

# Титульний аркуш

26.04.2026

(дата реєстрації особою електронного документа)

26/04/26-1

(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).

Генеральний директор

(посада)

(місце для накладання електронного

підпису уповноваженої особи

емітента/особи, яка надає

забезпечення, що базується на

кваліфікованому сертифікаті

відкритого ключа)

Букало Олена Юріївна

(прізвище та ініціали керівника або  
уповноваженої особи)

## Річний звіт

**Товариство з обмеженою відповідальністю "К.А.Н." (31611715)**

**за 2025 рік**

Рішення про затвердження річного звіту: 24.04.2026, Рішення управлінського персоналу від 24.04.2026 р.

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

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

<http://kan2012.emitents.net.ua/>

(URL-адреса вебсайту)

26.04.2026

(дата)

## Пояснення щодо розкриття інформації

### I

- 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 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 вчинялись.

6. Дані платежі відсутні

IV

1 Не складався

2.1-2.3 Дані договори відсутні

3. Відповідно статутним документам

4. Емітент не є акціонерним товариством

VI Регульована інформація не виникали

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

## I. Загальна інформація

### 1. Ідентифікаційні дані та загальна інформація

1	Повне найменування	Товариство з обмеженою відповідальністю "К.А.Н."
2	Скорочене найменування	ТОВ "К.А.Н."
3	Ідентифікаційний код юридичної особи	31611715
4	Дата державної реєстрації	27.08.2001
5	Місцезнаходження	01010, Україна, м.Київ, місто Київ, вулиця Острозьких Князів, будинок, 32/2. Фактичне: 01010, Україна, м.Київ, місто Київ, вулиця Острозьких Князів, будинок, 32/2
6	Адреса для листування	01010, Україна, місто Київ, вулиця Острозьких Князів, будинок, 32/2
7	Особа, яка розкриває інформацію	<input checked="" type="checkbox"/> Емітент <input type="checkbox"/> Особа, яка надає забезпечення
8	Особа має статус підприємства, що становить суспільний інтерес	<input checked="" type="checkbox"/> Так <input type="checkbox"/> Ні
9	Категорія підприємства	<input checked="" type="checkbox"/> Велике <input type="checkbox"/> Середнє <input type="checkbox"/> Мале <input type="checkbox"/> Мікро
10	Адреса електронної пошти для офіційного каналу зв'язку	kan2012@emitents.net.ua
11	Адреса вебсайту	<a href="http://kan2012.emitents.net.ua/">http://kan2012.emitents.net.ua/</a>
12	Номер телефону	+380442805800
13	Статутний капітал, грн	23600
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	47
17	Витрати на оплату праці, тис. грн (для розрахунку фіктивності для суб'єктів малого підприємництва)	24976
18	Основні види діяльності із зазначенням їх найменування та коду за КВЕД	68.20 - Надання в оренду та експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна 68.10 - Купівля та продаж власного нерухомого майна 41.20 - Будівництво житлових і нежитлових будівель
19	Структура управління особи	<input checked="" type="checkbox"/> Однорівнева <input type="checkbox"/> Дворівнева <input type="checkbox"/> Інше

**Банки, що обслуговують особу:**

1	Повне найменування (в т.ч. філії, відділення банку)	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ТАСКОМБАНК"
	Ідентифікаційний код юридичної особи	09806443
	IBAN	UA403395000000026008342332001
	Валюта рахунку	Гривня
2	Повне найменування (в т.ч. філії, відділення банку)	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ТАСКОМБАНК"
	Ідентифікаційний код юридичної особи	09806443
	IBAN	UA403395000000026008342332001
	Валюта рахунку	Долар США, Євро

## 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	Виконавчий орган - директор	Директор є одноосібним виконавчим органом товариства, який здійснює управління його поточною діяльністю. Директор підзвітний Загальним зборам учасників та Наглядовій раді та організовує виконання їх рішень (відповідно 4.17 Статуту) Директор товариства обирається Загальними зборами Товариства. До компетенції Директора належить вирішення всіх питань, пов'язаних з управлінням поточною діяльністю Товариства, крім тих, що віднесені до виключної компетенції Загальних зборів учасників та Наглядової ради	Букало Олена Юріївна призначена з 07.05.2013 року на посаду директора за сумісництвом згідно рішення учасників Загальних Зборів Товариства (Протокол №б/н від 22 квітня 2013р.).
2	Загальні збори учасників	Вищий орган управління. Єдиний учасник.	Єдиний учасник - КОМПАНІЯ "ДЕВЕРТЕ ХОЛДІНГ ГМБХ" Адреса засновника: 1010, М.ВІДЕНЬ, ВУЛИЦЯ ГЕТРЕЙДЕМАРКТ 14/32, АВСТРІЯ
3	Наглядова рада	Наглядова рада складається не менше ніж з однієї особи. До складу наглядової ради можуть входити голова та члени наглядової ради. ( п. 4.1. Положення про Наглядову раду Товариства).	Станом на дату складання цього Звіту до складу наглядової ради входять: Голова наглядової ради Спектор Олександр Іосифович обраний головою наглядової ради Загальними зборами учасників

## Інформація щодо посадових осіб

### Рада

№ 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	Наглядова рада - Голова наглядової ради	Спектор Олександр Іосифович			1973	Освіта вища	12	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "К. А. Н. " 31611715 Голова наглядової ради (опосередковано володіє 100% статутного капіталу)	01.04.2018 16.01.2029	Ні	ч

### 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	Букало Олена Юріївна			1974	Освіта вища, еко номіст	36	1) ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "К. А. Н. " 2) ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ІНВЕСТИБУД ГАРАНТ" 1) 31611715; 2) 35059000 1) Директор 2) Директор	04.05.2013 безстроково	Ні	ж

## Організаційна структура

<http://kan2012.emitents.net.ua/ua/>

### 3. Структура власності

<http://kan2012.emitents.net.ua/ua/>

### 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.

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

На протязі звітного періоду облікова політика товариства не змінювалася. Господарська діяльність здійснюється згідно чинного законодавства. Прийнята система бухгалтерського обліку відповідає законодавчим та нормативним актам. Знос основних засобів. Нарахування зносу основних засобів проводиться у відповідності з Українським законодавством. Нарахування проводиться прямолінійним методом. Інвестиції. Довгострокові інвестиції обліковуються за собівартістю. Запаси. Запаси включають в себе інші матеріали. Запаси обліковуються за собівартістю. Собівартість запасів включає витрати на придбання, доставку та переробку. За даними бухгалтерського обліку та фінансової звітності за 2025 рік на балансі Товариства фінансові інвестиції не обліковуються.

