

Титульний аркуш

29.05.2026

(дата реєстрації особою електронного документа)

29/05/26-1

(вихідний реєстраційний номер електронного документа)

Підтверджую ідентичність та достовірність інформації, що розкрита відповідно до вимог Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів, а також особами, які надають забезпечення за такими цінними паперами (далі - Положення).

Директор

(посада)

(місце для накладання електронного підпису уповноваженої особи емітента/особи, яка надає забезпечення, що базується на кваліфікованому сертифікаті відкритого ключа)

Лашин Дмитро
Володимирович

(прізвище та ініціали керівника або уповноваженої особи)

Річний звіт

**Товариство з обмеженою відповідальністю "ГРЦ Лавина" (38537759)
за 2025 рік**

Рішення про затвердження річного звіту: 29.05.2026, Рішення єдиного учасника № 29/05/26-1

Особа, яка здійснює діяльність з оприлюднення регульованої інформації: Державна установа "Агентство з розвитку інфраструктури фондового ринку України", 21676262, Україна, DR/00001/АРА

Особа, яка здійснює подання звітності та/або звітних даних до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку: Державна установа "Агентство з розвитку інфраструктури фондового ринку України", 21676262, Україна, DR/00002/ARM

Дані про дату та місце оприлюднення річної інформації:

Річну інформацію розміщено
на власному вебсайті емітента

lavina.emitents.net.ua

(URL-адреса вебсайту)

29.05.2026

(дата)

Пояснення щодо розкриття інформації

- 1.2. Забезпечення не надається
- 1.3 Забезпечення не надається
- 1.5 Рейтингове агенство відсутнє
- 1.6. Судові справи відсутні
- 1.7 Штрафні санкції відсутні
- 2.3 Корпоративний секретар не обраний
- 2.4 Посадові особи не володіють акціями (паями) емітента
- 4.2 Ліцензії не отримувались
- 4.6 Емітент не виробляє та не реалізовує продукцію
- 4.7 Емітент не виробляє та не реалізовує продукцію
- 5. Не бере участ в інших юридичних особах
- 6. Відокремлені підрозділи відсутні.

II

- 2. Емітент не акціонерне товариство
- 3.1 Емітент не акціонерне товариство
- 3.2 Емітент не акціонерне товариство
- 3.4 Інші цінні папери не випускались
- 3.5 Похідні цінні папери не випускались
- 3.6 Облігації не забезпечені.
- 3.7 Цільові облігації не випускались.
- 3.8 Емітент не акціонерне товариство
- 3.9 Працівники не володіють акціями (паями) емітента
- 3.10 Працівники не володіють акціями (паями) емітента
- 3.11 Обмеження обігу відсутні.
- 3.12 Емітент не акціонерне товариство
- 4.1 Емітент не акціонерне товариство

4.2 Емітент не акціонерне товариство

III

5.1 -5.3 Значні правочини не не вчинялись.

6. Дані платежі відсутні

IV

1 Не складався

2.1-2.3 Дані договори відсутні

3. Відповідно статутним документам

4. Дивіденди не нараховувались та не сплачувались

VI не виникала

VII Поручитель (страховик) відсутній

Зміст до річного звіту

I. Загальна інформація

1. Ідентифікаційні дані та загальна інформація

2. Органи управління та посадові особи. Організаційна структура

3. Структура власності

4. Опис господарської та фінансової діяльності

II. Інформація щодо капіталу та цінних паперів

3. Цінні папери

III. Фінансова інформація

2. Річна фінансова звітність

3. Аудиторський звіт до річної фінансової звітності

4. Твердження щодо річної інформації

IV. Нефінансова інформація

5. Перелік посилань на внутрішні документи особи, що розміщені на вебсайті особи

І. Загальна інформація

1. Ідентифікаційні дані та загальна інформація

1	Повне найменування	Товариство з обмеженою відповідальністю "ТРЦ Лавина"
2	Скорочене найменування	ТОВ "ТРЦ ЛАВИНА"
3	Ідентифікаційний код юридичної особи	38537759
4	Дата державної реєстрації	14.02.2013
5	Місцезнаходження	04128, Україна, м.Київ, м.Київ, вулиця Берковецька, будинок, бд. Фактичне: 04128, Україна, м.Київ, місто Київ, вулиця Берковецька, будинок, бд
6	Адреса для листування	04128, Україна, місто Київ, вулиця Берковецька, будинок, бд
7	Особа, яка розкриває інформацію	V Емітент Особа, яка надає забезпечення
8	Особа має статус підприємства, що становить суспільний інтерес	V Так Ні
9	Категорія підприємства	V Велике Середнє Мале Мікро
10	Адреса електронної пошти для офіційного каналу зв'язку	lavina@emitents.net.ua
11	Адреса вебсайту	http://lavina.emitents.net.ua/ua/
12	Номер телефону	+38(044)-287-88-04
13	Статутний капітал, грн	279246918
14	Відсоток акцій (часток/паїв) у статутному капіталі, що належить державі	0
15	Відсоток акцій (часток, паїв) статутного капіталу, що передано до статутного капіталу державного (національного) акціонерного товариства та/або холдингової компанії	0
16	Середня кількість працівників за звітний період	238
17	Витрати на оплату праці, тис. грн (для розрахунку фіктивності для суб'єктів малого підприємництва)	118802
18	Основні види діяльності із зазначенням їх найменування та коду за КВЕД	68.20 - Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна 43.39 - Інші роботи із завершення будівництва 41.20 - Будівництво житлових і нежитлових будівель
19	Структура управління особи	V Однорівнева Дворівнева Інше

Банки, що обслуговують особу:

1	Повне найменування (в т.ч. філії, відділення банку)	ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО АКЦІОНЕРНИЙ БАНК "УКРГАЗБАНК"
	Ідентифікаційний код юридичної особи	23697280
	IBAN	UA463204780000026001924437352
	Валюта рахунку	Гривня
2	Повне найменування (в т.ч. філії, відділення банку)	ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО АКЦІОНЕРНИЙ БАНК "УКРГАЗБАНК"
	Ідентифікаційний код юридичної особи	23697280
	IBAN	UA463204780000026001924437352
	Валюта рахунку	Іноземна валюта

2. Органи управління та посадові особи. Організаційна структура

Органи управління

№ з/п	Назва органу управління (контролю)	Кількісний склад органу управління (контролю)	Персональний склад органу управління (контролю)
1	2	3	4
1	Загальні збори учасників Товариства	Вищий орган управління	<p>Станом на дату звітності учасниками Товариства із часткою у статутному капіталі є:</p> <p>Компанія "ІКСОРІЯ БІЗНЕС ЛІМІТЕД" (реєстраційний номер НЕ 322522), яка зареєстрована за адресою: Кліментос, 33, 4-й поверх, кв/офіс 401, 1061, Нікосія, Кіпр, яка володіє 90%;</p> <p>АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "АСБОРН", Код ЄДРПОУ 42684602, Країна резиденства: Україна. Адреса засновника: Україна, 01133, місто Київ, БУЛЬВАР ЛЕСІ УКРАЇНКИ, будинок 7Б, ЛІТЕРА А, офіс 157, яке володіє 10,0% статутного капіталу.</p>
2	Одноосібний виконавчий орган-Директор товариства	Одноосібний виконавчий орган -Директор	Директор Товариства - Лашин Дмитро Володимирович Протоколом № 1/07-08-18 від 07.08.2018 року Загальними зборами учасників Товариства прийнято рішення про призначення на посаду Директора

			<p>Лашина Дмитра Володимировича з 08.08.2018 року. Згоди на розкриття паспортних даних посадова особа не надавала. Часткою в статутному капіталі Товариства не володіє. Непогашеної судимості за корисливі то посадові злочини не має. До призначення займав посаду заступника директора в Комунальному підприємстві "Подільський туристично-інформаційний центр"(03.03.2014-02.04.2014), директора в Комунальному підприємстві "Подільський туристично-інформаційний центр"(04.04.2014 - 17.11.2014), заступника директора інституту з економічних питань ДП "Київдипротранс"(01.12.2014-09.06.2016). Призначений безстроково.</p>
--	--	--	---

Інформація щодо посадових осіб

Виконавчий орган

№ з/п	Посада	Ім'я	РНОКПП	УНЗР	Рік народження	Освіта	Стаж роботи (років)	Повне найменування, ідентифікаційний код юридичної особи та посада(и), яку(і) займав(є) за останні 5 років	Дата набуття повноважень та строк, на який обрано	Непогашена судимість за корисливі та посадові злочини (Так/Ні)	Стать чоловіча/ жіноча - (ч/ж)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Директор	Лашин Дмитро Володимирович			1984	Вища	16	ТОВ "ТРЦ ЛАВИНА" 38537759 Директор	08.08.2018 Безстроково	Ні	ч

Організаційна структура

<http://lavina.emitents.net.ua/ua/docs>

3. Структура власності

<http://lavina.emitents.net.ua/ua/docs>

4. Опис господарської та фінансової діяльності

1. Належність особи до будь-яких об'єднань підприємств, повне найменування та місцезнаходження об'єднання, опис діяльності об'єднання, строк участі особи у відповідному об'єднанні, роль особи в об'єднанні, посилання на вебсайт об'єднання.

Емітент не належить до будь-яких об'єднань підприємств .

2. Спільна діяльність, яку особа проводить з іншими організаціями, підприємствами, установами, при цьому зазначаються сума вкладів, мета вкладів (отримання прибутку, інші цілі) та отриманий фінансовий результат за звітний рік з кожного виду спільної діяльності.

Емітент не проводить спільної діяльності з іншими організаціями , підприємствами, установами.

3. Опис обраної облікової політики (метод нарахування амортизації, метод оцінки вартості запасів, метод обліку та оцінки вартості фінансових інвестицій тощо).

В 2025 році не було суттєвих змін облікової політики Компанії.

Основа формування облікових політик

Облікові політики - конкретні принципи, основи, домовленості, правила та практика, застосовані суб'єктом господарювання при складанні та поданні фінансової звітності. МСФЗ наводить облікові політики, які, за висновком РМСБО, дають змогу скласти таку фінансову звітність, яка міститиме доречну та достовірну інформацію про операції, інші події та умови, до яких вони застосовуються. Такі політики не слід застосовувати, якщо вплив їх застосування є несуттєвим.

Облікова політика Товариства розроблена та затверджена керівництвом Товариства відповідно до вимог МСБО 8 "Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки" та інших чинних МСФЗ, зокрема, МСФЗ 9 "Фінансові інструменти" та МСФЗ 15 "Дохід від договорів з клієнтами", МСФЗ 16 "Оренда".

Форма та назви фінансових звітів

Перелік та назви форм фінансової звітності Товариства відповідають вимогам, встановленим МСБО 1 "Подання фінансової звітності", та форми Приміток, що розроблені у відповідності до МСФЗ.

Методи подання інформації у фінансових звітах

Згідно МСФЗ та враховуючи МСБО 1 Звіт про сукупний дохід передбачає подання витрат, визнаних у прибутку або збитку, за класифікацією, основою на методі "функції витрат" або "собівартості реалізації", згідно з яким витрати класифікують відповідно до їх функцій як частини собівартості чи, наприклад, витрат на збут або адміністративну діяльність.

Представлення грошових потоків від операційної діяльності у Звіті про рух грошових коштів

здійснюється із застосуванням прямого методу, згідно з яким розкривається інформація про основні класи надходжень грошових коштів чи виплат грошових коштів. Інформація про основні види грошових надходжень та грошових виплат формується на підставі облікових записів (даних) Товариства.

Основні принципи облікової політики

Організація бухгалтерського обліку в Товаристві

На підставі принципу послідовності, облікова політика Товариства передбачає постійне (із року в рік) застосування прийнятої стабільної облікової політики. Облікова політика може змінюватись тільки, якщо зміна:

- вимагається нормативно-правовими актами згідно із законодавством України та/або міжнародними стандартами фінансової звітності;
- приводить до того, що фінансові звіти надають достовірну та доречнішу інформацію про вплив операцій, інших подій або умов на фінансовий стан, фінансові результати діяльності або грошові потоки Товариства.

