанням доходу, для отримання якого вони здійснені.

Витрати, які неможливо прямо пов'язати з доходом певного періоду, відображаються у складі витрат того звітного періоду, в якому вони були здійснені.

Доходи та витрати (склад)

У бухгалтерському обліку доходи та витрати, що включаються у звіт про сукупні прибутки та збитки, класифікуються по групах, склад їх відповідає складу доходів та витрат. Склад інших сукупних доходів відповідає вимогам МСФЗ. Витрати відображаються за функцією витрат із додатковим розкриттям за характером витрат.

Призначення деяких статей Звіту про рух грошових коштів

Звіт про рух грошових коштів складається прямим методом із розбивкою потоків грошових коштів на операційну, інвестиційну та фінансову діяльність.

Всі проценти та дивіденди отримані класифікуються як операційна діяльність, проценти та дивіденди сплачені – як фінансова діяльність.

Податок на прибуток.

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

Витрати з податку на прибуток, що відображаються у звіті про фінансові результати, складаються із сум поточного податку на прибуток.

Поточний податок на прибуток визначається виходячи з оподатковуваного прибутку за рік, розрахованої за правилами бухгалтерського обліку.

4. Операції з пов'язаними сторонами.

Керуючись п.6 МСБО 24 «Розкриття інформації про зв'язані сторони», який свідчить що відносини між зв'язаними сторонами можуть впливати на прибуток або збиток та на фінансовий стан суб'єкта господарювання, Товариство повідомляє, що протягом 12 місяців 2025 року не здійснював операції з пов'язаними особами.

До пов'язаних сторін або операцій з пов'язаними сторонами належать:

- юридичні особи, які прямо або опосередковано контролюють або перебувають під контролем, або ж перебувають під спільним контролем разом з Товариством;
- юридичні або фізичні особи, що контролюють Товариство або здійснюють суттєвий вплив, або мають суттєвий відсоток голосів у ньому.
- члени провідного управлінського персоналу Товариства;
- прями родичі осіб, зазначених вище.

Перелік пов'язаних осіб:

Фізичні особи бенефіціарні власники:

1. Громадянка України Яно Наталія Борисівна. Країна реєстрації: Україна. Тип бенефіціарного володіння: Не прямий вирішальний вплив. Частка – 47%.
2. Громадянка України Анпілогова Алла Олексіївна. Країна реєстрації: Україна. Тип бенефіціарного володіння: Не прямий вирішальний вплив. Частка – 47%.

Інформація про структуру власності Товариства:

1. ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РЕСПЕКТ-8». Код ЄДРПОУ 35701215. Частка в статутному капіталі Товариства – 100%.

За звітний період здійснена оплата винагороди провідного управлінського персоналу – директора і головного бухгалтера в розмірі 60 426,16 грн.

5. Управління капіталом

Товариство розглядає управління капіталом як систему принципів та методів розробки і реалізації управлінських рішень, пов'язаних з оптимальним формуванням капіталу з різноманітних джерел, а також забезпеченням ефективного його використання у діяльності Товариства. Ключові питання та поточні рішення, що впливають на обсяг і структуру капіталу, а також джерела його формування, розглядаються управлінським персоналом. Механізм управління капіталом передбачає чітку постановку цілей і завдань управління капіталом, а також контроль за їх дотриманням у звітному періоді; удосконалення методики визначення й аналізу використання усіх видів капіталу; розроблення загальної стратегії управління капіталом.

Управлінський персонал здійснює огляд структури капіталу на кінець кожного звітного періоду. При цьому проводиться аналіз вартості капіталу, його структура та можливі ризики. Товариство може здійснювати регулювання капіталу шляхом зміни структури капіталу. Система управління капіталом може коригуватись з урахуванням змін в операційному середовищі, тенденціях ринку або стратегії розвитку.

Управління капіталом Товариства спрямовано на 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;
- дотримання вимог до капіталу, встановлених регулятором, і забезпечення здатності Товариства функціонувати в якості безперервного діючого підприємства.