Облікова політика Товариства визначає основні засади ведення бухгалтерського обліку та складання фінансової звітності з дотриманням основних принципів та забезпеченням методів оцінки та реєстрації господарських операцій, які передбачені Законом України <Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні> № 996-ХІУ від 16.07.1999р. зі змінами та доповненнями.

Облікова політика Товариства розкриває основи, стандарти, правила та процедури обліку, які Товариство використовує при веденні обліку та складання звітності відповідно до чинного законодавства. Облікова політика встановлює принципи визнання та оцінки об'єктів обліку, визначення та деталізації окремих статей фінансової звітності Товариства.

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

Фінансування діяльності емітента здійснюється за рахунок поточної господарської діяльності.

ТОВ "К.А.Н." здійснює надання в оренду й експлуатацію власного нерухомого майна, а саме офісних площ в БЦ "СЕНАТОР"

Діяльність Товариства у 2025 році була прибутковою, незважаючи на війну та цілий ряд негативних факторів.

Облікова політика у 2025 р. є послідовною і враховує вимоги Міністерства фінансів України щодо облікової політики підприємств. Згідно даних бухгалтерського обліку та звітності величина доходу від реалізації продукції

послуг Товариства за 2025 рік склала 409 219 тис.грн. Вказані доходи відображались на

підставі первинних документів. Чистий фінансовий результат Товариства від ведення ним господарської діяльності за 2025 рік склав прибуток у розмірі 108 436 тис.грн. Основною метою діяльності підприємства є збільшення доходності та рентабельності підприємства. Товариство й надалі планує здійснювати діяльність щодо надання в оренду та експлуатацію власного нерухомого майна

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

На теперішній час ТОВ "К.А.Н." не проводить політику щодо досліджень і розробок

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

В звітному році ТОВ "К.А.Н." здійснювало операції з здавання в оренду нежитлових приміщень. Залежність від сезонних змін відсутня. Емітент здійснює свою діяльність лише в Україні. Нові технології не впроваджувались. Положення на ринку невідоме. Основною діяльністю емітента є надання в оренду та експлуатацію власного нерухомого майна.

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.

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. Тенденція по зростанню ринку призупинилася. Будівельна галузь- одна з галузей, що найбільш розвивалася та демонструвала найбільш високі темпи розвитку виробництва в Україні наразі знаходиться в режимі стагнації.

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).

Основною метою діяльності підприємства є збільшення доходності та рентабельності підприємства. Товариство й надалі планує здійснювати діяльність щодо надання в оренду та експлуатацію власного нерухомого майна.

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.

За останні п'ять років значних придбань або відчужень активів не здійснювалось. Значних інвестицій або придбань не заплановано.

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, прогностні дати початку та закінчення діяльності та очікуване зростання виробничих потужностей після її завершення.

Облік основних засобів відповідає вимогам П(С)БО 7 <Основні засоби>. Обраний метод амортизації прямолінійний. Основні засоби оцінюються за справедливою вартістю з нарахуванням зносу.

Питому вагу у складі основних засобів займають:

- будівля громадського торгівельно-готельного комплексу БЦ <Сенатор>, яку було введено в експлуатацію в 4 кварталі 2013 року. Справедлива (ринкова) вартість склала 727 883,4 тис.грн. в тому числі дооцінка в сумі 316 172,6 тис.грн. Дооцінка проведена суб'єктом оціночної діяльності ТОВ <ЕКСПЕРТ-АЛЬЯНС> Сертифікат Фонду державного майна України № 13777/12 від 07 вересня 2012 року на практичну оціночну діяльність, оцінювач Димура А.М., кваліфікаційний сертифікат № 4158 від 04 березня 2006 року, Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів № 4736 від 12 липня 2006 року.

- Земельна ділянка за первісною вартістю у сумі 8 146,8 тис.грн., яка належить Товариству, про що свідчить державний акт на право власності на земельну ділянку серія КВ № 139931, зареєстрований в книзі записів реєстрації державних актів за № 02-8-00137. Земельна ділянка дооцінена за рішенням Товариства, відповідно до Наказу № 14 від 27.06.2013 року. До справедливої ринкової вартості суб'єктом оціночної діяльності ТОВ <АГЕНСТВО ЕКСПЕРТНОЇ ОЦІНКИ> (Ліцензія Державного комітету України із земельних ресурсів на проведення робіт із землеустрою, земле оцінювальних робіт від 12.07.2012 р. серія АД № 034269) незалежним оцінювачем Заїменко Я.Д. (сертифікат МК № 00265 від 03.11.07р.) Свідоцтво про реєстрацію в державному реєстрі оцінювачів № 5731 від 30.07.07р. Справедлива

вартість земельної ділянки станом на 30.09.2013 року за результатом оцінки складає 11 728,3 тис.грн. Станом на 31.12.2025 земельна ділянка обліковується по даній вартості.

Будівля БЦ <Сенатор> в повній мірі відповідає критеріям інвестиційної нерухомості у відповідності до пп.8 П(С)БО 32 "Інвестиційна нерухомість", та обліковується на підприємстві на рахунку <Інвестиційна нерухомість>

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

економічних обмежень.

Діяльність емітента здійснюється відповідно до чинного законодавства, але ймовірні негативні наслідки у разі зміни податкового законодавства або тлумачення податковими органами окремих його положень не можуть бути остаточно прогнозовані. Також з числа основних проблем можна виділити: - Зміну кон'юнктури ринку та зростання конкуренції. Цей ризик є передбачуваним та таким, що відслідковується емітентом на щоденній основі. -

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

Укладенні, але не виконані договори (контракти) щодо яких очікуються прибутки на кінець звітного періоду відсутні.

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.