Будь-які зміни в обліковій політиці, що мають суттєвий вплив на показники звітного або майбутніх періодів, повинні бути описані з зазначенням їх причин і змін у відповідних статтях.

Бухгалтерський облік є обов'язковим видом обліку, який ведеться Товариством. Фінансова, податкова, статистична та інші види звітності, що використовують грошовий вимірник, ґрунтуються на даних бухгалтерського обліку.

Податковий облік ґрунтується на даних бухгалтерського обліку та здійснюється відповідно до вимог Податкового кодексу України, інших законодавчих та нормативно-правових актів з питань оподаткування.

Відповідальність за організацію бухгалтерського обліку та забезпечення фіксування фактів здійснення всіх господарських операцій у первинних документах, збереження опрацьованих документів, реєстрів і звітності протягом встановленого строку, несе директор Товариства, який здійснює керівництво Товариством відповідно до законодавства та установчих документів.

Ведення обліку в Товаристві здійснюється за допомогою програмного комплексу "1 С: Підприємство" із застосуванням Плану рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань і господарських операцій підприємств і організацій.

Дата балансу - дата, на яку складений баланс Товариства. Баланс (Звіт про фінансовий стан) Товариства складається за станом на кінець останнього дня звітного кварталу (року). У звіті про фінансовий стан Товариство подає поточні та непоточні активи і поточні та непоточні зобов'язання як окремі класифікації.

Товариство класифікує актив як поточний, якщо:

- а) воно сподівається реалізувати цей актив або має намір продати чи споживати його у своєму

нормальному операційному циклі;

б) воно утримує актив в основному з метою продажу;

в) воно сподівається реалізувати актив протягом дванадцяти місяців після звітного періоду; або

г) актив є грошовими коштами чи еквівалентами грошових коштів, якщо немає обмежень щодо обміну чи використання цього активу для погашення зобов'язання принаймні протягом дванадцяти місяців після звітного періоду.

Усі інші активи Товариства класифікує як непоточні.

Товариство класифікує зобов'язання як поточне, якщо:

а) воно сподівається погасити це зобов'язання в ході свого нормального операційного циклу;

б) воно утримує це зобов'язання в основному з метою продажу;

в) зобов'язання підлягає погашенню протягом дванадцяти місяців після звітного періоду;

г) воно не має безумовного права відстрочити погашення зобов'язання протягом як мінімум дванадцяти місяців після звітного періоду.

Усі інші зобов'язання Товариство класифікує як непоточні.

Інформація, що наведена у фінансових звітах і додатках до них, будується на принципах зрозумілості, доречності, вірогідності і порівнянності. Інформація також має сприяти прийняттю правильних економічних рішень шляхом оцінки минулих, теперішніх та майбутніх подій, підтвердження чи коригування подій зроблених у минулому.

Основними принципами подання фінансової звітності є:

Достовірне подання - фінансова звітність має достовірно подавати фінансовий стан, фінансові результати діяльності та грошові потоки Товариства. Достовірне подання вимагає правдивого подання впливу операцій, інших подій та умов відповідно до визначень та критеріїв визнання для активів, зобов'язань, доходу та витрат, наведених у Концептуальній основі фінансової звітності. Передбачається, що в результаті застосування МСФЗ з розкриттям додаткової інформації (за потреби) досягнуто достовірне подання у фінансовій звітності.

Безперервність - Товариство складає фінансову звітність на основі безперервності. Якщо під час оцінювання управлінський персонал знає про суттєві невизначеності, пов'язані з подіями чи умовами,

які можуть спричинити значний сумнів щодо здатності Товариства продовжувати діяльність на безперервній основі, Товариство розкриватиме інформацію про такі невизначеності. Оцінюючи доречність припущення про безперервність, управлінський персонал бере до уваги всю наявну інформацію щодо майбутнього - щонайменше на 12 місяців з кінця звітнього періоду, але не обмежуючись цим періодом

Нарахування - Товариство складає свою фінансову звітність (крім інформації про рух грошових коштів) за принципом нарахування.

Суттєвість і об'єднання у групи - кожний суттєвий клас подібних статей повинен бути представлений у фінансовій звітності окремо. Неподібні статті можуть бути згруповані, тільки якщо кожна з них окремо є несуттєвими.

Згортання - Товариство не повинне згортати активи та зобов'язання або дохід і витрати, якщо тільки цього не вимагає або не дозволяє МСФЗ.

Порівняльна інформація - крім випадків, коли МСФЗ дозволяють чи вимагають інше, Товариство розкриває інформацію стосовно попереднього періоду щодо всіх сум, наведених у фінансовій звітності поточного періоду. Товариство включає порівняльну інформацію також в описову частину, якщо вона є доречною для розуміння фінансової звітності поточного періоду.

Послідовність подання - Товариство зберігає подання та класифікацію статей у фінансовій звітності від одного періоду до іншого, якщо тільки:

а) не є очевидним (внаслідок суттєвої зміни в характері операцій суб'єкта господарювання або огляду його фінансової звітності), що інше подання чи інша класифікація будуть більш доречними з урахуванням критеріїв щодо обрання та застосування облікових політик у МСБО 8;

б) МСФЗ не вимагає зміни в поданні.

Основними цілями Товариства при управлінні ризиками є:

- забезпечення реалізації стратегії розвитку та ефективного функціонування Товариства, у тому числі стосовно ризиків, які бере на себе Товариство у своїй діяльності;

- забезпечення інтересів власників та інвесторів Товариства;

- забезпечення відповідності діяльності Товариства вимогам чинного законодавства та внутрішнім нормативним документам Товариства;

- забезпечення дотримання критеріїв та нормативів платоспроможності, якості активів, ризиковості операцій та ліквідності для стабільної діяльності Товариства, а також запобігання можливим втратам капіталу через ризики, що притаманні діяльності Товариства.

Товариство розкриває інформацію, яка дає змогу користувачам його фінансової звітності оцінити характер та рівень ризиків, що виникають унаслідок фінансових інструментів та на які суб'єкт господарювання наражається на кінець звітного періоду.

Основа оцінки, застосована при складанні фінансової звітності

Ця фінансова звітність підготовлена на основі оцінки фінансових активів за справедливою вартістю, що утримуються для реалізації або амортизаційної собівартості окремих фінансових інструментів відповідно до МСФЗ 9 "Фінансові інструменти". Оцінка справедливої вартості здійснюється з використанням методів оцінки фінансових інструментів, дозволених МСФЗ 13 "Оцінки за справедливою вартістю".

Передбачувана справедлива вартість фінансових активів і зобов'язань визначається з використанням наявної інформації про ринок і відповідних методів оцінки.

Основні засоби та нематеріальні активи оцінюються на основі історичної собівартості.

Опис облікової політики щодо витрат на позики

Витрати за позиками

Витрати за позиками, які не є частиною фінансового інструменту та не капіталізуються як частина собівартості активів, визнаються як витрати періоду.

Опис облікової політики щодо умовних зобов'язань та умовних активів

Умовні зобов'язання та активи

Товариство не визнає умовні зобов'язання в звіті про фінансовий стан Товариства. Інформація про умовне зобов'язання розкривається, якщо можливість вибуття ресурсів, які втілюють у собі економічні вигоди, не є віддаленою. Товариство не визнає умовні активи. Стисла інформація про умовний актив розкривається, коли надходження економічних вигід є ймовірним.

Опис облікової політики щодо припинення визнання фінансових інструментів

Припинення визнання

Визнання фінансового активу припиняється в момент, коли право вимоги по отриманню грошових коштів по фінансовому активу припиняються, або коли Товариство передає практично всі ризики та вигоди, що впливають з права власності на фінансовий актив. Визнання фінансового зобов'язання припиняється у випадку його виконання.

Опис облікової політики щодо визначення компонентів грошових коштів та їх еквівалентів

Грошові кошти та їхні еквіваленти

Грошові кошти складаються з готівки в касі та коштів на поточних рахунках у банках.

Еквіваленти грошових коштів - це короткострокові, високоліквідні інвестиції, які вільно конвертуються у відомі суми грошових коштів і яким притаманний незначний ризик зміни вартості. Інвестиція визначається зазвичай як еквівалент грошових коштів тільки в разі короткого строку погашення, наприклад, протягом не більше ніж три місяці з дати придбання.

Грошові кошти та їх еквіваленти можуть утримуватися, а операції з ними проводяться в національній валюті та в іноземній валюті.

Іноземна валюта - це валюта інша, ніж функціональна валюта.

Грошові кошти та їх еквіваленти визнаються за умови відповідності критеріям визнання активами.

Подальша оцінка грошових коштів здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості.

Подальша оцінка еквівалентів грошових коштів, представлених депозитами, здійснюється за амортизованою собівартістю.

Первісна та подальша оцінка грошових коштів та їх еквівалентів в іноземній валюті здійснюється у функціональній валюті за офіційними курсами Національного банку України (НБУ).

У разі обмеження права використання коштів на поточних рахунках в у банках (наприклад, у випадку призначення НБУ в банківській установі тимчасової адміністрації) ці активи можуть бути класифіковані у складі непоточних активів. У випадку прийняття НБУ рішення про ліквідацію банківської установи та відсутності ймовірності повернення грошових коштів, визнання їх як активу припиняється і їх вартість відображається у складі збитків звітного періоду.

Опис облікової політики щодо виплат працівникам

Облік оплати праці працівників Товариства

Виплати працівникам - це всі форми компенсації, що їх надає суб'єкт господарювання в обмін на послуги, надані працівниками.

У Товаристві нарахування та виплата заробітної плати, а також інших заохочувальних та компенсаційних виплат працівникам, здійснюється відповідно до штатного розпису Товариства та Положення про оплату праці.

Опис облікової політики щодо оцінки справедливої вартості

Методики оцінювання та вхідні дані, використані для складання оцінок за справедливою вартістю

Товариство здійснює виключно безперервні оцінки справедливої вартості активів та зобов'язань, тобто такі оцінки, які вимагаються МСФЗ 9 та МСФЗ 13 у звіті про фінансовий стан на кінець кожного звітного періоду.

Компанія використовує такі методики оцінки, які є прийнятними в обставинах, що склалися і для яких доступні дані, достатні для оцінки справедливої вартості, при цьому максимально використовуючи відповідні вихідні дані активного ринку і мінімально використовуючи вихідні дані інших ринків.

Всі активи і зобов'язання, справедлива вартість яких оцінюється або розкривається у фінансовій звітності, класифікуються в рамках описаної нижче ієрархії джерел справедливої вартості на підставі вихідних даних самого нижнього рівня, які є значущими для оцінки справедливої вартості в цілому:

-Рівень 1 - ринкові котирування цін на активному ринку по ідентичних активах або зобов'язаннях (без будь-яких коригувань);

-Рівень 2 - моделі оцінки, в яких істотні для оцінки справедливої вартості вихідні дані, що відносяться до самого нижнього рівня ієрархії є прямо або побічно спостережуваними на ринку;

-Рівень 3 - моделі оцінки, в яких істотні для оцінки справедливої вартості вихідні дані, що відносяться до самого нижнього рівня ієрархії не є спостережуваними на ринку.

У разі активів і зобов'язань, які визнаються у фінансовій звітності на періодичній основі, Компанія визначає факт переведення між рівнями ієрархії джерел, повторно аналізуючи класифікацію (на підставі вихідних даних самого нижнього рівня, які є значущими для оцінки справедливої вартості в цілому) на кінець кожного звітного періоду.

Інші розкриття, що вимагаються МСФЗ 13 "Оцінка справедливої вартості"

Справедлива вартість інвестицій, що активно обертаються на організованих фінансових ринках, розраховується на основі поточної ринкової вартості. В інших випадках оцінка справедливої вартості ґрунтується на судженнях щодо передбачуваних майбутніх вигод, існуючої економічної ситуації, ризиків, властивих різним фінансовим інструментам, та інших факторів з врахуванням вимог МСФЗ 13 "Оцінка справедливої вартості".

Справедлива вартість дебіторської та кредиторської заборгованості, а також інвестицій, доступних для продажу, неможливо визначити достовірно, оскільки немає ринкового котирування цих активів.