Товариство вважає, що загальна сума капіталу, управління яким здійснюється, дорівнює сумі капіталу, відображеного в балансі.

6. Ризики

Основними категоріями ризику, що пов'язані з професійною діяльністю, є наступні:

А) операційний ризик - ризик виникнення збитків, які є наслідком недосконалої роботи внутрішніх процесів та систем установи, її персоналу або результатом зовнішнього впливу.

Операційний ризик включає:

ризик персоналу, пов'язаний з діями або бездіяльністю працівників установи (людським фактором), включаючи допущення помилки при проведенні операції, здійснення неправомірних

операцій, пов'язане з недостатньою кваліфікацією або із зловживанням персоналу, перевищення повноважень, розголошення інсайдерської та/або конфіденційної інформації та інше;

інформаційно-технологічний ризик, пов'язаний з недосконалою роботою інформаційних технологій, систем та процесів обробки інформації або з їх недостатнім захистом, включаючи збій у роботі програмного та/або технічного забезпечення, обладнання, інформаційних систем, засобів комунікації та зв'язку, порушення цілісності даних та носіїв інформації, несанкціонований доступ до інформації сторонніх осіб та інше;

правовий ризик, пов'язаний з недотриманням установою вимог законодавства, договірних зобов'язань, а також з недостатньою правовою захищеністю установи або з правовими помилками, яких припускається установа при провадженні діяльності;

Б) Ринковий ризик - ризик виникнення фінансових втрат (збитків), які пов'язані з несприятливою зміною ринкової вартості фінансових інструментів у зв'язку з коливаннями цін на чотирьох сегментах фінансового ринку, чутливих до зміни відсоткових ставок: ринку боргових цінних паперів, ринку пайових цінних паперів, валютному ринку і товарному ринку.

Ринковий ризик включає:

процентний ризик, пов'язаний з негативними наслідками коливання цін на боргові цінні папери та похідні фінансові інструменти процентної ставки;

пайовий ризик, пов'язаний з негативними наслідками коливання цін на пайові цінні папери та похідні фінансові інструменти, базовим активом яких є такі цінні папери;

валютний ризик, пов'язаний з негативними наслідками коливання курсів іноземних валют та золота;

товарний ризик, пов'язаний з негативними наслідками коливання цін на похідні фінансові інструменти, базовим активом яких є товари;

В) Ризик ліквідності - ризик виникнення збитків в установи у зв'язку з неможливістю своєчасного виконання нею в повному обсязі своїх фінансових зобов'язань, не зазнавши при цьому неприйнятних втрат, внаслідок відсутності достатнього обсягу високоліквідних активів.

Г) Відсотковий ризик – це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструмента коливатимуться внаслідок змін ринкових відсоткових ставок. Керівництво Товариства усвідомлює, що відсоткові ставки можуть змінюватись і це впливатиме як на доходи Товариства, так і на справедливу вартість чистих активів.

Усвідомлюючи значні ризики, пов'язані з коливаннями відсоткових ставок у високоінфляційному середовищі, яке є властивим для фінансової системи України, керівництво Товариства контролює частку активів, розміщених у боргових зобов'язаннях у національній валюті з фіксованою відсотковою ставкою. Керівництво Товариства здійснює моніторинг відсоткових ризиків та контролює їх максимально припустимий розмір. У разі зростання відсоткових ризиків Товариство має намір позбуватися боргових фінансових інструментів з фіксованою відсотковою ставкою. Моніторинг відсоткових ризиків здійснюється шляхом оцінки впливу можливих змін відсоткових ставок на вартість відсоткових фінансових інструментів.

Активи, які наражаються на відсоткові ризики

Тип активу	31 грудня 2024	31 грудня 2025
Грошові кошти на рахунках у банках	52,07	2 497 545,67
Позики надані	18 000,00	18 000,00
Всього	18 052,07	2 515 545,67

Заходи для запобігання та мінімізації ризиків Товариства:

1. До заходів з мінімізації впливу загального фінансового ризику (ризiku банкрутства) установи відноситься контроль за фінансовим станом підприємства, якістю його активів, структурою капіталу й відповідне коригування у разі появи ознак їх погіршення.