Середньооблікова чисельність штатних працівників облікового складу становить 47 (сорок сім) осіб. Позаштатні працівники відсутні, працівники, що працюють на умовах неповного робочого дня відсутні. Кадрова програма емітента спрямована на забезпечення рівня кваліфікації операційним потребам емітента відсутня. Розмір фонду оплати праці у звітному році збільшився в порівнянні з попереднім. Витрати на оплату праці становлять 24 976 млн. грн.

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

Будь-які пропозиції щодо реорганізації з боку третіх осіб протягом звітного року ТОВ "К.А.Н." не надходили

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

В 2025 році емітентом були прийняті рішення про виплату дивідендів. За результатами діяльності першого, другого та третього кварталів. Виплату дивідендів здійснили шляхом безготівкового перерахування грошових коштів на поточний рахунок учасника Товариства - Компанії "Деверте Холдинг ГмбХ". На виплату дивідендів за 1-3 квартали було спрямовано 66 155,8 тис грн. Також було здійснено виплату дивідендів за 2023 рік в розмірі 38 888,3 тис. грн.

#### 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:	17 609	15 335	0	0	17 609	15 335
будівлі та споруди	0	0	0	0	0	0
машини та обладнання	7 142	7 334	0	0	7 142	7 334
транспортні засоби	7 852	5 740	0	0	7 852	5 740
земельні ділянки	0	0	0	0	0	0
інші	2 615	2 261	0	0	2 615	2 261
2. Невиробничого	456 168	414 478	0	0	456 168	414 478

призначення:						
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	11 728	11 728	0	0	11 728	11 728
інвестиційна нерухомість	444 440	402 750	0	0	444 440	402 750
інші	0	0	0	0	0	0
Усього	473 777	429 813	0	0	473 777	429 813
Додаткова інформація	<p>Обмежень на використання майна емітент не має. Значних правочинів емітента щодо основних засобів не було.</p> <p>Місцезнаходження основних засобів - митна територія України.</p> <p>Первісна вартість основних засобів на початок 2025 року складає 47 053 тис. грн., на кінець року 51 298 тис. грн.</p> <p>Вартість основних засобів на початок 2025 року за залишковою вартістю складає 29 337 тис. грн., на кінець року 27 063 тис. грн.</p> <p>Первісна вартість інвестиційної нерухомості на початок 2025 р. складає 815 465 тис. грн. на кінець 2025 р. - 823 675 тис. грн.</p> <p>Вартість інвестиційної нерухомості на початок 2025р. за залишковою вартістю складає 444 440 тис. грн. на кінець 2025 р. - 402750 тис. грн.</p> <p>Термін використання основних засобів встановлений відповідно до вимог законодавства України.</p>					

### Інформація щодо вартості чистих активів

Найменування показника	За звітний період	За попередній період
Розрахункова вартість чистих активів, тис.грн	273 970	270 878
Статутний капітал, тис.грн	24	24
Скоригований статутний капітал, тис.грн	24	24
Співвідношення (у відсотках) вартості чистих активів особи за звітний період до розміру зареєстрованого статутного капіталу особи	1 141 541,67	1 128 658,33
Співвідношення (у відсотках) вартості чистих активів особи за звітний період до вартості чистих активів за попередній звітний період	101,14	101,78
Висновок	<p>Чисті активи Товариства станом на 31.12.2025 року мають додатне значення 273970 тис.грн., та відповідають вимогам чинного законодавства.</p> <p>За звітний та попередній періоди вартість чистих активів визначається як різниця між сукупною вартістю всіх активів підприємства та загальною сумою всіх його зобов'язань.</p> <p>Фінансовий стан покращився та зросла ефективність діяльності, накопичені збитки, які виникли на етапі будівництва і налагодження діяльності Товариства покриті прибутками. Чистий прибуток Товариства за 2025 рік становить 108 436 тис .грн.</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	0	X	X
у тому числі:		0	0	
Зобов'язання за цінними паперами	X	447 967	X	X
у тому числі:				
за облігаціями (за кожним власним випуском):	X	447 967	X	X
Зобов'язання за власними облігаціями серії А №228/2/2013 від 29.11.2013	20.12.2013	447 967	10	15.12.2033
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 векселями (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	5 163	X	X
Розрахунки по ПДВ	31.12.2025	5 154	X	31.03.2026
Екологічний податок	31.12.2025	9	X	31.03.2026
Фінансова допомога на зворотній основі	X	0	X	X
		0	X	
Інші зобов'язання та забезпечення	X	492 144	X	X
Інші поточні зобов'язання	31.12.2025	484 427	X	31.12.2026
Поточні забезпечення	31.12.2025	1 865	X	31.12.2026
Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	31.12.2025	5 852	X	31.12.2026
Усього зобов'язань та забезпечень	X	945 274	X	X

### Інформація про осіб, послугами яких користується особа

Повне найменування або ім'я	Публічне акціонерне товариство "Національний депозитарій України"
РНОКПП	
УНЗР	
Організаційно-правова форма	Публічне акціонерне товариство
Ідентифікаційний код юридичної особи	30370711
Місцезнаходження	04107, Україна, Подільський р-н, м. Київ, Україна, місто Київ, вулиця

	Тропініна, будинок, 7
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 центрального депозитарію

Повне найменування або ім'я	Товариство з обмеженою відповідальністю "Міжнародна група аудиторів"
РНОКПП	
УНЗР	
Організаційно-правова форма	Товариство з обмеженою відповідальністю
Ідентифікаційний код юридичної особи	32621402
Місцезнаходження	04053, Україна, м. Київ, вул. Січових Стрільців, будинок 58-2-В, офіс 27
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	3265
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	Аудиторська палата України
Дата видачі ліцензії або іншого документа	25.09.2003
Міжміський код та телефон	(044)501 24 41
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	Аудиторська діяльність