Керівництво Товариства вважає, що наведені розкриття щодо застосування справедливої вартості є достатніми, і не вважає, що за межами фінансової звітності залишилась будь-яка суттєва інформація щодо застосування справедливої вартості, яка може бути корисною для користувачів фінансової звітності.

Опис облікової політики щодо фінансових активів

Фінансові активи, що оцінюються за амортизованою собівартістю

До фінансових активів, що оцінюються за амортизованою собівартістю, Товариство відносить, депозити, дебіторську заборгованість, у тому числі позики.

Після первісного визнання Товариство оцінює їх за амортизованою собівартістю, застосовуючи метод ефективного відсотка.

Застосовуючи аналіз дисконтованих грошових потоків, Товариство використовує одну чи кілька ставок дисконту, котрі відповідають переважаючим на ринку нормам доходу для фінансових інструментів, які мають в основному подібні умови і характеристики, включаючи кредитну якість інструмента, залишок строку, протягом якого ставка відсотка за контрактом є фіксованою, а також залишок строку до погашення основної суми та валюту, в якій здійснюватимуться платежі.

Товариство оцінює станом на кожну звітну дату резерв під очікувані кредитні збитки за фінансовим інструментом у розмірі, що дорівнює:

- 12-місячним очікуваним кредитним збиткам у разі, якщо кредитний ризик на звітну дату не зазнав значного зростання з моменту первісного визнання;
- очікуваним кредитним збиткам за весь строк дії фінансового інструмента, якщо кредитний ризик за таким фінансовим інструментом значно зріс із моменту первісного визнання.

У випадку визнання фінансових активів кредитним збитком є теперішня вартість різниці між договірними грошовими потоками, належними до сплати на користь Товариства за договором; і грошовими потоками, які Товариство очікує одержати на свою користь.

Станом на кожну звітну дату Товариство оцінює, чи зазнав кредитний ризик за фінансовим інструментом значного зростання з моменту первісного визнання. При виконанні такої оцінки Товариство замість зміни суми очікуваних кредитних збитків використовує зміну ризику настання дефолту (невиконання зобов'язань) протягом очікуваного строку дії фінансового інструмента. Для виконання такої оцінки Товариство порівнює ризик настання дефолту (невиконання зобов'язань) за фінансовим інструментом станом на звітну дату з ризиком настання дефолту за фінансовим інструментом станом на дату первісного визнання, і враховує при цьому обґрунтовано необхідну та підтверджену інформацію, що є доступною без надмірних витрат або зусиль, і вказує на значне зростання кредитного ризику з моменту первісного визнання.

Товариство може зробити припущення про те, що кредитний ризик за фінансовим інструментом не зазнав значного зростання з моменту первісного визнання, якщо було з'ясовано, що фінансовий інструмент має низький рівень кредитного ризику станом на звітну дату.

Опис облікової політики щодо фінансових інструментів

Облікові політики щодо фінансових інструментів

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

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

Товариство класифікує фінансові активи як такі, що оцінюються у подальшому або за амортизованою собівартістю, або за справедливою вартістю на основі обох таких чинників:

- а) моделі бізнесу суб'єкта господарювання для управління фінансовими активами; та
- б) характеристик контрактних грошових потоків фінансового активу.

Товариство визнає такі категорії фінансових активів:

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

*фінансові активи, що оцінюються за амортизованою собівартістю.

Товариство визнає такі категорії фінансових зобов'язань:

*фінансові зобов'язання, оцінені за амортизованою собівартістю;

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

Під час первісного визнання фінансового активу або фінансового зобов'язання Товариство оцінює їх за їхньою справедливою вартістю .

При припиненні визнання фінансового активу повністю різниця між:

- а) балансовою вартістю (оціненою на дату припинення визнання) та
- б) отриманою компенсацією (включаючи будь-який новий отриманий актив мінус будь-яке нове взятє зобов'язання) визнають у прибутку або збитку.

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

Товариство визнає резерв під збитки для очікуваних кредитних збитків за фінансовим активом, який обліковується за амортизованою вартістю.

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

Визнання та оцінка фінансових інструментів

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

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

Товариство класифікує фінансові активи як такі, що оцінюються у подальшому або за амортизованою собівартістю, або за справедливою вартістю на основі обох таких чинників:

- а) моделі бізнесу суб'єкта господарювання для управління фінансовими активами; та
- б) характеристик контрактних грошових потоків фінансового активу.

Товариство визнає такі категорії фінансових активів:

- *фінансові активи, що оцінюються за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку;
- *фінансові активи, що оцінюються за амортизованою собівартістю.

Товариство визнає такі категорії фінансових зобов'язань:

- *фінансові зобов'язання, оцінені за амортизованою собівартістю;
- *фінансові зобов'язання, оцінені за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку.

Під час первісного визнання фінансового активу або фінансового зобов'язання Товариство оцінює їх за їхньою справедливою вартістю .

При припиненні визнання фінансового активу повністю різниця між:

- а) балансовою вартістю (оціненою на дату припинення визнання) та
- б) отриманою компенсацією (включаючи будь-який новий отриманий актив мінус будь-яке нове взятє зобов'язання) визнають у прибутку або збитку.

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

Товариство визнає резерв під очікувані кредитні збитки за фінансовим активом, який обліковується за амортизованою вартістю.

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

Опис облікової політики щодо фінансових зобов'язань

Зобов'язання

Відповідно до положень МСБО (IFRS) 9 "Фінансові інструменти", фінансові зобов'язання класифікуються як фінансові зобов'язання, що переоцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток, або кредити і кредиторська заборгованість. Товариство класифікує свої фінансові зобов'язання при їх первісному визнанні. Всі фінансові зобов'язання спочатку визнаються за справедливою вартістю, зменшеною, в разі кредитів і позик, на безпосередньо пов'язані з ними витрати по угоді.

Фінансові зобов'язання Товариства включають кошти кредитних установ та кредиторську заборгованість. Подальша оцінка фінансових зобов'язань залежить від їх класифікації.

Після первісного визнання кошти в кредитних установах і процентні кредити та позики оцінюються за амортизованою вартістю з використанням методу ефективної процентної ставки. Доходи і витрати за такими фінансовими зобов'язаннями визнаються в звіті про сукупний дохід при припиненні їх визнання, а також у міру нарахування амортизації з використанням ефективної процентної ставки.

Амортизована вартість розраховується з урахуванням дисконтів або премій при придбанні, а також комісійних або витрат, які є невід'ємною частиною ефективної процентної ставки. Амортизація ефективної процентної ставки включається до складу фінансових витрат звіту про сукупний дохід.

Поточну кредиторську заборгованість без встановленої ставки відсотка Товариство оцінює за сумою первісного рахунку фактури, якщо вплив дисконтування є несуттєвим.

Опис облікової політики щодо податку на прибуток

Податок на прибуток

Податок на прибуток включає в себе поточний та відстрочений податки. Податок на прибуток відображається у Звіті про сукупний дохід за винятком тих випадків, коли він відноситься до операцій, що відображаються безпосередньо в іншому сукупному прибутку або капіталі, і визнається в капіталі та іншому сукупному прибутку.

Поточним податком є очікуваний податок, який підлягає сплаті у відношенні оподатковуваного прибутку за рік, і розраховується відповідно до національного законодавства з використанням податкових ставок, встановлених на звітну дату, а також будь-які коригування з податку на прибуток за попередні роки.

Відстрочений податок визнається для тимчасових різниць, що виникають між балансовою вартістю

активів і зобов'язань у фінансовій звітності (для цілей фінансової звітності).

Відстрочені податкові активи та зобов'язання не дисконтуються.

Опис облікової політики щодо нематеріальних активів за винятком гудвілу

Нематеріальні активи

Визнання, оцінка та облік нематеріальних активів здійснюється у відповідності з МСБО 38 "Нематеріальні активи".

Нематеріальні активи, придбані окремо, оцінюються при первісному визнанні за вартістю придбання. Після первісного визнання нематеріальні активи відображаються за первісною вартістю, за вирахуванням накопиченої амортизації та накопичених збитків від знецінення. Термін корисного використання нематеріальних активів складає від 1 до 10 років.

Нематеріальні активи амортизуються за прямолінійним методом впродовж строку корисного використання. Період амортизації та метод амортизації для нематеріальних активів з обмеженим строком корисного використання переглядаються щонайменше наприкінці кожного звітного періоду.

Збитки від знецінення визнаються відповідно до принципів, описаних у розділі "Зменшення корисності". Нематеріальні активи, на які не впливають юридичні, економічні, договірні чи інші фактори, які можуть обмежувати їх корисне використання, вважаються такими, що мають невизначений строк корисного використання. Вони не амортизуються, але перевіряються на предмет знецінення щороку, або коли є ознаки знецінення.

Опис облікової політики щодо статутного капіталу

Статутний капітал

Статутний капітал включає в собі внески учасників та відображений за первісною вартістю.

Опис облікової політики щодо оренди

Облікові політики щодо оренди

Принципи визнання, оцінки, подання оренди та розкриття інформації про неї встановлює Міжнародний стандарт фінансової звітності 16 "Оренда". Мета даного стандарту полягає у тому, щоб забезпечити надання орендарями та орендодавцями доречної інформації у такий спосіб, щоб ці операції були подані достовірно.

Згідно МСФЗ 16 оренда враховується на основі "моделі права користування". Дана модель передбачає, що на дату початку оренди в орендаря є фінансове зобов'язання здійснювати орендні платежі на користь орендодавця за право користування базовим активом протягом терміну оренди. Орендодавець передає таке право користування базовим активом на дату початку оренди, яка представляє собою момент, коли орендодавець робить базовий актив доступним для використання орендарем.

Опис облікової політики щодо оцінки запасів

Запаси

Запаси товарно-матеріальних цінностей Товариства визнаються, оцінюються і обліковуються згідно з МСФЗ 2 "Запаси".

Одиницею бухгалтерського обліку запасів є їх найменування або однорідна група.

Запаси відображаються у фінансовій звітності по найменшій з двох оцінок: собівартості або чистій вартості реалізації.

Собівартість придбаних в третіх осіб запасів складається з вартості придбання і інших витрат, безпосередньо пов'язаних з їх придбанням, з переробкою і інші витрати, які понесені при доставці запасів до їх нинішнього місця розташування і приведення їх в належний стан.

При відпуску запасів у виробництво, при продажі та іншому вибутті оцінка їх здійснюється за методом середньозваженої собівартості

Опис облікової політики щодо заліку взаємних вимог фінансових інструментів

Взаємозалік активів і зобов'язань

Фінансові активи й зобов'язання згортаються та відображаються в звіті про фінансовий стан в згорнутому вигляді в тому випадку, якщо для цього існують юридичні підстави й намір сторін урегулювати заборгованість шляхом взаємозаліку або реалізувати актив і виконати зобов'язання одночасно.

Опис облікової політики щодо основних засобів

Основні засоби

Визнання, облік та оцінка основних засобів відбувається в Товаристві на основі МСБО 16 "Основні засоби". Оцінка об'єктів основних засобів, на дату переходу на МСФЗ, проведена за їх справедливою вартістю (історичною собівартістю).

Товариство визнає матеріальний об'єкт основним засобом, якщо він утримується з метою використання їх у процесі своєї діяльності, надання послуг, або для здійснення адміністративних і соціально-культурних функцій, очікуваний строк корисного використання (експлуатації) яких більше одного року та вартість яких більше 20 000,00 грн.

Первісно Товариство оцінює основні засоби за собівартістю.

У подальшому основні засоби оцінюються за їх собівартістю мінус будь-яка накопичена амортизація та будь-які накопичені збитки від зменшення корисності. Сума накопиченої амортизації на дату переоцінки виключається з валової балансової вартості активу та чистої суми, перерахованої до переоціненої суми активу. Дооцінка, яка входить до складу власного капіталу, переноситься до нерозподіленого прибутку, коли припиняється визнання відповідного активу.

Товариство не визнає в балансовій вартості об'єкта основних засобів витрати на щоденне обслуговування, ремонт та технічне обслуговування об'єкта. Ці витрати визнаються в прибутку чи збитку, коли вони понесені. В балансовій вартості об'єкта основних засобів визнаються такі подальші витрати, які задовольняють критеріям визнання активу.