2. До заходів з мінімізації впливу ризику персоналу як складової операційного ризику відноситься:

- виважена політика підбору кваліфікованих кадрів, зокрема встановлення жорсткіших критеріїв відбору персоналу та додаткових вимог до його кваліфікації та дисциплінованості;
- проведення навчання та підвищення кваліфікації персоналу;
- обмеження доступу до інсайдерської інформації та інформації з обмеженим доступом;
- перевірку правомірності та безпомилковості проведених операцій;
- чітке розмежування повноважень та обов'язків окремих структурних підрозділів, а також окремих працівників у складі підрозділу, регламентування їх повноважень та обов'язків відповідними положеннями про структурні підрозділи та посадовими інструкціями працівників;
- контроль за дотриманням визначених відповідними положеннями про структурні підрозділи та посадовими інструкціями працівників повноважень та обов'язків, зокрема шляхом створення системи внутрішнього аудиту (контролю);
- наявність внутрішніх інструкцій установи, що регламентують порядок взаємодії окремих структурних підрозділів установи між собою у процесі здійснення діяльності, у тому числі при суміщенні установою декількох видів професійної діяльності на фондовому ринку, що вимагає їх провадження окремими структурними підрозділами установи;
- встановлення ефективних процедур вирішення корпоративних та особистих конфліктів, зокрема шляхом використання елементів корпоративного управління.

3. До заходів з мінімізації впливу інформаційно-технологічного ризику як складової операційного ризику відноситься:

- використання надійних технічних, програмних, інформаційних, технологічних систем і засобів комунікації та зв'язку, які відповідають кількості, складності та обсягу операцій установи;
- забезпечення безперебійного функціонування програмно-технічних засобів та обладнання, за допомогою яких здійснюється операційна діяльність установи, у тому числі безперебійного електроживлення;
- застосування засобів захисту інформації на всіх етапах її обробки та зберігання;
- дублювання та архівування інформації;
- організацію контролю доступу до інформації та приміщень установи сторонніх осіб.

4. До заходів з мінімізації впливу правового ризику як складової операційного ризику відноситься:

- чітке розмежування повноважень та відповідальності між органами управління, посадовими особами, окремими структурними підрозділами та працівниками установи, регламентування їх повноважень та обов'язків відповідними положеннями про структурні підрозділи та посадовими інструкціями працівників;
- своєчасне інформування структурних підрозділів та працівників установи про зміни у законодавстві, а також у внутрішніх документах установи;
- розробку типових форм договорів та інших документів;
- попередження порушень вимог нормативно-правових актів установою, зокрема шляхом створення системи внутрішнього аудиту (контролю).

5. До заходів з мінімізації впливу ризику втрати ділової репутації (репутаційного ризику) відноситься:

- регламентування внутрішніх процедур установи;
- впровадження стандартизованих процедур розгляду скарг та претензій щодо діяльності установи з боку клієнтів та контрагентів;
- регламентування правил поведінки з клієнтами;
- попередження порушень установою вимог законодавства;