### 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
29.11.2013	228/2/2013	НКЦПФР	UA4000178016	відсоткові	1 000	450 000	Електронні іменні	450 000 000	25	91	0	15.12.2033
Додаткова інформація		<p>Відсоткові іменні незабезпечені облігації серії А. Для облігацій прийнято рішення про відкрите (публічне) розміщення. Торгівля на зовнішніх ринках не відбувалася. Облігації відсоткові іменні Серії А, Товариства з обмеженою відповідальністю "К.А.Н." з 02 лютого 2015 року відповідно до Рішення Котирувальної комісії № 1490 від 30.01.2015 року, було виключено з Біржового реєстру ПАТ "Українська біржа" та переведено в категорію позалістингові цінні папери Біржового списку на підставі п. 17.3.1 Правил торгівлі ПАТ "Українська біржа", у зв'язку з невідповідністю цінних паперів лістинговим вимогам (наявність біржового курсу), визначеним п. 4.2, Положення про функціонування фондових бірж, затвердженого Рішенням НКЦПФР №1688 від 22.11.2012 р.</p> <p>Метою випуску облігацій є :</p> <p>1) Погашення основної суми боргу за наступними договорами позики:  Договір Позики № 20/08/7 від 20 серпня 2012 року (Додаткова угода № 1 від 29.12.2013р.), укладений між ТОВ &lt;Ковчег&gt; та ТОВ &lt;К.А.Н.&gt; - 33 000 000,00 грн.  Договір Позики № 14/06/13 від 14.06.2013 року, укладений між ТОВ &lt;Ковчег&gt; та ТОВ &lt;К.А.Н.&gt; - 15 000 000, 00 грн.  Договір Позики № 15/09/13 від 05.09.2013 року, укладений між ТОВ &lt;Ковчег&gt; та ТОВ &lt;К.А.Н.&gt; - 3 000 000, 00 грн.  Договір Позики № 01/11 від 29 грудня 2010 року (Додаткова угода № 1 від 10.08.2011р., Додаткова угода № 2 від 29.12.2011р., Додаткова угода № 3 від 01.06.2012р., Додаткова угода № 4 від 04.12.2012р.), укладений між ПАТ &lt;Мандарин Плаза&gt; та ТОВ &lt;К.А.Н.&gt; - 175 779 494,60 грн.  Договір Позики № 30/09/13 від 30.09.2013 року, укладений між ПАТ &lt;Мандарин Плаза&gt; та ТОВ &lt;К.А.Н.&gt; - 23 000 000, 00 грн.  Погашення основної суми боргу за кредитним Договором № 2 від 03 жовтня 2001 року (Доповнення № 4 від 15.02.2002р.), укладений між Юридичною особою за законодавством Сполученого Королівства Великої Британії та Північної Ірландії фірма &lt;Скілтекс&gt; та ТОВ &lt;К.А.Н.&gt; - 40 015 315,14 грн.</p> <p>2) Для завершення фінансування проекту "Реконструкція нежитлового будинку та будівництво громадського, торговельно-офісно-готельного комплексу з підземною автостоянкою загальною площею 5350, 24 кв.м. на вул. Різницька/Московська, 2/32-34 в Печерському районі м. Києві" за договором з ТОВ "КАН Девелопмент" у сумі 160 205 190, 26 грн., що призначена для реконструкції вищевказаного проекту.</p>										



### III. Фінансова інформація

#### 2. Річна фінансова звітність

<http://kan2012.emitents.net.ua/ua/docs>

#### 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 "К.А.Н."
2	Ідентифікаційний код юридичної особи	31611715
3	Найменування суб'єкта аудиторської діяльності	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "МІЖНАРОДНА ГРУПА АУДИТОРІВ"
4	Ідентифікаційний код суб'єкта аудиторської діяльності	32621402
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	3265 25.09.2003
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")	01 - немодифікована
11	Номер та дата договору на проведення аудиту	б/н від 11.11.2025
12	Дата початку та дата закінчення аудиту	з 11.11.2025 по 22.04.2026
13	Дата аудиторського звіту	22.04.2026
14	Інформація про виявлені факти аудитором або ключовим партнером при виконанні завдання з обов'язкового аудиту фінансової звітності підприємства, що становить суспільний інтерес, 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**

Керівництву та Учасникам

ТОВ "К.А.Н."

Звіт щодо аудиту фінансової звітності

Думка

Ми провели аудит фінансової звітності Товариства з обмеженою відповідальністю "К.А.Н." (код 31611715) (надалі - Товариство), що складається з Балансу (Звіту про фінансовий стан) на 31 грудня 2025р., Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) за 2025 рік, Звіту про рух грошових коштів (за прямим методом) за 2025 рік, Звіту про власний капітал за 2025 рік і Приміток до фінансової звітності за 2025 рік, що закінчився зазначеною датою, включаючи стислий виклад значущих облікових політик.

На нашу думку, фінансова звітність Товариства, що додається, складена в усіх суттєвих аспектах відповідно до Закону України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні" та Національних положень (стандартів) бухгалтерського обліку України (П(С)БО).

Основа для думки

Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів аудиту (МСА). Нашу відповідальність згідно з цими стандартами викладено в розділі "Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності" нашого звіту. Ми є незалежними по відношенню до Товариства згідно з Кодексом етики професійних бухгалтерів Ради з Міжнародних стандартів етики для бухгалтерів (Кодекс РМСЕБ) та етичними вимогами, застосовними в Україні до нашого аудиту фінансової звітності, а також виконали інші обов'язки з етики відповідно до цих вимог та Кодексу РМСЕБ. Ми вважаємо, що отримані нами аудиторські докази є достатніми і прийнятними для використання їх як основи для нашої думки.

Суттєва невизначеність, що стосується безперервності діяльності

Ми звертаємо увагу на Примітку Суттєва невизначеність, в якій описується операційне середовище функціонування Товариства та вплив на діяльність підприємства повномасштабного військового вторгнення в Україну. Суттєва невизначеність, що може викликати сумніви щодо здатності Товариства продовжувати діяльність, реалізовувати активи і погасити зобов'язання в ході звичайної діяльності, пов'язана з деструктивними непрогнозованими діями в зв'язку з військовою агресією. Товариство продовжує неухильно та сумлінно виконувати свої функції та завдання, передбачені Статутом. Управлінський персонал Товариства вважає, що припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку на період, як мінімум 12 місяців з дати фінансової звітності, є доречним, хоча характер і наслідки негативного впливу військової агресії на діяльність Товариства в подальшому передбачити неможливо. Ми не модифікували нашу думку із зазначеного 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 розглядалися у контексті нашого аудиту фінансової звітності в цілому та враховувались при формуванні думки щодо неї, при цьому ми не висловлюємо окремої думки щодо цих питань.