Визнання основних засобів припиняється після їхнього вибуття або якщо тривале використання активу, як очікується, не принесе майбутніх економічних вигод. Прибутки та збитки від вибуття активів визначаються шляхом порівняння суми надходжень з їхньою балансовою вартістю та визнаються у звіті про прибутки чи збитки.

Прибутки та збитки від вибуття основних засобів оцінюються як різниця між надходженнями від вибуття активу та його балансовою вартістю і визнаються у складі прибутку чи збитку за рік.

Товариство містить на Балансі наступні групи основних засобів:

Строк амортизації, років

Будинки та споруди

20

Машини та обладнання

2-20

Транспортні засоби

5

Інструменти, прилади, інвентар

2-5

Амортизація об'єктів основних засобів розраховується прямолінійним методом з метою рівномірного зменшення первісної вартості до ліквідаційної вартості протягом оціночного строку їх експлуатації.

Опис облікової політики щодо забезпечень

Забезпечення

Забезпечення визнаються, коли Товариство має теперішню заборгованість (юридичну або конструктивну) внаслідок минулої події, існує ймовірність (тобто більше можливо, ніж неможливо), що погашення зобов'язання вимагатиме вибуття ресурсів, котрі втілюють у собі економічні вигоди, і можна достовірно оцінити суму зобов'язання.

Також Товариство може створювати забезпечення на судові позови за їх наявності, в яких воно виступає відповідачем, що являє собою оцінку керівництвом вірогідного відтоку ресурсів Товариства, який може виникнути у разі негативного (несприятливого) рішення суду та арбітражних процедур.

Крім цього Товариство створює резерв витрат на оплату щорічних (основних та додаткових) відпусток. Розрахунок такого резерву здійснюється на підставі правил Облікової політики Товариства. Розмір створеного резерву оплати відпусток підлягає інвентаризації на кінець року. Розмір відрахувань до резерву відпусток, включаючи відрахування на соціальне страхування з цих сум, розраховуються виходячи з кількості днів фактично невикористаної працівниками відпустки та їхнього середньоденного заробітку на момент проведення такого розрахунку. Також можуть враховуватися інші об'єктивні фактори, що впливають на розрахунок цього показника. У разі необхідності робиться коригуюча проводка в бухгалтерському обліку згідно даних інвентаризації резерву відпусток.

Опис облікової політики щодо торговельної та іншої дебіторської заборгованості

Дебіторська заборгованість

Дебіторська заборгованість - це фінансовий актив, який являє собою контрактне право отримати грошові кошти або інший фінансовий актив від іншого суб'єкта господарювання.

Поточна дебіторська заборгованість відображається за справедливою вартістю, яка дорівнює вартості її погашення.

Дебіторська заборгованість визнається у звіті про фінансовий стан тоді і лише тоді, коли Товариство стає стороною контрактних відношень щодо цього інструменту. Первісна оцінка поточної дебіторської заборгованості здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює вартості погашення, тобто сумі очікуваних контрактних грошових потоків на дату оцінки.

Після первісного визнання дебіторська заборгованість, що є фінансовим інструментом згідно з МСФЗ 9, оцінюється за амортизованою собівартістю за допомогою методу ефективного процента.

Поточну дебіторську заборгованість без встановленої ставки відсотка Товариство оцінює за сумою первісного рахунку фактури, якщо вплив дисконтування є несуттєвим.

Опис облікової політики щодо доходів та витрат від продажу

Визнання доходів та витрат

Доходи визнаються Товариством в той момент, коли існує висока ймовірність того, що економічні вигоди від операцій будуть отримані і сума доходу може бути достовірно визначена. Такий же принцип застосовується до витрат Товариства. Доходи і витрати відображаються в звіті про прибутки та збитки в тому періоді, в якому товари (послуги) були надані і була завершена передача, пов'язана з цими товарами (послугами) контролю і економічних вигід, незалежно від того, чи була проведена фактична оплата таких товарів (послуг).

4. Опис обраної політики щодо фінансування діяльності особи, достатність робочого капіталу для поточних потреб, можливі шляхи покращення ліквідності.

Обрана політика щодо фінансування діяльності товариства формується за рахунок використання коштів, отриманих від здійснення фінансово-господарської діяльності. Товариство здійснює діяльність зі здачі в оренду торговельно-офісних приміщень ТЦ "Мандарин Плаза" .

5. Опис політики щодо досліджень та розробок, сума витрат на дослідження та розробку за звітний рік.

Інформація, передбачена пунктом 5 не зазначається, якщо законом така інформація визнана інформацією з обмеженим доступом.

Емітент постійно провадить дослідження в галузі капітального будівництва та оснащення офісних центрів на основі останніх світових розробок та інновацій , проектування нових об'єктів та розроблення концепцій експлуатації.

6. Інформація щодо продуктів (товарів або послуг) особи:

ТОВ "ТРЦ Лавина" є частиною групи компаній Mandarin Plaza Group, яка займається розвитком і управлінням комерційною нерухомістю в Україні.

Основною діяльністю емітента є надання в оренду та експлуатацію Торгово-розважального центру по вул. Берковецька, 6 у м. Києві. Станом на 31.12.2025 р. емітент провадить діяльність з надання в оренду та експлуатацію Торгово-розважального центру. Емітент постійно провадить дослідження в галузі капітального будівництва та оснащення готельно-офісних центрів на основі останніх мирових розробок та інновацій, проектування нових об'єктів та розробку концепцій експлуатації. Єдиним і основним ринком збуту послуг емітента є м. Київ. Основні споживачі послуг - юридичні особи - резиденти України.

7. У разі якщо, особа є фінансовою установою, то вказується інформація передбачена пунктами 1 (в тому числі перелік банківських та фінансових послуг, які фактично надавались такою фінансовою установою протягом звітного періоду), 4, 11-15.

Товариство не є фінансовою установою.

8. Опис ризиків, як притаманні діяльності особи, підходи до управління ризиками, заходи особи щодо зменшення впливу ризиків.

Основні фінансові зобов'язання Товариства включають кошти залучені у вигляді строкової відсоткової позики, та зобов'язань по облігаціях, залучені з метою фінансування операційної діяльності Товариства. Основні фінансові активи Товариства включають грошові кошти та їх еквіваленти.

Товариству властивий кредитний ризик, ризик ліквідності, ринковий ризик та операційний ризик, а також ризик управління капіталом та іншими джерелами фінансування.

Кожен з вищевказаних ризиків регулярно контролюється фінансовим відділом Товариства, і інформація про них доводиться до директора Товариства. Якщо відображена сума перевищує ліміти ризику, директор повинен проінформувати представників Учасників про такі перевищення.

Процес контролю ризиків не включає такі бізнес-ризиків, як зміни в навколишньому середовищі, технологіях та галузі. Вони контролюються в процесі стратегічного планування Товариства.

В сформованій ситуації керівництво вживає належних заходів для забезпечення діяльності Товариства. Протягом року Товариство не здійснювало торгових операцій з сумнівними фінансовими інструментами.

Справедлива вартість фінансових активів і фінансових зобов'язань станом на 31 грудня 2025 року дорівнює їх балансовій вартості.

Компанія наражається на кредитний ризик, який виникає тоді, коли інша сторона договору виявиться неспроможною повністю виконати свої зобов'язання при настанні терміну їх погашення. Управління кредитним ризиком. Кредитний ризик є суттєвим ризиком для бізнесу Компанії, отже, керівництво приділяє особливу увагу управлінню кредитним ризиком.

Ризик ліквідності. Ризик ліквідності це ризик того, що Компанія не зможе погасити свої зобов'язання по мірі їх настання. Позиція ліквідності Компанії ретельно контролюється і управляється. Компанія використовує процес детального бюджетування та прогнозу грошових коштів для того, щоб гарантувати наявність адекватних коштів для виконання своїх платіжних зобов'язань.

Основними ризиками в діяльності товариства стала військова агресія російської федерації в 2022 році, що безпосередньо вплинуло на діяльність товариства. Податкові ризики, пов'язані зі змінами в податковому законодавстві, що можуть створити негативний вплив на господарську діяльність емітента. Політичні, економічні та форс-мажорні ризики також притаманні середовищу, в якому діяв емітент.

9. Стратегія подальшої діяльності особи щонайменше на рік (щодо розширення виробництва, реконструкції, поліпшення фінансового стану, опис істотних факторів, які можуть вплинути на діяльність особи в майбутньому).

В 2026 році товариство має намір продовжувати діяльність зі здачі в оренду торговельних площ в ТРЦ "ЛАВИНА" .

Економічне становище Товариства протягом 2024-2025 років було складним, зумовленим значними витратами, зростанням боргового навантаження та негативними зовнішніми факторами, такими як військовий конфлікт і економічна криза. Компанія продовжує адаптуватися до нових умов, впроваджуючи стратегії з утримання орендарів, залучення партнерів та оптимізації витрат для забезпечення стабільності бізнесу в довгостроковій перспективі.

10. Основні придбання або відчуження активів за останні п'ять років, а також якщо плануються будь-які значні інвестиції або придбання, то також необхідно надати їх опис, включаючи суттєві умови придбання або інвестиції, їх вартість і спосіб фінансування.

10.07.2024 року єдиним власником Товариства з обмеженою відповідальністю "ТРЦ Лавина" прийнято рішення № 1/05-07 про реорганізацію Товариства з обмеженою відповідальністю "ТРЦ ЛАВИНА", шляхом виділу нової юридичної особи за попередньою визначеною назвою Товариство з обмеженою відповідальністю "ЛАВИНА ІНВЕСТ".

Згідно із ч. 1 ст 55 Закону України "Про товариства з обмеженою та додатковою відповідальністю" ТОВ "ТРЦ "ЛАВИНА" було письмово повідомлено кредиторів про прийняття рішення, щодо реорганізації Підприємства.

04.12.2024 року єдиним власником ТОВ "ТРЦ "ЛАВИНА" прийнято рішення № 04/12/2024-1 щодо затвердження розподільчого балансу та здійснення виділу нового підприємства за назвою Товариство з обмеженою відповідальністю "ЛАВИНА ІНВЕСТ".

12.12.2024 року створено нове підприємство Товариство з обмеженою відповідальністю "ЛАВИНА ІНВЕСТ", підписано та зареєстровано Статут підприємства.

11. Основні засоби особи, включаючи об'єкти оренди та будь-які значні правочини особи щодо них; виробничі потужності та ступінь використання обладнання, спосіб утримання активів, місцезнаходження основних засобів. Крім того, необхідно описати екологічні питання, що можуть

позначитися на використанні активів підприємства, плани капітального будівництва, розширення або удосконалення основних засобів, характер та причини таких планів, суми видатків, у тому числі вже зроблених, методи фінансування, прогнозні дати початку та закінчення діяльності та очікуване зростання виробничих потужностей після її завершення.

Станом на 31 грудня 2025 року в складі основних засобів наявні такі, що повністю з амортизовані первісною вартістю 78 976 тис. грн. Станом на 31 грудня 2025 року вартість основних засобів, щодо яких існує обмеження права власності складає 2 484 006 тис. грн.

В складі основних засобів, групи "Будинки, споруди та передавальні пристрої" Товариство відображає об'єкт нерухомості торгово-розважального комплексу ТОВ "ТРЦ ЛАВИНА" загальною площею 140 641,1 кв.м, за адресою місто Київ, вулиця Берковецька, будинок 6Д, первісною вартістю 2 264 391 тис. грн., нарахована амортизація 1 043 209 тис. грн, балансова вартість 1 221 182 тис. грн. Даний об'єкт нерухомості утримується з метою отримання орендних платежів. У відповідності до вимог п. 30, та п. 56 МСБО 40 "Інвестиційна нерухомість" після первісного визнання обрано модель собівартості, оцінка проводиться відповідно до вимог МСБО 16.

12. Проблеми, які впливають на діяльність особи, в тому числі ступінь залежності від законодавчих або економічних обмежень.

Військові дії на території України спричинили подальше зниження активності, впливаючи на загальний економічний клімат та рівень споживчого попиту. Це призвело до збільшення кількості орендарів, які зверталися з проханнями про перегляд умов оренди, знижки або відтермінування платежів.