- активні контакти із засобами масової інформації, особливо у разі суттєвих подій, що впливають на репутацію установи.
6. До заходів з мінімізації впливу стратегічного ризику відноситься:
- вибір установою вираженої бізнес-стратегії;
 - контроль за послідовним впровадженням стратегічних цілей, завдань та управлінських рішень на всіх організаційних рівнях установи;
 - підвищення рівня кваліфікації керівників усіх рівнів установи;
 - забезпечення відповідності оперативних планів діяльності установи її стратегічним цілям та завданням.
7. До заходів з мінімізації впливу кредитного ризику відноситься:
- встановлення внутрішнього обмеження обсягу дебіторської заборгованості в активах установи;
 - диверсифікацію структури дебіторської заборгованості установи;
 - аналіз платоспроможності контрагентів;
 - здійснення заходів щодо недопущення наявності в активах установи простроченої дебіторської заборгованості.
8. До заходів з мінімізації впливу ринкового ризику відноситься:
- диверсифікацію портфелю фінансових інструментів, чутливих до зміни відсоткових ставок, за видами цінних паперів, строками погашення, емітентами, галузями;
 - хеджування активів, чутливих до зміни відсоткових ставок.
9. До заходів з мінімізації впливу ризику ліквідності відноситься:
- збалансованість активів установи за строками реалізації з її зобов'язаннями за строками погашення;
 - утримання певного обсягу активів установи в ліквідній формі;
 - встановлення внутрішнього обмеження обсягу залучених коштів для фінансування діяльності установи;
 - збалансування вхідних та вихідних грошових потоків.

7. Події після звітної дати.

Після звітної дати 31 грудня 2025 року подій, які справили б істотний вплив на показники фінансової звітності Фонду та вимагають розкриття інформації згідно МСБО 10 «Події після звітного періоду» в примітках до цієї фінансової звітності не було.

8. Розкриття інформації статей звіту про фінансовий стан, станом на 31.12.2025 р.

8.1. Нематеріальні активи

Група основних засобів	Залишок на 31.12.2024		Нараховано амортизацію за 2025	Залишок на 31.12.2025	
	Первісна вартість	Накопичена амортизація		Первісна вартість	Накопичена амортизація
Нематеріальні активи	112	93	9	112	102
Всього	112	93	9	112	94

Справедлива вартість нематеріальних активів визначалась на підставі амортизованої вартості. Строк корисної експлуатації нематеріальних активів є визначеним. З невизначеним строком експлуатації є ліцензія на право здійснення діяльності з залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю. Амортизація нематеріальних активів нараховується із застосуванням прямолінійного методу.

8.2. Основні засоби

Група основних засобів	Залишок на 31.12.2024		Нараховано амортизацію за 2025	Залишок на 31.12.2025	
	Первісна вартість	Накопичена амортизація		Первісна вартість	Накопичена амортизація
Машини та обладнання	107	107		107	107
Інструменти і інвентар	65	53	11	65	64
Інші основні засоби	28	28		28	28
Інші необоротні матеріальні активи	190	190		190	190
Всього	390	367	11	390	389

Станом на 31.12.2025 основні засоби Товариства в заставі не перебувають. Справедлива вартість основних засобів визначалась на підставі амортизованої вартості. Амортизація основних засобів нараховується із застосуванням прямолінійного методу.

Первісна вартість основних засобів, які повністю зношені, але використовуються в господарській діяльності, не списується з балансу, а відображається в обліку одночасно з сумою нарахованої амортизації, поки об'єкт не буде списаний або ліквідований. За рішенням Товариства її можна збільшити за допомогою переоцінки (дооцінки).

8.3. Фінансові інвестиції

№ п/п	Серія та номер векселя	Назва векселедавця/платника	Дата складання векселя	Дата погашення векселя	Заборгованість на 31.12.2024 р., тис. грн.	Заборгованість на 31.12.2025 р., тис. грн.
1	серія АА №2820586	ТОВ «Респект-8» (код 35701215)	08.11.2016	20.03.2038	25,00	25,00
2	серія АА	ТОВ «Респект-8» (код	08.11.2016	20.03.2038	25,00	25,00

	№2820587	35701215)				
3	серія АА №2820588	ТОВ «Респект-8» (код 35701215)	08.11.2016	20.03.2038	25,00	25,00
4	серія АА №2820589	ТОВ «Респект-8» (код 35701215)	08.11.2016	20.03.2038	25,00	25,00
5	серія АА №2820590	ТОВ «Респект-8» (код 35701215)	08.11.2016	20.03.2038	25,00	25,00
6	серія АА №2820591	ТОВ «Респект-8» (код 35701215)	08.11.2016	20.03.2038	25,00	25,00
7	серія АА №2820592	ТОВ «Респект-8» (код 35701215)	08.11.2016	20.03.2038	25,00	25,00
8	серія АА №2820599	ТОВ «Респект-8» (код 35701215)	08.11.2016	20.03.2038	25,00	25,00
9	серія АА №2820600	ТОВ «Респект-8» (код 35701215)	08.11.2016	20.03.2038	25,00	25,00
10	серія АА №2820601	ТОВ «Респект-8» (код 35701215)	08.11.2016	20.03.2038	8 000,00	8 000,00
Всього:					8 225 ,00	8 225 ,00