З переліку всіх питань, інформація щодо яких надавалась тим, кого наділено найвищими повноваженнями, ми визначили ті, що мали найбільше значення під час аудиту фінансової звітності поточного періоду, тобто ті, які є ключовими питаннями аудиту. Ми описуємо ці питання в своєму звіті аудитора, крім випадків, якщо законодавчим чи регуляторним актом заборонено публічне розкриття такого питання, або якщо за вкрай виняткових обставин ми визначаємо, що таке питання не слід висвітлювати в нашому звіті, оскільки негативні наслідки такого висвітлення можуть очікувано переважити його корисність для інтересів громадськості.

Ключове питання аудиту: ризики обходу механізмів внутрішніх контролерів управлінським персоналом

Міжнародні стандарти аудиту вимагають від нас під час кожного аудиту розглядати ризик обходу механізмів внутрішніх контролів управлінським персоналом як значний ризик.

Управлінський персонал є у виключному положенні для можливості здійснення шахрайства через його здатність маніпулювати бухгалтерськими записами внаслідок обходу контролів, які за інших умов працюють ефективно.

Ми оцінили порядок затвердження операцій, що здійснює Товариство. Ми також оцінили дотримання законів і нормативно-правових актів, які є релевантними для цілей аудиту. Завдяки цій роботі ми розробили відповідні аудиторські процедури для усунення цього ризику.

Ми оцінили ризик та проаналізували наявність будь-яких доказів необ'єктивності управлінського персоналу або значну зміну підходу до суттєвих облікових оцінок та суджень, які стосуються окремої фінансової звітності, порівняно з попереднім роком. Ми робили запити працівникам на різних рівнях організаційної структури, щоб переконатись у послідовності тверджень, які ми отримали від керівництва, як усно так і у письмовій формі. Ми протестували акти звірок з третіми сторонами та отримали від них листи підтвердження (в тому числі від банків, окремих постачальників та клієнтів, зовнішніх юридичних консультантів), проаналізувавши ціни й інші умови контрактів та порівняли їх з ринковими. Серед інших процедур, ми провели перевірку визнання доходів від реалізації та перевірку сутності потенційного нестандартних і одноразових значних операцій, щоб переконатись у тому, що такі операції були належним чином затвердженні і правильно відображені в обліку та розкриті в окремій фінансовій звітності.

Ми включили до плану аудиту процедури, які неможливо було передбачити, проаналізували бухгалтерські проводки, щоб визначити, що вони відповідають комерційній сутності та обґрунтованості. Ми провели наші процедури на вибірковій основі у відповідності до свого професійного судження та методології аудиту.

## Інша інформація

Управлінський персонал Товариства несе відповідальність за іншу інформацію, підготовлену станом та за рік, що закінчився 31.12.2025 року. Інша інформація включає Звіт про управління за 2025 рік. Наша думка щодо фінансової звітності Товариства 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, ідентифікованою вище та при цьому розглянути, чи існує суттєва невідповідність між іншою інформацією та фінансовою

звітністю або нашими знаннями, отриманими під час аудиту, або чи ця інформація має вигляд такої, що містить суттєве викривлення. Якщо на основі проведеної нами роботи ми доходимо висновку, що існує суттєве викривлення цієї інформації, ми зобов'язані повідомити про цей факт.

Стосовно наявності суттєвих невідповідностей між фінансовою звітністю та іншою інформацією (МСА 720 "Відповідальність аудитора щодо іншої інформації в документах, що містять перевірену аудитором фінансову звітність"): Аудитори ознайомилися з іншою інформацією, оскільки існує можливий вплив на фінансову звітність невиявлених викривлень, які є не всеохоплюючими між перевіреною аудитором фінансовою звітністю та іншою інформацією, та не ставлять під сумнів достовірність перевіреної аудитором фінансової звітності Товариства.

Відповідальність управлінського персоналу та тих, кого наділено найвищими

повноваженнями, за фінансову звітність

Управлінський персонал несе відповідальність за складання фінансової звітності відповідно до Закону України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні" та Національних положень (стандартів) бухгалтерського обліку України (П(С)БО) та за таку систему внутрішнього контролю, яку управлінський персонал визначає потрібною для того, щоб забезпечити складання фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень внаслідок шахрайства або помилки.

При складанні фінансової звітності управлінський персонал несе відповідальність за оцінку здатності Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі, розкриваючи, де це 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 обгрунтованої впевненості, що фінансова звітність у цілому не містить суттєвого викривлення внаслідок шахрайства або помилки, та випуск звіту аудитора, що містить нашу думку. Обгрунтована впевненість є високим рівнем впевненості, проте не гарантує, що аудит, проведений відповідно до МСА, завжди виявить суттєве викривлення, якщо воно існує. Викривлення можуть бути результатом шахрайства або помилки; вони вважаються суттєвими, якщо окремо або в сукупності, як обгрунтовано 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:

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

- о 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;

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

о 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. Тим не менше, майбутні події або умови можуть примусити Товариство припинити свою діяльність на безперервній основі.

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

Звіт щодо вимог інших законодавчих і нормативних актів

На виконання вимог статті 14 Закону України "Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність" №2258-VIII від 21 грудня 2017 року (далі - Закон 2258), повідомляємо:

- 1) повне найменування юридичної особи; склад фінансової звітності або консолідованої фінансової звітності, звітний період та дата, на яку вона складена; також зазначається - відповідно до яких стандартів складено фінансову звітність або консолідовану фінансову звітність (міжнародних стандартів фінансової звітності або національних положень (стандартів) бухгалтерського обліку, інших правил) - розкрито у розділі "Звіт щодо аудиту фінансової звітності";
- 2) твердження про застосування міжнародних стандартів аудиту - розкрито у розділі "Звіт щодо аудиту фінансової звітності";
- 3) чітко висловлена думка аудитора немодифікована або модифікована (думка із застереженням, негативна) або відмова від висловлення думки, про те, чи розкриває фінансова звітність або консолідована фінансова звітність в усіх суттєвих аспектах достовірно та об'єктивно фінансову інформацію згідно з міжнародними стандартами фінансової звітності або національними положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку та відповідає вимогам законодавства з питань її складання. Якщо суб'єкт аудиторської діяльності не може висловити аудиторську думку, звіт повинен містити відмову від висловлення думки - розкрито у розділі "Звіт щодо аудиту фінансової звітності";
- 4) окремі питання, на які суб'єкт аудиторської діяльності вважає за доцільне звернути увагу, але які не вплинули на висловлену думку аудитора - розкрито у розділі "Звіт щодо аудиту фінансової звітності".