Товариство впровадило ряд заходів для підтримки орендарів, включаючи тимчасові знижки та відтермінування орендних платежів, що допомогло стабілізувати фінансовий стан центру. Незважаючи на ці труднощі, ТРЦ ЛАВИНА продовжує працювати і приймати відвідувачів, адаптуючись до нових умов та забезпечуючи безпеку та комфорт для своїх клієнтів.

12 березня 2022 року, 18 березня 2022 року та 23 березня 2022 року в результаті артилерійських обстрілів з боку військовослужбовців Російської Федерації, зокрема, прямих попадань снарядів та внаслідок вибухової хвилі, було пошкоджено будівлю торгово-розважального центру "ЛАВИНА", що розташований за адресою: м. Київ, вул. Берковецька, 6Д, та майно, що знаходилось в ТРЦ, в результаті чого ТОВ "ТРЦ ЛАВИНА" було завдано значну матеріальну шкоду. Попередня орієнтовна сума збитків - 149 232 тис. грн. На даний момент відновлювальні роботи ще тривають. На ці цілі протягом 2025 року використано 50 059 тис. грн.

13. Вартість укладених, але ще не виконаних договорів (контрактів) на кінець звітного періоду (загальний підсумок) та очікувані прибутки від виконання цих договорів (контрактів).

Укладених та невиконаних договорів (контрактів) не було.

14. Середньооблікова чисельність штатних працівників особи, середня чисельність позаштатних працівників та осіб, які працюють за сумісництвом, чисельність працівників, які працюють на умовах

неповного робочого часу (дня, тижня), розмір фонду оплати праці. Крім того, зазначається про факти зміни розміру фонду оплати праці, його збільшення або зменшення відносно попереднього року.

Середньоблікова чисельність працівників становить 238 осіб. Кадрова програма, спрямована на забезпечення рівня кваліфікації працівників операційним потребам Товариства відсутня. Позаштатні працівники відсутні. Витрати на оплату праці за 2025 рік становлять 118 802 тис. грн. що більше ніж в 2024 році (62 634 тис грн.)

15. Будь-які пропозиції щодо реорганізації з боку третіх осіб, що мали місце протягом звітнього періоду, умови та результати цих пропозицій.

Будь-які пропозиції щодо реорганізації з боку третіх осіб за звітний період не поступали.

16. Інша інформація, яка може бути істотною для оцінки стейкхолдерами фінансового стану та результатів діяльності особи.

Іншої інформації, що може бути істотною для оцінки інвестором фінансового стану та результатів діяльності емітента- немає.

Інформація про основні засоби (за залишковою вартістю)

Найменування основних засобів	Власні основні засоби, тис. грн		Орендовані основні засоби, тис. грн		Основні засоби, усього, тис. грн	
	на початок періоду	на кінець періоду	на початок періоду	на кінець періоду	на початок періоду	на кінець періоду
1. Виробничого призначення:	1 594 198	1 445 592	0	0	1 594 198	1 445 592
будівлі та споруди	1 334 854	1 221 182	0	0	1 334 854	1 221 182
машини та обладнання	215 842	196 154	0	0	215 842	196 154
транспортні засоби	13 197	2 625	0	0	13 197	2 625
земельні ділянки	0	0	0	0	0	0
інші	30 305	25 631	0	0	30 305	25 631
2. Невиробничого призначення:	0	0	0	0	0	0
будівлі та споруди	0	0	0	0	0	0
машини та обладнання	0	0	0	0	0	0
транспортні засоби	0	0	0	0	0	0
земельні ділянки	0	0	0	0	0	0
інвестиційна нерухомість	0	0	0	0	0	0
інші	0	0	0	0	0	0
Усього	1 594 198	1 445 592	0	0	1 594 198	1 445 592
Додаткова інформація	Всього, станом на 31 грудня 2024 року первісна вартість основних засобів становить 2 738 653 тис. грн., нарахований знос 1 144 455 тис. грн. Станом на 31 грудня 2025 року первісна вартість основних засобів					

	<p>становить 2 738 610 тис. грн., нарахований знос 1 293 018 тис. грн. Індексція, переоцінка балансової вартості основних засобів протягом 2023-2024 років не проводились, збитків від зменшення корисності основних засобів не було. Підприємство не має інвестиційної нерухомості.</p> <p>Станом на 31 грудня 2025 року в складі основних засобів наявні такі, що повністю з амортизовані первісною вартістю 78 976 тис. грн. Станом на 31 грудня 2025 року вартість основних засобів, щодо яких існує обмеження права власності складає 2 484 006 тис. грн.</p> <p>В складі основних засобів, групи "Будинки, споруди та передавальні пристрої" Товариство відображає об'єкт нерухомості торгово-розважального комплексу ТОВ "ТРЦ ЛАВИНА" загальною площею 140 641,1 кв.м, за адресою місто Київ, вулиця Берковецька, будинок 6Д, первісною вартістю 2 264 391 тис. грн., нарахована амортизація 1 043 209 тис. грн, балансова вартість 1 221 182 тис. грн. Даний об'єкт нерухомості утримується з метою отримання орендних платежів. У відповідності до вимог п. 30, та п. 56 МСБО 40 "Інвестиційна нерухомість" після первісного визнання обрано модель собівартості, оцінка проводиться відповідно до вимог МСБО 16.</p> <p>При нарахуванні амортизації по об'єкту нерухомості торгово-розважального комплексу ТОВ "ТРЦ ЛАВИНА" застосовується прямолінійний метод. Нарахована амортизація відображена у складі собівартості орендних послуг. Строк корисного використання встановлено 20 років.</p> <p>Балансова вартість об'єктів основних засобів була переглянута з метою виявлення ознак знецінення. Прийняті судження стосовно майбутніх прогнозів доходів та витрат, пов'язаних з використанням об'єктів основних засобів, зроблені припущення щодо оцінки їх вартості, що буде відшкодовано, свідчать про відсутність ознак знецінення основних засобів.</p>
--	--

Інформація щодо вартості чистих активів

Найменування показника	За звітний період	За попередній період
Розрахункова вартість чистих активів, тис.грн	-1 503 645	-1 547 502
Статутний капітал, тис.грн	279 247	279 247
Скоригований статутний капітал, тис.грн	279 247	279 247
Співвідношення (у відсотках) вартості чистих активів особи за звітний період до розміру зареєстрованого статутного капіталу особи	-538	-554
Співвідношення (у відсотках) вартості чистих активів особи за звітний період до вартості чистих активів за попередній звітний період	97	105
Висновок	<p>Чисті активи розраховуються як різниця між сумою необоротних активів, оборотних активів, витрат майбутніх періодів та сумою довгострокових зобов'язань, короткострокових зобов'язань, забезпеченням наступних виплат та платежів, доходів майбутніх періодів станом на 31.12.2025 р.</p> <p>Різниця між розрахунковою вартістю чистих активів і статутним капіталом на кінець звітного періоду становить -1 782 892 тис. грн. Різниця між розрахунковою вартістю чистих активів та скоригованим статутним капіталом на кінець звітного періоду становить -1 782 892 тис. грн.</p> <p>Різниця між розрахунковою вартістю чистих активів і статутним капіталом на кінець</p>	

	<p>попереднього періоду становить - 1 826 749 тис. грн. Різниця між розрахунковою вартістю чистих активів та скоригованим статутним капіталом на кінець попереднього періоду становить -1 826 749 тис. грн.</p> <p>Згідно з українським законодавством, якщо підприємство має збитки два роки поспіль і власний капітал є нижчим за статутний капітал, то можуть виникнути певні юридичні зобов'язання щодо зменшення статутного капіталу.</p> <p>Керівництво Товариства здійснює огляд структури капіталу на щорічній основі. При цьому керівництво аналізує вартість капіталу та притаманні його складовим ризики. На основі отриманих висновків Товариство здійснює регулювання капіталу шляхом залучення додаткового капіталу або фінансування, а також погашення існуючих позик.</p> <p>Для того щоб обмежити вище зазначені ризики, політика Товариства базується на високому рівні контролю з боку працівників Товариства з урахуванням вимог чинного законодавства України.</p> <p>Керівництво Товариства регулярно переглядає структуру свого капіталу. Товариство управляє своїм капіталом для забезпечення безперервної діяльності Товариства в майбутньому і одночасної максимізації прибутку акціонерів за рахунок оптимізації співвідношення позикових і власних коштів.</p>
--	--

Інформація про зобов'язання та забезпечення особи

Види зобов'язань	Дата виникнення	Непогашена частина боргу (тис. грн)	Відсоток за користування коштами (відсоток річних)	Дата погашення
Кредити банку	X	1 413 902	X	X
у тому числі:				
Генеральний кредитний Договір № 9/2018	25.03.2020	621 636	18,57	30.04.2030
Генеральний кредитний Договір № 9/2018	25.03.2020	792 266	6,46	30.04.2030
Зобов'язання за цінними паперами	X	1 561 700	X	X
у тому числі:				
за облігаціями (за кожним власним випуском):	X	1 561 700	X	X
Зобов'язання за власними облігаціями серії А	28.09.2025	600 000	5	27.05.2025
Зобов'язання за власними облігаціями серії В	01.11.2019	961 700	5	30.12.2028
за іпотечними цінними паперами (за кожним власним випуском):	X	0	X	X
		0	0	
за сертифікатами ФОН (за кожним власним випуском):	X	0	X	X
		0	0	
за вексями (всього):	X	0	X	X
		0	0	
за іншими цінними паперами (у тому числі за деривативами) (за кожним видом):	X	0	X	X
		0	0	
за фінансовими інвестиціями в корпоративні права (за кожним видом):	X	0	X	X

		0	X	
Податкові зобов'язання	X	22 797	X	X
ПДВ	31.12.2025	20 696	X	31.12.2026
Податок на нерухоме майно	31.12.2025	1 412	X	31.12.2026
ПДФО	31.12.2025	245	X	31.12.2026
Військовий збір	31.12.2025	68	X	31.12.2026
Податок за викиди	31.12.2025	2	X	31.12.2026
Податок на землю	31.12.2025	373	X	31.12.2026
Рентна плата	31.12.2025	1	X	31.12.2026
Фінансова допомога на зворотній основі	X	0	X	X
		0	X	
Інші зобов'язання та забезпечення	X	5 374 536	X	X
Поточні забезпечення	31.12.2025	17 849	X	31.12.2026
Доходи майбутніх періодів	31.12.2025	171 852	X	31.12.2026
Інші поточні зобов'язання	31.12.2025	3 330 291	X	31.12.2026
Поточна кредиторська заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	31.12.2025	20 923	X	31.12.2026
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	31.12.2025	37 099	X	31.12.2026
Довгострокові зобов'язання, цільове фінансування та забезпечення (позика)	31.12.2025	1 795 357	X	31.12.2026
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з оплати праці	31.12.2025	1 063	X	31.12.2026
Розрахунки зі страхування	31.12.2025	102	X	31.12.2026
Усього зобов'язань та забезпечень	X	8 372 935	X	X

Інформація про осіб, послугами яких користується особа

Повне найменування або ім'я	Приватна аудиторська фірма "АУДИТСЕРВІС"
РНОКПП	
УНЗР	
Організаційно-правова форма	Приватне підприємство
Ідентифікаційний код юридичної особи	21323931
Місцезнаходження	29000, Україна, Хмельницька обл., м. Хмельницький, Вул. Героїв Маріуполя, 26
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	0128
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	АПУ
Дата видачі ліцензії або іншого документа	26.01.2000
Міжміський код та телефон	(0382) 658167
Основні види діяльності із зазначенням їх найменування та коду за КВЕД	69.20 - Діяльність у сфері бухгалтерського обліку й аудиту; консультування з питань оподаткування
Вид послуг, які надає особа	Аудиторські послуги

Повне найменування або ім'я	Публічне акціонерне товариство
-----------------------------	--------------------------------