Фінансові активи, які оцінюються за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку.

Визначені у цій примітці фінансові активи утримуються в рамках бізнес-моделі, мета якої досягається як шляхом одержання договірних грошових потоків, так і шляхом продажу фінансових активів, і договірні умови фінансового активу генерують у певні дати грошові потоки, котрі є суто виплатами основної суми. Справедлива вартість фінансових інструментів оцінена на рівні очікуваної ціни продажу або суми очікуваних до отримання договірних грошових потоків.

8.4. Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги

Контрагент	Сальдо на 31.12.2024		Обороти за період		Сальдо на 31.12.2025	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Альянс фірма ТОВ	17				17	
Слобожанщина АС ТОВ	15				15	
Всього	32				32	

Безумовна дебіторська заборгованість визнана як актив, Товариство є стороною договору та, внаслідок цього, набуває юридичне право одержати грошові кошти.

Первісна оцінка дебіторської заборгованості здійснюється за справедливою вартістю.

Дебіторська заборгованість «Альянс» фірма ТОВ і «Слобожанщина АС» ТОВ має строк погашення 30 днів.

8.5. Дебіторська заборгованість за виданими авансами постачальникам

Контрагент	Сальдо на 31.12.2024		Обороти за період		Сальдо на 31.12.2025	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Дебіторська заборгованість за виданими авансами постачальникам	5		19		24	
Всього	5		19		24	

8.6. Інша поточна дебіторська заборгованість

	Залишок на 31.12.2024 р., тис. грн.	Залишок на 31.12.2025 р., тис. грн.
Розрахунки з іншими дебіторами	1025	1026
Розрахунки з робітниками	18	18
Всього	1043	1044

Рішенням Правління Національного банку України від 02 червня 2022 року № 261-рш/БТ до категорії неплатоспроможних віднесений АТ «МЕГАБАНК» (код за ЄДРПОУ банку 09804119, МФО 351629, місцезнаходження банку вул. Алчевських, 30, м. Харків, 61002, Україна) та з 22.07.2022 року розпочато процедуру його ліквідації.

Для обслуговування господарської діяльності Товариством відкритий в АТ «МЕГАБАНК» поточний банківський рахунок, на якому, на дату віднесення до категорії неплатоспроможних, існує залишок грошових коштів 1 025 447,77 грн.

Після відкриття процедури ліквідації щодо АТ «МЕГАБАНК» Товариство не має доступу до рахунку. 08 серпня 2022 Товариство подало заяву про визнання вимог кредитора.

До завершення процесу ліквідації банку достовірну оцінку фінансового впливу цих подій здійснити неможливо.

8.7. Грошові кошти

Грошові кошти	Залишок на 31.12.2024 р., тис. грн.	Залишок на 31.12.2025 р., тис. грн.
Поточні рахунки	0	197
Короткострокові депозити	-	2 300
Всього	0	2 497

Обмежень використання грошових коштів у звітному періоді та на дату фінансової звітності не має.

Рахунок відкритий в Філія Харківське обласне управління АТ «Ощадбанк», МФО 351823, код ЄДРПОУ 09351600. Підтверджено довгостроковий рейтинг дефолту емітента в іноземній валюті на рівні «ССС» та в національній валюті на рівні «ССС+».