Під час виконання цього завдання з обов'язкового аудиту ми не виявили інших питань стосовно аудиторських оцінок, окрім тих, що зазначено у розділі Звіт щодо аудиту фінансової звітності цього звіту, інформацію щодо яких ми вважаємо за доцільне розкрити у відповідності до вимог пп.4 ч.3 статті 14 Закону України "Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність" від 21.12.2017р. №2258-VIII;

- 5) про узгодженість фінансової інформації у звіті про управління (консолідованому звіті про управління), який складається відповідно до законодавства, з фінансовою звітністю (консолідованою фінансовою звітністю) за звітний період та/або з іншою інформацією, отриманою аудитором під час аудиту, а за наявності суттєвих викривлень у звіті про управління наводиться опис таких викривлень та їх характер - товариство не складає звіт, розкрито у розділі "Звіт щодо аудиту фінансової звітності";

б) суттєву невизначеність, яка може ставити під сумнів здатність продовження діяльності юридичної особи, фінансова звітність якої перевіряється, на безперервній основі у разі наявності такої невизначеності - не виявлено.

#### Основні відомості про суб'єкта аудиторської діяльності

(на виконання вимог п.7 ч.3 ст.14 Закону 2258, Рішення НКЦПФР №555 від 22.07.2021р. "Вимоги до інформації, що має міститися в аудиторському звіті щодо річної фінансової звітності, звіті щодо огляду проміжної фінансової інформації та звіті з надання впевненості, що не є аудитом чи оглядом історичної фінансової інформації")

Повне найменування: товариство з обмеженою відповідальністю "Міжнародна група аудиторів"; ідентифікаційний код юридичної особи суб'єкта аудиторської діяльності: 32621402; номер реєстрації у Реєстрі - 3265; свідоцтво про внесення в Реєстр суб'єктів аудиторської діяльності №3265 видане згідно з рішенням Аудиторської палати України №127 від 25.09.2003р.; Свідоцтво про відповідність системи контролю якості №0786 видане згідно з Рішенням Аудиторської палати України №360/4 від 31.05.2018р., Рішення Комітету з контролю якості аудиторських послуг АПУ №8/КЯ від 10.06.2024р., Рішення Комітету з контролю якості аудиторських послуг АПУ №8/КЯв від 19.05.2025р.

Місцезнаходження: 04053, Україна, м.Київ, вул.Артема (Січових Стрільців), 58-2 В, оф.27, тел./факс: 501 2441; вебсайт суб'єкта аудиторської діяльності: [www.MGA.com.ua](http://www.MGA.com.ua), [www.audits.kiev.ua](http://www.audits.kiev.ua). Аудитор, що проводив аудиторську перевірку: Іванченко Ольга Сергіївна, ключовий партнер з аудиту, номер реєстрації у Реєстрі №101332.

Перевірка проведена у строк: початок з 11.11.2025р. по дату закінчення 22.04.2026р. за місцезнаходженням Товариства та Аудитора, згідно з умовами Договору про надання аудиторських послуг б/н від 11.11.2025р. (обов'язковий аудит). Масштаб перевірки становить: документальним методом - 50%, розрахунково-аналітичним - 50% від загального обсягу документації.

Партнером завдання з аудиту, результатом

якого є цей звіт незалежного

аудитора, є Генеральний директор

ТОВ "Міжнародна група аудиторів" (ключовий партнер з аудиту, номер реєстрації у Реєстрі №101332)  
Іванченко Ольга Сергіївна

офіс №27 в буд.№58-2 В по вулиці Артема (Січових Стрільців) в місті Києві

"22" квітня 2026 року

#### **4. Твердження щодо річної інформації**

Річна фінансова звітність Товариства за 2025р. містить достовірне та об'єктивне подання інформації про стан активів, пасивів, фінансовий стан, прибутки та збитки емітента. При формуванні фінансової звітності Товариство керувалось вимогами національних законодавчих та нормативних актів щодо організації і ведення бухгалтерського обліку та складання фінансової звітності в Україні. Товариство буде продовжувати діяльність зі здачі в оренду офісних площ.



			КОДИ
		Дата	01.01.2026
Підприємство	Товариство з обмеженою відповідальністю "К.А.Н."	за ЄДРПОУ	31611715
Територія	м.Київ	за КАТОТТГ	UA8000000000 624772
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: 47

Адреса, телефон: 01010 місто Київ, вулиця Острозьких Князів, будинок, 32/2, +380442805800

Одиниця виміру: тис.грн. без десяткового знака

Складено (зробити позначку "v" у відповідній клітинці):

за національними положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку

v

за міжнародними стандартами фінансової звітності

**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
<b>I. Необоротні активи</b>			
Нематеріальні активи	1000	35	23
первісна вартість	1001	95	95
накопичена амортизація	1002	( 60 )	( 72 )
Незавершені капітальні інвестиції	1005	100	4 688
Основні засоби	1010	29 337	27 063
первісна вартість	1011	47 053	51 298
знос	1012	( 17 716 )	( 24 235 )
Інвестиційна нерухомість	1015	444 440	402 750
первісна вартість	1016	815 465	823 675
знос	1017	( 371 025 )	( 420 925 )
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	0	0
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	473 912	434 524
<b>II. Оборотні активи</b>			

Запаси	1100	372	594
Виробничі запаси	1101	304	526
Незавершене виробництво	1102	0	0
Готова продукція	1103	0	0
Товари	1104	68	68
Поточні біологічні активи	1110	0	0
Депозити перестраховання	1115	0	0
Векселі одержані	1120	0	0
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	19 653	22 292
Дебіторська заборгованість за розрахунками:			
за виданими авансами	1130	0	0
з бюджетом	1135	0	0
у тому числі з податку на прибуток	1136	0	0
з нарахованих доходів	1140	0	10
із внутрішніх розрахунків	1145	0	0
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	567 294	758 939
Поточні фінансові інвестиції	1160	0	0
Гроші та їх еквіваленти	1165	20 852	1 395
Готівка	1166	0	0
Рахунки в банках	1167	20 852	1 395
Витрати майбутніх періодів	1170	88	667
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	432	823
Усього за розділом II	1195	608 691	784 720
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200	0	0
Баланс	1300	1 082 603	1 219 244