	"Національний депозитарій України"Публічне акціонерне товариство "Національний депозитарій України"
РНОКПП	
УНЗР	
Організаційно-правова форма	Приватне акціонерне товариство
Ідентифікаційний код юридичної особи	30370711
Місцезнаходження	04071, Україна, м.Київ, вул. Якубенківська, 7-г
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	-
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	-
Дата видачі ліцензії або іншого документа	
Міжміський код та телефон	(044) 363-04-00
Основні види діяльності із зазначенням їх найменування та коду за КВЕД	63.11 - Оброблення даних, розміщення інформації на веб-вузлах і пов'язана з ними діяльність
Вид послуг, які надає особа	Послуги депозитарію

3. Цінні папери

II. Інформація щодо капіталу та цінних паперів

Інформація про облігації

Дата реєстрації випуску	Номер свідоцтва про реєстрацію випуску	Найменування органу, що зареєстрував випуск	Міжнародний ідентифікаційний номер	Облігації (відсоткові, цільові, дисконтні)	Номінальна вартість, грн	Кількість у випуску, шт.	Форма існування та форма випуску	Загальна номінальна вартість, грн	Процентна ставка за облігаціями (у відсотках)	Строк виплати процентів	Сума виплаченого процентного доходу у звітному періоді, грн	Дата погашення облігацій
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
26.05.2015	24/2/2015	НАціональна комісія з цінних паперів та фондового ринку	UA4000189369	відсоткові	1 000	600 000	Електронні іменні	600 000 000	25	3 дні	6 564 154,09	27.05.2025
Додаткова інформація		<p>Відсоткові іменні незабезпечені облігації серії А. Для облігацій прийнято рішення про відкрите (публічне) розміщення. Торгівля на ізовнішніх ринках не відбувалася. Факти лістингу/делістингу відсутні</p> <p>Мета використання фінансових ресурсів, залучених від публічного розміщення облігацій (конкретні обсяги та напрями використання):</p> <p>Фінансування будівництва Торгово-розважального центру <ЛАВИНА> по вул. Берковецька, 6 у м. Києві відповідно до Договору генерального підяду з виконанням функції служби замовника від 16.02.13. №3/12/12, укладеного між ТОВ <ТРЦ ЛАВИНА>, код ЄДРПОУ 38537759, та ТОВ <МЕГАЛАЙН ГЛОБАЛ ЮКРЕЙН>, код ЄДРПОУ 37476088, на загальну суму 600 000 000 (шістсот мільйонів) грн.</p> <p>Виконання зобов'язань за облігаціями об'єктами житлового будівництва не передбачається. Відсотковий дохід протягом періоду не виплачувався.</p>										
03.08.2018	69/2/2018	НАціональна комісія з цінних паперів та фондового ринку	UA4000202063	відсоткові	1 000	961 700	Електронні іменні	961 700 000	25	15 днів	939 404 889,13	31.12.2028

		о ринку										
Додаткова інформація		<p>Фінансові ресурси, залучені від публічного розміщення облігацій будуть спрямовані в повному обсязі на здійснення господарської діяльності Емітента, а саме: - 84 979 364,10 (вісімдесят чотири мільйони дев'ястсот сімдесят дев'ять тисяч триста шістдесят чотири грн. 10 коп.) гривень будуть використані на погашення основної суми боргу по Кредитному договору № 1 від 05.03.2013 року, що укладений між Емітентом та IKSORIA BUSINESS LIMITED (Кіпр). - 376 720 635,90 (триста сімдесят шість мільйонів сімсот двадцять тисяч шістсот тридцять п'ять грн. 90 коп.) гривень будуть використані на часткове погашення основної суми боргу по Договору позики №2/15 від 01.12.2015 року, що укладений між Емітентом та IKSORIA BUSINESS LIMITED (Кіпр). - 500 000 000,00 (п'ятсот мільйонів грн. 00 коп.) гривень на фінансування проекту "Будівництво торгово-розважального центру на вулиці Берковецькій, 6 у Святошинському районі м. Києва" (2а черга будівництва "ТРЦ Лавина").</p> <p>Власникам облігацій надаються наступні права: - право купувати та продавати, іншим чином відчужувати облігації на вторинному ринку цінних паперів після дати реєстрації в Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій; - право на отримання номінальної вартості облігацій при настанні строку їх погашення; - право надати облігації Емітенту для викупу відповідно до умов їх емісії; - право на отримання відсоткового доходу у вигляді нарахованих відсотків на номінальну вартість облігацій відповідно до умов їх емісії; - надавати облігації в заставу; - право на здійснення інших операцій, що не суперечать чинному законодавству України.</p> <p>Власники облігацій не мають права брати участь в управлінні Емітентом.</p> <p>Особи, які є власниками облігацій, набувають вищезазначених прав у порядку, визначеному чинним законодавством України.</p> <p>Право власності на облігації виникає з моменту їх зарахування на рахунок власника у цінних паперах, відкритий власником у депозитарній установі, та підтверджується випискою з цього рахунку.</p>										

III. Фінансова інформація

2. Річна фінансова звітність

<http://lavina.emitents.net.ua/ua/docs>

URL-адреса вебсторінки Центру збору фінансової звітності, за якою розміщено електронний файл фінансової звітності:

https://portal.frs.gov.ua/PublicData/PublicDataSubmissionPack.aspx?submission_pack_version_id=201822

3. Аудиторський звіт до річної фінансової звітності

Довідка щодо відомостей про аудиторський звіт щодо фінансової звітності за звітний рік:

1	Повне найменування	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ТРЦ ЛАВИНА"
2	Ідентифікаційний код юридичної особи	38537759
3	Найменування суб'єкта аудиторської діяльності	Приватна аудиторська фірма "АУДИТСЕРВІС"
4	Ідентифікаційний код суб'єкта аудиторської діяльності	21323931
5	Реєстраційний номер облікової картки платника податків / серія (за наявності) та номер паспорта (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків відповідно до закону) для аудитора, який одноосібно провадить аудиторську діяльність	
6	Реєстровий номер та дата внесення реєстрової інформації до Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності аудиторської фірми	0128 21.12.2017
7	Реєстровий номер аудитора, який одноосібно провадить аудиторську діяльність в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності	
8	Розділ Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності (аудитори - "1"; суб'єкти аудиторської діяльності - "2"; суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності - "3"; суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності підприємств, що становлять суспільний інтерес - "4")	3 - суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності
9	Звітний період, за який проведено аудит фінансової звітності	з 01.01.2025 по 31.12.2025
10	Думка аудитора (немодифікована - "01"; із застереженням - "02"; негативна - "03"; відмова від висловлення думки - "04")	02 - із застереженням
11	Номер та дата договору на проведення аудиту	40 від 24.11.2025
12	Дата початку та дата закінчення аудиту	з 24.11.2025 по 27.05.2026
13	Дата аудиторського звіту	27.05.2026
14	Інформація про виявлені факти аудитором або ключовим партнером при виконанні завдання з обов'язкового аудиту фінансової звітності підприємства, що становить суспільний інтерес,	Такі факти відсутні

що могли мати місце або мали місце порушення, зокрема шахрайство щодо фінансової звітності такого підприємства, та інформація про вжиття відповідних заходів щодо усунення цих порушень органом управління підприємства	
---	--

**Аудиторський звіт до річної фінансової звітності:
ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА**

щодо річної фінансової звітності

ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ

"ТРЦ ЛАВИНА"

станом на 31 грудня 2025 року

Належний адресат:

НАЦІОНАЛЬНІЙ КОМІСІЇ З ЦІННИХ ПАПЕРІВ ТА ФОНДОВОГО РИНКУ (НКЦПФР)

Учасникам та управлінському персоналу ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
"ТРЦ "ЛАВИНА"

Думка із застереженням

Ми провели аудит фінансової звітності ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ТРЦ ЛАВИНА", код за Єдиним державним реєстром підприємств та організацій України - 38537759, місцезнаходження: 04128, м. Київ, ВУЛИЦЯ БЕРКОВЕЦЬКА, будинок 6Д (надалі - Товариство, ТОВ "ТРЦ ЛАВИНА"), що складається зі Звіту про фінансовий стан станом на 31 грудня 2025 року, Звіту про сукупний дохід, прибуток або збиток, Звіту про зміни у власному капіталі, Звіту про рух грошових коштів за рік, що закінчився зазначеною датою, та приміток до фінансової звітності, включаючи інформацію про суттєві облікові політики, складений на основі таксономії фінансової звітності за

міжнародними стандартами (Таксономія UA МСФЗ XBRL 2025) в єдиному електронному форматі (XBRL).

На нашу думку, за винятком можливого впливу питань описаних в розділі "Основа для думки із застереженням" нашого звіту, фінансова звітність ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ТРЦ ЛАВИНА", що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Товариства на 31 грудня 2025 року, та його фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до стандартів бухгалтерського обліку МСФЗ, опублікованих Радою з міжнародних стандартів бухгалтерського обліку, та відповідає вимогам законодавства України з питань її складання.

Основа для думки із застереженням

Капітал в дооцінках

Товариство, відповідно до вимог МСБО 16 "Основні засоби", обрало під час переходу на МСФЗ модель обліку основних засобів за первісною вартістю. Разом з тим, станом на 31 грудня 2024 року та 31 грудня 2025 року, в рядку 1405 "Капітал в дооцінках" Звіту про сукупний дохід, прибуток або збиток відображено дооцінки які виникли в результаті переоцінки незавершеного капітального будівництва, в сумі 370 206 тис. грн. При коригуванні даного показника зменшився б капітал в дооцінках та збільшився нерозподілений прибуток на 370 206 тис. грн без впливу на підсумок власного капіталу.

Інвестиційна нерухомість

Станом на 31 грудня 2024 року та 31 грудня 2025 року Товариство відображає на балансі об'єкт нерухомості торгово-розважального комплексу ТРЦ "ЛАВИНА" загальною площею 140 641,1 кв. м, за адресою місто Київ, вулиця Берковецька, будинок 6Д, який відображено в складі основних засобів первісною вартістю 2 264 391 тис. грн. Як зазначено у Примітці 822100 "Основні засоби", зазначений об'єкт утримується з метою отримання орендних платежів.

Відповідно до вимог МСБО 40 "Інвестиційна нерухомість", нерухомість, яка утримується з метою отримання орендних платежів та/або збільшення вартості капіталу, класифікується як інвестиційна нерухомість.

Таким чином, на нашу думку, Товариством невідповідно класифіковано зазначений об'єкт нерухомості у складі основних засобів замість інвестиційної нерухомості. Крім того, всупереч вимогам МСБО 40 "Інвестиційна нерухомість", у фінансовій звітності не розкрито справедливую вартість інвестиційної нерухомості.

У зв'язку з відсутністю оцінки справедливої вартості, виконаної незалежним сертифікованим оцінювачем станом на дату звітності, ми не мали можливості визначити вплив зазначеного питання на відповідні статті фінансової звітності Товариства.

Резерв під очікувані кредитні збитки

Протягом 2025 року Товариством було нараховано та використано резерв під очікувані кредитні збитки у сумі 238 тис. грн. Станом на 31 грудня 2025 року залишок резерву становив 0 грн. При цьому дебіторська заборгованість, відображена у рядку 1125 Звіту про фінансовий стан, станом на 31 грудня 2025 року становила 150 647 тис. грн, у тому числі частина дебіторської заборгованості є простроченою на звітну дату.

На нашу думку, підхід Товариства до оцінки резерву під очікувані кредитні збитки не в повній мірі відповідає вимогам МСФЗ 9 "Фінансові інструменти", зокрема в частині застосування вимог пунктів 5.5.15-5.5.16 щодо оцінки очікуваних кредитних збитків за торговельною дебіторською заборгованістю із використанням матриці забезпечень та врахуванням історичних, поточних і прогнозних факторів кредитного ризику.

У зв'язку з тим, що Товариством не розроблено формалізований та належним чином документований механізм оцінки резерву під очікувані кредитні збитки відповідно до вимог МСФЗ, ми не мали можливості отримати достатні та належні аудиторські докази щодо адекватності оцінки резерву станом на 31 грудня 2025 року та 31 грудня 2024 року, а також визначити вплив можливих коригувань на фінансовий стан Товариства, фінансові результати та власний капітал за відповідні періоди.

Крім того, Товариством не розкрито у повному обсязі інформацію щодо кредитного ризику дебіторської заборгованості, зокрема аналіз дебіторської заборгованості за строками прострочення за звітний та порівняльний періоди, як це передбачено вимогами МСФЗ 7 "Фінансові інструменти: розкриття інформації".

Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів контролю якості, аудиту, огляду, іншого надання впевненості та супутніх послуг (надалі - МСА). Нашу відповідальність згідно з цими стандартами викладено в розділі "Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності" нашого звіту. Ми є незалежними по відношенню до Товариства згідно з Міжнародним Кодексом етики професійних бухгалтерів Ради з Міжнародних стандартів етики для бухгалтерів (надалі - Кодекс РМСЕБ) застосовними в Україні, до нашого аудиту фінансової звітності, а також виконали інші обов'язки з етики відповідно до вимог Кодексу РМСЕБ.

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

Суттєва невизначеність, що стосується безперервності діяльності

Ми звертаємо увагу на Примітку 800500 "Умови здійснення діяльності", "Припущення про безперервність діяльності" та "Власний капітал" до фінансовій звітності, в яких розкривається, що хоча Товариство отримало прибуток за результатами діяльності 2024 року в сумі 184 тис. грн, а за 2025 рік в сумі 43 857 тис. грн, сума непокритого збитку, станом на 31 грудня 2025 року, становить 2 173 536 тис. грн. При цьому вартість чистих активів становить від'ємне значення в 1 503 645 тис. грн. Товариство також зазнає впливу істотних ризиків, пов'язаних із подальшим ходом поточного повномасштабного воєнного вторгнення Російської Федерації в Україну. На дату випуску фінансової звітності Товариства конфлікт не було вирішено, і його наслідки наразі невизначені. Як зазначено в примітці 80500 "Припущення про безперервність діяльності", ці події та умови разом з іншими питаннями, описаними у цій Примітці, свідчать про існування суттєвої невизначеності, яка може викликати значні сумніви у спроможності Товариства продовжувати подальшу безперервну діяльність.

Наша думка не є модифікованою щодо цього питання.

Пояснювальний параграф

Ми звертаємо увагу Примітку 800500 "Довгострокові зобов'язання" - де описано, що в процесі розміщення облігацій серії В (ISIN UA4000202063) Товариство отримало в повному обсязі грошові кошти на свої поточні рахунки. Станом на 31 грудня 2024 року, та 31 грудня 2025 року Товариство не

реалізувало поставлену мету згідно рішення про публічне розміщення облігацій 2018 року. Отримані кошти за облігації використовуються в господарській діяльності Товариства, та в подальшому планується використати на зазначену вище мету.

Наша думка не є модифікованою щодо цього питання.

Ключові питання аудиту

Ключові питання аудиту - це питання, що, на наше професійне судження, були значущими під час нашого аудиту фінансової звітності за поточний період. Ці питання розглядались в контексті нашого аудиту фінансової звітності в цілому та враховувались при формуванні думки щодо неї, при цьому ми не висловлюємо окремої думки щодо цих питань. Додатково до питань, описаних в розділі "Основа для думки із застереженням" та в розділі "Суттєва невизначеність, що стосується безперервності діяльності", ми визначили, що описане нижче питання є ключовим питанням аудиту, яке слід відобразити в нашому звіті.

Дотримання умов кредитних договорів

Договори кредитування з банківськими та небанківськими установами містять вимоги щодо виконання Товариством певних обмежувальних умов як фінансового так і не фінансового характеру.

Недотримання деяких таких умов може бути підставою для отримання кредитором права достроково вимагати погашення позичальником кредитів, навіть якщо згідно договору вони є довгостроковими.

Відповідно, при настанні таких умов, зобов'язання за такими кредитами повинні бути перекласифіковані як поточні зобов'язання.

Дотримання умов кредитних договорів було ключовим питанням аудиту з причини можливого впливу на класифікацію довгострокових та короткострокових зобов'язань в попередній фінансовій звітності та на оцінку безперервності діяльності Товариства, потенційної вимоги кредиторів дострокового погашення зобов'язань за довгостроковими кредитами, якщо такі порушення умов кредитних договорів мали би місце.

Ми перевірили умови кредитних договорів, включаючи визначення фінансових коефіцієнтів та подій, що можуть спричинити невиконання цих умов. Ми оцінили розрахунки управлінського персоналу щодо фінансових коефіцієнтів та звернули особливу увагу на класифікацію складових, а також специфічних та виняткових складових, включених чи вилучених із розрахунку фінансових коефіцієнтів. Ми оцінили класифікацію процентних кредитів та позик в складі короткострокових та довгострокових зобов'язань.

Нами не виявлено інших суттєвих ключових питань з аудиту, окрім тих, що включені в підставу для висловлення думки із застереженням.

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

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

Звіту про управління і Звіту керівництва та річного звіту емітента цінних паперів, викладених у формі окремих звітів, складених управлінським персоналом, які ми не отримали до дати цього аудиторського звіту;

- Додаткової інформації, яка міститься у Річній інформації емітента цінних паперів, яку ми очікуємо отримати після цієї дати,

але не є фінансовою звітністю та нашим звітом аудиторів щодо неї але не включає фінансову звітність та наш звіт аудитора щодо неї.

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

У зв'язку з нашим аудитом фінансової звітності нашою відповідальністю є ознайомитися з іншою інформацією та при цьому розглянути, чи існує суттєва невідповідність між іншою інформацією і фінансовою звітністю або нашими знаннями, отриманими під час аудиту, або чи ця інша інформація виглядає такою, що містить суттєве викривлення. Якщо на основі проведеної нами роботи з іншої інформації, яку ми отримали до дати цього звіту аудиторів, ми доходимо висновку, що існує суттєве викривлення цієї іншої інформації, ми зобов'язані повідомити про цей факт. Ми не виявили таких фактів, які потрібно було б включити до звіту, крім описаних в розділі "Основа для думки із застереженням".

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

Управлінський персонал ТОВ "ТРЦ ЛАВИНА" 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 ТОВ "ТРЦ ЛАВИНА" несе відповідальність за оцінку здатності Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі, розкриваючи, де це застосовно, питання, що стосуються безперервності діяльності, та використовуючи припущення про безперервність 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.

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

Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності

Нашими цілями є отримання обґрунтованої впевненості, що фінансова звітність Товариства 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, коли воно існує. Викривлення можуть бути результатом шахрайства або помилки; вони вважаються суттєвими, якщо окремо або в сукупності, як обґрунтовано очікується, вони можуть впливати на економічні рішення користувачів, що приймаються на основі цієї фінансової звітності.

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

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

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

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

*доходимо висновку щодо прийнятності використання управлінським персоналом припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку та, на основі отриманих аудиторських доказів, робимо висновок, чи існує суттєва невизначеність щодо подій або умов, які поставили б під значний сумнів можливість 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 розкриттями інформації, а також те, чи показує фінансова звітність операції та події, що покладені в основу її складання, так, щоб досягти достовірного відображення.

Ми повідомляємо тим, кого наділено найвищими повноваженнями, разом з іншими питаннями інформацію про запланований обсяг та 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 І НОРМАТИВНИХ АКТІВ

Згідно з вимогами частини четвертої статті 14 Закону України "Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність" та "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", затверджених Рішенням Національної комісії з цінних з паперів та фондового ринку ("НКЦПФР") № 555 від 22 липня 2021 року, ми надаємо наступну інформацію, що вимагається додатково до вимог МСА.

Підписи, дата та адреси

ПІБ ключового партнера з аудиту

Тетяна Іванівна НІКОЛАЙЧУК

Найменування суб'єкта аудиторської діяльності

ПАФ "АУДИТСЕРВІС"

Дата аудиторського звіту 2026-05-27

Місцезнаходження суб'єкта аудиторської діяльності

Україна, 29000, Хмельницька обл., Хмельницький р-н, місто Хмельницький, вул. Соборна буд 42/1 офіс 405

4. Твердження щодо річної інформації

Ми підготували подану нижче фінансову звітність та відповідні примітки Товариства з обмеженою відповідальністю "ТРЦ ЛАВИНА", що складається зі звіту про фінансовий стан станом на 31 грудня 2025 року та звіту про прибуток чи збиток та інший сукупний дохід, звіту про зміни капіталу та звіту про рух грошових коштів за 12 місяців 2025 року, а також опису основних принципів облікової політики та інших пояснювальних приміток до фінансової звітності. Ця фінансова звітність достовірно відображає, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан, фінансові результати та рух грошових коштів Товариства відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ).

Керівництво Товариства несе відповідальність за те, щоб бухгалтерський облік, який ведеться в Товаристві, розкривав з достатньою точністю його фінансовий стан, фінансові результати та грошові потоки і забезпечував відповідність його фінансової звітності вимогам МСФЗ. Керівництво також несе загальну відповідальність за вжиття заходів, обґрунтованих та необхідних для забезпечення збереження активів Товариства та виявлення й попередження зловживань та інших порушень.

Керівництво вважає, що в процесі підготовки цієї фінансової звітності Товариство застосовувало належну облікову політику, її застосування було послідовним і підтверджувалося обґрунтованими та виваженими припущеннями та розрахунками. Також було дотримано всіх відповідних МСФЗ.

Звіт включає достовірне та об'єктивне подання інформації про розвиток і здійснення господарської

діяльності та стан ТОВ "ТРЦ ЛАВИНА" з описом основних ризиків та невизначеностей, з якими стикається у своїй господарській діяльності Товариство.

5. Перелік посилань на внутрішні документи особи, що розміщені на вебсайті особи

№ з/п	Назва внутрішнього документа	Опис ключових питань, які регулюються внутрішнім документом	URL-адреса вебсайту особи, за якою розміщено внутрішній документ
1	2	3	4
1	Проспект емісії облігацій	Регулює умови емісії облігацій Товариства (Серія В)	http://lavina.emitents.net.ua/ua/docs
2	Звіт про результати	Засвідчує результат	http://lavina.emitents.net.ua/ua/

	розміщення облігацій	розміщення облігацій Товариства	docs
--	----------------------	------------------------------------	------

			КОДИ
		Дата	01.01.2026
Підприємство	Товариство з обмеженою відповідальністю "ТРЦ Лавина"	за ЄДРПОУ	38537759
Територія	м.Київ	за КАТОТТГ	UA8000000000 0875983
Організаційно-правова форма господарювання	Товариство з обмеженою відповідальністю	за КОПФГ	240
Вид економічної діяльності	Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна	за КВЕД	68.20

Середня кількість працівників: 238

Адреса, телефон: 04128 м.Київ, вулиця Берковецька, будинок, бд, +38(044)-287-88-04

Одиниця виміру: тис.грн. без десяткового знака

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 31.12.2025 р.
Форма №1

Код за ДКУД 1801001

Актив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Необоротні активи			
Нематеріальні активи	1000	0	337
первісна вартість	1001	132	487
накопичена амортизація	1002	(132)	(150)
Незавершені капітальні інвестиції	1005	0	0
Основні засоби	1010	1 594 198	1 445 592
первісна вартість	1011	2 738 653	2 738 610
знос	1012	(1 144 455)	(1 293 018)
Інвестиційна нерухомість	1015	0	0
первісна вартість	1016	0	0
знос	1017	(0)	(0)
Довгострокові біологічні активи	1020	0	0
первісна вартість	1021	0	0
накопичена амортизація	1022	(0)	(0)
Довгострокові фінансові інвестиції:			
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030	0	0
інші фінансові інвестиції	1035	1 900	1 900
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	0	0
Відстрочені податкові активи	1045	0	0
Гудвіл	1050	0	0
Відстрочені аквізиційні витрати	1060	0	0
Залишок коштів у централізованих страхових резервних фондах	1065	0	0
Інші необоротні активи	1090	0	0
Усього за розділом I	1095	1 596 098	1 447 829
II. Оборотні активи			