Рахунки відкриті в АТ «БАНК ІНВЕСТИЦІЙ ТА ЗАОЩАДЖЕНЬ, МФО 380281, код ЄДРПОУ 33695095. В 2025 році мав найвищий довгостроковий кредитний рейтинг uaAAA/

8.8. Витрати майбутніх періодів

Витрати, виникнення економічних вигід за якими очікується протягом кількох облікових періодів і їхній зв'язок з доходом можна визначити лише в широких межах або непрямо, Товариство визнає у звіті про прибутки та збитки на основі процедур систематичного і раціонального розподілу.

Витрати майбутніх періодів	Залишок на 31.12.2024 р., тис. грн.	Залишок на 31.12.2025 р., тис. грн.
Рекламні послуги	710	710
Маркетингові послуги	256	256
ІТ супроводження	218	218
Інше	4	4
Всього	1 188	1 188

Враховуючи факт призупинення діяльності Товариства і об'єкт під який були витрати не використовується у господарській діяльності, сума витрат майбутніх періодів обліковується на

балансі, але її віднесення на поточні витрати може стати податковим ризиком. Така зміна оцінок обумовлена впливом введення воєнного стану, яким характеризувалося економічне середовище у звітному періоду, що унеможливлювало реалізацію економічного потенціалу витрат, спрямований на отримання економічних вигід за виключним видом діяльності. Послуги (роботи) виконані, оплата здійснена.

8.9. Капітал та власники

Власний капітал

	Залишок на 31.12.2024 р., тис. грн.	Залишок на 31.12.2025 р., тис. грн.
Зареєстрований капітал	10 350	10 350
Додатковий капітал	2 500	2 500
Резервний капітал	19	19
Нерозподілений прибуток (збиток)	(87)	(171)
Усього	10 282	12 698

Інформація щодо власників Товариства, доля володіння яких у статутному капіталі більш ніж 10%

Назва/П.І.Б. власника	Місцезнаходження	Відсоток у статутному капіталі
ТОВ «Респект-8» (код 35701215)	61060, Харківська обл., м. Харків, проспект Льва Ландау, 171	100

Інформація про кінцевого бенефіціарного власника (контролера) Товариства

П.І.Б. власника	Характер впливу	Відсоток частки у статутному капіталі
Яно Наталія Борисівна	Не прямий вирішальний вплив	47
Анпілогова Алла Олексіївна	Не прямий вирішальний вплив	47

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

8.10. Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги

Поточні зобов'язання відображаються в балансі по сумі погашення і складають:

Поточні зобов'язання і забезпечення	31.12.2024	31.12.2025
Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	1	1
За розрахунками із загальнообов'язкового державного соціального страхування	1	1
Розрахунки з оплати праці	2	2
Забезпечення виплат відпусток	71	0
Інші поточні зобов'язання	217	369
- в т. ч. заборгованість по внескам в асоціацію з управління фінансами та інвестиціями	115	115
- отримання безвідсоткової фінансової допомоги	102	254

9. Розкриття до звіту про сукупний дохід

9.1 Доходи

Дохід від договорів з клієнтами

Складається з винагороди управителю за оформлення уступки права вимоги та винагороди управителю за управління майном.

	2024 рік	2025 рік
Винагорода управителю за оформлення уступки права вимоги	0	0
Винагорода управителю за управління майном	35	0
Всього	35	0

Інші доходи

Складаються із доходу від повернення судового збору згідно ухвали суду.

	2024 рік	2025 рік
Інші доходи	0	71

9.2 Витрати

Адміністративні витрати

Складаються із витрат на амортизацію, заробітної плати адміністративного персоналу, соціальних виплат з такої заробітної плати та інших витрат на придбання товарів та послуг.

	2024 рік	2025 рік
Амортизація	16	20
Заробітна плата	58	61
Соціальні відрахування	26	27
Правнича допомога	20	
Судовий збір	8	
Членські внески	60	40
Послуги банків	5	
Освітні послуги	5	
Інші витрати	10	7
Всього	208	155

Директор
ТОВ «ФК «РеспектБудінвест»

Головний бухгалтер



Козар С. О.

Хухрянський І. І.