Пасив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
<b>I. Власний капітал</b>			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	24	24
Внески до незареєстрованого статутного капіталу	1401	0	0
Капітал у дооцінках	1405	319 754	319 754
Додатковий капітал	1410	0	0
Емісійний дохід	1411	0	0
Накопичені курсові різниці	1412	0	0
Резервний капітал	1415	0	0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	-48 900	-45 808
Неоплачений капітал	1425	( 0 )	( 0 )
Вилучений капітал	1430	( 0 )	( 0 )
Інші резерви	1435	0	0
Усього за розділом I	1495	270 878	273 970
<b>II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення</b>			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	0	0
Пенсійні зобов'язання	1505	0	0
Довгострокові кредити банків	1510	0	0

Інші довгострокові зобов'язання	1515	447 967	447 967
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	447 967	447 967
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	0	0
товари, роботи, послуги	1615	844	5 852
розрахунками з бюджетом	1620	5 450	5 163
у тому числі з податку на прибуток	1621	376	0
розрахунками зі страхування	1625	0	0
розрахунками з оплати праці	1630	3	0
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	1 714	1 865
Доходи майбутніх періодів	1665	0	0
Відстрочені комісійні доходи від перестраховиків	1670	0	0
Інші поточні зобов'язання	1690	355 747	484 427
Усього за розділом III	1695	363 758	497 307
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	1 082 603	1 219 244

Керівник

Букало Олена Юріївна

Головний бухгалтер

Букало Олена Юріївна

Підприємство

Товариство з обмеженою відповідальністю  
"К.А.Н."Дата  
за ЄДРПОУ

КОДИ
01.01.2026
31611715

### 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	409 219	368 246
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	( 51 137 )	( 39 742 )
Чисті понесені збитки за страховими виплатами	2070	( 0 )	( 0 )
<b>Валовий:</b> прибуток	2090	358 082	328 504
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	315	5 276
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	( 122 100 )	( 105 670 )
Витрати на збут	2150	( 0 )	( 0 )
Інші операційні витрати	2180	( 7 396 )	( 51 187 )
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
<b>Фінансовий результат від операційної діяльності:</b> прибуток	2190	228 901	176 923
збиток	2195	( 0 )	( 0 )
Дохід від участі в капіталі	2200	0	0
Інші фінансові доходи	2220	3 086	4 180
Інші доходи	2240	6 345	780
Дохід від благодійної допомоги	2241	0	0

Фінансові витрати	2250	( 113 228 )	( 113 228 )
Втрати від участі в капіталі	2255	( 0 )	( 30 )
Інші витрати	2270	( 0 )	( 0 )
Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті	2275	0	0
<b>Фінансовий результат до оподаткування:</b>			
прибуток	2290	125 104	68 625
збиток	2295	( 0 )	( 0 )
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	-16 668	-19 622
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	0	0
<b>Чистий фінансовий результат:</b>			
прибуток	2350	108 436	49 003
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	108 436	49 003

## III. Елементи операційних витрат

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Матеріальні затрати	2500	0	0
Витрати на оплату праці	2505	24 976	20 446
Відрахування на соціальні заходи	2510	4 710	3 850
Амортизація	2515	54 075	54 033
Інші операційні витрати	2520	40 181	66 255
Разом	2550	123 942	144 584

## 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

Букало Олена Юріївна

Головний бухгалтер

Букало Олена Юріївна

Підприємство

Товариство з обмеженою відповідальністю  
"К.А.Н."

Дата

за ЄДРПОУ

КОДИ

01.01.2026

31611715

## 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
<b>I. Рух коштів у результаті операційної діяльності</b>			
Надходження від:			
Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	784 196	789 594
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	0	0
Надходження від повернення авансів	3020	866	199
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	0	0
Надходження від боржників неустойки (штрафів, пені)	3035	0	0
Надходження від операційної оренди	3040	0	0
Надходження від отримання роялті, авторських винагород	3045	0	0
Надходження від страхових премій	3050	0	0
Надходження фінансових установ від повернення позик	3055	0	0
Інші надходження	3095	195	351
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	( 121 245 )	( 91 077 )
Праці	3105	( 19 355 )	( 16 829 )
Відрахувань на соціальні заходи	3110	( 5 066 )	( 4 164 )
Зобов'язань з податків і зборів	3115	( 98 167 )	( 99 229 )
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	( 22 327 )	( 21 808 )
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	( 66 530 )	( 63 091 )
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	( 9 310 )	( 14 330 )
Витрачання на оплату авансів	3135	( 0 )	( 0 )
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	( 463 108 )	( 568 908 )
Витрачання на оплату цільових внесків	3145	( 0 )	( 0 )
Витрачання на оплату зобов'язань за страховими контрактами	3150	( 0 )	( 0 )
Витрачання фінансових установ на надання позик	3155	( 0 )	( 0 )
Інші витрачання	3190	( 479 )	( 235 )
<b>Чистий рух коштів від операційної діяльності</b>	3195	77 837	9 702
<b>II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності</b>			
Надходження від реалізації:			
фінансових інвестицій	3200	0	0
необоротних активів	3205	0	0
Надходження від отриманих:			

відсотків	3215	3 076	4 180
дивідендів	3220	0	0
Надходження від деривативів	3225	0	0
Надходження від погашення позик	3230	0	0
Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235	0	0
Інші надходження	3250	0	0
Витрачання на придбання:			
фінансових інвестицій	3255	( 0 )	( 0 )
необоротних активів	3260	( 0 )	( 0 )
Виплати за деривативами	3270	( 0 )	( 0 )
Витрачання на надання позик	3275	( 0 )	( 0 )
Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3280	( 0 )	( 0 )
Інші платежі	3290	( 0 )	( 0 )
<b>Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності</b>	<b>3295</b>	<b>3 076</b>	<b>4 180</b>
<b>III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності</b>			
Надходження від:			
Власного капіталу	3300	0	0
Отримання позик	3305	0	0
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	( 0 )	( 0 )
Сплату дивідендів	3355	( 100 062 )	( 48 713 )
Витрачання на сплату відсотків	3360	( 0 )	( 0 )
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 )	( 0 )
<b>Чистий рух коштів від фінансової діяльності</b>	<b>3395</b>	<b>-100 062</b>	<b>-48 713</b>
<b>Чистий рух коштів за звітний період</b>	<b>3400</b>	<b>-19 149</b>	<b>-34 831</b>
Залишок коштів на початок року	3405	20 852	51 917
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	-308	1 499
Залишок коштів на кінець року	3415	1 395	18 585

Керівник

Букало Олена Юріївна

Головний бухгалтер

Букало Олена Юріївна

Підприємство

Товариство з обмеженою відповідальністю  
"К.А.Н."