Запаси	1100	85 034	52 407
Виробничі запаси	1101	85 034	52 135
Незавершене виробництво	1102	0	0
Готова продукція	1103	0	0
Товари	1104	0	272
Поточні біологічні активи	1110	0	0
Депозити перестраховання	1115	0	0
Векселі одержані	1120	0	0
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	141 717	150 647
Дебіторська заборгованість за розрахунками:			
за виданими авансами	1130	212 740	304 241
з бюджетом	1135	3	1
у тому числі з податку на прибуток	1136	0	0
з нарахованих доходів	1140	173 671	94 934
із внутрішніх розрахунків	1145	0	0
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	5 903 306	4 772 006
Поточні фінансові інвестиції	1160	0	0
Гроші та їх еквіваленти	1165	601	591
Готівка	1166	0	0
Рахунки в банках	1167	601	591
Витрати майбутніх періодів	1170	748	674
Частка перестраховика у страхових резервах	1180	0	0
у тому числі в:			
резервах довгострокових зобов'язань	1181	0	0
резервах збитків або резервах належних виплат	1182	0	0
резервах незароблених премій	1183	0	0
інших страхових резервах	1184	0	0
Інші оборотні активи	1190	44 199	45 960
Усього за розділом II	1195	6 562 019	5 421 461
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200	0	0
Баланс	1300	8 158 117	6 869 290

Пасив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Власний капітал			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	279 247	279 247
Внески до незареєстрованого статутного капіталу	1401	0	0
Капітал у дооцінках	1405	370 206	370 206
Додатковий капітал	1410	20 438	20 438
Емісійний дохід	1411	0	0
Накопичені курсові різниці	1412	0	0
Резервний капітал	1415	0	0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	-2 217 393	-2 173 536
Неоплачений капітал	1425	(0)	(0)
Вилучений капітал	1430	(0)	(0)
Інші резерви	1435	0	0
Усього за розділом I	1495	-1 547 502	-1 503 645
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	0	0
Пенсійні зобов'язання	1505	0	0
Довгострокові кредити банків	1510	622 392	621 636

Інші довгострокові зобов'язання	1515	4 128 030	4 149 323
Довгострокові забезпечення	1520	0	0
Довгострокові забезпечення витрат персоналу	1521	0	0
Цільове фінансування	1525	0	0
Благодійна допомога	1526	0	0
Страхові резерви	1530	0	0
у тому числі:			
резерв довгострокових зобов'язань	1531	0	0
резерв збитків або резерв належних виплат	1532	0	0
резерв незароблених премій	1533	0	0
інші страхові резерви	1534	0	0
Інвестиційні контракти	1535	0	0
Призовий фонд	1540	0	0
Резерв на виплату джек-поту	1545	0	0
Усього за розділом II	1595	4 750 422	4 770 959
III. Поточні зобов'язання і забезпечення			
Короткострокові кредити банків	1600	0	0
Векселі видані	1605	0	0
Поточна кредиторська заборгованість за:			
довгостроковими зобов'язаннями	1610	63 998	20 923
товари, роботи, послуги	1615	41 240	37 099
розрахунками з бюджетом	1620	21 102	22 797
у тому числі з податку на прибуток	1621	0	0
розрахунками зі страхування	1625	0	102
розрахунками з оплати праці	1630	5	1 063
одержаними авансами	1635	0	0
розрахунками з учасниками	1640	0	0
із внутрішніх розрахунків	1645	0	0
страховою діяльністю	1650	0	0
Поточні забезпечення	1660	5 729	17 849
Доходи майбутніх періодів	1665	148 824	171 852
Відстрочені комісійні доходи від перестраховиків	1670	0	0
Інші поточні зобов'язання	1690	4 674 299	3 330 291
Усього за розділом III	1695	4 955 197	3 601 976
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття	1700	0	0
Чиста вартість активів недержавного пенсійного фонду	1800	0	0
Баланс	1900	8 158 117	6 869 290

Керівник

Лашин Д.В.

Головний бухгалтер

Омельченко Т.В.

Підприємство

Товариство з обмеженою відповідальністю
"ТРЦ Лавина"

Дата

за ЄДРПОУ

КОДИ

01.01.2026

38537759

Звіт про фінансові результати
(Звіт про сукупний дохід)

за 2025 рік

Форма №2

I. Фінансові результати

Код за ДКУД

1801003

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	1 503 951	1 311 378
Чисті зароблені страхові премії	2010	0	0
Премії підписані, валова сума	2011	0	0
Премії, передані у перестраховання	2012	(0)	(0)
Зміна резерву незароблених премій, валова сума	2013	0	0
Зміна частки перестраховиків у резерві незароблених премій	2014	0	0
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	(539 915)	(469 209)
Чисті понесені збитки за страховими виплатами	2070	(0)	(0)
Валовий: прибуток	2090	964 036	842 169
збиток	2095	(0)	(0)
Дохід (витрати) від зміни у резервах довгострокових зобов'язань	2105	0	0
Дохід (витрати) від зміни інших страхових резервів	2110	0	0
Зміна інших страхових резервів, валова сума	2111	0	0
Зміна частки перестраховиків в інших страхових резервах	2112	0	0
Інші операційні доходи	2120	89 810	3 092
Дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2121	0	0
Дохід від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2122	0	0
Дохід від використання коштів, вивільнених від оподаткування	2123	0	0
Адміністративні витрати	2130	(153 999)	(112 006)
Витрати на збут	2150	(63 421)	(76 212)
Інші операційні витрати	2180	(132 610)	(397 166)
Витрати від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2181	0	0
Витрати від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2182	0	0
Фінансовий результат від операційної діяльності: прибуток	2190	703 816	259 877
збиток	2195	(0)	(0)
Дохід від участі в капіталі	2200	0	0
Інші фінансові доходи	2220	496	568
Інші доходи	2240	9 597	490 279
Дохід від благодійної допомоги	2241	0	0

Фінансові витрати	2250	(666 766)	(742 545)
Втрати від участі в капіталі	2255	(0)	(0)
Інші витрати	2270	(3 286)	(7 995)
Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті	2275	0	0
Фінансовий результат до оподаткування:			
прибуток	2290	43 857	184
збиток	2295	(0)	(0)
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	0	0
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	0	0
Чистий фінансовий результат:			
прибуток	2350	43 857	184
збиток	2355	(0)	(0)

II. Сукупний дохід

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	2400	0	0
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	2405	0	0
Накопичені курсові різниці	2410	0	0
Частка іншого сукупного доходу асоційованих та спільних підприємств	2415	0	0
Інший сукупний дохід	2445	0	0
Інший сукупний дохід до оподаткування	2450	0	0
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455	(0)	(0)
Інший сукупний дохід після оподаткування	2460	0	0
Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)	2465	43 857	184

III. Елементи операційних витрат

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Матеріальні затрати	2500	206 323	171 318
Витрати на оплату праці	2505	118 802	62 634
Відрахування на соціальні заходи	2510	23 713	12 203
Амортизація	2515	156 669	153 091
Інші операційні витрати	2520	384 438	655 347
Разом	2550	889 945	1 054 593

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	0	0
Скоригована середньорічна кількість простих акцій	2605	0	0
Чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2610	0,000000	0,000000
Скоригований чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2615	0,000000	0,000000
Дивіденди на одну просту акцію	2650	0,00	0,00

Керівник

Лашин Д.В.

Головний бухгалтер

Омельченко Т.В.

Підприємство

Товариство з обмеженою відповідальністю
"ТРЦ Лавина"

Дата

за ЄДРПОУ

КОДИ

01.01.2026

38537759

Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)

За 2025 рік

Форма №3

Код за ДКУД 1801004

Стаття	Код рядка	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	1 743 212	1 524 284
Повернення податків і зборів	3005	0	0
у тому числі податку на додану вартість	3006	0	0
Цільового фінансування	3010	0	0
Надходження від отримання субсидій, дотацій	3011	0	0
Надходження авансів від покупців і замовників	3015	86 086	63 975
Надходження від повернення авансів	3020	75 181	2 456
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	21	91
Надходження від боржників неустойки (штрафів, пені)	3035	47	0
Надходження від операційної оренди	3040	0	0
Надходження від отримання роялті, авторських винагород	3045	0	0
Надходження від страхових премій	3050	0	5
Надходження фінансових установ від повернення позик	3055	0	0
Інші надходження	3095	429	221
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	(550 537)	(471 990)
Праці	3105	(89 717)	(47 146)
Відрахувань на соціальні заходи	3110	(23 453)	(12 089)
Зобов'язань з податків і зборів	3115	(252 193)	(150 098)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	(0)	(0)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	(212 754)	(111 793)
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	(39 439)	(38 305)
Витрачання на оплату авансів	3135	(91 501)	(356 900)
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	(62)	(3 424)
Витрачання на оплату цільових внесків	3145	(0)	(0)
Витрачання на оплату зобов'язань за страховими контрактами	3150	(1 978)	(2 057)
Витрачання фінансових установ на надання позик	3155	(0)	(0)
Інші витрачання	3190	(3 440)	(1 003)
Чистий рух коштів від операційної діяльності	3195	892 095	546 325
II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності			
Надходження від реалізації:			
фінансових інвестицій	3200	853 757	0
необоротних активів	3205	0	0
Надходження від отриманих:			

відсотків	3215	79 213	0
дивідендів	3220	0	0
Надходження від деривативів	3225	0	0
Надходження від погашення позик	3230	20 042	60 964
Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235	0	0
Інші надходження	3250	0	0
Витрачання на придбання:			
фінансових інвестицій	3255	(27 029)	(120 564)
необоротних активів	3260	(0)	(0)
Виплати за деривативами	3270	(0)	(0)
Витрачання на надання позик	3275	(655 214)	(3 022 942)
Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3280	(0)	(0)
Інші платежі	3290	(0)	(0)
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	3295	270 769	-3 082 542
III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності			
Надходження від:			
Власного капіталу	3300	0	0
Отримання позик	3305	0	2 757 601
Надходження від продажу частки в дочірньому підприємстві	3310	0	0
Інші надходження	3340	0	0
Витрачання на:			
Викуп власних акцій	3345	(0)	(0)
Погашення позик	3350	(756)	(0)
Сплату дивідендів	3355	(0)	(0)
Витрачання на сплату відсотків	3360	(1 162 106)	(226 578)
Витрачання на сплату заборгованості з фінансової оренди	3365	(0)	(0)
Витрачання на придбання частки в дочірньому підприємстві	3370	(0)	(0)
Витрачання на виплати неконтрольованим часткам у дочірніх підприємствах	3375	(0)	(0)
Інші платежі	3390	(0)	(780)
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	3395	-1 162 862	2 530 243
Чистий рух коштів за звітний період	3400	2	-5 974
Залишок коштів на початок року	3405	601	6 577
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	-12	-2
Залишок коштів на кінець року	3415	591	601

Керівник

Лашин Д.В.

Головний бухгалтер

Омельченко Т.В.

капіталу									
Сума чистого прибутку, належна до бюджету відповідно до законодавства	4215	0	0	0	0	0	0	0	0
Сума чистого прибутку на створення спеціальних (цільових) фондів	4220	0	0	0	0	0	0	0	0
Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення	4225	0	0	0	0	0	0	0	0
Внески учасників: Внески до капіталу	4240	0	0	0	0	0	0	0	0
Погашення заборгованості з капіталу	4245	0	0	0	0	0	0	0	0
Вилучення капіталу: Викуп акцій	4260	0	0	0	0	0	0	0	0
Перепродаж викуплених акцій	4265	0	0	0	0	0	0	0	0
Анулювання викуплених акцій	4270	0	0	0	0	0	0	0	0
Вилучення частки в капіталі	4275	0	0	0	0	0	0	0	0
Зменшення номінальної вартості акцій	4280	0	0	0	0	0	0	0	0
Інші зміни в капіталі	4290	0	0	0	0	0	0	0	0
Придбання (продаж) неконтрольованої частки в дочірньому підприємстві	4291	0	0	0	0	0	0	0	0
Разом змін у капіталі	4295	0	0	0	0	43 857	0	0	43 857
Залишок на кінець року	4300	279 247	370 206	20 438	0	-2 173 536	0	0	-1 503 645

Керівник

Лашин Д.В.

Головний бухгалтер

Омельченко Т.В.

Примітки до фінансової звітності, складеної відповідно до міжнародних стандартів фінансової звітності

Примітки в повному обсязі розміщені на порталі Центру збору фінансової звітності:

https://portal.frs.gov.ua/PublicData/PublicDataSubmissionPack.aspx?submission_pack_version_id=201822