Дата

за ЄДРПОУ

КОДИ

01.01.2026

31611715

## Звіт про рух грошових коштів (за непрямим методом)

За 2025 рік  
Форма №3-н

Код за ДКУД 1801006

Стаття	Код рядка	За звітний період		За аналогічний період попереднього року	
		надходження	видаток	надходження	видаток
1	2	3	4	5	6
<b>I. Рух коштів у результаті операційної діяльності</b>					
Прибуток (збиток) від звичайної діяльності до оподаткування	3500	0	0	0	0
Коригування на:					
амортизацію необоротних активів	3505	0	X	0	X
збільшення (зменшення) забезпечень	3510	0	0	0	0
збиток (прибуток) від нереалізованих курсових різниць	3515	0	0	0	0
збиток (прибуток) від неопераційної діяльності та інших не грошових операцій	3520	0	0	0	0
Прибуток (збиток) від участі в капіталі	3521	0	0	0	0
Зміна вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю, та дохід (витрати) від первісного визнання	3522	0	0	0	0
Збиток (прибуток) від реалізації необоротних активів, утримуваних для продажу та груп вибуття	3523	0	0	0	0
Збиток (прибуток) від реалізації фінансових інвестицій	3524	0	0	0	0
Зменшення (відновлення) корисності необоротних активів	3526	0	0	0	0
Фінансові витрати	3540	X	0	X	0
Зменшення (збільшення) оборотних активів	3550	0	0	0	0
Збільшення (зменшення) запасів	3551	0	0	0	0
Збільшення (зменшення) поточних біологічних активів	3552	0	0	0	0
Збільшення (зменшення) дебіторської заборгованості за продукцію, товари, роботи, послуги	3553	0	0	0	0
Зменшення (збільшення) іншої поточної дебіторської заборгованості	3554	0	0	0	0
Зменшення (збільшення) витрат майбутніх періодів	3556	0	0	0	0
Зменшення (збільшення) інших оборотних активів	3557	0	0	0	0
Збільшення (зменшення) поточних зобов'язань	3560	0	0	0	0

Збільшення (зменшення) поточної кредиторської заборгованості за товари, роботи, послуги	3561	0	0	0	0
Збільшення (зменшення) поточної кредиторської заборгованості за розрахунками з бюджетом	3562	0	0	0	0
Збільшення (зменшення) поточної кредиторської заборгованості за розрахунками зі страхування	3563	0	0	0	0
Збільшення (зменшення) поточної кредиторської заборгованості за розрахунками з оплати праці	3564	0	0	0	0
Збільшення (зменшення) доходів майбутніх періодів	3566	0	0	0	0
Збільшення (зменшення) інших поточних зобов'язань	3567	0	0	0	0
Грошові кошти від операційної діяльності	3570	0	0	0	0
Сплачений податок на прибуток	3580	X	0	X	0
Сплачені відсотки	3585	X	0	X	0
<b>Чистий рух коштів від операційної діяльності</b>	3195	0	0	0	0
<b>II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності</b>					
Надходження від реалізації: фінансових інвестицій	3200	0	X	0	X
необоротних активів	3205	0	X	0	X
Надходження від отриманих: відсотків	3215	0	X	0	X
дивідендів	3220	0	X	0	X
Надходження від деривативів	3225	0	X	0	X
Надходження від погашення позик	3230	0	X	0	X
Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235	0	X	0	X
Інші надходження	3250	0	X	0	X
Витрачання на придбання: фінансових інвестицій	3255	X	0	X	0
необоротних активів	3260	X	0	X	0
Виплати за деривативами	3270	X	0	X	0
Витрачання на надання позик	3275	X	0	X	0
Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3280	X	0	X	0
Інші платежі	3290	X	0	X	0
<b>Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності</b>	3295	0	0	0	0
<b>III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності</b>					
Надходження від: Власного капіталу	3300	0	X	0	X
Отримання позик	3305	0	X	0	X
Надходження від продажу частки в дочірньому підприємстві	3310	0	X	0	X
Інші надходження	3340	0	X	0	X
Витрачання на:	3345	X	0	X	0

Викуп власних акцій					
Погашення позик	3350	X	0	X	0
Сплату дивідендів	3355	X	0	X	0
Витрачання на сплату відсотків	3360	X	0	X	0
Витрачання на сплату заборгованості з фінансової оренди	3365	X	0	X	0
Витрачання на придбання частки в дочірньому підприємстві	3370	X	0	X	0
Витрачання на виплати неконтрольованим часткам у дочірніх підприємствах	3375	X	0	X	0
Інші платежі	3390	X	0	X	0
<b>Чистий рух коштів від фінансової діяльності</b>	3395	0	0	0	0
<b>Чистий рух грошових коштів за звітний період</b>	3400	0	0	0	0
Залишок коштів на початок року	3405	0	X	0	X
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	0	0	0	0
Залишок коштів на кінець року	3415	0	0	0	0

Керівник

Букало Олена Юріївна

Головний бухгалтер

Букало Олена Юріївна



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
<b>Внески учасників:</b> 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
<b>Вилучення капіталу:</b> 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
<b>Разом змін у капіталі</b>	4295	0	0	0	0	3 092	0	0	3 092
<b>Залишок на кінець року</b>	4300	24	319 754	0	0	-45 808	0	0	273 970

Керівник

Букало Олена Юріївна

Головний бухгалтер

Букало Олена Юріївна





